

Vorblatt

Problem:

Das aus dem Jahr 1975 stammende Wohnungseigentumsgesetz ist sowohl in inhaltlicher als auch in systematischer und sprachlicher Hinsicht reformbedürftig. Im Besonderen sind die Fragenkreise der Willensbildung innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft und der organschaftlichen Ausgestaltung derselben durch das geltende Recht nur unvollständig geregelt, doch traten auch in anderen Bereichen Regelungsdefizite und Unklarheiten zu Tage. Hinzu kommt, dass in den letzten Jahren verstärkt das Bedürfnis laut wurde, gemeinsames Wohnungseigentum auch für andere Personenmehrheiten als Ehegatten – insbesondere für Lebensgemeinschaften – zu ermöglichen. Schließlich trifft auch auf das Wohnungseigentumsrecht der für das Wohnrecht insgesamt geltende Befund zu, dass seine Regelungen oft kompliziert und unübersichtlich und deshalb zumindest für den juristisch nicht gebildeten Rechtsanwender – und zuweilen auch für Juristen – nur schwer verständlich sind.

Das Bundesministerium für Justiz hat neben mietrechtlichen Problemstellungen unter anderem deshalb im Herbst 1999 mit einem rechtswissenschaftlichen Symposium auf Schloss Laxenburg ein Reformprojekt zur Erneuerung des Wohnrechts eingeleitet. Nach Beratung des Reformvorhabens in zwei Arbeitskreisen wurde im Juni 2001 ein Ministerialentwurf für ein neues Wohnungseigentumsgesetz zur Begutachtung ausgesendet; das Begutachtungsverfahren erbrachte eine Fülle von Anregungen und Ergänzungsbedürfnissen. Unter Verwertung dieser Ergebnisse wurde der vorliegende Gesetzentwurf ausgearbeitet.

Ziele und Inhalte des Entwurfs:

Primärer Ansatzpunkt des Vorhabens ist entsprechend den Zielvorgaben des Erneuerungsprojekts 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 Miteigentümer 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 Annahmeverbots 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.

Alternativen:

Ohne diesen Gesetzgebungsschritt bliebe es weiterhin bei den zuvor umrissenen Unzulänglichkeiten des geltenden Rechts. Grundsätzlich denkbar wäre zwar auch eine bloße Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, doch könnte damit keine grundlegende Verbesserung des derzeitigen Regelungsbestands erzielt werden.

Kosten:

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

Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich:

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

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

Es bestehen keine Besonderheiten im Gesetzgebungsverfahren.

Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

Die vorgesehenen Regelungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Rechts der Europäischen Union.

Erläuterungen

Allgemeiner Teil

A. Ausgangslage und Vorarbeiten

Wie das Wohnrecht insgesamt ist auch das Wohnungseigentumsgesetz 1975 ein sehr komplexes und nur schwer erfassbares Regelungsgebilde. Nur zum Teil liegt dies sozusagen in der „Natur der Sache“, also daran, dass die Inhalte dieser Gesetzesmaterie – bis zu einem gewissen Grad unveränderbar – vielschichtig und diffizil sind. Zu einem beträchtlichen Teil ist die Ursache dieser Intransparenz auch in systematischen und sprachlichen Mängeln des geltenden Wohnungseigentumsrechts zu suchen. Hinzu kommt, dass dieser Rechtsbereich auch inhaltlich in mancherlei Hinsicht reformbedürftig ist.

Aus diesen Gründen – aber auch wegen korrespondierender Defizite im Mietrecht – stellte das für die legistische Betreuung dieser Materie zuständige Bundesministerium für Justiz bereits im Verlauf des Jahres 1998 erste Überlegungen dahin an, für die 21. Gesetzgebungsperiode ein wohnrechtliches Erneuerungsprojekt in Gang zu setzen, das jenseits des tagespolitischen Geschehens prinzipiellen Überlegungen im Wohnrecht und einer formalen Straffung und Verbesserung gewidmet sein sollte. Im Verlauf der Gesetzwerdung der Wohnrechtsnovelle 1999, BGBl. I Nr. 147, – im wohnungseigentumsrechtlichen Teil ging es dabei um eine Reihe von Neuerungen vor allem zur Stärkung der Position des einzelnen Wohnungseigentümers – wurde diese Absicht bestätigt. Im Zuge der Beschlussfassung über diese Novelle verabschiedete der Nationalrat am 15. Juli 1999 eine EntschlieÙung, mit der der Bundesminister für Justiz aufgefordert wurde, Beratungen zu einer Erneuerung des Wohnrechts einzuleiten und auf dieser Basis Vorschläge für eine Vereinfachung und Konsolidierung dieses Rechtsgebiets, für eine Verbesserung der legistischen Qualität und der Transparenz seiner Normen sowie für eine zeitliche Harmonisierung unter grundsätzlicher Aufrechterhaltung der elementaren wohnrechtlichen Schutzinstrumentarien zu unterbreiten.

Den Auftakt und gleichsam den Impulsgeber zum Erneuerungsprojekt bildete das vom Bundesministerium für Justiz gemeinsam mit dem Verlag Österreich am 11. und 12. November 1999 veranstaltete rechtswissenschaftliche Symposium auf Schloss Laxenburg, bei dem – gegliedert in sechs Themenblöcke – grundsätzliche, teils aber auch spezifische Reformbedürfnisse und -überlegungen zu den drei großen Wohnrechtsmaterien (dem Mietrecht, dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht und dem Wohnungseigentumsrecht) einschließlich des zugehörigen Verfahrensrechts behandelt und zur Diskussion gestellt wurden. Aufgabe und Ziel dieses Symposiums war es, wichtige Fragenkreise für die Reformdiskussion rechtsdogmatisch aufzubereiten und eine wissenschaftliche Grundlage für die Arbeiten an diesem Erneuerungsvorhaben zu schaffen. Auf dem Gebiet des Wohnungseigentumsrechts ging es vor allem um verschiedene Fragen der Verwaltung sowie um die Frage nach einem Bedürfnis zur organschaftlichen Ausgestaltung der Wohnungseigentümergeinschaft. Die zweitägige Veranstaltung wurde in einem beim Verlag Österreich erschienenen Tagungsband dokumentiert, in dem nicht nur die Referate, sondern in komprimierter Form auch die Diskussionen zu den einzelnen Themenblöcken wiedergegeben sind (*Bundesministerium für Justiz/Schauer/Stabentheiner, Erneuerung des Wohnrechts – Tagungsdokumentation [2000]*).

Nach dem ursprünglichen Zeitplan des Bundesministeriums für Justiz sollten bald nach diesem Symposium zwei Arbeitskreise zur weiteren Beratung des Reformprojekts ins Leben gerufen werden. Die Konstituierung dieser Arbeitskreise verzögerte sich jedoch vorerst wegen der Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. 36, mit der einige vordringliche inhaltliche Anliegen umgesetzt werden sollten. Diese Novelle war im Wesentlichen dem Mietrecht und hier der Neuordnung des Befristungsrechts und einem Systemwechsel hinsichtlich der Reinhaltung und Wartung des Hauses weg vom Hausbesorger hin zur Hausbetreuung gewidmet. Von diesen inhaltlichen Aspekten abgesehen war die Wohnrechtsnovelle 2000 allerdings in einem wesentlichen Punkt ein programmatischer Vorbote für das Erneuerungsprojekt, und zwar insofern, als eines der beiden erklärten Ziele für die Novellierung des Befristungsrechts – neben dessen Liberalisierung – dessen Vereinheitlichung und Vereinfachung war.

In den Gesetzesmaterialien zur Wohnrechtsnovelle 2000 wurde das mit dem vorliegenden Entwurf vorangetriebene Reformvorhaben schon angekündigt, indem in die Begründung zum Selbständigen Antrag 129/A der Abgeordneten Mag. Walter Tancsits, Mag. Reinhard Firlinger ua. vom 22. März 2000 (von dem die Novelle ihren Ausgang nahm) folgende Passage aufgenommen wurde:

„Nach Abschluss dieser vordringlichsten Gesetzgebungsschritte soll das für diese Legislaturperiode geplante Projekt „Erneuerung des Wohnrechts“ umgesetzt werden. Dabei sollen alle Wohnrechtsmaterien auf Grund einer eingehenden Diskussion mit Experten und Interessenvertretern einer grundsätzli-

chen Neuordnung unterzogen werden. Im Rahmen dieses Projekts sollen die weiteren wohnrechtlichen Elemente des Regierungsprogramms verwirklicht werden.“ (Bautenausschussbericht 122 BlgNR 21. GP, 1 und 9)

B. Entstehungsgeschichte

Nach Verabschiedung der Wohnrechtsnovelle 2000 im Nationalrat am 6. Juni 2000 wurden im Herbst vergangenen Jahres im Bundesministerium für Justiz zwei Arbeitskreise – ein mietrechtlicher und ein wohnungseigentumsrechtlicher – zur Beratung des Reformvorhabens konstituiert. Im Rahmen des wohnungseigentumsrechtlichen Arbeitskreises fanden zwei Gesprächsrunden statt: Die erste Session dieses Gremiums war vor allem Themen der Willensbildung innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft und einer allfälligen – zusätzlichen – organschaftlichen Ausgestaltung der Wohnungseigentümergeinschaft sowie weiters der Frage gewidmet, ob die derzeit nur für Ehegatten bestehende Möglichkeit von gemeinsamem Wohnungseigentum an einem Mindestanteil auch auf andere Formen von Personenmehrheiten – vor allem auf Lebensgefährten – ausgedehnt werden sollte.

In der zweiten Beratungsrunde wurde ein ganzes Bündel von Reformüberlegungen im Bereich der Wohnungseigentumsbegründung diskutiert: Dies reichte von der Erweiterung der Möglichkeiten zur Wohnungseigentumsbegründung durch Teilungsklage (durch ein unabhängig von der diesbezüglichen Haltung des Beklagten auch dem Teilungskläger bereits initial eingeräumtes Klagerecht) über die Fragen der Wiederzulassung der Wohnungseigentumsbegründung an Substandardwohnungen, der Ermöglichung der Begründung von selbständigem Wohnungseigentum an Kfz-Abstellflächen und der Zulassung der Wohnungseigentumsbegründung durch den Alleineigentümer bis hin zu dem bereits beim Symposium in Laxenburg erstatteten Vorschlag, dass die Wohnungseigentumsbegründung zwingend alle wohnungseigentumsfähigen Objekte der Liegenschaft erfassen müsse und somit die Wohnungseigentümergeinschaft ausschließlich aus Wohnungseigentümern (und nicht mehr zum Teil auch aus schlichten Miteigentümern) bestehen solle. Im Zusammenhang mit der Begründung des Wohnungseigentums wurde auch die Überlegung angestellt, neben der Nutzwertberechnung durch einen Ziviltechniker oder einen Sachverständigen wahlweise auch wieder die Nutzwertfestsetzung durch die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht zu ermöglichen.

Auf der Grundlage einer sorgfältigen Analyse der Ergebnisse dieser Beratungen wurde zunächst ein Diskussionsentwurf für ein neues Wohnungseigentumsgesetz erstellt. Nach grundlegender Abstimmung desselben mit den Wohnrechtspolitikern in den Parlamentsfraktionen der beiden Regierungsparteien und dessen punktueller Erörterung anlässlich des traditionellen Bestandrichterseminars am Tulbingerkogel wurden – gleichsam als Vorbegutachtung in kleinem Kreis – einige (durchwegs dem ministeriellen Arbeitskreis angehörende) Experten aus Lehre und Rechtsprechung um die Erstattung von Stellungnahmen zu diesem Entwurf ersucht. Unter Verwertung dieser Stellungnahmen wurde sodann der Diskussionsentwurf noch in zahlreichen Punkten ergänzt und modifiziert und solcherart zum Ministerialentwurf eines Wohnungseigentumsgesetzes 2002 umgestaltet, der Ende Juni 2001 zur allgemeinen Begutachtung versendet wurde.

Der Reformentwurf fand im Begutachtungsverfahren ein breites, auch inhaltlich weit gestreutes Echo, rief zum Teil aber auch kritische Reaktionen hervor. Im Wesentlichen lassen sich die kritischen Stimmen dahin zusammenfassen, dass manche praktische Regelungsbedürfnisse nicht aufgegriffen und manche dogmatische Fragen nicht oder nicht vollständig gelöst worden seien; einige Vorschläge – wie etwa jener der „reduzierten Mehrheitslösung“, wie er im Ministerialentwurf noch vorgesehen gewesen war – seien überschießend oder entbehrlich. Ansonsten wurde der Gesetzentwurf jedoch sehr positiv aufgenommen und das Bemühen um eine Verbesserung der Verständlichkeit und Übersichtlichkeit gewürdigt. Auch das Vorhaben, sich nicht auf punktuelle Änderungen des geltenden Wohnungseigentumsgesetzes zu beschränken, sondern ein gänzlich neu formuliertes Gesetz zu schaffen, erhielt – von vereinzelt Stimmen aus dem Bereich der Kommentarliteratur abgesehen – breite Zustimmung.

Nach abgeschlossener Auswertung der Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens wurde der Entwurf auf deren Grundlage nochmals umfassend überarbeitet und verändert sowie um einige Regelungen – wie etwa jener über die Kraftfahrzeug-Abstellplätze – angereichert. Im Verlauf dieser Arbeiten wurden einige difzile Rechtsfragen, wie beispielsweise der Regelungskreis für den Fall des Todes eines Eigentümerpartners, in einer Expertenrunde nochmals eingehend durchbesprochen. Der auf diese Weise konzipierte Gesetzentwurf versucht den von den beteiligten Interessenkreisen zu diesem Reformprojekt geäußerten Anliegen und Bedürfnissen in ausgewogener Synthese gerecht zu werden und den von der Jurisprudenz gegebenen Hinweisen und Anregungen bestmöglich Rechnung zu tragen.

Ziele und Inhalte des Entwurfs seien im Weiteren überblickartig dargestellt.

C. Hauptgesichtspunkte des Entwurfs

Primärer Ansatzpunkt des Vorhabens ist entsprechend den Zielvorgaben des Erneuerungsprojekts die Verbesserung der Lesbarkeit, Verständlichkeit und Übersichtlichkeit der gesetzlichen Regelungen für das Wohnungseigentum. Dies wird durch eine verbesserte Gliederung (Aufteilung in insgesamt elf Abschnitte, logischerer Aufbau, inhaltsrepräsentative Überschriften) und Begriffsbildung (insbesondere in § 2 des Entwurfs), durch eine Aufteilung allzu langer Gesetzesstellen auf mehrere Paragraphen, durch Vermeidung von Einschüben in Aufzählungen sowie durch das Bemühen um straffere, mehr der Alltagssprache angenäherte Formulierungen angestrebt, und zwar in einem gänzlich neu formulierten Gesetz.

Im Folgenden sollen nun die wichtigsten inhaltlichen Änderungen vorgestellt werden:

1. Begründung von Wohnungseigentum im Teilungsverfahren auch auf alleiniges Begehren des Klägers

In Abkehr von der bisherigen Regelung des § 2 Abs. 2 Z 2 WEG 1975 soll im Teilungsverfahren in Zukunft nicht mehr nur dem Beklagten, sondern jedem Kläger und jedem Beklagten das Recht zustehen, die Begründung von Wohnungseigentum zu begehren. Damit wird nicht nur einem von der Praxis vielfach geäußerten Wunsch entsprochen; auch bei der im Rahmen des wohnungseigentumsrechtlichen Arbeitskreises hiezu geführten Diskussion wurde diese Überlegung nahezu einhellig befürwortet. Dementsprechend soll die bisherige Einschränkung „, sofern der Beklagte dies im Verfahren begehrt hat“ ersatzlos beseitigt werden (vgl. § 3 Abs. 1 Z 3 des Entwurfs). Hinzuweisen ist darauf, dass es nach der Judikatur schon nach bisheriger Rechtslage ausreichte, dass nur einer von mehreren Beklagten (ungeachtet der Größe seines Miteigentumsanteils) die Wohnungseigentumsbegründung durch Richterspruch beantragte (vgl. immolex 1999/14 = wobl 1999/10 = MietSlg 50.563).

2. Möglichkeit der Begründung von Wohnungseigentum auch an Substandardwohnungen

Im wohnungseigentumsrechtlichen Arbeitskreis herrschte zwar Einigkeit darüber, dass der durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz eingeführte Ausschluss der Wohnungseigentumsbegründung an Substandardwohnungen (§ 1 Abs. 3 WEG 1975) sein Ziel, nämlich den Schutz von uninformatierten, ökonomisch nicht besonders gut gestellten Wohnungssuchenden vor hohen Erhaltungslasten – wie sie häufig mit dem nur vermeintlich günstigen Kauf einer alten Substandardwohnung verbunden waren und sind –, in der Praxis kaum erreicht hat. Uneinheitlich war aber das Meinungsbild über die Konsequenz aus diesem Befund, ob also diese Regelung aufrecht erhalten oder beseitigt werden solle: Ein Teil der Experten und Interessenvertreter trat für die Aufhebung dieser Bestimmung ein; andere Arbeitskreismitglieder wollten an der geltenden Rechtslage festhalten oder sie zumindest durch andere Regelungen zur Erreichung des ursprünglich angestrebten Schutzziels ersetzen. Die zu Letzterem erstatteten Vorschläge waren allerdings durchwegs sehr kompliziert und ihre Effektivität schien fraglich.

Im Begutachtungsverfahren wurde weit überwiegend die Auffassung vertreten, dass die Streichung dieser Beschränkung für Kategorie-D-Wohnungen zu begrüßen wäre. Weiterführende Vorschläge in die Gegenrichtung, nämlich zur verbesserten Ausgestaltung dieser Beschränkung, wurden nicht erstattet.

Im Hinblick auf die grundlegende Orientierungslinie dieses Gesetzesvorschlags, nämlich eine Vereinfachung des Wohnrechts zu erreichen, ist der ersteren, auf Beseitigung dieser Bestimmung gerichteten Position der Vorzug zu geben. Hinzu kommt, dass die Käufer von Substandardwohnungen auf Grund der derzeitigen Rechtslage tatsächlich in vielen Fällen schlechter als ohne diese „Schutzbestimmung“ gestellt sind, weil sie nicht einmal die Position eines Wohnungseigentümers, sondern bestenfalls jene eines schlichten Miteigentümers erlangen. Dies ist unter anderem auch aus dem Aspekt problematisch, dass damit die nachträgliche „Standardisierung“ der Wohnung erschwert wird: Wenn der Käufer die Wohnung auf Kategorie-C-Niveau anheben will, nach Bezahlung des Kaufpreises aber nicht mehr über die dafür erforderlichen Barmittel verfügt, ist er auf die Aufnahme eines Bankkredits angewiesen. Sehr oft verweigern Banken aber in einem solchen Fall die Gewährung eines Kredits, weil sie eine grundbücherliche Sicherheit auf einem Wohnungseigentumsobjekt verlangen, die ihnen der Kreditwerber allerdings mangels Wohnungseigentumsfähigkeit seiner Wohnung nicht bieten kann. Der Entwurf enthält daher keine dem § 1 Abs. 3 WEG 1975 entsprechende Regelung mehr.

3. Möglichkeit der Begründung von selbständigem Wohnungseigentum an Kraftfahrzeug-Abstellplätzen

Im Ministerialentwurf war diese Neuerung noch nicht als Regelungsvorschlag enthalten, sondern lediglich zur Diskussion gestellt worden. Die in den Erläuterungen ausgeführten Argumente gegen die Einführung einer solchen Möglichkeit seien hier nur noch schlagwortartig wiedergegeben: unterschiedliche Interessenlage von „echten“ Wohnungseigentümern und bloßen „Kfz-Abstellflächen-Eigentümern“, Fra-

ge der Stellung von „Kfz-Abstellflächen-Eigentümern“ bei der Willensbildung, Gefahr eines Mangels an Kfz-Abstellplätzen für die „echten“ Wohnungseigentümer im Haus, Frage der Zustelladresse von „Kfz-Abstellflächen-Eigentümern“.

Im Begutachtungsverfahren sprachen sich jedoch ungeachtet dieser Bedenken zahlreiche Stellen für die Ermöglichung selbständigen Wohnungseigentums an Kraftfahrzeug-Abstellplätzen aus. Im Wesentlichen wurde vorgebracht, dass die Einführung dieser Möglichkeit einem weit verbreiteten Bedürfnis der Praxis entsprechen würde; schon bisher würden häufig Hilfs- und Umgehungsstrukturen gewählt, um dieses Bedürfnis zu befriedigen, doch sollte eine gesetzliche Grundlage zur legalen, rechtlich gesicherten Einräumung dinglicher Rechte an Kraftfahrzeug-Abstellplätzen auch an „liegenschaftsfremde“ Personen geschaffen werden. Im Weiteren kamen die Regierungsparteien überein, den solcherart artikulierten Interessen Rechnung zu tragen und im neuen Recht selbständiges Wohnungseigentum an Kraftfahrzeug-Abstellplätzen vorzusehen. Freilich sollte dies mit einer bedeutsamen Vorkehrung verbunden werden: Es sollte durch geeignete Gesetzesregelungen gewährleistet werden, dass in erster Linie jene Personen bei den Kraftfahrzeug-Abstellplätzen zum Zug kämen, die bereits eine Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit auf der Liegenschaft im Wohnungseigentum besäßen. Es sollte also den auf der Liegenschaft „wohnenden“ (oder geschäftlich tätigen) Wohnungseigentümern die Priorität beim Erwerb von selbständigem Wohnungseigentum an Kraftfahrzeug-Abstellplätzen eingeräumt werden. Diese rechtspolitische Vorgabe wurde in § 5 Abs. 2 des Entwurfs umgesetzt; im Einzelnen sei auf die Ausführungen zu dieser Gesetzesstelle im Besonderen Teil verwiesen.

4. Begründung von gemeinsamem Wohnungseigentum in Gestalt einer Eigentümerpartnerschaft

a) Der Entwurf sieht die Möglichkeit der Begründung von gemeinsamem Wohnungseigentum durch die neu eingeführte, so genannte „Eigentümerpartnerschaft“ gemäß den §§ 13 ff vor. Die Eigentümerpartnerschaft besteht aus zwei natürlichen (voll- oder minderjährigen) Personen, die gemeinsam Miteigentümer eines Mindestanteils sind. An weitere Voraussetzungen – etwa an ein Angehörigenverhältnis zwischen den beiden Partnern – ist die Eigentümerpartnerschaft nicht geknüpft. Damit wird vor allem auch für – verschieden- oder gleichgeschlechtliche – Lebensgefährten die Möglichkeit zum Erwerb von gemeinsamem Wohnungseigentum eröffnet, gleichermaßen aber auch etwa für zwei miteinander nicht in Lebensgemeinschaft stehende Menschen.

Beschränkt ist freilich die Zahl der Partner: Mehr als zwei Personen können keine Eigentümerpartnerschaft begründen. Damit ist gewährleistet, dass die bisher für das Ehegattenwohnungseigentum geltenden Mechanismen zur Auflösung der Partnerschaft – mit entsprechenden Adaptierungen an den künftig nicht mehr auf Angehörige beschränkten Personenkreis (dies betrifft vor allem die Regelungen für den Fall des Todes eines Eigentümerpartners) – nutzbar sind. Diese Lösung fügt sich somit reibungslos in das bestehende System ein.

b) Eine völlige Öffnung des Wohnungseigentumsrechts für unbeschränkte Personenmehrheiten je Wohnungseigentumsobjekt, also eine gänzliche Aufgabe des Unteilbarkeitsgrundsatzes, wird hingegen aus verschiedenen Gründen nicht vorgesehen: Dies würde nicht nur der gesamten Systematik des Wohnungseigentumsrechts widersprechen, sondern auch die Verwaltbarkeit von Wohnungseigentumsliegenschaften erheblich erschweren. Dazu muss man sich vor Augen halten, dass bei Aufhebung des derzeitigen *numerus clausus* über eine zweipersonale Eigentümerpartnerschaft hinaus beispielsweise durch Erbgang rasch eine sehr große Zahl an Miteigentümern eines einzigen Wohnungseigentumsobjekts entstehen könnte. Die Folge wären erhebliche Probleme bei der internen Willensbildung innerhalb der solcherart zersplitterten Eigentümergemeinschaft am Mindestanteil und damit auch in der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft, bei der Konstruktion der Minderheitsrechte, hinsichtlich der Beteiligung der einzelnen Mit-Wohnungseigentümer an der Verwaltung und letztlich auch hinsichtlich der Benützung des Wohnungseigentumsobjekts. Für all dies müssten gesetzliche Regelungen geschaffen werden. Die Gerichte würden vermehrt durch Auseinandersetzungen innerhalb der Eigentümergemeinschaft am Mindestanteil in Anspruch genommen. Die Verwalter hätten es dadurch nicht nur mit einem Miteigentümer je Wohnungseigentumsobjekt, sondern mit einer wesentlich höheren Zahl an „Beteiligten“ zu tun. All dies würde der grundlegenden Zielsetzung dieses Vorhabens, das Wohnrecht im Allgemeinen und das Wohnungseigentumsrecht im Besonderen einfacher und übersichtlicher zu gestalten, diametral zuwiderlaufen. Und es würde nicht zu einer Verringerung des administrativen, organisatorischen und forensischen Aufwandes im Wohnungseigentumsrecht, sondern zu dessen Erhöhung führen – eine heutzutage absolut anachronistische Konsequenz.

Auch der von manchen bemühte internationale Vergleich verfängt nicht, weil die rechtsdogmatischen Konstruktionen anderer Rechtsordnungen (etwa das schweizerische Stockwerkseigentum) mit dem österreichischen Wohnungseigentumsrecht keineswegs unmittelbar vergleichbar sind. So kann auch das eher

vereinsrechtlich konzipierte Wohnungseigentumsgesetz Deutschlands nicht als Vorbild für die Lösung einer Einzelfrage im grundsätzlich anders angelegten österreichischen Wohnungseigentumsrecht dienen. Rechtsvergleichung kann zwar – selbstverständlich – durchaus Anregungen für legislative Schritte liefern, doch ist dazu eine umfassende Betrachtung des gesamten ausländischen Rechtsinstituts, seiner Einbettung in die fremde Rechtsordnung und seiner faktischen Wirkungen und in der Folge ein gesamthafter Vergleich mit der inländischen Rechtslage erforderlich; die bloß oberflächliche Gegenüberstellung aus- und inländischer Einzelregelungen erbringt keinen fundierten, verwertbaren Erkenntnisgewinn.

Und letztlich stellt sich bei der Forderung nach gänzlicher Beseitigung des Unteilbarkeitsgrundsatzes auch die Frage: cui bono? Gibt es wirklich ein über die nunmehr vorgeschlagene Eigentümerpartnerschaft hinausgehendes Bedürfnis, mehr als zwei Personen ein dingliches Nutzungsrecht an ein und derselben Wohnung einräumen zu können? Nach Meinung der Bundesregierung wird den berechtigten Bedürfnissen nach einer gewissen Liberalisierung des Unteilbarkeitsgrundsatzes durch die auf zwei Personen beschränkte Eigentümerpartnerschaft in durchaus ausreichendem Maße Rechnung getragen.

5. Fakultative Möglichkeit zur Bestellung eines Eigentümerversetzers

In den Beratungen des wohnungseigentumsrechtlichen Arbeitskreises wurde zwar größtenteils Skepsis gegen zwingende gesetzliche Regelungen über neue Organe der Wohnungseigentümergeinschaft geäußert, doch hielt man die behutsame – fakultative – Ermöglichung solcher Organe durchaus für sinnvoll. Mehrheitlich war damit ein „Hausausschuss“, zum Teil auch eine „Hausvertrauensperson“ oder – nach deutschem Vorbild (vgl. § 29 dWEG) – ein Verwaltungsbeirat angesprochen. Diese Idee wurde im Ministerialentwurf aufgegriffen und in Gestalt eines fakultativ zu bestellenden „Eigentümerversetzers“ in § 22 des Entwurfs umgesetzt. Das Betätigungsfeld des Eigentümerversetzers sollte nach den Vorschlägen des Ministerialentwurfs im Wesentlichen ein zweifaches sein: Zum einen sollte er dann, wenn – noch – kein (neuer) Verwalter bestellt ist, die Eigentümergeinschaft nach außen vertreten. Zum anderen sollte er im Kollisionsfall, das heißt im Fall einer (gerichtlichen oder außergerichtlichen) Auseinandersetzung zwischen dem Verwalter und der Eigentümergeinschaft, Letztere gegen Ersteren vertreten.

Im Begutachtungsverfahren wurde jedoch kritisiert, dass die vorgesehene Konzeption zu den Organen der Eigentümergeinschaft und insbesondere hinsichtlich des Eigentümerversetzers letztlich zu Unsicherheiten im Rechtsverkehr führen würde, weil es zu Überschneidungen in der Vertretung der Eigentümergeinschaft kommen könne und in manchen Konstellationen nicht klar wäre, wer nun zur Vertretung der Eigentümergeinschaft befugt sei. Diese Kritik war im Kern durchaus berechtigt, weshalb bei der Überarbeitung des Entwurfs danach getrachtet wurde, Mehrgleisigkeiten bei der Vertretungsbefugnis zu vermeiden und eine klare Vertretungsregelung zu schaffen. Eine der Konsequenzen dieses Bemühens war eine Einschränkung der dem Eigentümerversetzer zugedachten Handlungsfelder. Nach der neuen Konzeption hat der Eigentümerversetzer nur noch alternativ zu einem bestellten Verwalter Vertretungsbefugnis, und zwar insoweit, als der Verwalter wegen Interessenkollision zur wirksamen Vertretung der Eigentümergeinschaft nicht in der Lage ist. Die Vertretungsbefugnis des Eigentümerversetzers ist auch inhaltlich auf jene Tätigkeitskreise beschränkt, die von der Interessenkollision betroffen sind.

Der Eigentümerversetzer muss eine handlungsfähige, natürliche Person sein und der Eigentümergeinschaft angehören. Er kann mit einfacher Mehrheit bestellt werden. An die Voraussetzung einer bestimmter Größe der Eigentümergeinschaft soll die Möglichkeit zur Bestellung eines Eigentümerversetzers nicht gebunden werden, weil es auch zwischen einer kleineren Eigentümergeinschaft und deren Verwalter zu Konflikten kommen kann.

An dieser Stelle sei erwähnt, dass es künftig auf Grund des neu vorgeschlagenen § 26 des Entwurfs möglich sein soll, durch vertragliche Vereinbarung einer – in der Lehre – so genannten „Gemeinschaftsordnung“ und grundbücherliche Eintragung derselben weitere (allerdings nicht mit Vertretungsbefugnis ausgestattete) Organe der Eigentümergeinschaft auch mit Wirkung für die Rechtsnachfolger der Miteigentümer vorzusehen.

6. Verbesserung der Mechanismen zur Entscheidungsfindung; Anfechtung von Beschlüssen der Eigentümergeinschaft

Der Verwalter hat immer dann, wenn eine Abstimmung keine Mehrheit der Miteigentumsanteile für oder gegen einen Vorschlag ergeben hat, zur Herbeiführung eines (auf Grund des Abstimmungsverhaltens noch möglichen) Beschlusses die bei der Versammlung nicht erschienenen und auch nicht rechtswirksam vertretenen Miteigentümer schriftlich aufzufordern, sich zu dieser Frage ihm gegenüber innerhalb einer zu bestimmenden – nicht allzu lange angesetzten – Frist schriftlich zu äußern.

Auch wird die Verpflichtung des Verwalters vorgesehen, alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Diese Regelung ist aber dispositiv; davon kann durch Vereinbarung im Wohnungseigentumsvertrag oder durch Beschlussfassung mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile abgegangen werden. Die Zulässigkeit von so genannten „Umlaufbeschlüssen“ wird dadurch nicht berührt.

§ 24 Abs. 6 des Entwurfs regelt umfassend das Recht jedes Miteigentümers zur Anfechtung von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft unabhängig davon, ob der Beschluss eine Angelegenheit der ordentlichen oder der außerordentlichen Verwaltung betrifft (allerdings kann bei letzteren Beschlüssen jeder der Überstimmten überdies auch die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses aus den Gründen des § 29 des Entwurfs verlangen). Anfechtungsgründe nach § 24 Abs. 6 sind formelle Mängel, Gesetzwidrigkeit des Beschlusses und das Fehlen der erforderlichen Mehrheit. Gegenüber ihrer Vorgängerbestimmung (§ 13b Abs. 4 WEG 1975) stellt diese Regelung eine radikale Vereinfachung dar. Solange die ordnungsgemäße Bekanntmachung eines Beschlusses gemäß § 24 Abs. 5 des Entwurfs unterblieben ist, kann die einmonatige Anfechtungsfrist nicht zu laufen beginnen.

Der Ministerialentwurf hatte zur Erleichterung der Mehrheitsbildung noch das Instrument der so genannten „reduzierten Mehrheitslösung“ oder „Quorums-Lösung“ vorgeschlagen. Demnach sollte bei – wegen Erscheinens von zu wenigen Miteigentümern – mangelnder Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung in relativ kurzem zeitlichen Abstand eine zweite Versammlung durchgeführt werden können, bei der es dann zu einer Beschlussfassung nur noch der Mehrheit der erschienenen Miteigentümer bedürfte. Zur Vermeidung allzu gravierender Folgen aus einem zweimaligen Nichterscheinen bei der Eigentümerversammlung sollte dies aber nur im Bereich der ordentlichen Verwaltung und hierin auch nur für solche Maßnahmen möglich sein, die mit keinen außergewöhnlich hohen finanziellen Belastungen für den einzelnen Miteigentümer verbunden und auch sonst nicht von schwerwiegender Bedeutung sind.

Dieser Regelungsvorschlag traf im Begutachtungsverfahren aber auf nahezu einhellige Ablehnung: Die Bestimmung sei undemokratisch, ihr Anwendungsbereich zur Ermöglichung echter Erleichterungen aber auch zu eingeschränkt; sie würde für das Erscheinen bei der ersten Eigentümerversammlung demotivierend wirken und sei insgesamt sinnentleert. Angesichts dieser in vielen Stellungnahmen vorgetragenen Kritik wurde der Vorschlag bei der Überarbeitung des Gesetzentwurfs eliminiert.

Überhaupt werden die gesetzlichen Vorgaben für die Eigentümerversammlung nun deutlich weiter gefasst als noch im Ministerialentwurf. Während dort noch vorgesehen war, dass der Verwalter jährlich eine Eigentümerversammlung einzuberufen hätte, ist nun eine Einberufung alle zwei Jahre vorgesehen. Dies scheint nun zeitlich jedenfalls angemessen; die Durchführung von Eigentümerversammlungen in zweijährigen Abständen ist wohl weder eine Überforderung der zeitlichen Möglichkeiten der Miteigentümer noch mit einem wirklich ins Gewicht fallenden Verwaltungsmehraufwand verbunden. Überdies ist die Regelung über die periodisch durchzuführende Eigentümerversammlung ja dispositiv; und auch diesbezüglich geht der nunmehrige Gesetzesvorschlag weiter als der Ministerialentwurf, indem für einen Beschluss über die Nichtdurchführung regelmäßiger Eigentümerversammlungen in zweijährigen Abständen bereits eine Zweidrittelmehrheit ausreicht (im Ministerialentwurf war dafür noch eine Dreiviertelmehrheit gefordert worden). An dieser Stelle sei angemerkt, dass allgemein auch bei den Mehrheitserfordernissen eine Vereinheitlichung erfolgte. Während das geltende Recht in verschiedenen Regelungszusammenhängen unterschiedliche qualifizierte Mehrheiten vorsieht (zB eine Dreiviertelmehrheit in § 15 WEG 1975 für eine vorläufige Benützungregelung, aber eine Zweidrittelmehrheit in § 19 Abs. 4a WEG 1975 für die verbrauchsabhängige Kostenaufteilung), soll das Beschlusserfordernis für eine qualifizierte Mehrheit künftig generell bei zwei Dritteln der Anteile liegen.

7. Klarstellung über die „Rechtszuständigkeiten“ auf Vermieterseite bei so genannten „Altmietverhältnissen“ im nachträglich begründeten Wohnungseigentum

Neben anderen Überlegungen wurde am Bestandrichterseminar am Tulbingerkogel vor allem eine dringliche Anregung für dieses Vorhaben an das Bundesministerium für Justiz herangetragen: nämlich dass die derzeit weitgehend ungelöste Frage, für welche Angelegenheiten bei so genannten „Altmietverhältnissen“ nun der jeweilige Wohnungseigentümer und für welche die Gesamtheit der Miteigentümer (passiv) legitimiert sei, durch eine gesetzliche Regelung beantwortet werden möge. Diese Forderung ist sachlich berechtigt und sinnvoll. Freilich gibt es verschiedene Wege, ihr Rechnung zu tragen. Im Ministerialentwurf wurde dazu eine sehr weitreichende Variante vorgeschlagen, nämlich der vollständige Übergang der Rechtsstellung des Vermieters auf den jeweiligen Wohnungseigentümer. Zugleich wurde in den Erläuterungen eine andere Lösungsmöglichkeit zur Diskussion gestellt, wonach lediglich die Passivlegitimation des Wohnungseigentümers für bestimmte Agenden statuiert, ansonsten jedoch der derzeitige rechtliche Status quo belassen würde.

Das Begutachtungsverfahren ergab ein deutliches Votum für die erstgenannte Variante. Allerdings wurde vorgeschlagen, die Bestimmung zur Vermeidung einer Beschneidung von Mieterrechten einerseits durch eine Ausfallhaftung der Eigentümergemeinschaft und andererseits durch eine kumulative Passivlegitimation der Eigentümergemeinschaft für „hausbezogene“ mietrechtliche Ansprüche zu ergänzen. Diese Vorschläge wurden im neuen § 4 des Gesetzentwurfs umgesetzt. Die darin gewählte Konstruktion wurde in der unter Punkt B erwähnten Expertenrunde einer eingehenden rechtsdogmatischen Diskussion unterzogen und für tauglich befunden. Aus diesem Expertenkreis wurde auch der Vorschlag erstattet, die Regelung über die „hausbezogenen“ Ansprüche nicht nur für „Altmietverhältnisse“, sondern generell für sämtliche Mieter eines Wohnungseigentumsobjekts vorzusehen. Dieser Vorschlag wurde schließlich aufgegriffen, weil tatsächlich die Problematik, dass der vermietende Wohnungseigentümer solche Ansprüche – wie etwa hinsichtlich der Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft – nicht aus Eigenem erfüllen kann, auch dann auftritt, wenn ein zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bereits im Wohnungseigentum stehendes Objekt vermietet wird. Da somit die Regelung über die kumulative Passivlegitimation der Eigentümergemeinschaft für „hausbezogene“ mietrechtliche Ansprüche sowohl für Alt- als auch für Neumietverhältnisse gelten soll, wurde sie nicht in der nur den „Altmietverträgen“ gewidmeten Bestimmung des § 4 des WEG 2002, sondern im Mietrechtsgesetz angesiedelt, und zwar in dessen § 2 Abs. 1. Mit diesem Regelungskonzept wird die komplexe Problematik an der Nahtstelle zwischen Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht einerseits allgemein in § 2 MRG und andererseits für den Sonderfall des „Altmietverhältnisses“ in § 4 WEG einer gesetzlichen Lösung zugeführt.

8. Neuerungen bei Benützungsregelungen im „schlichten“ Miteigentum und bei der Ausnützbarkeit des Vorzugspfandrechts

Die hier angesprochenen Änderungen betreffen nicht das Wohnungseigentumsgesetz, sondern das ABGB und die Exekutionsordnung.

a) Mit dem neuen Abs. 2 des § 828 ABGB wird einem Bedürfnis aus der Praxis Rechnung getragen, das dem Gesetzgeber schon seit Längerem anempfohlen wurde und dessen Befriedigung im Begutachtungsverfahren neuerlich gefordert wurde. Angesprochen sind Benützungsregelungen, die von (schlichten) Miteigentumsgemeinschaften getroffen werden. Nach der Judikatur sind solche Benützungsregelungen in ihrem Bestand fortwährend durch den Eintritt einer Singularsukzession bei einem Miteigentümer bedroht (vgl. die Judikaturnachweise bei *Dittrich/Tades*, ABGB³⁵ E 38, 39, 39e zu § 828). Eine Bestandsicherung für eine solche Benützungsvereinbarung durch deren Verbücherung war nach bisherigem Recht nicht zulässig (EvBl 1995/86). Diese Möglichkeit wird nun im neuen Abs. 2 des § 828 ABGB geschaffen. Der dogmatische Diskurs zu Fragen der Benützungsregelung im schlichten Miteigentum soll damit freilich nicht abgeschnitten werden.

b) Noch engeren Konnex zum Wohnungseigentumsgesetz hat die hier vorgesehene Änderung der Exekutionsordnung. Die dem Rang nach begünstigte Befriedigung von Forderungen, denen das wohnungseigentumsrechtliche Vorzugspfandrecht des derzeitigen § 13c Abs. 3 WEG 1975 (entspricht § 27 des Entwurfs) zugute kommt, ist auf zum Zeitpunkt der Zuschlagserteilung höchstens drei Jahre alte Forderungen beschränkt. Zur Verbesserung der Effizienz des Vorzugspfandrechts wurde schon bald nach dessen Einführung und nun auch im Begutachtungsverfahren vorgeschlagen, diese Frist auf fünf Jahre zu erhöhen. Mit der Änderung der Exekutionsordnung wird dieser Vorschlag umgesetzt.

D. Nicht verwirklichte Regelungsüberlegungen

1. Möglichkeit zur Begründung von Wohnungseigentum auch durch den Alleineigentümer

Auch in Zukunft soll es zumindest zweier Partner (Miteigentümer der Liegenschaft) bedürfen, um Wohnungseigentum als eine besondere Form des Miteigentums begründen zu können. Damit wird die in der Vergangenheit von manchen Seiten erhobene und im Rahmen der wohnungseigentumsrechtlichen Beratungen diskutierte Forderung, auch die Begründung von Wohnungseigentum durch den Alleineigentümer („Vorratsteilung“) zuzulassen, nicht aufgegriffen. Eine solche Vorratsteilung wäre nämlich unter dem Aspekt möglichst gerechter und zweckmäßiger vertraglicher Vereinbarungen zwischen den Wohnungseigentümern bedenklich. Während nämlich ein Wohnungseigentumsvertrag als Ergebnis von (mitunter langwierigen) Verhandlungen zwischen zumindest zwei Partnern in aller Regel doch ein zufriedenstellendes Maß an Ausgewogenheit und Sicherheit gewährleistet, könnte dies bei einer Errichtungserklärung des Alleineigentümers nach gesellschaftsrechtlichem Vorbild nicht ohne weiteres angenommen werden, weil hier das Korrektiv eines Vertragspartners mit eigenen Interessen entfällt. Es müssten für diesen Fall erst recht wieder gewisse Mindestanforderungen des Wohnungseigentumsstatuts gesetzlich zwingend vorgegeben werden, wodurch das Gesetz mit einem völlig neuen, zusätzlichen Regelungsgegenstand befrachtet würde. Überdies entspräche es nicht dem diesem Gesetz zugrunde liegenden Verständnis, durch die für

einen solchen Sonderfall notwendige Statuierung eines ganzen Kanons zwingenden Gesetzesrechts Beschränkungen der Parteiautonomie besonders herauszustellen. Nur am Rande sei darauf hingewiesen, dass sich bei näherer Befassung mit dieser von ihren Proponenten ja immer nur schlagwortartig erhobenen Forderung herausstellt, dass sich die Mindestanfordernisse eines Wohnungseigentumsstatuts keineswegs nur mit ein, zwei Sätzen umschreiben ließen, sondern einen durchaus erheblichen Regelungsaufwand verursachen würden.

Hinzu kommt aber noch ein Weiteres: Die meisten Regelungen des Wohnungseigentumsrechts knüpfen an eine Personenmehrheit an, man denke nur an die Regelungskreise über die Eigentümergemeinschaft, über die Willensbildung in der Gemeinschaft, über die Beschlussfassung, über die Minderheitsrechte des Miteigentümers, über die Aufteilung der Aufwendungen und die Verteilung der Erträge, über die Abrechnung oder über die Ausschließung von Miteigentümern. Würde man nun Wohnungseigentum des Alleineigentümers zulassen, stellte sich bei all diesen Regelungen die Frage, wie sie auf diesen Sonderfall anzuwenden wären. Nur beispielsweise: Bildet der Alleineigentümer als Einzelperson die Eigentümergemeinschaft? Kann er – mangels möglicher Anfechtung durch einen zweiten Miteigentümer – allein alle nur erdenklichen Beschlüsse ohne inhaltliche Kontrolle fassen? Es erweise sich auch hier als notwendig, gesetzliche Schranken gegen solche Beschlüsse des Alleineigentümers zu errichten, die für spätere weitere Miteigentümer nachteilig wären. All dies und noch weitere, hier nicht im Einzelnen zu erörternde Fragen zeigen, dass die Zulassung von Wohnungseigentum durch den Alleineigentümer der grundsätzlichen Systematik des Rechtsinstituts des Wohnungseigentums – das ja seinerseits auf den Regelungen des ABGB über die schlichte Miteigentümergemeinschaft aufbaut – diametral zuwiderliefe und einen problematischen Fremdkörper in einem neuen Wohnungseigentumsgesetz darstellte, der überdies noch mit einem erheblichen zusätzlichen Regelungsaufwand verbunden wäre. Wenn schließlich bedacht wird, dass es für den Alleineigentümer, der Wohnungseigentum mit dem Ziel einer diesem Rechtsinstitut entsprechenden Mehrheit von Miteigentümern begründen möchte, in der Praxis ja kein Problem darstellt, einen – allenfalls auch nur kleinen – Anteil an der Liegenschaft an eine andere Person zu veräußern und mit dieser einen Wohnungseigentumsvertrag zu schließen, so zeigt sich, dass der von mancher Seite artikulierte Regelungswunsch keineswegs so dringlich ist, um einen derartigen Systembruch und Regelungsaufwand dafür in Kauf zu nehmen.

Zuletzt sei darauf hingewiesen, dass bei Zulassung von Wohnungseigentum durch den Alleineigentümer auch mietrechtliche Überlegungen anzustellen wären. Es müsste nämlich überdacht werden, ob die Privilegierung von Wohnungseigentum im Mietrecht für diesen Fall noch sachlich zu rechtfertigen wäre oder nicht auch dort entsprechende Veränderungen vorzunehmen wären. Auch dies zeigt, dass das Projekt eines möglichst übersichtlichen, einfach strukturierten und formulierten Wohnungseigentumsgesetzes nicht mit diesem Regelungsvorschlag belastet werden sollte.

2. Zwingende Begründung von Wohnungseigentum an allen wohnungseigentumsfähigen Objekten

Der insbesondere von *Kletečka* und *Löcker* beim Symposium in Laxenburg erstattete Vorschlag, es solle im Wohnungseigentumsgesetz zwingend vorgesehen werden, dass an allen wohnungseigentumsfähigen Objekten Wohnungseigentum auch tatsächlich begründet werde, sodass die Wohnungseigentümergemeinschaft ausschließlich aus Wohnungseigentümern bestehen müsse (vgl. *Bundesministerium für Justiz/Schauer/Stabentheiner*, a.a.O., 227 ff und 233 ff [242]), wurde nicht realisiert. Dieser Vorschlag mag in der Theorie bestechend sein, in der Praxis würde er aber vor allem angesichts der jüngsten Entwicklungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht und des in Zukunft vermehrt zu erwartenden Trends einer verstärkten Bildung von „Mischobjekten“ ein hohes Maß an Konfliktpotential in sich bergen und im Ergebnis wohl weitaus mehr Fragen aufwerfen als beantworten.

3. Wiedereinführung der – bereits anfänglichen – Nutzwertermittlung durch das Gericht (oder die Schlichtungsstelle) als zweite Möglichkeit neben dem Nutzwertgutachten eines Ziviltechnikers oder Sachverständigen

Die bis zum 31. Dezember 1996 (vor dem In-Kraft-Treten des BGBl. I Nr. 7/1997) obligatorische Festsetzung der Nutzwerte durch das Gericht bzw. die Schlichtungsstelle wird nicht – neben der unumstritten weiterhin bestehenden Möglichkeit der Nutzwertermittlung durch einen Ziviltechniker oder durch einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen – als fakultativ zur Verfügung stehende zweite Schiene der Nutzwertermittlung wiedereingeführt. Zwar wurde ein Vorschlag in diese Richtung an den Gesetzgeber herangetragen, doch würde dessen Verwirklichung wohl zu einer nicht unbedeutenden Mehrbelastung der Gerichte und Schlichtungsstellen führen. Auch entspricht es nicht mehr der aktuellen politischen Konzeption, einen wesentlichen Teil der Kosten der Begründung von Wohnungseigentum (nämlich eben die Kosten der Nutzwertermittlung) gleichsam zu „sozialisieren“, also

durch die Instrumentalisierung öffentlicher, vom Steuerzahler zu erhaltender Einrichtungen auf die Allgemeinheit zu überwälzen.

E. Alternativen

Bei einer Beibehaltung des geltenden Rechts wären die eingangs erwähnten – nicht zuletzt durch so manche Novelle mitverursachten – inhaltlichen, systematischen und sprachlichen Defizite des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 auch in Zukunft in Kauf zu nehmen.

Bei einer bloßen (weiteren) Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 könnten einige Überlegungen zur formalen Verbesserung – wie etwa die Neugestaltung der Gliederung, die Einführung von Abschnitten oder die Aufteilung von schon vorhandenen Regelungsinhalten auf mehrere Paragraphen – nicht oder zumindest nicht in dieser grundlegenden Weise umgesetzt werden. Deshalb ist es zweckmäßiger, ein komplett neues Gesetzeswerk zu erstellen.

F. Kosten

Eine nennenswerte Mehrbelastung des Bundeshaushalts ist aus der hier vorgeschlagenen Neuregelung nicht zu erwarten. So wird etwa durch das in Zukunft auch dem Kläger im Teilungsverfahren eingeräumte Recht, die Begründung von Wohnungseigentum zu begehren, wohl kein ins Gewicht fallender Mehranfall bei den Gerichten entstehen. Allgemein dürften die neuen Regelungen durch ihre stringenteren Konzeption, ihre klareren Abgrenzungen und die Verbesserungen in Sprache und Systematik insgesamt tendenziell streitvermeidend wirken, weil sie für die Normadressaten verständlicher sind, dadurch besser nachvollziehbare Vorgaben für das wohnungseigentumsrechtliche Geschehen bieten und zu weniger Zweifelsfragen Anlass geben. Dies ist umso bedeutsamer, weil aus anderen Gründen – nämlich vor allem wegen der immer dringender werdenden Erhaltungsproblematik bei schon älteren Wohnungseigentumsbauten – das Konfliktpotential in diesem Wohnsegment in den letzten Jahren stetig zugenommen hat. Eine auch nur einigermaßen gesicherte Prognose über die Anfallsentwicklung bei Zivilprozessen über Angelegenheiten des Wohnungseigentumsrechts sowie bei wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren lässt sich jedenfalls nicht stellen.

G. Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich

Die vorgesehenen Regelungen werden keine nennenswerten Auswirkungen auf die Beschäftigung und auf den Wirtschaftsstandort Österreich zeitigen. Die Erleichterung der Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft könnte positive Effekte für Investitionen zur Erhaltung oder Verbesserung von Wohnhäusern erbringen, die aber nicht weiter quantifizierbar sind.

H. Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens

Es bestehen keine Besonderheiten im Gesetzgebungsverfahren.

I. Kompetenz

Das Wohnungseigentumsrecht ist als Teil des Zivilrechtswesens (Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG) in Gesetzgebung und Vollziehung Bundessache.

J. Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union

Die vorgesehenen Regelungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Rechts der Europäischen Union.

Besonderer Teil

Zu Artikel I (Wohnungseigentumsgesetz 2002):

Einleitender Hinweis:

Wann immer im Folgenden darauf verwiesen wird, dass einzelne Bestimmungen des Entwurfs den bisherigen Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (im Weiteren immer: WEG 1975) – ganz oder teilweise – entsprechen, wird damit gleichzeitig auch zum Ausdruck gebracht, dass der zu den bisherigen Normen in Lehre und Rechtsprechung entwickelte Meinungsstand auch auf die entsprechenden Bestimmungen des neuen Rechts anwendbar bleiben soll.

Zum 1. Abschnitt:

In diesem Abschnitt werden – in völliger Abkehr von der bisherigen Systematik – der Regelungsgegenstand dieses Bundesgesetzes und die diesem zugrunde liegenden Begriffsbestimmungen formuliert.

Zu § 1:

§ 1 steckt gleichsam programmatisch – also in der Art einer Inhaltsübersicht – den Regelungsgegenstand dieses Bundesgesetzes ab.

Zu § 2:**Allgemeines:**

Ein Mittel zur Straffung des Gesetzestextes und zur Verbesserung der Übersichtlichkeit liegt in dem Bemühen um stringenter Begriffsgestaltung und Zusammenfassung aller Begriffsbestimmungen in einem eigenen Paragraphen. Diese Regelungstechnik erfordert zwar zunächst die Aufnahme einer eigenen Bestimmung in das Gesetz, scheint aber bei gesamthafter Betrachtung dennoch ökonomisch, können doch dadurch schwerfällige Wendungen, wie sie im WEG 1975 immer wiederkehren – wie etwa „Wohnungen oder sonstige selbständige Räumlichkeiten“ –, vermieden werden.

Zu Abs. 1:

Diese Bestimmung entspricht – abgesehen von der neu eingeführten Eigentümerpartnerschaft (vgl. dazu die nachfolgenden Ausführungen zu Abs. 10) – im Wesentlichen § 1 Abs. 1 erster Satz WEG 1975.

Zu Abs. 2:

Im Sinne einer verbesserten Begriffsbildung werden die schon bisher verwendeten Begriffe der „Wohnung“ und der „sonstigen selbständigen Räumlichkeit“ sowie die künftig selbständig wohnungseigentumstauglichen Kraftfahrzeug-Abstellplätze in einem einheitlichen Begriffsfeld zusammengefasst. Im Ministerialentwurf wurde dafür nur der Überbegriff „Eigentumsobjekt“ verwendet. Dies wurde in zweifacher Hinsicht kritisiert: Zum einen wurde darauf hingewiesen, dass angesichts der in der Bevölkerung ohnedies nur sehr unscharfen Vorstellung über den Charakter des Wohnungseigentums die Verwendung des Begriffs „Eigentumsobjekt“ zu weiteren Missverständnissen Anlass geben könnte. Es wäre daher trotz des Bemühens um sprachliche Kürze dem Terminus „Wohnungseigentumsobjekt“ oder etwa der Abkürzung „WE-Objekt“ der Vorzug zu geben. Zum anderen zeigte *Würth* auf, dass der im Ministerialentwurf gewählte Überbegriff des „Eigentumsobjekts“ in unterschiedlicher Bedeutung gebraucht werde, nämlich einmal für die Umschreibung jener Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum begründet werden könne, dann aber auch zur Bezeichnung jener Objekte, an denen Wohnungseigentum bereits begründet worden sei. Im Sinne einer unmissverständlichen Begriffsbildung wäre es erforderlich, diese beiden Bedeutungen auch terminologisch schärfer voneinander abzugrenzen.

Entsprechend diesen Anregungen werden nun in Abs. 2 zwei unterschiedliche Überbegriffe eingeführt, und zwar einerseits jener des wohnungseigentumstauglichen Objekts und andererseits jener des Wohnungseigentumsobjekts. Wohnungseigentumstaugliche Objekte sind alle Räumlichkeiten und Flächen, die Gegenstand des Wohnungseigentums sein können, an denen also Wohnungseigentum begründet werden kann; es sind dies Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Kraftfahrzeug-Abstellplätze (zur selbständigen Wohnungseigentumsfähigkeit der Letzteren siehe die Ausführungen in Punkt C.3 des Allgemeinen Teils). Freilich muss an einem wohnungseigentumstauglichen Objekt kein Wohnungseigentum begründet worden sein; ein solches kann auch im schlichten Miteigentum stehen. Erst durch die Wohnungseigentumsbegründung wird ein wohnungseigentumstaugliches Objekt zum Wohnungseigentumsobjekt. Die hier dargelegte Unterscheidung zieht sich durch alle weiteren Passagen des Gesetzes durch. Es wird jeweils danach unterschieden, ob nur solche Gegenstände gemeint sind, an denen Wohnungseigentum bereits begründet wurde, oder aber – weitergehend – solche, die einer Wohnungseigentumsbegründung zugänglich wären.

In Abs. 2 wird auch der Begriff „Wohnung“ entsprechend der dazu ergangenen Judikatur (vgl. MietSlg 37.235; wobl 1993/79 = MietSlg 44.260; immolex 1999/146 = wobl 2000/115 = MietSlg 51.221; uva.) umschrieben. Auch die Umschreibung des Begriffs „sonstige selbständige Räumlichkeit“ folgt im Wesentlichen der dazu ergangenen Judikatur (vgl. wobl 1997/24; immolex 1999/85 = MietSlg 50.577; immolex 2000/162 = wobl 2000/128; wobl 2000/177); die exemplarischen Ausführungen im Anschluss daran wurden weitgehend aus § 1 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975 übernommen. Schließlich wird im letzten Satz eine Umschreibung des künftig wohnungseigentumstauglichen Objekts „Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug“ gegeben und damit zugleich auch bestimmt, unter welchen Voraussetzungen einem solchen Abstellplatz selbständige Wohnungseigentumsfähigkeit zukommt. Die Konstituentien dieser Objektkategorie sind: abgegrenzte Bodenfläche, ausschließliche Widmung zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs und Eignung zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs. An einer nicht deutlich abgegrenzten Bodenfläche kann ebensowenig selbständiges Wohnungseigentum begründet werden wie an einer Fläche, die nicht ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen – sondern etwa auch zum Begehen – gewidmet ist,

oder an einer Fläche, die etwa wegen ihrer für ein Kraftfahrzeug unerreichbaren räumlichen Situierung oder wegen ihrer Neigung für das Abstellen eines Kraftfahrzeugs nicht in Betracht kommt. Hinzuweisen ist darauf, dass das Gesetz keine Einschränkung etwa auf mehrspurige Kraftfahrzeuge vorsieht. Auch eine abgegrenzte Bodenfläche, die zum Abstellen bloß eines einspurigen Kraftfahrzeugs gewidmet und geeignet ist, ist ein wohnungseigentumstaugliches Objekt.

Zu Abs. 3:

Die bisherige Umschreibung der „zubehörfähigen Objekte“ war insofern missverständlich, als sie ohne weitere Einschränkungen auch offene Balkone und Terrassen anführte. Nun ist aber beispielsweise der Balkon einer Eigentumswohnung nicht Gegenstand von Zubehör-Wohnungseigentum, sondern Teil dieser Wohnung, der bei der Nutzwertfestsetzung durch einen entsprechenden Zuschlag Berücksichtigung findet. Einer Anregung im Begutachtungsverfahren folgend wird dies bei der Definition des nun als eigene begriffliche Kategorie konstruierten „Zubehör-Wohnungseigentums“ klarer zum Ausdruck gebracht, indem ausdrücklich bestimmt wird, dass nur solche Liegenschaftsteile Gegenstand des Zubehör-Wohnungseigentums sein können, die mit dem jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbunden sind. Korrespondierend dazu wird die Nennung der Balkone und Terrassen aus der exemplarischen Aufzählung beseitigt. Weiters wird die Eignungsvoraussetzung hinsichtlich der Zugänglichkeit gegenüber der bisherigen Definition einfacher umschrieben (Zugänglichkeit ohne Inanspruchnahme anderer wohnungseigentumstauglicher Objekte). Der Absatz enthält auch einen Überbegriff für die im Zubehör-Wohnungseigentum stehenden Liegenschaftsteile, nämlich jenen des „Zubehörobjekts“.

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge finden sich in der Aufzählung der zubehörtauglichen Objekte nicht mehr. Angesichts der selbständigen Wohnungseigentumsfähigkeit an Kraftfahrzeug-Abstellplätzen ist es entbehrlich, an diesen auch Zubehör-Wohnungseigentum zuzulassen; dies wäre außerdem auch ein Systembruch, weil an ein und derselben Objektkategorie grundsätzlich nur entweder selbständiges Wohnungseigentum oder Zubehör-Wohnungseigentum zulässig ist. An dieser Stelle ist aber auf die Übergangsbestimmung in § 49 Abs. 1 des Entwurfs hinzuweisen, wonach Zubehör-Wohnungseigentum an Kraftfahrzeug-Abstellplätzen, das nach der bisherigen Rechtslage begründet wurde, weiterhin gültig bleibt.

Zu Abs. 4:

Die hier gegebene Definition der allgemeinen Teile der Liegenschaft entspricht inhaltlich dem bisherigen § 1 Abs. 4 WEG 1975, der allerdings regelungstechnisch nicht als Begriffsbestimmung, sondern als Anordnung über den Ausschluss der Wohnungseigentumsbegründung an diesen Liegenschaftsteilen konstruiert war.

Eine Zweckbestimmung, durch die ein Liegenschaftsteil einer ausschließlichen Benützung entzogen ist, kann auch gewillkürt sein, also in einer Widmung bestehen, durch die auch wohnungseigentumstaugliche Objekte – wie etwa Kraftfahrzeug-Abstellplätze – in die allgemeinen Teile der Liegenschaft einbezogen werden können (so zum bisherigen Recht schon etwa *Würth in Rummel*, ABGB² Rz 9 zu § 1 WEG; *Ofner in Schwimann*, ABGB² Rz 17 zu § 1 WEG).

Zu Abs. 5:

Anders als im WEG 1975, das diesbezüglich nicht immer klar trennte, soll in Zukunft streng zwischen Wohnungseigentümern und „schlichten“ Miteigentümern im Sinne der §§ 825 ff ABGB unterschieden werden, wobei – selbstverständlich – alle Wohnungseigentümer gleichzeitig Miteigentümer der Liegenschaft sein müssen, nicht jedoch alle Miteigentümer eo ipso auch Wohnungseigentümer sind. Nach der hier gegebenen Begriffsbestimmung sind unter „Miteigentümern“ sowohl die Wohnungseigentümer als auch „schlichte“ Miteigentümer der Liegenschaft zu verstehen; dies ermöglicht eine textliche Entlastung der weiteren Bestimmungen.

Sämtliche Miteigentümer bilden die Eigentümergemeinschaft, die nun ausdrücklich als juristische Person konzipiert ist; weitere Regelungen über sie finden sich in § 18 des Entwurfs. Mit dem Terminus „Eigentümergemeinschaft“ wird die bisherige begriffliche Unschärfe des § 13c WEG 1975 beseitigt, der von der „Wohnungseigentümergemeinschaft“ handelte, die jedoch „alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft“ umfasste.

Zu Abs. 6:

Die Definitionen des Wohnungseigentumsbewerbers und des Wohnungseigentumsorganisors entsprechen im Wesentlichen den bisherigen Umschreibungen in § 23 Abs. 1 erster bis dritter Satz WEG 1975. Die Definition des Wohnungseigentumsorganisors wird allerdings etwas komprimiert und klarer gefasst, ohne dass damit eine inhaltliche Änderung des Begriffs beabsichtigt wäre. Die bisherige Judikatur

zum Begriff des Wohnungseigentumsorganisors bleibt daher uneingeschränkt anwendbar (vgl. erst jüngst etwa *immolex* 2001/54). Zu den terminologischen Verbesserungen dieser Begriffsbestimmung zählt, dass anstelle des außerbücherlichen Liegenschaftseigentümers nun präziser vom außerbücherlichen Erwerber der Liegenschaft die Rede ist. Entsprechend dem bisherigen Meinungsstand zu § 23 Abs. 1 WEG 1975 wurde der Kreis der als Wohnungseigentumsorganisor in Betracht kommenden Personen deutlicher umschrieben. Schon zum bisherigen Recht wurde zutreffend darauf hingewiesen, dass nicht jede Person, die an der organisatorischen oder administrativen Abwicklung des Bauvorhabens oder der Wohnungseigentumsbegründung beteiligt war, bereits Wohnungseigentumsorganisor ist; dies könnte bei Anlegung eines derart wörtlichen Verständnisses ja beispielsweise auch der für das Bauvorhaben verantwortliche Polier des Bauunternehmens sein. Da sich aus dem Gesamtzusammenhang ein solches Verständnis als sinnwidrig erweise, wurde in Lehre und Rechtsprechung auch das Vorliegen eines Elements der Selbständigkeit, der eigenständigen Verantwortlichkeit verlangt (vgl. *Würth* in *Rummel*, ABGB² Rz 7 zu § 23 WEG; *Ofner* in *Schwimmann*, ABGB² Rz 7 zu § 23 WEG jeweils mwN). Die Erfordernis dieses Elements wird nun durch die Wortfolge „in eigener Verantwortlichkeit“ explizit statuiert.

Zu Abs. 7:

Die Definition der Nutzfläche entspricht der bisherigen Definition in § 6 Abs. 1 WEG 1975. Im Zubehör-Wohnungseigentum stehende Teile – mit Ausnahme von für Wohn- oder Geschäftszwecke geeigneten Keller- und Dachbodenräumen – sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Zu Abs. 8:

Die Definition des Nutzwerts unterscheidet sich insofern von der entsprechenden Bestimmung des § 5 Abs. 1 WEG 1975, als nunmehr erstmals eine echte Umschreibung des Begriffs „Nutzwert“ versucht wird, während ja § 5 Abs. 1 WEG 1975 schon gleich den zweiten Schritt unternahm, nämlich die Regelung über die Berechnung des Nutzwerts. Im vorliegenden Entwurf entspricht dem die Regelung des § 8.

Die Herausarbeitung ausdrücklicher Umschreibungen der Begriffe „Nutzwert“ und „Mindestanteil“ jeweils im Sinne des bisherigen Verständnisses macht die Nähe, aber auch die Überschneidung der beiden Begriffe besonders deutlich. Demnach gibt der Nutzwert den Wert eines wohnungseigentumstauglichen Objekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Objekte an und entspricht der Mindestanteil dem Verhältnis des Nutzwerts eines Objekts zur Summe sämtlicher Nutzwerte.

Im Ministerialentwurf war angesichts dieser begrifflichen Verwandtschaft überlegt worden, bereits den Nutzwert als Verhältniszahl (im Sinne der nunmehrigen Definition von „Mindestanteil“) zu konstruieren und auf den Begriff des „Mindestanteils“ gänzlich zu verzichten. Von dieser Überlegung wurde aber wieder Abstand genommen, weil der Terminus „Mindestanteil“ schon aus legislatischen Gründen insbesondere auch im Zusammenhang mit der Eigentümerpartnerschaft kaum verzichtbar ist.

Zu Abs. 9:

Die Definition des Mindestanteils entspricht der bisherigen Umschreibung in § 3 Abs. 1 erster Satz WEG 1975. Der Mindestanteil wird – auch bei Einverleibung des Wohnungseigentums im Eigentumsblatt der entsprechenden Grundbucheinlage – als Bruch ausgedrückt, dessen Zähler der Nutzwert des betreffenden Eigentumsobjekts und dessen Nenner die Summe der Nutzwerte aller Eigentumsobjekte der Liegenschaft bilden. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Abs. 8 verwiesen.

Zu Abs. 10:

Diese Bestimmung umschreibt die bereits in Abs. 1 erwähnte Eigentümerpartnerschaft, also das schon in Punkt C.4 des Allgemeinen Teils besprochene neue Rechtsinstitut, in dessen Rahmen es zwei – auch nicht durch ein Angehörigenverhältnis verbundenen – Personen möglich ist, gemeinsam Wohnungseigentum zu erwerben.

Eine Eigentümerpartnerschaft kann also nicht aus mehr als zwei Personen bestehen. Ebenso wenig können etwa zwei juristische Personen (oder Personengesellschaften des Handelsrechts oder Erwerbsgesellschaften nach dem EGG) oder eine natürliche Person gemeinsam mit einer juristischen Person (oder Personengesellschaft des Handelsrechts oder Erwerbsgesellschaft) eine Eigentümerpartnerschaft bilden; dies ergibt sich explizit auch aus § 12 Abs. 2 des Entwurfs.

Zum 2. Abschnitt:

Hier werden einerseits – weitgehend § 1 Abs. 2 und 4, §§ 2 und 12 WEG 1975 entsprechend – die Begründung und der Erwerb von Wohnungseigentum geregelt und wird andererseits eine von der Praxis dringend erbetene Klarstellung über die Rechtsposition des Vermieters bei so genannten „Altmietverhältnissen“ getroffen.

Zu § 3:**Allgemeines:**

Diese Bestimmung entspricht weitgehend dem § 2 Abs. 2 WEG 1975.

Zu Abs. 1:

Z 1 ist mit dem ersten Halbsatz des § 2 Abs. 2 Z 1 WEG 1975 identisch. Der zweite Halbsatz jener Bestimmung wurde aus Gründen besserer Übersichtlichkeit in einen eigenen Abs. 2 transferiert; auf die nachfolgenden Ausführungen hiezu wird verwiesen.

Der Fall der Z 2, nämlich die gerichtliche Entscheidung über eine Klage nach § 43, hatte im bisherigen Recht kein Vorbild. Die Aufnahme dieses Falls eines Begründungstitels geht auf eine Anregung im Begutachtungsverfahren zurück. § 43 entspricht dem bisherigen § 25 WEG 1975. Nach dieser Bestimmung kann der Wohnungseigentumsbewerber den Eigentümer der Liegenschaft auf die Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentumsrechts am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums am zugesagten Objekt klagen. Entsprechend dem Meinungsstand schon zum bisherigen Recht über die Supplierung des Titels für diesen Fall (vgl. *Würth in Rummel*, ABGB² Rz 1 zu § 25 WEG) wird nun in der neuen Z 2 ausdrücklich angeordnet, dass die gerichtliche Entscheidung über eine solche Klage einen Titel zur Begründung des Wohnungseigentums darstellt.

Z 3 räumt – durch die Eliminierung der Anknüpfung an ein Begehren des Beklagten und damit in Abkehr von der bisherigen Regelung des § 2 Abs. 2 Z 2 WEG 1975 – nicht nur dem im Teilungsverfahren Beklagten, sondern jedem Teilungskläger und jedem Teilungsbeklagten das Recht ein, die Begründung von Wohnungseigentum zu begehren, und zwar dem Kläger im Klagebegehren bzw. einem allfälligen Eventualbegehren und dem Beklagten wie bisher durch einen darauf gerichteten Antrag. Zu dieser Neuerung sei auch auf die Ausführungen in Punkt C.1 des Allgemeinen Teils hingewiesen.

In Z 4 wird das Klammerzitat „... (§§ 81 bis 98 Ehegesetz)“ gegenüber der bisherigen Fassung „... (§§ 81 bis 96 Ehegesetz)“ adaptiert, zumal der Zweite Abschnitt Unterabschnitt III des Ehegesetzes über die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse die §§ 81 bis 98 umfasst.

Zu Abs. 2:

Der bisherige § 2 Abs. 2 Z 1 zweiter Halbsatz WEG 1975 normierte nur für Wohnungseigentümer eine Beschränkung der Möglichkeit, die Zustimmung zur Begründung von Wohnungseigentum an einem weiteren wohnungseigentumstauglichen Objekt zu verweigern (die Zustimmungsverweigerung ist nur dann zulässig, wenn die eigenen Nutzungsrechte durch diese weitere Wohnungseigentumsbegründung aufgehoben oder eingeschränkt würden). Für „schlichte“ Miteigentümer gilt diese Beschränkung aber nicht. Darin liegt nun aber eine sachlich kaum zu rechtfertigende Differenzierung. Deshalb wird – einer Anregung aus der Vorbegutachtung folgend – diese Beschränkung nun auf alle (also auch auf „schlichte“) Miteigentümer ausgedehnt. Bei dieser Gelegenheit wird durch eine neue Formulierung deutlicher herauszuarbeiten versucht, worum es bei dieser Konstellation eigentlich geht, nämlich um die nachträgliche „Erweiterung“ des ursprünglich nur an einem oder einzelnen Objekten der Liegenschaft begründeten Wohnungseigentums auch auf weitere Objekte.

Schon aus rechtlichen Gründen kann die Anordnung des Abs. 2 nur im Fall des Abs. 1 Z 1 zum Tragen kommen, nicht auch in den Fällen des Abs. 1 Z 2, 3 und 4. Dies braucht daher im Text des Abs. 2 nicht ausdrücklich gesagt zu werden.

Nutzungsrechte, deren Aufhebung oder Einschränkung die Verweigerung der Zustimmung zur Wohnungseigentumsbegründung an weiteren Objekten rechtfertigen kann, sind in erster Linie Rechte auf Sachnutzung, also das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht eines Wohnungseigentümers an seinem Wohnungseigentumsobjekt und einem allfälligen Zubehörobjekt, aber auch das Gebrauchsrecht an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft (vgl. *Pittl in Schwimann*, ABGB² Rz 16 zu § 2 WEG). Infolge des Wegfalls der im bisherigen Recht enthaltenen Wortfolge „auf Grund des bestehenden Wohnungseigentums“ kommen aber auch andere Nutzungsrechte in Betracht, wie etwa jene nach § 33 Abs. 2 und 3 des Entwurfs (entspricht § 20 Abs. 1 Z 2 und 3 WEG 1975).

Zu Abs. 3:

Diese Regelung entspricht im Zusammenhalt mit der Begriffsbestimmung in § 2 Abs. 4 dem bisherigen § 1 Abs. 4 WEG 1975.

Zu § 4:**Allgemeines:**

Ein praktisch sehr bedeutsames Regelungsbedürfnis betrifft die Frage der Rechtszuständigkeiten auf Vermieterseite bei so genannten „Altmietverhältnissen“, also bei nachträglicher Begründung von Wohnungseigentum an einem vermieteten Objekt. Der gegenwärtige Meinungsstand lässt sich – soweit überhaupt überblickbar – wohl dahingehend zusammenfassen, dass zwar im Interesse des Mieterschutzes, vor allem im Hinblick auf die Erhaltung des Haftungsfonds zu Gunsten des Mieters, im Fall der nachträglichen Begründung von Wohnungseigentum sämtliche Miteigentümer formal Vermieter bleiben, die meisten Rechte und Pflichten aus diesem Mietverhältnis aber im Wege ergänzender Vertragsauslegung dennoch auf jenen Miteigentümer übergehen sollen, der das Wohnungseigentum am vermieteten Eigentumsobjekt erworben hat (vgl. etwa die Entscheidungen *immolex* 1998/155 = wobl 1998/121 = *MietSlg* 49.216; *immolex* 1998/121 = wobl 1998/122 = *MietSlg* 50.262; *immolex* 1998/145 = wobl 1998/184 = *MietSlg* 50.551; wobl 1998/120; wobl 1998/243 = *MietSlg* 50.400 ua.; zuletzt etwa *immolex* 2001/52 = wobl 2001/103 und *immolex* 2001/85 = wobl 2001/104).

Mit der hier entworfenen Bestimmung soll nun Rechtsklarheit geschaffen und sollen Abgrenzungsprobleme im Verhältnis der Mietvertragsparteien vermieden werden. Dies ist schon aus dem Aspekt des Bemühens um einen möglichst schonenden Umgang mit Ressourcen aller Art geboten. Ein Verfahren, das letztlich nur das Resultat erbringt, dass – zum Beispiel – der falsche Antragsgegner in Anspruch genommen wurde, ist ein Musterbeispiel für Ineffizienz. Daher müssen Fragen der „Rechtszuständigkeit“ vom Gesetzgeber zumindest so weit beantwortet werden, dass jedenfalls im Regelfall die Aktiv- oder Passivlegitimation für ein gerichtliches Verfahren im Vorhinein einigermaßen gesichert beurteilt werden kann. Der Entwurf unternimmt zu diesem Zweck einen eher weit gehenden, markanten Schritt: Im Fall der nachträglichen Begründung von Wohnungseigentum an einem vermieteten wohnungseigentumstauglichen Objekt soll dem neuen Wohnungseigentümer – und nur diesem – die Rechtsstellung des Vermieters zukommen. Dieser kann daher sämtliche Ansprüche aus dem Mietverhältnis allein gegen den Mieter geltend machen. Umgekehrt soll auch der Mieter Ansprüche aus dem Mietverhältnis in Zukunft nur gegen den betreffenden Wohnungseigentümer – als seinen nunmehr einzigen Vertragspartner – erheben können, dies freilich vorbehaltlich der Regelungen in Abs. 2 sowie im neu formulierten § 2 Abs. 1 MRG (auf den in Abs. 3 verwiesen wird). Zwar wird durch diese Neuerung unter Umständen – zumindest formal – der Haftungsfonds des Mieters verringert. Andererseits kann aber durchaus in Zweifel gezogen werden, ob eine anteilige Haftung von beispielsweise Dutzenden Miteigentümern für den Mieter wirklich vorteilhafter ist als ein einziger Vertragsstrang zum Wohnungseigentümer des Objekts. Weiters ist ja zu berücksichtigen, dass dem Mieter – freilich vorbehaltlich etwa von Pfandlasten – auch das Wohnungseigentumsobjekt als Sicherheit dient. Im Hinblick darauf und im Interesse der Rechtssicherheit ist der beschriebene Schritt einer gesetzlich angeordneten Vertragsübernahme durch den betreffenden Wohnungseigentümer berechtigt. Im Übrigen wird zu dieser Regelung auf die Ausführungen in Punkt C.7 des Allgemeinen Teils hingewiesen.

Zu Abs. 1:

Hier wird die zuvor bereits beschriebene Vertragsübernahme, also der Übergang der Rechtsposition auf den Wohnungseigentümer, angeordnet. Diese Vertragsübernahme vollzieht sich *eo ipso* mit der Wohnungseigentumsbegründung, also mit der Einverleibung des Wohnungseigentums im Grundbuch.

Hinzuweisen ist darauf, dass die Vertragsübernahme durch den Wohnungseigentümer nichts an der rechtlichen Möglichkeit des Mieters ändert, eine Kündigung des Wohnungseigentümers wegen der Kündigungsgründe nach § 30 Abs. 2 Z 8 bis 11 MRG mit Hilfe der Schutzbestimmung des § 30 Abs. 3 letzter Satz *leg. cit.* abzuwehren. Die letztgenannte Regelung ist nämlich eindeutig auf die gesamte Liegenschaft und nicht etwa auf den Mindestanteil bezogen, sodass sich an der diesbezüglichen Rechtsstellung des Wohnungseigentümers durch die Wohnungseigentumsbegründung nichts ändert. Für die Frage der Kündigungsmöglichkeit des Wohnungseigentümers ist nur maßgeblich, welchen Anteil der Wohnungseigentümer an der Liegenschaft hat (vgl. *Würth/Zingher*, Miet- und Wohnrecht²⁰ Rz 45 zu § 30 MRG mwN).

Zu Abs. 2:

Um den Haftungsfond des Mieters für seine Geldansprüche aus dem Mietverhältnis nicht durch die Wohnungseigentumsbegründung zu schmälern, wird in Abs. 2 eine Ausfallhaftung der Eigentümergemeinschaft für diese Ansprüche angeordnet. Wie die Regelung des § 4 Abs. 1 bezieht sich auch diese Bestimmung selbstverständlich nur auf „Altmietverhältnisse“. Die Ausfallhaftung besteht nur für Geldansprüche aus der Zeit vor der Begründung des Wohnungseigentums am Mietgegenstand. Für diese zeitliche Ab-

grenzung darf aber weder auf das Entstehen der Forderung des Mieters noch gar auf deren Fälligkeit abgestellt werden. Das hier verwendete Verbum „herrühren“ steht für ein weiter gehendes Verständnis. Es sollen nämlich auch solche Geldansprüche des Mieters erfasst werden, die zwar möglicherweise erst nach der Wohnungseigentumsbegründung entstanden sind, gleichsam ihre Wurzel aber in der Zeit vor der Begründung des Wohnungseigentums haben. Als Beispiel mag etwa ein Investitionersatzanspruch nach § 10 MRG genannt werden: Auch wenn ein solcher Anspruch erst nach der Wohnungseigentumsbegründung entsteht – weil erst danach das Mietverhältnis beendet wird (§ 10 Abs. 1 MRG) –, kommt dem Hauptmieter für seine Forderung dennoch die Ausfallhaftung des Abs. 2 zugute, wenn die dem Abgeltungsanspruch zugrunde liegende Investition vor der Wohnungseigentumsbegründung getätigt wurde und damit die „Wurzel“ des Investitionersatzanspruchs noch aus der Zeit des Vertragsbandes mit den Eigentümern der gesamten Liegenschaft herrührt.

Zu Abs. 3:

Der Wohnungseigentümer als – infolge des Rechtsübergangs nach § 4 Abs. 1 – neuer Vermieter kann manche Rechte, die dem Mieter aus dem Mietverhältnis zustehen, nicht allein aus Eigenem erfüllen. Dies gilt für jene mietrechtlichen Ansprüche, die sich auf die allgemeinen Teile der Liegenschaft oder auf die Liegenschaft als Gesamtheit beziehen. Das markanteste Beispiel ist die Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung des Hauses, die ja Sache der Eigentümergemeinschaft ist. Andere Beispiele für solche liegenschaftsbezogenen Vermieterpflichten finden sich etwa in § 4 MRG oder in den §§ 20 und 21 MRG.

Im Verlauf der Arbeiten an diesem Gesetzentwurf war nach dem Begutachtungsverfahren zunächst überlegt worden, für diese Problematik in § 4 Abs. 3 eine spezifische Lösung nur für „Altmietverhältnisse“ anzubieten. Eine Regelung hinsichtlich der „hausbezogenen“ Ansprüche auch für den „Neumieter“ eines Wohnungseigentumsobjekts (bei dem sich die geschilderte Problematik ja gleichermaßen stellt) wurde in dieser Phase der Gesetzwerdung aus der Erwägung noch nicht ins Auge gefasst, dass es sich dabei um eine generelle mietrechtliche Frage handle, die erst bei der als Folgeprojekt geplanten Reform des Mietrechts diskutiert und entschieden werden sollte. Da sich aber im Weiteren im Zusammenhang mit der Wiederezulassung von selbständigem Wohnungseigentum an Substandardwohnungen ohnehin eine Änderung in § 2 Abs. 1 MRG als erforderlich erwies, wurde dies zum Anlass genommen, dort eine generelle Regelung über solche „hausbezogenen“ Ansprüche des Wohnungseigentumsmieters zu statuieren und bei dieser Gelegenheit noch einige andere Klarstellungen vorzunehmen.

Daher konnte sich die hier schon aus Gründen der Vollständigkeit und der Klarheit anzufügende Regelung des § 4 Abs. 3 für die Ansprüche des „Altmieters“ hinsichtlich der gesamten Liegenschaft oder deren allgemeiner Teile darauf beschränken, auf die neu geschaffene allgemeine Anordnung in § 2 Abs. 1 MRG zu verweisen. Dies bedeutet, dass der Hauptmieter bei solchen Ansprüchen die Wahl hat, sie entweder gegen den Wohnungseigentümer des Objekts als seinen Vermieter oder aber gegen die Eigentümergemeinschaft geltend zu machen. Während also vor der Wohnungseigentumsbegründung sämtliche Miteigentümer für solche Ansprüche passiv legitimiert sind, sind es nach diesem Zeitpunkt sowohl die Eigentümergemeinschaft als auch der Wohnungseigentümer. Wenn der Hauptmieter den liegenschaftsbezogenen Anspruch erfolgreich gegen den Wohnungseigentümer geltend gemacht hat, muss sich dieser zur Erfüllung seiner Vermieterpflicht mit den ihm wohnungseigentumsrechtlich zu Gebote stehenden Mitteln an die übrigen Miteigentümer wenden, also beispielsweise die ihm mietrechtlich auferlegte Erhaltungspflicht durch Verfolgung seines wohnungseigentumsrechtlichen Erhaltungsanspruchs gegen seine Rechtsgenossen erfüllen.

Ein sowohl im Begutachtungsverfahren als auch in der Expertenrunde erstatteter Alternativvorschlag ging dahin, dem Mieter in einem solchen Fall einen wohnungseigentumsrechtlichen Direktanspruch – etwa nach § 30 Abs. 1 Z 1 des Entwurfs – dann einzuräumen, wenn sich der Wohnungseigentümer weigert, den Anspruch selbst geltend zu machen. Dieser Vorschlag wurde deshalb nicht umgesetzt, weil man damit dem Mieter nach Wohnungseigentumsbegründung unter Umständen mehr Rechte in Bezug auf die Gesamtheit der Liegenschaft eingeräumt hätte, als ihm im Hinblick auf die verschiedenen Anwendungsschichten des Mietrechts nach dem Mietrechtsgesetz zugekommen wäre. In jedem Fall wäre eine solche Konstruktion mit einer unter Umständen sehr komplexen Verquickung der Rechtsmaterien Miet- und Wohnungseigentumsrecht einhergegangen, weshalb der hier vorgeschlagenen Variante – nämlich einer bloßen Sonderregelung über die Passivlegitimation für bestimmte mietrechtliche Ansprüche – der Vorzug zu geben ist. Es würde auch seltsam anmuten, wenn sich die Miteigentümer einer Wohnungseigentumsliegenschaft in Ansehung von wohnungseigentumsrechtlichen Fragen nicht mit ihresgleichen, sondern mit dem Mieter eines Wohnungseigentumsobjekts auseinanderzusetzen hätten.

Zu § 5:**Zu Abs. 1:**

Diese Bestimmung entspricht – von der durch die Einführung der Eigentümerpartnerschaft bedingten Abweichung abgesehen – dem bisherigen § 2 Abs. 1 WEG 1975. Die Wendung „zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen“ kann als überflüssig entfallen, weil sie ja schon Bestandteil der Definition des Begriffs „Mindestanteil“ ist.

Zu Abs. 2:

Zu den Erwägungen, aus denen ungeachtet der im Ministerialentwurf angeführten Bedenken die Begründung von selbständigem Wohnungseigentum ermöglicht wird, sei zunächst auf die Ausführungen in Punkt C.3 des Allgemeinen Teils hingewiesen. Dort wurde auch die damit verbundene weitere Zielsetzung dargelegt, dass den auf der Liegenschaft „wohnenden“ (oder geschäftlich tätigen) Wohnungseigentümern beim Erwerb von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen eine prioritäre Stellung eingeräumt werden sollte. Ort dieser Regelung ist § 5 Abs. 2. Als Mittel zur Erreichung dieses Ziels wären unterschiedliche Instrumentarien denkbar, wie etwa eine Anbotspflicht des Wohnungseigentumsorganisationsorgans, ein Vorkaufsrecht, Quotenregelungen, Preisvorschriften oder etwa auch an grundbücherliche Anmerkungen anknüpfende Rechtsdurchsetzungsmechanismen. Allen diesen Gestaltungsmöglichkeiten ist aber gemeinsam, dass sie im Detail sowohl in ihrer legislativen Umsetzung als auch in ihrem praktischen Vollzug recht kompliziert wären. Im Einklang mit der grundsätzlichen Zielrichtung dieses Gesetzesprojekts wurde daher einer Lösung der Vorzug gegeben, die sich sowohl legislativ als auch in der Rechtsanwendung verhältnismäßig einfach verwirklichen lässt, nämlich die Konstruktion über eine Wartefrist. Für eine Frist von drei Jahren ab erstmaliger Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft ist der Erwerb von selbständigem Wohnungseigentum an einem Kraftfahrzeug-Abstellplatz in zweifacher Hinsicht beschränkt: Erstens können nur solche Personen einen Abstellplatz erwerben, denen bereits Wohnungseigentum an einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit der Liegenschaft zukommt; gleiches gilt für Eigentümerpartnerschaften. Zweitens können auch diese Personen während der dreijährigen Frist nur einen Kraftfahrzeug-Abstellplatz (also nicht deren mehrere) erwerben, es sei denn, es wären auf der Liegenschaft mehr Abstellplätze als andere wohnungseigentumstaugliche Objekte vorhanden. Soweit eine übersteigende Zahl von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen besteht, kann ein Wohnungseigentümer einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit auch mehr als einen Abstellplatz erwerben. Wenn es auf der Liegenschaft also beispielsweise zusammengenommen 30 Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten gibt und 34 Kraftfahrzeug-Abstellplätze vorhanden sind, kann ein Eigentümer einer Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit bis zu fünf Abstellplätze erwerben.

Nach Ablauf der dreijährigen Frist gelten beide Beschränkungen nicht mehr; es können also auch „liegenschaftsfremde“ Personen Wohnungseigentum an einem Kraftfahrzeug-Abstellplatz erwerben; weder für auf der Liegenschaft „wohnende“ oder geschäftlich tätige Wohnungseigentümer noch für „liegenschaftsfremde“ Personen besteht dann noch eine zahlenmäßige Beschränkung beim Erwerb von Abstellplätzen. Bei dieser verhältnismäßig einfachen „Fristenlösung“ herrscht also nach Ablauf der Frist der Markt ohne weitere Beschränkungen.

Zu Abs. 3:

Diese Bestimmung entspricht – ebenfalls von der durch die Einführung der Eigentümerpartnerschaft bedingten Abweichung abgesehen – dem bisherigen § 12 Abs. 1 WEG 1975. An dem Grundsatz, dass es kein außerbüchliches Wohnungseigentum gibt, wird festgehalten.

Zu § 6:**Zu Abs. 1:**

Diese Bestimmung entspricht – wenngleich in abgeschlankter Form – im Wesentlichen dem bisherigen § 12 Abs. 2 WEG 1975. Einige Regelungsinhalte des bisherigen § 12 Abs. 2 Z 2 WEG 1975 wurden – um der besseren Lesbarkeit willen – in einen eigenen Absatz – nämlich den Abs. 2 des § 6 – transferiert.

Eine dem bisherigen § 12 Abs. 2 Z 4 WEG 1975 entsprechende Bestimmung über die Bestätigung der nachträglichen „Standardisierung“ von Substandardwohnungen ist auf Grund der Nichtaufnahme einer dem bisherigen § 1 Abs. 3 WEG 1975 entsprechenden Regelung entbehrlich.

Zu Abs. 2:

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem zweiten und dritten Halbsatz des bisherigen § 12 Abs. 2 Z 2 lit. b WEG 1975, wobei entsprechend der Lehre zum geltenden Recht (vgl. *Dirnbacher*, WEG 2000, 37 ff.) ausdrücklich klargestellt wird, dass nicht nur die Baubehörde ihre Bescheinigung,

sondern auch die näher bezeichneten Ziviltechniker und Sachverständigen ihr Gutachten auf Grund der behördlich bewilligten Baupläne ausstellen dürfen.

Anordnungen entsprechend dem bisherigen § 12 Abs. 2 Z 2 lit. a und dem ersten Halbsatz des bisherigen § 12 Abs. 2 Z 2 lit. b WEG 1975 sind im neuen Recht entbehrlich.

Die Verpflichtung zur Ausweisung der wohnungseigentumstauglichen Objekte in § 6 Abs. 1 Z 2 bezieht sich insbesondere auch auf die wohnungseigentumstauglichen Kraftfahrzeug-Abstellplätze im Sinne des § 2 Abs. 2 letzter Satz, ohne dass es dazu einer besonderen Anordnung wie im früheren § 12 Abs. 2 Z 2 lit. b WEG 1975 bedürfte. Entbehrlich ist auch eine dem früheren § 12 Abs. 2 Z 2 lit. a WEG 1975 entsprechende Regelung (wie sie noch in § 6 Abs. 4 des Ministerialentwurfs vorgesehen war), weil es künftig keine (grundsätzlich) wohnungseigentumstauglichen Objekte, an denen in concreto doch kein Wohnungseigentum begründet werden könnte (wie früher die Substandardwohnung und die Hausbesorgerwohnung), mehr geben wird. Der Ausschluss der Wohnungseigentumsbegründung an Hausbesorgerwohnungen wurde mit der Wohnrechtsnovelle 2000 beseitigt, den Ausschluss der Wohnungseigentumsbegründung an Substandardwohnungen wird es im künftigen Recht nicht mehr geben, und die Abstellplätze für Kraftfahrzeuge werden künftig selbständig wohnungseigentumsfähig sein, sodass sie – wie schon erwähnt – zu den in § 6 Abs. 1 Z 2 behandelten wohnungseigentumstauglichen Objekten gehören werden. Eine Anordnung, dass die der Wohnungseigentumsbegründung nicht zugänglichen allgemeinen Teile der Liegenschaft gesondert auszuweisen sind, wäre vor diesem Hintergrund nicht mehr sinnvoll, weil damit ja nur negativ auszuweisen wäre, was gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 ohnedies positiv darzustellen ist, nämlich die Abgrenzung zwischen wohnungseigentumstauglichen und nicht wohnungseigentumstauglichen Teilen der Liegenschaft.

Zum 3. Abschnitt:

Hier werden in Abkehr von der Systematik des WEG 1975 zuerst – gleichsam als Ausgangspunkt – die Nutzfläche, dann der auf der Nutzfläche aufbauende Nutzwert und schließlich der auf den Nutzwert Bezug nehmende Mindestanteil geregelt.

Zu § 7:

Die Regelungen des bisherigen Rechts über die Berechnung der Nutzfläche in § 6 Abs. 2 und 3 WEG 1975 differenzierten hinsichtlich der Möglichkeiten zur Abweichung vom behördlich genehmigten Bauplan zwischen vor und nach dem 1. Jänner 1985 bewilligten Gebäuden. Im neuen § 7 werden diese Regelungen in Richtung der bisher für neuere Gebäude vorgesehenen Variante vereinheitlicht, weil darin eine sachgerechte Lösung auch für ältere Gebäude zu erkennen ist. Darüber hinaus wird verdeutlicht, dass sich die 3%ige Schwelle für die Heranziehung des Naturmaßes wegen einer Abweichung des Bauplans hievon nicht etwa auf die Summe aller Nutzflächen des Hauses, sondern auf die Nutzfläche des jeweiligen wohnungseigentumstauglichen Objekts bezieht.

Zu § 8:

Allgemeines:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich den bisher in § 5 Abs. 1, 2 und 4 WEG 1975 getroffenen Regelungen über die Berechnung des Nutzwerts. Der Regelungsinhalt des bisherigen § 5 Abs. 3 WEG 1975 wurde aus systematischen Gründen in den § 9 Abs. 4 des Entwurfs transferiert.

Zu Abs. 1:

Grundsätzlich sei zur Vermeidung von Missverständnissen darauf hingewiesen, dass der Nutzwert schon vom Ansatz her nicht mit dem Verkehrswert eines Wohnungseigentumsobjekts vergleichbar ist und auch eine ganz andere Funktion als jener hat. Während der Verkehrswert gleichsam die isolierte „Außenbewertung“ des Objekts darstellt, handelt es sich beim Nutzwert ja um einen gebäudeimmanenten Wertmesser, also um eine aus dem Vergleich etwa der konkreten Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit mit den anderen Wohnungseigentumsobjekten des Hauses erfließende Maßzahl.

Zu Abs. 2:

Im Ministerialentwurf wurde aus Gründen der Vereinheitlichung mit der Regelung über das Abweichen vom Naturmaß bei der Nutzflächenberechnung vorgeschlagen, die Relevanzschwelle für die Berücksichtigung von werterhöhenden oder wertvermindernden Umständen von bisher 2% auf 3% anzuheben. Dies wurde allerdings auf Grund der Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens und einer Aussprache mit einschlägig tätigen Sachverständigen nicht in die nunmehrige Entwurffassung übernommen; die Berücksichtigung von wertrelevanten Umständen erst ab einem Schwellwert von 3% hätte nämlich zu einer Vergrö-

berung der Nutzwertermittlung wegen einer allzu starken Nivellierung der Wertzuschreibung an die einzelnen wohnungseigentumstauglichen Objekte geführt.

Zu Abs. 3:

Die selbständige Wohnungseigentumsfähigkeit von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen bringt auch die Notwendigkeit mit sich, für diese Abstellplätze einen Nutzwert festzusetzen. Auf den ersten Blick mag es erforderlich scheinen, dafür völlig eigenständige Differenzierungskriterien zu etablieren. Bei näherer Befassung mit dieser Frage zeigt sich aber, dass die für die Ermittlung des Nutzwerts von Wohnungen und selbständigen Räumlichkeiten in Abs. 1 angeführten Umstände mutatis mutandis auch für die Ermittlung des Nutzwerts von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen von Bedeutung sind. So kann etwa die Zweckbestimmung eines Kraftfahrzeug-Abstellplatzes unterschiedlich sein, beispielsweise je nachdem, ob der Abstellplatz für ein- oder zweispurige Kraftfahrzeuge bestimmt ist. Bei Abstellplätzen, die in mehrgeschoßigen Garagenräumlichkeiten liegen, ist die Stockwerkslage zu berücksichtigen, weil es einen Unterschied macht, ob der Abstellplatz im gleichen Geschoß wie die Ein- oder Ausfahrt liegt oder ob bis zu dieser mehrere Stockwerke mit dem Fahrzeug zu passieren sind. Auch die Lage eines Abstellplatzes innerhalb eines Stockwerks oder auch auf einer Freifläche kann unterschiedlich bewertet werden; dabei wird es eine Rolle spielen, wie entlegen oder nahe bei der Einfahrt oder beim Hauseingang bzw. beim Lift der Abstellplatz liegt, welche Fahrmanöver durchzuführen sind, um ordnungsgemäß auf dem Abstellplatz zu parken, ob er unter Bäumen oder unter freiem Himmel liegt und welchen Gefährdungen ein auf dem Abstellplatz geparktes Kraftfahrzeug nach der Lage ausgesetzt ist. Schließlich können auch Fragen der Ausstattung in die Ermittlung des Nutzwerts von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen hereinspielen, man denke nur etwa daran, dass mit einem Abstellplatz Zubehör-Wohnungseigentum etwa an einem Kellerraum (zB zum Zweck der Lagerung von Reifen oder Autozubehör) verbunden sein kann. Auch außerhalb von Zubehör-Wohnungseigentum können Kraftfahrzeug-Abstellplätze mit bewertungsrelevanten Ausstattungen versehen sein, beispielsweise mit einer Waschgelegenheit.

Zusammenfassend erwies es sich daher bei näherer Befassung mit der Thematik nicht als notwendig, gänzlich neue Kriterien für die Ermittlung des Nutzwerts von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen zu statuieren oder hierfür einen eigenen Berechnungsmodus vorzugeben. Nur einige wenige abstellplatzspezifische Regelungen sind zur Gewährleistung eines sachgerechten rechtlichen Rahmens für diese Nutzwertermittlung erforderlich. Zum einen soll jenes Kriterium ausdrücklich angeführt werden, das für die Wertzuschreibung an einen Kraftfahrzeug-Abstellplatz in der Praxis besonderen Stellenwert hat, nämlich die Frage, ob der Abstellplatz in einem Gebäude, im Freien unter einer Überdachung oder auf einer nicht überdachten Freifläche liegt. Zum anderen muss gesetzlich auch dafür Vorsorge getroffen werden, dass die Nutzwerte von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen zu jenen anderer Wohnungseigentumsobjekte in einem sachgerechten Verhältnis stehen. Dies bedeutet, dass der Nutzwert eines Kraftfahrzeug-Abstellplatzes – auch bereinigt um die in der Regel wohl unterschiedlichen Größenverhältnisse – zumeist wohl deutlich unter demjenigen eines anderen Wohnungseigentumsobjekts liegen wird; der gebäudeimmanente Wert einer Asphaltfläche wird regelmäßig niedriger anzusetzen sein als etwa der einer Wohnung. Soweit sich die bisherige Bewertungspraxis mit diesem Fragenkreis bereits befasst hat, wird zur Ermittlung des Nutzwerts eines Kraftfahrzeug-Abstellplatzes dessen Nutzfläche mit einem Faktor multipliziert, der zumeist in einer Bandbreite zwischen 0,4 und 0,8 liegt. Um die künftige Tätigkeit der Sachverständigen auf diesem Feld aber nicht unzumutbar einzuschränken, wird gesetzlich keine solche Bandbreite vorgegeben. Im ersten Satz des Abs. 3 wird lediglich eine – ohnedies sehr hoch angesetzte – Höchstgrenze für den Nutzwert eines Kraftfahrzeug-Abstellplatzes festgesetzt. Demnach darf der Nutzwert eines Abstellplatzes dessen Nutzfläche rechnerisch nicht übersteigen. Dies bedeutet also, dass zur Nutzwertermittlung an die Nutzfläche höchstens ein Faktor von 1,0 angelegt werden darf.

Zu § 9:

Allgemeines:

Diese Bestimmung entspricht weitgehend – mit einigen Ergänzungen – dem § 3 Abs. 1 zweiter Satz bis Abs. 4 WEG 1975. Der Begriff „Ermittlung der Nutzwerte“ wird hier deshalb verwendet, um einerseits eine terminologische Grenze zwischen den Regelungen des § 8 über den – allgemein – gebotenen modus calculandi und dem konkreten Ermittlungsvorgang bei der jeweiligen Liegenschaft zu ziehen und andererseits auch eine Abgrenzung zur – gleichsam nachprüfenden – Nutzwertfestsetzung durch Gericht oder Schlichtungsstelle vorzunehmen. Die Verwendung des Plurals („Nutzwerte“) trägt dem Umstand Rechnung, dass sich die Nutzwertermittlung ja nicht isoliert auf das einzelne wohnungseigentumstaugliche Objekt bezieht, sondern zumindest kalkulatorisch alle zur Begründung von Wohnungseigentum tauglichen Objekte erfasst.

Zu Abs. 1:

Die seit dem 1. Jänner 1997 auf Grund des Art. II des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 7/1997 nicht mehr bestehende Möglichkeit der – erstmaligen – Ermittlung der Nutzwerte durch das Gericht bzw. die Schlichtungsstelle (vgl. dazu *Stabentheiner*, Die Privatisierung der Nutzwertbestimmung, immolex 1997, 21) wird aus den in Punkt D.3 des Allgemeinen Teils dargestellten Gründen nicht – und zwar auch nicht als bloße Alternative zur Nutzwertermittlung durch Ziviltechniker oder Sachverständige – wieder eingeführt. Die hier getroffene Regelung entspricht nach Weglassung unnötiger Anordnungen sowie der in diesem Entwurf nicht mehr erforderlichen Bezugnahme auf Substandardwohnungen dem bisherigen § 3 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975.

Zu Abs. 2:

Anders als noch im Ministerialentwurf wird die Aufzählung der Fälle gerichtlicher Nutzwertfestsetzung nicht mehr taxativ konstruiert, sondern stellt – wie schon nach § 3 Abs. 2 WEG 1975 – eine bloß demonstrative Zusammenstellung der wichtigsten Tatbestände dar (arg. „insbesondere“). Dies gründet sich auf die Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens, in dem sich viele Stellen dafür aussprachen, ungeachtet des neu aufgenommenen Festsetzungstatbestands der Z 1 – dazu sogleich im Folgenden – keine abschließende Enumeration vorzusehen, weil nur dadurch die Gefahr vermieden werden könne, dass berücksichtigungswürdige Fallkonstellationen nicht erfasst würden. Als Beispiel dafür wurden etwa Widmungsänderungen bei einzelnen wohnungseigentumstauglichen Objekten genannt. Um von vornherein Rechtsschutzdefizite im Bereich der gerichtlichen Nutzwertfestsetzung auszuschließen, wird entsprechend diesen Hinweisen die Auflistung des Abs. 2 wieder demonstrativ gestaltet.

Durch die neu eingefügte Z 1 wird die bisherige Rechtsprechung, wonach Verstöße gegen zwingende Grundsätze der Parifizierung jedenfalls und ohne zeitliche Begrenzung eine gerichtliche Nutzwertneufestsetzung rechtfertigen (vgl. wobl 1993/119 = MietSlg 45.533; immolex 1997/77 = wobl 1997/122 [*Call*] = MietSlg 49.490; immolex 1999/99 = MietSlg 51.512; erst jüngst OGH 13.3.2001, 5 Ob 52/01k), gleichsam positiviert. Wie schon zuvor dargestellt, wird allerdings die Aufnahme dieses zusätzlichen Tatbestands nicht mehr zum Anlass dafür genommen, die Aufzählung des Abs. 2 in eine taxative Enumeration umzuwandeln.

In den Z 2 und 3 wird die bisherige Wendung „mindestens 3 vH“ – zwecks sprachlicher Vereinheitlichung mit den Anordnungen in § 7 und § 8 Abs. 2 über die dortigen Grenzwerte von 3 bzw. 2% – durch die Wendung „mehr als 3 vH“ ersetzt. Überdies wird verdeutlicht, dass sich die mehr als 3%ige Abweichung auf die tatsächlichen Gegebenheiten beim einzelnen wohnungseigentumstauglichen Objekt beziehen muss.

In den Z 3 und 4 wird das Abstellen auf eine baubehördliche Bewilligung, wie es noch im Ministerialentwurf entsprechend der bisherigen Rechtslage enthalten war, auf Grund der Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens aus den Tatbeständen herausgenommen. In mehreren Stellungnahmen wurde nämlich darauf hingewiesen, dass die Bezugnahme auf baubehördliche Bewilligungen insofern überholt sei, als mehrere Bauordnungen das Erfordernis einer Baubewilligung nicht mehr enthielten. Deshalb wird nun nur noch an die „abweichende Bauführung“ (Z 3) bzw. an „bauliche Vorgänge“ nach Vollendung der Bauführung (Z 4) angeknüpft, ohne dies mit dem Erfordernis einer baubehördlichen Bewilligung zu verbinden.

Unter dem Terminus „Grundlagen der Nutzwertermittlung“ in Z 3 sind vor allem die Baupläne zu verstehen.

Im Übrigen entsprechen die Z 2 und 3 im Wesentlichen dem bisherigen § 3 Abs. 2 Z 1 und 1a WEG 1975; die Z 4 und 5 entsprechen in etwa den bisherigen Z 3 und 2 des § 3 Abs. 2 WEG 1975.

Zu Abs. 3:

Einer Anregung im Begutachtungsverfahren folgend wird im neu formulierten Abs. 3 explizit klargestellt, dass die in Abs. 2 demonstrativ dargestellten Fallkonstellationen auch dann eine – nochmalige – gerichtliche Nutzwertfestsetzung auslösen können, wenn bereits einmal eine Nutzwertfestsetzung durch das Gericht stattgefunden hat und sich eine Änderung gegenüber dieser Festsetzung aus einem der entsprechend anzuwendenden Fälle des Abs. 2 als erforderlich erweist. Ausgangsgrundlage für diese nochmalige gerichtliche Nutzwertfestsetzung, die im Gesetz zur Verdeutlichung als „gerichtliche Neufestsetzung der Nutzwerte“ bezeichnet wird, ist nun selbstverständlich nicht das Nutzwertgutachten (also die Nutzwertermittlung), sondern die vorangegangene Nutzwertfestsetzung durch das Gericht.

Zu Abs. 4:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich dem § 3 Abs. 3 WEG 1975.

Zu Abs. 5:

Dies ist die dem bisherigen § 5 Abs. 3 WEG 1975 entsprechende Regelung, die inhaltlich zur gerichtlichen Nutzwert(neu)festsetzung gehört und daher hier eingebaut wurde.

Eine dem bisherigen § 3 Abs. 4 WEG 1975 entsprechende Regelung wird nicht in den Entwurf aufgenommen, weil es ja nicht die gerichtliche Nutzwertfestsetzung an sich ist, die zu einer Veränderung des Aufteilungsschlüssels führt, sondern erst die – freilich auf der (Neu-)Festsetzung aufbauende – Verbüchierung der (geänderten) Anteile (im Hinblick darauf wurde von *Call*, Rätselfhaftes Übergangsrecht, wobl 2000, 253, sogar die Auffassung vertreten, § 3 Abs. 4 WEG 1975 sei materiell derogiert).

Zu § 10:**Allgemeines:**

Diese Bestimmung regelt erstens den Kreis der zur Antragstellung auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung berechtigten Personen, zweitens die Befristung des Antragsrechts, drittens die Ausgleichspflicht der einzelnen Miteigentümer nach erfolgter Nutzwertfestsetzung und viertens die Berichtigung der Mindestanteile. Die Abs. 1, 3 und 4 entsprechen inhaltlich im Wesentlichen dem § 4 WEG 1975, Abs. 3 letzter Satz in etwa dem bisherigen § 12 Abs. 3 WEG 1975. Abs. 2 regelt die für die Anträge auf gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 2 Z 2 bis 4 des Entwurfs maßgebliche Frist (Näheres dazu im Folgenden).

Zu Abs. 2:

Diese Regelung orientiert sich am bisherigen § 3 Abs. 2 Z 1, 1a und 3 (jeweils letzter Halbsatz) WEG 1975. Da allerdings in den Neufestsetzungstatbeständen des § 9 Abs. 2 Z 3 und 4 nicht mehr auf eine baubehördliche Bewilligung abgestellt wird (siehe dazu die Ausführungen zu § 9), kann auch der Fristenlauf nicht mehr an eine baubehördliche Bewilligung oder – wie dies im Ministerialentwurf noch hinsichtlich der Z 3 der Fall war – an eine behördliche Benützungsbewilligung geknüpft werden. Statt dessen ist der Fristenlauf für diese Fälle nun an die Vollendung der Bauführung geknüpft. Damit entfällt für diese beiden Tatbestände auch die Möglichkeit einer Sonderanknüpfung des Fristenlaufs für den Wohnungseigentumsbewerber, weil es eben keine behördliche Entscheidung mehr gibt; nur beim Neufestsetzungstatbestand des § 9 Abs. 2 Z 2 kann – wie nach bisherigem Recht – auf die Verständigung des Wohnungseigentumsbewerbers von der Einverleibung des Wohnungseigentums Bezug genommen werden.

Für die in den Z 1 und 5 des § 9 Abs. 2 des Entwurfs vorgesehenen Anträge gibt es keine zeitlichen Beschränkungen.

Zu Abs. 3:

Die Regelung des zweiten Satzes über die Berichtigung der Mindestanteile wird nicht auch – wie dies im Begutachtungsverfahren vorgeschlagen wurde – auf den Festsetzungstatbestand des § 9 Abs. 2 Z 4 ausgedehnt, weil sich das graduelle Ausmaß der Änderung in diesem Fall nicht mit jenem im Fall des § 9 Abs. 2 Z 3 vergleichen lässt; für Letzteren reicht bereits eine Änderung um mehr als 3% aus, während für eine „wesentliche Änderung“ doch eine weitaus größere Veränderung zu fordern ist (so überlegen etwa *Faistenberger/Barta/Call*, WEG 1975 Rz 25 zu § 3, dafür eine Schwelle von 10%).

Die Regelungen des § 10 gelten nicht nur für die (erstmalige) gerichtliche Nutzwertfestsetzung, sondern gleichermaßen auch für die Neufestsetzung der Nutzwerte durch das Gericht.

Zu § 11:

Diese Bestimmung entspricht exakt dem bisherigen § 7 WEG 1975.

Zu § 12:**Allgemeines:**

Diese Bestimmung statuiert den – lediglich von der Möglichkeit der Begründung von gemeinsamem Wohnungseigentum durch die Eigentümerpartnerschaft durchbrochenen – Grundsatz der Unteilbarkeit des mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbundenen Mindestanteils und entspricht inhaltlich dem § 8 WEG 1975. Die Gründe dafür, dass es prinzipiell bei dieser Unteilbarkeit bleiben sollte, wurden in Punkt C.4.b des Allgemeinen Teils umrissen.

Zu Abs. 2:

Wie schon im Allgemeinen Teil ausgeführt, wurde bei der legistischen Konzeption der neuen Eigentümerpartnerschaft darauf geachtet, dass sich diese Rechtsfigur möglichst harmonisch in das bisherige System des Wohnungseigentumsrechts einfügt. Die wichtigste Voraussetzung dafür ist die Beschränkung der Eigentümerpartnerschaft auf zwei natürliche Personen. Diese Konstruktion trägt zum einen den in der Lehre bisweilen geäußerten Bedenken gegen die Sinnhaftigkeit des Unteilbarkeitsgrundsatzes (vgl. dazu jüngst *Gantner* in *immolex* 2001, 143 ff.) bis zu einem gewissen Grad Rechnung und ermöglicht es zum anderen, die schon im geltenden Recht bestehenden Auflösungsmechanismen für das gemeinsame Wohnungseigentum von Ehegatten sowie zur Verhinderung einer Aufspaltung der Rechtsposition des Wohnungseigentümers auf mehrere Personen außerhalb des Ehegattenwohnungseigentums nun auch für die Eigentümerpartnerschaft nutzbar zu machen.

Der bisherige § 8 Abs. 2 WEG 1975 war dem letztgenannten Zweck gewidmet, hat also gewährleistet, dass das Wohnungseigentum an einem Mindestanteil auch im Fall des Todes des bisherigen Wohnungseigentümers – mit Ausnahme des Ehegattenwohnungseigentums – nur einer Person zukommt; die ultima ratio zur Erreichung dieses Zwecks ist die öffentliche Feilbietung des Mindestanteils. Diese Regelung wird nun in § 12 Abs. 2 des Entwurfs mit entsprechenden Adaptierungen an die Eigentümerpartnerschaft in das neue Recht übernommen.

Um eine sich nach dem Tod des Wohnungseigentümers ergebende Personenmehrheit am Mindestanteil in die gesetzlich vorgegebene Konstruktion der Eigentümerpartnerschaft zu „kanalisieren“, werden drei Fallgruppen genannt, die – selbstverständlich vorbehaltlich eines den Regelungen des Wohnungseigentumsrechts über die Unteilbarkeit des Mindestanteils entsprechenden Erbübereinkommens – zur öffentlichen Feilbietung des Mindestanteils führen, nämlich erstens eine Zahl von mehr als zwei Anteilseigentümern, zweitens eine Eigentümermehrheit zu unterschiedlichen Anteilen und drittens das partielle Eigentum einer juristischen Person, einer Personengesellschaft des Handelsrechts oder einer Erwerbsgesellschaft am Mindestanteil (die Möglichkeit alleinigen Eigentums einer juristischen Person am Mindestanteil bleibt selbstverständlich unangetastet). Zur letztgenannten Fallkonstellation ist zu bemerken, dass im Ministerialentwurf nur die juristische Person – gleichsam repräsentativ für sämtliche Rechtssubjekte, die keine natürlichen Personen sind – genannt und nur in den Erläuterungen ausgeführt wurde, dass die Rechtsfolge der öffentlichen Feilbietung auch dann eintrete, wenn der Mindestanteil partiell einer Personengesellschaft des Handelsrechts oder einer Erwerbsgesellschaft zufiele. Im Begutachtungsverfahren wurde jedoch mehrfach der Standpunkt vertreten, dass es sinnvoller wäre, diesen Regelungswillen auch ausdrücklich im Gesetzestext umzusetzen. Dieser Anregung wurde entsprochen. Auch die nunmehrige Aufzählung ist jedoch insofern analogiefähig, als selbständig rechtsfähige Gebilde, die keine natürlichen Personen sind, von der Teilnahme an einer Eigentümerpartnerschaft ausgeschlossen sein sollen.

Angemerkt sei, dass die in Abs. 2 als letztmögliche Lösung vorgesehene Zwangsversteigerung des Miteigentumsanteils auch noch durch eine dieser Regelung entsprechende Einigung der Erben während des laufenden Versteigerungsverfahrens abgewendet werden kann.

Zum 4. Abschnitt:

Hier wird – unter grundsätzlicher Beibehaltung der bisherigen Systematik der Bestimmungen zum Ehegattenwohnungseigentum (§§ 9 bis 11 WEG 1975) – die Eigentümerpartnerschaft im Allgemeinen und die – inhaltlich mit dem bisherigen Ehegattenwohnungseigentum identische – Eigentümerpartnerschaft der Ehegatten im Besonderen geregelt.

Zu § 13:**Allgemeines:**

Diese Bestimmung regelt das gemeinsame Wohnungseigentum der Partner einer Eigentümerpartnerschaft und entspricht ihrem Inhalt nach in weiten Teilen dem § 9 WEG 1975; der Kreis der Berechtigten wird freilich erweitert; auf die Ausführungen in Punkt C.4 des Allgemeinen Teils und zu § 2 Abs. 10 des Entwurfs wird verwiesen.

Im wohnungseigentumsrechtlichen Arbeitskreis waren gegen die damals diskutierte Überlegung, auch Lebensgefährten die Begründung gemeinsamen Wohnungseigentums zu ermöglichen, von einigen Seiten Einwände in die Richtung erhoben worden, dass einerseits bei einer Lebensgemeinschaft weder für den Beginn noch für deren Ende an einen konstitutiven, nach außen erkennbaren Akt angeknüpft werden könne und dass es andererseits für Lebensgefährten auch keine Auseinandersetzungsregelungen entsprechend den §§ 81 ff. Ehegesetz gebe. Nun geht aber der Entwurf insofern noch einen entscheidenden Schritt über diese damalige Überlegung hinaus, als nun für die Begründung gemeinsamen Wohnungs-

eigentums keine spezifische Verbindung zwischen den beiden Partnern gefordert wird, es also nicht auf ein Angehörigenverhältnis oder eine Lebensgemeinschaft ankommt. Statt dessen können zwei natürliche Personen immer – also unabhängig davon, ob sie verheiratet, verwandt oder verschwägert, verschiedenen oder gleichen Geschlechts sind – eine Eigentümerpartnerschaft begründen, weshalb die Frage, wie etwa das Vorliegen einer Lebensgemeinschaft geprüft und nachgewiesen werden sollte, keine Rolle mehr spielt.

Was die Aufteilung des gemeinsamen Wohnungseigentums betrifft, wird nun im Licht der Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens ein etwas anderer Weg beschritten, als dies noch im Ministerialentwurf der Fall war. Zum einen können für ganz bestimmte Konstellationen zwar die bisher für das gemeinsame Wohnungseigentum von Ehegatten vorgesehenen Mechanismen nun auch für die Eigentümerpartnerschaft nutzbar gemacht werden; zum anderen aber ist dafür eine gänzlich neue Konzeption vonnöten. Näheres dazu sei jedoch den Ausführungen zu § 14 des Entwurfs vorbehalten.

Zu Abs. 1:

Die Eigentümerpartnerschaft ist – wie dies in § 2 Abs. 10 ja auch ausdrücklich angeordnet wird – die Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen an dem mit einem Wohnungseigentumsobjekt korrespondierenden Mindestanteil. Es handelt sich also um eine Miteigentumsgemeinschaft, für die im 4. Abschnitt des Gesetzes spezifisch wohnungseigentumsrechtliche Sonderregelungen getroffen werden. Soweit keine solchen wohnungseigentumsrechtlichen Sondernormen bestehen, gelten für diese Miteigentumsgemeinschaft aber die Bestimmungen der §§ 825 ff. ABGB. Dies wird in Abs. 1 ausdrücklich angeordnet. Dies bedeutet etwa, dass grundsätzlich – nämlich vorbehaltlich des § 13 Abs. 6 und des § 15 – die Regelungen des § 830 ABGB über die Teilungsklage gelten oder dass – wie bei anderen Miteigentumsgemeinschaften oder Mitmietern auch – eine gerichtliche Benützungsregelung in Betracht kommt.

Zu den Abs. 2 bis 4:

Diese Bestimmungen entsprechen inhaltlich weitgehend dem bisherigen § 9 Abs. 1, 2 und 3 (erster und zweiter Satz) WEG 1975. Die Anteile der Partner am Mindestanteil dürfen nur gemeinsam und nicht verschieden beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden (vgl. zuletzt *immolex* 2000/163 = *JBl* 2001, 170; siehe hiezu auch *Markl*, Auswirkungen der EO-Novelle 2000 auf die Zwangsversteigerung von Ehegattenwohnungseigentum, wobl 2001, 97). Zur möglichst weit gehenden Absicherung des Bestands der Eigentümerpartnerschaft werden auch hinsichtlich der Zwangsvollstreckung die strengen Regeln des bisherigen Rechts für das Ehegattenwohnungseigentum nun für das neue Recht übernommen, auch wenn hier die Partner nicht durch ein familiäres Band verbunden sein müssen. Prozessrechtlich bilden die Partner – wie bisher die Ehegatten mit gemeinsamem Mindestanteil – in Streitigkeiten hinsichtlich des gemeinsamen Wohnungseigentums, also etwa bei der Anfechtung eines Belastungs- und Veräußerungsverbots, eine einheitliche Streitpartei (vgl. erst jüngst *immolex* 2001/71). Die verfassungsrechtlichen Gegebenheiten hinsichtlich der Statuierung von Ausnahmen von Zustimmungserfordernissen in Ländervorschriften über die Wohnbauförderung (vgl. die diesbezügliche Darstellung in der Entscheidung *JBl* 2001, 316 = *immolex* 2001/58) bieten im Zusammenwirken mit § 49 Abs. 4 letzter Satz WFG 1984 und der Übergangsbestimmung in § 49 Abs. 5 des Entwurfs künftig auch für die Konstellation der Eigentümerpartnerschaft die Grundlage für wirksame Übertragungen auch ohne Zustimmung des Förderung gewährenden Landes.

Zu Abs. 5:

Die beiden Partner können ihre Äußerungs- und Stimmrechte sowie ihre Minderheitsrechte nur gemeinsam ausüben, dies selbstverständlich unbeschadet der Möglichkeit, dass der eine den anderen im Weg einer Bevollmächtigung mit der Wahrnehmung dieser seiner Rechte betraut. Diese Regelung entspricht inhaltlich im Wesentlichen dem bisherigen § 13b Abs. 1 letzter Satz WEG 1975. Sie bezieht sich auch auf solche Vorgänge, die nicht zur Verwaltung der Liegenschaft im engeren Sinn zählen, wie etwa auf Abstimmungen über eine (vorläufige) Benützungsregelung gemäß § 17.

Zu Abs. 6:

Das bisherige Recht ordnet in § 9 Abs. 3 letzter Satz WEG 1975 für das Ehegattenwohnungseigentum an, dass ein Ehegatte die Rechtsgemeinschaft am Mindestanteil mit dem anderen während aufrechter Ehe nicht durch Teilungsklage zur Auflösung bringen kann, sofern die Wohnung dem anderen Ehegatten zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses und zu seinem gewöhnlichen Aufenthalt dient. Für diesen Fall wird also ein Teilungsbegehren gemäß § 830 ABGB ausgeschlossen. Daran soll auch im neuen Recht nichts geändert werden, weshalb der zweite Satz des Abs. 6 diese Regelung im Wesentlichen übernimmt. Das im bisherigen Recht zusätzlich zum Erfordernis des dringenden Wohnbedürfnisses noch erwähnte Kriterium des gewöhnlichen Aufenthalts konnte dabei entfallen, weil ihm ohnedies nur geringe

Relevanz zukam und auch ein erst in der Zukunft eintretendes dringendes Wohnbedürfnis berücksichtigt-würdig scheint (vgl. zur bisherigen Rechtslage *Würth in Rummel*, ABGB² Rz 6 zu § 9 WEG).

Eine ähnliche Schutzbestimmung wurde auch zu Gunsten des minderjährigen Partners in den letzten Satz des Abs. 6 aufgenommen, wobei hier das dringende Wohnbedürfnis auf Seiten des Minderjährigen liegen muss und sich der Ausschluss der Teilungsklage bis zum Ende der Minderjährigkeit erstreckt.

Außerhalb dieser Fälle einerseits des Ehegattenwohnungseigentums und andererseits einer Eigentümerpartnerschaft mit einem minderjährigen Partner kann für die Aufhebung der Rechtsgemeinschaft der Eigentümerpartner am Mindestanteil im Prinzip an den Mechanismen des 16. Hauptstücks des ABGB festgehalten werden. Der erste Satz des Abs. 6 knüpft für die Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft – die Regelung des Abs. 1 fortsetzend – an die allgemeinen bürgerlich-rechtlichen Regelungen hierüber an, nämlich an die Teilungsklage gemäß § 830 ABGB. Grundsätzlich kann daher jeder Partner jederzeit die Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft im Klagsweg begehren; der andere kann ihm lediglich Unzeit oder eigenen Nachteil im Sinn des § 830 ABGB entgegenhalten.

Die Möglichkeit zur Erhebung der Teilungsklage kann – zur Gewährleistung jederzeitiger Aufhebbarkeit einer nicht mehr funktionierenden Eigentümerpartnerschaft – auch nicht vertraglich abbedungen werden. Dies gilt allerdings nur mit einer erheblichen zeitlichen Einschränkung: In den ersten drei Jahren des Bestehens der Partnerschaft – und zwar exakter ab Einverleibung der Partnerschaft im Grundbuch – entfaltet ein vertraglicher Verzicht auf deren Aufhebung sehr wohl Rechtswirksamkeit. Diese Wartefrist von drei Jahren – genauer: die auf diesen Zeitraum beschränkte Möglichkeit eines rechtlich wirksamen vertraglichen Teilungsverzichts – geht auf eine Anregung aus der Vorbegutachtung zurück und soll den Partnern zumindest für eine gewisse Zeit Sicherheit über den Bestand der Partnerschaft und damit im Regelfall auch der Wohnmöglichkeit gewähren. Auf Dauer soll aber kein Partner die Auflösung einer in die Krise geratenen Eigentümerpartnerschaft verhindern können.

An dieser Stelle sei auf Folgendes hingewiesen: In dem im Weiteren noch zu besprechenden § 14 Abs. 4 wird die Vertragsautonomie der Eigentümerpartner hinsichtlich des Schicksals des Mindestanteils und des gemeinsamen Wohnungseigentums im Fall des Todes eines der Partner insofern eingeschränkt, als eine Vereinbarung darüber nur unter bestimmten formellen und inhaltlichen Voraussetzungen rechtswirksam ist. Eine vergleichbare Beschränkung der Vertragsautonomie hinsichtlich einer solchen Vereinbarung für den Fall der Auflösung der Eigentümerpartnerschaft unter Lebenden wird hingegen bewusst nicht statuiert. Der Grund für diese unterschiedliche Regelungsdichte liegt darin, dass für den Fall des Todes eines Partners einerseits eine spezifisch wohnungseigentumsrechtliche Lösung im Gesetz gefunden und andererseits Rahmenbedingungen für eine davon abweichende vertragliche Vereinbarung vorgesehen werden müssen, die sich in das dabei zu beachtende Umfeld des Erb- und Pflichtteilsrechts möglichst harmonisch einfügen. Für die Frage der Auflösung der Eigentümerpartnerschaft unter Lebenden sowie für solche Dispositionen der Eigentümerpartner über den Mindestanteil ist die Ausgangssituation jedoch eine völlig andere: Im 16. Hauptstück des Zweiten Teils des ABGB existieren ja bereits Bestimmungen über die Aufhebung der Rechtsgemeinschaft und die Teilung der gemeinschaftlichen Sache, die gemäß § 13 Abs. 1 auch für die Eigentümerpartnerschaft gelten. Ein Bedarf nach spezifisch wohnungseigentumsrechtlichen Regelungen besteht hier nicht. In aller Regel wird nur eine Zivilteilung in Frage kommen, zumal eine Realteilung – außer bei der wohl nur selten gegebenen Möglichkeit, das Wohnungseigentumsobjekt selbst baulich in zwei kleinere Wohnungseigentumsobjekte umzugestalten – nicht möglich ist. Ein struktureller Konflikt zwischen Gesetzesrecht und davon abweichenden vertraglichen Vereinbarungen ist bei nicht an den Todesfall anknüpfenden Vertragsregelungen nicht zu befürchten. Den Vereinbarungen der Eigentümerpartner für diese Konstellation sind daher nur solche Schranken gesetzt, die sich entweder aus den allgemeinen bürgerlich-rechtlichen Bestimmungen oder aus den Grundsätzen der Eigentümerpartnerschaft ergeben. So können etwa die Partner durchaus rechtswirksam vereinbaren, dass beispielsweise nach Ablauf einer gewissen Anzahl von Jahren der Anteil eines Partners am Mindestanteil an einen Dritten übertragen werden solle. Hingegen wäre es nicht zulässig vorzusehen, dass der Anteil eines Partners am Mindestanteil später von einer Mehrheit von Personen erworben werden soll.

Zu § 14:

Allgemeines:

Das bisherige Recht sieht beim Ehegattenwohnungseigentum in § 10 WEG 1975 für den Fall des Todes eines Ehegatten ein Instrument zur Auflösung der Rechtsgemeinschaft am Mindestanteil vor, das – gleichsam als ultimative Auflösungsregelung – gewährleistet, dass letztlich immer nur entweder eine Person oder Ehegatten Eigentümer des Mindestanteils ist bzw. sind. Die Grundlinien dieser Regelung werden – soweit sie die Frage der Zuweisung des Anteils des Verstorbenen am Mindestanteil betreffen –

in das neue Recht für die Eigentümerpartnerschaft übernommen. Anderes gilt aber für die Frage des Wertausgleichs, den der überlebende Partner für den Erwerb des Anteils des Verstorbenen an die Verlassenschaft bzw. die Pflichtteilsberechtigten zu leisten hat, weil die den Ehegatten privilegierende Konstruktion des bisherigen Rechts nur für bestimmte nahe Angehörige adäquat ist, keineswegs aber für alle Fälle der Eigentümerpartnerschaft (die ja auch zwischen Personen bestehen kann, die miteinander nicht verwandt oder verschwägert sind und auch nicht in Lebensgemeinschaft miteinander stehen) sachgerecht wäre. Um allzu weit gehende Eingriffe in das Erb- und Pflichtteilsrecht zu vermeiden, muss deshalb dafür eine differenzierende Lösung getroffen werden. Korrespondierend dazu müssen die Wirksamkeitsvoraussetzungen für abweichende vertragliche Vereinbarungen in einer Weise bestimmt werden, die sich einerseits in die hier konzipierte Systematik der gesetzlichen Anteilszuweisung einfügt und andererseits mit den erbrechtlichen Vorschriften kompatibel ist.

Zu Abs. 1:

Diese Regelung entspricht inhaltlich in weiten Teilen dem § 10 Abs. 1 WEG 1975. Allerdings wird im Einleitungssatz bereits auf die Möglichkeit einer abweichenden Vereinbarung unter den Voraussetzungen des Abs. 4 hingewiesen.

Die in Z 1 angeordnete gesetzliche Zuweisung des Anteils des Verstorbenen an den Überlebenden wird – weil es sich bei den Eigentümerpartnern ja nicht um Angehörige handeln muss – nicht mehr als Vindikationslegat, sondern – einer Anregung von *Kletečka* im Begutachtungsverfahren folgend – ohne erbrechtliche Anknüpfung als spezifisch wohnungseigentumsrechtliche Anwachsung *sui generis* konstruiert. Auch dabei handelt es sich aber um einen Rechtsübergang *ex lege*, der sich – ebenso wie beim Vindikationslegat – bereits mit dem Erbfall vollzieht. Auch durch diese Konstruktion wird somit der Intabulationsgrundsatz durchbrochen.

Die Z 2 und 3 entsprechen inhaltlich dem § 10 Abs. 1 Z 2 und 3 WEG 1975. Ein Verzicht nach Z 2 wirkt auch sachenrechtlich *ex tunc*, also auf den Zeitpunkt des Erbfalls zurück, sodass das Eigentum am halben Mindestanteil als nie auf den überlebenden Partner übergegangen gilt. Die Passage in Z 2 über die Vereinbarung mit den Erben wurde gegenüber dem bisherigen Recht etwas verändert formuliert (zB „zukommt“ anstelle von „an ... übergeht“), um im Gesetzeswortlaut vor allem auch jener Konstellation mehr zu entsprechen, die aller Voraussicht nach den Regelfall darstellen wird: Der Überlebende behält seinen halben Mindestanteil und der halbe Mindestanteil des Verstorbenen wird auf Grund einer Vereinbarung zwischen dessen Erben und dem Überlebenden einer zweiten natürlichen Person übertragen, sodass neuerlich eine Eigentümerpartnerschaft entsteht. Der Erwerb gemeinsamen Wohnungseigentums wird aber nicht in allen denkbaren Konstellationen erforderlich sein, weshalb er im Text nur noch als möglicherweise gegebenes Erfordernis angesprochen wird.

Z 4 entspricht inhaltlich § 10 Abs. 1 Z 4 WEG 1975. Da der Eigentumsübergang nach Z 1 aber nicht mehr erbrechtlich konstruiert wird, wäre auch die Umschreibung der Rechtsposition des überlebenden Partners während des Schwebezustands des möglichen Verzichts mit der des Erben, dem die Besorgung und Benützung der Verlassenschaft überlassen worden ist, systemwidrig, weil es sich dabei ja um eine erbrechtliche Kategorie handelt. Die passendere Anknüpfung ist die an einen Rechtsbegriff im Regelungskreis der Rechtsgemeinschaft, nämlich jenen des Verwalters nach § 837 ABGB.

Z 5 entspricht dem § 10 Abs. 1 Z 5 WEG 1975.

Zu Abs. 2:

In Abs. 2 wird – in etwa entsprechend dem bisherigen § 10 Abs. 2 WEG 1975 – die Geldleistung behandelt, die der überlebende Partner gleichsam als Entgelt für den Erwerb des Anteils des Verstorbenen an dessen Verlassenschaft zu erbringen hat. Sie beträgt die Hälfte des Verkehrswerts des gesamten Mindestanteils, also gewissermaßen den Wert des halben Wohnungseigentumsobjekts, woraus sich gegenüber der Verlassenschaft ein vollständiger Wertausgleich für die Anwachsung gemäß Abs. 1 Z 1 ergibt. Diese Konzeption ist daher auch für jene Fälle sachgerecht, in denen die beiden Eigentümerpartner nicht durch ein verwandtschaftliches Band oder ein sonstiges besonderes Naheverhältnis verbunden sind, weil die gesetzliche Regelung über das Schicksal des Wohnungseigentumsobjekts aus dem Blickwinkel der Verlassenschaft des verstorbenen Partners wertneutral ist.

Zu Abs. 3:

Abs. 3 enthält Regelungen, die den überlebenden Partner unter bestimmten Voraussetzungen gegenüber der allgemeinen Wertausgleichsbestimmung des Abs. 2 erheblich begünstigen; insofern ist Abs. 3 in etwa das Pendant zum bisherigen § 10 Abs. 3 WEG 1975. Die hier vorgesehenen Privilegierungen setzen zweierlei voraus: Zum einen muss der überlebende Partner gegenüber dem Verstorbenen pflichtteilsbe-

rechtigt sein; begünstigt sind somit nur die Nachkommen und bei Fehlen von Deszendenten die Vorfahren des Verstorbenen sowie dessen Ehegatte. Zum anderen kommt diese Privilegierung nur bei Eigentumswohnungen zum Tragen und muss diese Wohnung dem überlebenden Partner zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dienen; diesbezüglich ändert sich – vom Entfall der entbehrlichen Wendung „und zu seinem gewöhnlichen Aufenthalt“ (vgl. die Ausführungen zu § 13 Abs. 6) abgesehen – nichts gegenüber dem bisherigen Recht.

Der unter diesen Voraussetzungen gemäß Abs. 3 Begünstigte hat – vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung nach Abs. 4 – für den Erwerb des halben Mindestanteils an der Wohnung nur dann einen Wertausgleich zu leisten, wenn noch andere Noterben des Verstorbenen vorhanden sind. Fehlt es aber an solchen weiteren Noterben, erwirbt er den halben Mindestanteil nach Gesetzesrecht ohne Gegenleistung. Hinterlässt der verstorbene Partner hingegen noch andere Pflichtteilsberechtigte, so hat diesen der nach Abs. 3 begünstigte überlebende Partner einen ihrer Pflichtteilsquote entsprechenden – und somit partiellen – Wertausgleich zu leisten; insoweit ist die hier entworfene Regelung mit dem bisherigen Recht identisch. Gleiches gilt auch für den letzten Satz des Abs. 3.

Zu Abs. 4:

1. Das Gesetzesrecht sieht also nur entweder den Zuwachs an den Überlebenden (mit vollständiger oder allenfalls auch nur dem Pflichtteilsrecht entsprechender Ausgleichszahlung oder sogar ohne Ausgleichszahlung), den Verzicht des Überlebenden mit nachfolgender Versteigerung des gesamten Mindestanteils oder eine Vereinbarung zwischen dem Überlebenden und den Erben und Pflichtteilsberechtigten des Verstorbenen vor. Abs. 4 widmet sich der Frage, unter welchen Voraussetzungen und inwieweit eine zwischen den Partnern im Vorhinein geschlossene – also etwa in den Partnerschaftsvertrag aufgenommene – Vereinbarung über das rechtliche Schicksal des Mindestanteils im Fall des Todes eines von ihnen rechtswirksam ist.

2. Zunächst wird im Einleitungssatz eine formelle Wirksamkeitsvoraussetzung statuiert, nämlich die Notariatsaktsform. Für dieses Formerfordernis sind im Wesentlichen zwei Gründe ausschlaggebend: Zunächst geht es darum, im Zusammenhang mit dem Abschluss der Vereinbarung eine qualifizierte Beratung der Eigentümerpartner sicherzustellen, gerade auch zu den erb- und pflichtteilsrechtlichen Implikationen einer solchen Vereinbarung. Hinzu kommt, dass ein solcher Vertrag an ein Geschehnis anknüpft, das möglicherweise erst viele Jahrzehnte nach dem Vertragsabschluss eintritt, nämlich an den Tod eines der beiden Partner. Daher ist es besonders bedeutsam, dass die Auffindbarkeit der Vertragsurkunde auch noch nach Jahrzehnten gewährleistet ist. Für die Erreichung dieses Ziels bietet aber die Notariatsaktspflicht wesentlich bessere Gewähr als ein bloßes Schriftformerfordernis.

3. In den Z 1 bis 3 werden die gesetzlichen Möglichkeiten und Schranken einer solchen Vereinbarung statuiert.

4. a) Z 1 ist den Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich eines späteren Eigentumserwerbs am (halben) Mindestanteil gewidmet. Die Partner können vorsehen, dass der Mindestanteil des einen im Todesfall nicht dem anderen, sondern einem Dritten zukommen soll (erster Satz der Z 1). Dabei sind freilich die wohnungseigentumsrechtlichen Grenzen einer Eigentümerpartnerschaft zu beachten: Wenn es um das Eigentum nur am halben Mindestanteil geht, kann der vorgesehene Rechtserwerber nur eine natürliche Person sein und ist auch eine Personenmehrheit ausgeschlossen. Eine solche Regelung kann selbstverständlich nicht nur für den Anteil eines Partners, sondern auch für die Anteile beider Partner getroffen werden. Es wäre auch möglich zu vereinbaren, dass bei Tod eines Partners dessen Anteil einer bestimmten Person zukommen soll und der überlebende Partner dieser Person sodann auch seinen Anteil zu übereignen hat, sodass im Ergebnis beide Anteile am Mindestanteil im Eigentum des Dritten vereinigt sind.

b) Für den Rechtserwerb am Anteil des Verstorbenen auf Grund einer solchen Vereinbarung ist in Z 1 gewissermaßen eine Regelung in mehreren, sukzessive zum Tragen kommenden Stufen vorgesehen, nämlich die vertraglich vorgesehene, die erbrechtliche und die gesetzliche Erwerbsstufe.

c) Im zweiten Satz der Z 1 wird angeordnet, dass der Begünstigte durch den Erbfall nicht unmittelbar Eigentum am halben Mindestanteil, sondern zunächst nur einen schuldrechtlichen Anspruch auf dessen Übereignung erwirbt. Dieser Regelung wird gegenüber einer unmittelbaren sachenrechtlichen Lösung der Vorzug gegeben, weil Letztere einen Fremdkörper im bürgerlichen Recht insofern dargestellt hätte, als dadurch außerhalb des Erbrechts auf Grundlage eines Vertrags zu Gunsten Dritter unter Durchbrechung des Eintragungsgrundsatzes der Erwerb eines dinglichen Rechts vorgesehen worden wäre, was eine Reihe dogmatischer Fragen aufgeworfen hätte, so etwa bei Zurückweisung des Rechts durch den begünstigten Dritten gemäß § 882 ABGB. Überdies wäre eine solche Konstruktion zumindest in die Nähe eines abstrakten Verfügungsgeschäfts gerückt, das dem österreichischen Recht fremd ist.

d) Durch die Formulierung des zweiten Satzes der Z 1 (arg. „damit“) wird klargestellt, dass der Übereignungsanspruch des Begünstigten erst mit dem Zeitpunkt des Erbfalls entsteht; eine gegenteilige Vertragsbestimmung wäre unwirksam. Dies bedeutet, dass bis zum Tod des Eigentümerpartners, dessen halben Anteil der Begünstigte erwerben soll, die Begünstigung des Dritten durch *contrarius actus* – also durch eine neuerliche Vereinbarung zwischen den Eigentümerpartnern (wobei an die Stelle des anderen Eigentümerpartners auch dessen Rechtsnachfolger treten kann) – wieder rückgängig gemacht werden kann, ohne dass sich der Dritte dagegen zur Wehr setzen könnte. Die Vertragsautonomie der Eigentümerpartner bleibt also jedenfalls bis zum Eintritt des Erbfalls, an den die Begünstigung geknüpft ist, aufrecht.

e) Wenn der durch die Vereinbarung Begünstigte seinen Übereignungsanspruch nach dem Tod des Partners nicht ohnehin sogleich gegen den Nachlass des Verstorbenen geltend macht, hat ihm das Verlassenschaftsgericht hierfür eine angemessene Frist zu setzen (dritter Satz der Z 1). Der Übereignungsanspruch ist etwa demjenigen eines Legatars vergleichbar. Wenn er bestritten wird, ist er im Klagsweg zu verfolgen. Bei erfolgreicher Geltendmachung hat der Begünstigte gemäß dem vierten Satz der Z 1 im Fall des Nachlasskonkurses hinsichtlich des ihm zugeordneten halben Mindestanteils ein Aussonderungsrecht. Verzichtet der Begünstigte auf seinen Anspruch oder bleibt er innerhalb der ihm vom Verlassenschaftsgericht gesetzten Frist untätig, so fällt der halbe Mindestanteil – gleichsam in der nächsten Stufe des Rechtserwerbs (erbrechtliche Erwerbsstufe) – an den oder die Erben des Verstorbenen (fünfter Satz der Z 1). Bei einer Mehrheit von Erben können diese unter Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten vereinbaren, wem der halbe Mindestanteil zukommen soll; für eine solche Vereinbarung sind wiederum die wohnungseigentumsrechtlichen Schranken der Eigentümerpartnerschaft zu beachten, sodass auf Grund dieser Vereinbarung nur eine einzige natürliche Person den halben Mindestanteil erwerben kann. Wenn in dieser zweiten Stufe kein Rechtserwerb zustande kommt – sei es, dass bei einer Mehrheit von Erben kein den genannten Vorgaben entsprechendes Erbübereinkommen erzielt wird, sei es, dass der einzige Erbe oder diejenige Person, die in einem Erbübereinkommen als Erwerber bestimmt wird, aus anderen Gründen den Anteil nicht erwirbt, sei es, dass gar keine Erben vorhanden sind –, bleibt es nach dem sechsten und letzten Satz der Z 1 in der dritten Stufe bei der vom Gesetzesrecht getroffenen Lösung, nämlich dem Zuwachs an den überlebenden Partner nach Abs. 1 Z 1 mit entsprechender Ausgleichspflicht nach Abs. 2 oder 3 (die aber unter Umständen – wie zu diesen Absätzen schon ausgeführt wurde – auch entfallen kann).

5. In Z 2 ist vorgesehen, dass die Zahlungspflicht des überlebenden Partners nach Abs. 2 oder 3 in der Vereinbarung auch abbedungen werden kann. Dabei ist jedoch Z 3 zu beachten, die sowohl einer Regelung über das künftige Eigentum am halben Mindestanteil nach Z 1 als auch einer Regelung über die Zahlungspflicht nach Z 2 Grenzen zu Gunsten der Pflichtteilsberechtigten setzt; demnach dürfen die Rechte der Noterben der Eigentümerpartner durch eine solche Vereinbarung nach Abs. 4 nicht beeinträchtigt werden. Soweit eine solche Vereinbarung dennoch in die Rechte der Pflichtteilsberechtigten eingreift, ist sie unwirksam; die Nichtigkeit einer solchen Vereinbarung betrifft aber nur jene Regelungen, die mit den Rechten der Noterben im Widerspruch stehen (arg. „soweit“). Das in Klammern gesetzte Wort „anderen“ in Z 3 nimmt darauf Bedacht, dass ja auch der durch eine Vereinbarung Begünstigte ein gegenüber dem Eigentümerpartner Pflichtteilsberechtigter sein kann. Weiters ist darauf hinzuweisen, dass unter den Pflichtteilsberechtigten im Sinne der Z 3 die Noterben zum Zeitpunkt des Erbfalls, nicht zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung gemeint sind.

6. Neben den in Abs. 4 bestimmten Gültigkeitsvoraussetzungen für den Abschluss einer Vereinbarung nach dieser Gesetzesstelle setzt die Wirksamkeit einer gültig geschlossenen Vereinbarung überdies das rechtliche Bestehen der Eigentümerpartnerschaft auch noch im Zeitpunkt des Todes des Partners voraus, um dessen halben Anteil es in der Vereinbarung geht. Wenn die Eigentümerpartnerschaft bereits vor diesem Erbfall – sei es auf Grund rechtsgeschäftlichen Handelns der Eigentümerpartner, sei es auf Grund einer Teilungsklage – aufgelöst ist, entfällt damit auch die Grundlage für die in der Vereinbarung vorgesehenen Rechtsfolgen, sodass die darin getroffenen Regelungen hinfällig sind.

Dass es den Eigentümerpartnern aber freisteht, ohne weitere gesetzliche Schranken vertragliche Regelungen über die Auflösung der Eigentümerpartnerschaft und die daran anknüpfenden Rechtsfolgen zu treffen, wurde bereits zu § 13 ausgeführt.

7. § 14 enthält bewusst keine Regelung über eine letztwillige Verfügung, durch die von den gesetzlichen Regelungen der Abs. 1 bis 3 abgewichen werden könnte. Das Gesetzesrecht hat also zwar – innerhalb der durch Abs. 4 gezogenen Schranken – einer abweichenden Vereinbarung der Partner zu weichen, nicht aber einer letztwilligen Verfügung eines der beiden Partner. Würde ein Partner dennoch in einer mit den Bestimmungen der Abs. 1 bis 3 konfligierenden Weise über seinen Anteil am Mindestanteil letztwillig verfügen, so wäre diese Verfügung unwirksam (wirksam wäre hingegen – schon auf Grund des § 14

Abs. 1 Einleitungssatz – eine letztwillige Verfügung, durch die der andere Partner den Anteil als Erbe oder Legatar erhielt). Dieser Konzeption von der Ungültigkeit einer abweichenden letztwilligen Verfügung liegt die Erwägung zugrunde, dass es nicht einem Partner möglich sein soll, durch einseitiges Rechtsgeschäft – nämlich eben durch letztwillige Verfügung – dem anderen Partner einen neuen, diesem vielleicht nicht genehmen Rechtsgenossen in der Eigentümerpartnerschaft aufzuzwingen. Die Beteiligung an der Eigentümerpartnerschaft soll also einer einseitigen Disposition entzogen werden. Dies korreliert auch mit der Regelung des § 13 Abs. 3, wonach die Anteile am Mindestanteil einer Eigentümerpartnerschaft nicht getrennt veräußert werden dürfen.

Zu § 15:

§ 15 enthält jene Anordnung des bisherigen § 11 WEG 1975, die für eine Eigentümerpartnerschaft von früheren Ehegatten nach Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung von deren Ehe auf Grund der Neukonzeption des gemeinsamen Wohnungseigentums noch erforderlich ist.

Der erste Satz des bisherigen § 11 Abs. 1 WEG 1975 ist entbehrlich, weil es künftig selbstverständlich beispielsweise auch geschiedenen Ehegatten möglich sein soll, ihre Eigentümerpartnerschaft an einem Mindestanteil aufrecht zu erhalten. Gleiches gilt für die Auflösungsanordnung in § 11 Abs. 3 WEG 1975, weil in dem dort geregelten Fall künftig eben die Auflösungsregelung des neuen § 14 zum Tragen kommen soll. Dies erklärt sich daraus, dass auch der geschiedene Ehegatte nicht schlechter gestellt werden soll als andere Eigentümerpartner (für die ja ein Angehörigenverhältnis nicht erforderlich ist). Wenn ein geschiedener Ehegatte mit dieser Rechtsfolge – dass nämlich sein Anteil bei seinem Tod dem früheren Ehepartner zuwächst – nicht einverstanden ist, muss er die Eigentümerpartnerschaft zu Lebzeiten auflösen; dazu näher sogleich im Folgenden. Eine weitere Möglichkeit zur Verhinderung eines solchen Zuwachses an den geschiedenen Ehegatten besteht in einer Vereinbarung gemäß § 14 Abs. 4.

Solange die Eigentümerpartnerschaft geschiedener Ehegatten noch existiert, gilt für sie ohnedies auch der neue § 13 Abs. 3, sodass eine dem bisherigen § 11 Abs. 2 WEG 1975 entsprechende Bestimmung entbehrlich ist. Wohl aber muss die Regelung des § 11 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975 in das neue Recht transferiert werden, um im zeitlichen Gefolge des Teilungsausschlusses während der Ehe (gemäß § 13 Abs. 6 zweiter Satz) einen lückenlosen Schutz für den Zeitraum zwischen Eheauflösung und spätestmöglichem Zeitpunkt für die Einleitung eines Verfahrens zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse zu bieten.

Die Anordnung des neuen § 15 geht nun in zwei verschiedene Richtungen: Auf der einen Seite bedeutet sie, dass ein früherer Ehegatte die Teilungsklage des anderen während eines Zeitraums von einem Jahr nach Rechtskraft der Eheauflösung mit dem Einwand der Unzeit oder des Nachteils – etwa im Hinblick auf ein einzuleitendes Aufteilungsverfahren – abwehren kann. Auf der anderen Seite wird klargestellt, dass nach Ablauf dieses Jahres ein solcher Einwand entgegen den allgemeinen Regelungen des § 830 ABGB nicht mehr möglich ist. Auf den Einwand anders lautender Vereinbarungen (vgl. § 11 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975) braucht hier nicht mehr eingegangen zu werden, weil dieser bereits in § 13 Abs. 6 erster Satz behandelt wird.

Zum 5., 6. und 7. Abschnitt:

Hier werden – in völliger Abkehr von der bisherigen Systematik – zunächst die Benützung der Wohnungseigentumsobjekte (einschließlich Änderungen daran) und der allgemeinen Teile der Liegenschaft (5. Abschnitt: §§ 16 und 17), weiters die Eigentümergemeinschaft, deren Rechtsfähigkeit und Vertretung, die Bestellung und Abberufung des Verwalters sowie seine Aufgaben und Befugnisse, weitere Vertreter, die Willensbildung in der Gemeinschaft, die Gemeinschaftsordnung sowie das gesetzliche Vorzugspfandrecht (6. Abschnitt: §§ 18 bis 27) und schließlich die Verwaltung der Liegenschaft, insbesondere die ordentliche und außerordentliche Verwaltung, die Minderheitsrechte des einzelnen Miteigentümers sowie Bestimmungen über die Rücklage, die Aufteilung der Aufwendungen und der Erträge und die Abrechnung (7. Abschnitt: §§ 28 bis 34) geregelt.

Zu § 16:

Allgemeines:

Diese Bestimmung entspricht weitgehend dem bisherigen § 13 WEG 1975. Mit dem neu gewählten Titel („Nutzung, Änderung und Erhaltung des Wohnungseigentumsobjekts“) wurde der von mancher Seite (vgl. etwa *Call*, Glossen zu wobl 1989/51 und wobl 1998/50; *Dirnbacher*, WEG 2000, 76) geäußerten Kritik Rechnung getragen, wonach die Überschrift des bisherigen § 13 WEG 1975 insofern missverständlich sei, als sie von der „Verwaltung“ (der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit) spreche, dieser Begriff jedoch nach den gesetzlichen Bestimmungen nur auf die gesamte

Liegenschaft bezogen verstanden werden könne und überdies in der Praxis unter dem Begriff der „Verwaltung“ meist die Fremdverwaltung der Liegenschaft durch eine dritte Person (in der Regel einen professionellen Hausverwalter) verstanden werde.

Zu Abs. 1:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich – auch wenn in ihr von „Nutzung“ anstelle von „Verwaltung“ die Rede ist (siehe dazu die vorstehenden Ausführungen) – dem bisherigen § 13 Abs. 1 WEG 1975.

Zu den Abs. 2 und 3:

Diese Bestimmungen entsprechen im Wesentlichen dem bisherigen § 13 Abs. 2 und 3 WEG 1975. Einer Anregung aus dem Begutachtungsverfahren folgend werden in die Aufzählung des Abs. 2 Z 2 zweiter Satz über die begünstigten (nämlich nicht aus den Gründen des ersten Satzes untersagbaren) Änderungen auch Maßnahmen zur „Standardisierung“ einer Substandardwohnung aufgenommen. Diese Änderung steht in inhaltlichem Zusammenhang mit dem Entfall des Ausschlusses der Wohnungseigentumsbegründung an Substandardwohnungen. Dem Eigentümer einer solchen Substandardwohnung soll die Standardanhebung durch Einbeziehung oder Einbau einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts in das Innere seines Objekts erleichtert werden.

Zu § 17:

Diese Bestimmung entspricht in weiten Teilen dem bisherigen § 15 WEG 1975.

Gemäß **Satz 1** kann jeder Miteigentümer eine gerichtliche Regelung über die Benützung der „verfügbaren“ allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinn des § 2 Abs. 4 des Entwurfs beantragen. Die Beifügung des bereits im geltenden § 15 WEG 1975 enthaltenen Worts „verfügbaren“ soll zum Ausdruck bringen, dass an allgemeinen Teilen der Liegenschaft auch Rechte bestehen können, die durch eine vertragliche oder gerichtliche Benützungsregelung nicht beseitigt werden können (wie etwa Mietrechte – vgl. die Judikaturübersicht bei *Dittrich/Tades*, ABGB³⁵ E 22 zu § 828 – oder andere „Sondernutzungsrechte“ – vgl. wobl 1996/73). Darüber hinaus wird dadurch auch der Ausschluss einer Benützungsregelung an solchen Teilen der Liegenschaft normiert, die ihrer Bestimmung nach unabdingbar von allen Miteigentümern benützt werden müssen, sodass eine Zuweisung des Benützungsrechts an einzelne Miteigentümer gerade nicht in Betracht kommt. Paradebeispiele für solche Fälle wären etwa der Hausgang, das Stiegenhaus oder der Weg durch den Garten, über den das Haus erschlossen wird. Über solche Teile der Liegenschaft ist eine Benützungsregelung jedenfalls nicht zulässig.

Neu ist die ausdrückliche Anordnung, dass jeder Miteigentümer auch die gerichtliche Abänderung einer bestehenden Benützungsregelung aus wichtigen Gründen beantragen kann. Damit kann auch ein Begehren auf Änderung einer bereits existierenden vertraglichen Benützungsregelung nun ohne jeden Zweifel an den Außerstreitrichter herangetragen werden (vgl. zur bisherigen Rechtslage *Spruzina* in *Schwimann*, ABGB² Rz 15 zu § 15 WEG).

In **Satz 2** wird die im früheren Recht gebrauchte Wortfolge „bis zu einer rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung“ durch die Wortfolge „während des Verfahrens“ ersetzt. Damit soll klargestellt werden, dass die Miteigentümer (mit einer Mehrheit von zwei Dritteln) erst ab Gerichtsanhängigkeit eines Benützungsregelungsverfahrens und nur bis zu dessen rechtskräftiger Beendigung eine vorläufige Benützungsregelung beschließen können. Auch besteht diese Möglichkeit nur bei einem Antrag auf gerichtliche Benützungsregelung (Satz 1 erster Fall), nicht bei einem Antrag auf gerichtliche Abänderung einer bestehenden Benützungsregelung (Satz 1 zweiter Fall). Zur Vereinheitlichung der verschiedenen Regelungen über qualifizierte Mehrheiten in ein nun durchgängig angeordnetes Mehrheitserfordernis von zwei Dritteln sei auf die Ausführungen in Punkt C.6 des Allgemeinen Teils (am Ende) verwiesen.

Durch die Neufassung von **Satz 3** soll klargestellt werden, dass dadurch sowohl gerichtliche als auch vertraglich vereinbarte – also einstimmig konsenterte – Benützungsregelungen erfasst werden. Überdies sollte durch die etwas veränderte Formulierung der eigentliche Bedeutungsgehalt dieser Bestimmung klarer herausgearbeitet werden (zumal die bisherige Formulierung insofern nicht stimmig war, als im Fall der bürgerlichen Eintragung einer Benützungsregelung ein Erwerber hinsichtlich der Nichtexistenz einer Benützungsregelung nach dem grundbücherlichen Publizitätsprinzip ohnedies keinen guten Glauben haben kann).

Vorläufige (während eines gerichtlichen Verfahrens mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile beschlossene) Benützungsregelungen sind nicht eintragungsfähig.

Für die Frage, welche Wirkung eine nicht im Grundbuch eingetragene Benützungsregelung für die Rechtsnachfolger der Miteigentümer entfaltet, gelten die allgemein für die Rechtsgemeinschaft ent-

wickelten Grundsätze (vgl. die Judikaturübersicht bei *Dittrich/Tades*, ABGB³⁵ E 38 ff. zu § 828). Wie schon zu Punkt C.8.a des Allgemeinen Teils ausgeführt, soll durch die mit diesem Gesetz herbeigeführten Änderungen im Wohnungseigentumsrecht sowie im ABGB der dogmatische Diskurs zu Fragen der Benützungregelung im schlichten Miteigentum nicht abgeschnitten werden.

Zu § 18:

Allgemeines:

Die grundsätzliche Aussage zum Begriff der Eigentümergemeinschaft findet sich im letzten Satz des § 2 Abs. 5 des Entwurfs; sie ist aus dem ersten Satz des § 13c Abs. 1 WEG 1975 weitgehend übernommen, zumal die nun kürzer und treffender als „Eigentümergemeinschaft“ bezeichnete Rechtsfigur mit der durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz eingeführten Wohnungseigentümergemeinschaft identisch ist. Dazu sei angemerkt, dass der bisherige Begriff der Wohnungseigentümergemeinschaft auch nicht ganz exakt war, zumal diese ja sowohl die Wohnungseigentümer als auch die schlichten Miteigentümer umfasst. Am Wesen der Eigentümergemeinschaft ändert sich durch den jetzigen Gesetzgebungsschritt aber nichts. Die Eigentümergemeinschaft ist also weiterhin als juristische Person mit Teilrechtsfähigkeit, nämlich mit Rechtsfähigkeit nur auf dem Gebiet der Verwaltung der Liegenschaft, konzipiert.

Zu Abs. 1:

Diese Bestimmung orientiert sich weitgehend an § 13c Abs. 1 zweiter bis letzter Satz WEG 1975. Die Wortfolge „am Ort der gelegenen Sache“ im ersten Satz kann entfallen, weil sie gegenüber der im zweiten Satz enthaltenen Zuständigkeitsregel keinen zusätzlichen Informationsgehalt aufweist.

Im letzten Satz wird durch die Aufnahme der Wortfolge „und nur durch gesonderte Klagsführung“ verdeutlicht, dass ein von einem Gläubiger der Eigentümergemeinschaft gegen diese erwirkter Exekutionstitel nicht auch gegen die Miteigentümer wirkt, sondern die einzelnen Miteigentümer – nach erfolgloser Exekution gegen die Eigentümergemeinschaft (vgl. § 18 Abs. 3 zweiter Satz des Entwurfs in der auch diesbezüglich verdeutlichten Fassung) – in einem eigenem Verfahren in Anspruch genommen werden müssen.

Zu Abs. 2:

1. a) Da es sich bei der Eigentümergemeinschaft um eine juristische Person handelt, stellt sich die Frage, wie die Gemeinschaft rechtlich wirksam handeln kann, wer die Gemeinschaft also im Rechtsverkehr vertritt. Es ist dies die Frage nach der organschaftlichen Ausgestaltung der Eigentümergemeinschaft. Organ der Eigentümergemeinschaft wird – wie schon nach bisherigem Recht – im Regelfall der Verwalter sein. Es besteht jedoch für eine Eigentümergemeinschaft keine gesetzliche Verpflichtung zur Bestellung eines Verwalters. Vor allem bei sehr kleinen Eigentümergemeinschaften kann es möglich sein, die Verwaltung der Liegenschaft auch ohne einen Verwalter zu bewerkstelligen. Vor diesem Hintergrund wurde im Ministerialentwurf vorgesehen, dass die Eigentümergemeinschaft durch den Verwalter, im Kollisionsfall oder bei unterlassener Bestellung eines Verwalters durch den Eigentümervertreter und im Fall des § 23 durch den vorläufigen Verwalter vertreten wird. Überdies wurde in den Erläuterungen zu § 18 die Rechtsprechung bestätigt, dass trotz der Bestellung eines Verwalters auch die Mehrheit der Miteigentümer befugt sei, nach außen rechtswirksam selbständige Verwaltungshandlungen vorzunehmen. Schließlich wurde in § 26 des Ministerialentwurfs die Möglichkeit vorgesehen, durch eine einstimmig beschlossene Gemeinschaftsordnung weitere Organe der Eigentümergemeinschaft zu berufen, ohne dass diesbezüglich Beschränkungen etwa hinsichtlich der Vertretungsbefugnis solcher Organe statuiert worden wären.

b) Im Begutachtungsverfahren wurde diese Konzeption zum Teil scharf kritisiert; die sich überschneidenden, voneinander nicht abgegrenzten Vertretungsbefugnisse würden zu einer für das Geschäftsleben unerträglichen Rechtsunsicherheit darüber führen, wer nun eigentlich für die Eigentümergemeinschaft auftreten dürfe. Im Besonderen wurde bemängelt, dass es neben einem bestellten Verwalter eine konkurrierende Handlungsbefugnis der Mehrheit der Miteigentümer geben solle. Diese Einwände sind berechtigt. Mehrgleisigkeiten bei der Vertretungsbefugnis sind der Rechtssicherheit im geschäftlichen Verkehr abträglich und daher zu vermeiden. Deshalb wird nun in Abs. 2 eine völlig neue, klar durchstrukturierte Regelung über die Vertretung der Eigentümergemeinschaft geschaffen (vgl. zu all dem auch die Ausführungen in Punkt C.5 des Allgemeinen Teils).

2. a) Dabei wird zunächst zwischen zwei grundsätzlich zu differenzierenden Konstellationen unterschieden. Die erste, in **Z 1** geregelte Konstellation liegt vor, wenn ein Verwalter bestellt ist, worin wohl – wie schon ausgeführt – der Regelfall zu erkennen ist. Für diesen Fall wird angeordnet, dass die Eigentümergemeinschaft durch den Verwalter und grundsätzlich nur durch diesen vertreten wird (lit. a). Eine Aus-

nahme ist nur in lit. b für den Fall der Bestellung eines Eigentümerversetzers nach § 22 (die ja nach der neuen Konzeption nur noch im Fall einer Interessenskollision zwischen Eigentümergemeinschaft und Verwalter möglich ist) vorgesehen; in jenem Geschäftsbereich, der von dieser Interessenskollision betroffen ist, wird die Eigentümergemeinschaft nur durch den Eigentümerversetzer repräsentiert. Durch diese Konstruktion werden Überschneidungen in den Vertretungsbefugnissen vermieden, auch wenn nicht verkannt wird, dass es in concreto manchmal durchaus fraglich sein kann, welche Entscheidungen oder Handlungen zu diesem Kollisionsbereich zählen; die Lösung solcher Fragen muss jedoch der Rechtsanwendung überlassen bleiben.

b) Sowohl die Bestellung des Verwalters als auch jene des Eigentümerversetzers erfolgt durch einfache Mehrheit.

c) Mit der Möglichkeit der Bestellung eines Eigentümerversetzers soll die organschaftliche Ausgestaltung der Eigentümergemeinschaft behutsam erweitert und dadurch im Verein mit anderen Maßnahmen – etwa den Regelungen über die Eigentümerversammlung – die faktische Fähigkeit der Eigentümergemeinschaft zu einem Handeln ohne und allenfalls auch gegen den Verwalter verbessert werden.

d) In der neueren Rechtsprechung wurde die Befugnis der Mehrheit der Miteigentümer anerkannt, trotz der Bestellung eines Verwalters nach außen rechtswirksam selbständige Verwaltungshandlungen vorzunehmen (vgl. für das „schlichte“ Miteigentum immolex 2000/57 = wobl 2000/41 = EvBl 2000/95 = MietSlg 51.068; für das Wohnungseigentum JBl 2001, 247 = wobl 2001/107 [*krit Call*]; in diesem Sinn auch *Löcker*, Die Wohnungseigentümergemeinschaft [1997] 263 ff.; sowie – wenngleich nur zur schlichten Miteigentümergemeinschaft – *Schauer*, Verwalterbestellung und konkurrierendes Verwaltungshandeln von Miteigentümern, wobl 1999, 384). Diese mit der Vertretungsbefugnis des Verwalters konkurrierende Handlungsmöglichkeit der Mehrheit wird nun durch die neu formulierte Z 1 des Abs. 2 – anders als noch im Ministerialentwurf – beseitigt. Im Gegensatz zur Z 2, in der auf die Mehrheit der Miteigentümer ausdrücklich eingegangen wird, wird diese Mehrheit in der Z 1 nicht erwähnt, sondern Vertretungsbefugnis nur dem bestellten Verwalter oder dem Eigentümerversetzer zuerkannt. Damit kommt eine Vertretungskonkurrenz zwischen Verwalter und Mehrheit künftig grundsätzlich nicht mehr in Betracht. Dies gilt freilich mit einer kleinen Einschränkung: Wenn es um den Verwaltungsvertrag, also um das rechtliche Verhältnis zwischen Vertreter und Eigentümergemeinschaft, geht, ist sehr wohl die Mehrheit der Miteigentümer für die Eigentümergemeinschaft gegenüber dem Verwalter handlungsbefugt. Es ist für das Handeln der Eigentümergemeinschaft in diesem Bereich keineswegs vonnöten, einen Eigentümerversetzer zu bestellen. Die Bestellung eines Eigentümerversetzers ist nur eine Gestaltungsmöglichkeit der Eigentümergemeinschaft und nicht etwa ein Erfordernis, um beispielsweise den Verwaltungsvertrag zu kündigen oder gegen den Verwalter Ansprüche aus dem Vertragsverhältnis mit diesem zu erheben (vgl. dazu zB auch § 20 Abs. 8 des Entwurfs); vielmehr kann in diesen Zusammenhängen auch die Mehrheit wirksam für die Eigentümergemeinschaft handeln.

3. Die in **Z 2** geregelte zweite Konstellation liegt vor, wenn kein Verwalter bestellt ist. Diesfalls wird die Eigentümergemeinschaft primär durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der Miteigentümer vertreten (lit. a). Wenn aber nach § 23 ein vorläufiger Verwalter bestellt wurde, wird die Eigentümergemeinschaft nur durch diesen vertreten (lit. b). Auch hier ist wieder eine ähnliche Einschränkung anzubringen wie zuvor für den Fall der Existenz eines Verwalters: Auch wenn ein vorläufiger Verwalter bestellt wurde, kann die Mehrheit der Miteigentümer mit Wirksamkeit für die Eigentümergemeinschaft einen (rechtsgeschäftlich berufenen) Verwalter bestellen (dies ergibt sich ja auch schon aus § 23 letzter Satz) und die Interessen der Gemeinschaft gegen den vorläufigen Verwalter vertreten.

4. An dieser Stelle ist auch darauf hinzuweisen, dass nach der Neufassung des § 26 im Rahmen einer Gemeinschaftsordnung zwar weitere Organe der Eigentümergemeinschaft vorgesehen, aber nicht mit Vertretungsbefugnis ausgestattet werden können. Diese Einschränkung ist notwendig, um Klarheit und Transparenz hinsichtlich der Vertretung der Eigentümergemeinschaft zu gewährleisten.

Zu Abs. 3:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich weitgehend dem § 13c Abs. 2 WEG 1975. Bei der Haftung der einzelnen Miteigentümer handelt es sich lediglich um eine (subsidiäre) Ausfallhaftung für den Fall, dass die Rücklage und die von den Miteigentümern geleisteten oder geschuldeten Zahlungen für Aufwendungen keine ausreichende Deckung zur Befriedigung der gegen die Eigentümergemeinschaft geltend gemachten Forderung bieten. Auf Grund mehrerer Anregungen im Begutachtungsverfahren wird nun der primäre, vor der Inanspruchnahme der Miteigentümer heranzuziehende Deckungsfonds erweitert, indem neben der Rücklage nicht nur auf die bereits geleisteten Vorauszahlungen der Miteigentümer für Aufwendungen, sondern auch auf offene Forderungen der Eigentümergemeinschaft gegen die Miteigentümer auf Leistung von Zahlungen für Aufwendungen zu greifen ist. Bevor also der Gläubiger die einzelnen

Miteigentümer in Anspruch nimmt, muss er auch Forderungsexekution gegen die Eigentümergemeinschaft hinsichtlich der von den Miteigentümern zu leistenden Zahlungen – wozu auch die künftig zu erbringenden Vorauszahlungen gehören – führen.

Die Anordnung im bisherigen § 13c Abs. 2 WEG 1975, dass die Ausfallhaftung im Verhältnis der Miteigentumsanteile lediglich „im Zweifel“ gelten solle, wurde in der Lehre mitunter als unklar empfunden (vgl. *Dirnbacher*, WEG 2000, 120). Dieser Einwand trifft zu, weshalb diese Wendung bei der Neufassung der Bestimmung weggelassen wurde. Die Bestimmung schließt freilich nicht aus, dass die Miteigentümer im Innenverhältnis – etwa anknüpfend an einen bereits zuvor vereinbarten abweichenden Aufteilungsschlüssel – abweichende Regelungen über die Haftungstragung treffen. Auf das Außenverhältnis zum Dritten, also zum Gläubiger der Eigentümergemeinschaft, haben solche internen Aufteilungsregelungen jedoch keine unmittelbare Wirkung; er kann die Miteigentümer nur nach ihren Miteigentumsanteilen in Anspruch nehmen.

Durch die Neuformulierung des zweiten Satzes („Soweit die Forderung durch eine solche Exekution nicht hereingebracht werden kann,“) wird nun gegenüber der bisherigen Fassung klargestellt, dass Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Ausfallhaftung der Miteigentümer eine erfolglose Exekutionsführung gegen die Eigentümergemeinschaft im Sinne des ersten Satzes (also eingeschränkt auf die Exekutionsobjekte Rücklage und Zahlungen der Miteigentümer für Aufwendungen) ist.

Zu § 19:

Mit dieser Bestimmung wird nun erstmals eine – ja schon aus systematischen Gründen gebotene – Regelung über die Bestellung des Verwalters getroffen. Entsprechend dem einhelligen Meinungsstand wird im ersten Satz zum Ausdruck gebracht, dass die Bestellung eines Verwalters nur eine Möglichkeit und keine Verpflichtung ist. Verwalter kann sowohl eine natürliche als auch eine juristische Person sein und braucht – im Gegensatz zum Eigentümervertreter – nicht dem Kreis der Miteigentümer anzugehören. Er wird von der Eigentümergemeinschaft durch Beschluss der (anteilmäßigen) Mehrheit der Miteigentümer bestellt.

Der zweite Satz über die Ersichtlichmachung des Bestellungsbeschlusses im Grundbuch entspricht dem bisherigen § 17 Abs. 2 vierter und fünfter Satz WEG 1975. Die Löschung der Ersichtlichmachung des Verwalters nach Auflösung des Verwaltungsvertrags ist in § 21 Abs. 4 geregelt.

Zu § 20:

Zu Abs. 1:

Diese Bestimmung entspricht – mit einigen Straffungen – dem bisherigen § 17 Abs. 2 erster und zweiter Satz WEG 1975. Korrespondierend zu den im 22. Hauptstück des ABGB geregelten Pflichten des Machthabers werden hier zunächst einige allgemeine Anordnungen über die Pflichten des Verwalters getroffen. Dass der Verwalter nicht alle Weisungen der Mehrheit der Miteigentümer, sondern nur solche, die nicht offensichtlich gesetzwidrig sind, zu befolgen hat, entspricht ständiger Rechtsprechung (vgl. etwa wobl 1994/55 = MietSlg 46.078; immolex 1998/74; OLG Innsbruck, wobl 1991/132; LGZ Wien MietSlg 38.638). Dies wird durch die Neuformulierung „nicht gesetzwidrig“ deutlicher zum Ausdruck gebracht, als dies bei der früheren Formulierung („demgemäße Weisungen der Mehrheit zu befolgen“) der Fall war.

Die Verpflichtung des Verwalters zur Wahrung der „gemeinschaftsbezogenen Interessen“ aller Miteigentümer bedeutet unter anderem, dass der Verwalter die Verwaltung nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit auszuüben hat.

Die Anordnung des zweiten Satzes, dass dem Verwalter die nach außen unbeschränkbare Vertretung der Eigentümergemeinschaft zusteht, ist durch einen Ausnahmefall durchbrochen, nämlich jenen des § 22. Mit der Bestellung eines Eigentümervertreters wird nämlich die Eigentümergemeinschaft gemäß § 18 Abs. 2 Z 1 lit. b in dem von der Interessenskollision betroffenen Geschäftsbereich nur durch den Eigentümervertreter repräsentiert, sodass in diesem Bereich der Verwalter seine Vertretungsbefugnis verliert.

Abgesehen von diesem Ausnahmefall kommt dem Verwalter in allen Bereichen der Verwaltung – also auch bei Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung – unbeschränkbare Vertretungsbefugnis zu; allerdings ist der Verwalter auf dem Gebiet der außerordentlichen Verwaltung im Innenverhältnis gegenüber der Eigentümergemeinschaft gemäß § 29 Abs. 6 insofern gebunden, als er in diesem Segment Maßnahmen nur auf Grund eines Beschlusses der Miteigentümer durchführen darf.

Zu Abs. 2:

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem § 17 Abs. 1 Z 2 WEG 1975. Ausdrücklich wird nun vorgesehen, dass die Vorausschau den Miteigentümern auf dieselbe Art wie Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft zur Kenntnis zu bringen ist, also entweder durch Anschlag oder durch Übersendung. Gegenüber dem bisherigen Recht wird auch der Inhalt der Vorausschau verändert. Diese hat nun nicht nur

die für die folgende Abrechnungsperiode in Aussicht genommenen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, sondern die „in absehbarer Zeit“ anfallenden Erhaltungs- und geplanten Verbesserungsarbeiten zu beschreiben. Es ist ja wenig sinnvoll, die Vorausschau auf solche Arbeiten nur auf die heranstehende Abrechnungsperiode zu beschränken.

Zu Abs. 3:

Hier wird bloß generalklauselartig die Abrechnungspflicht des Verwalters erwähnt und hinsichtlich der Detailregelungen über die Abrechnung auf § 34 des Entwurfs verwiesen. Zur Verbesserung der Systematik werden nämlich die Regelungen über die Abrechnung in einem eigenen Paragraphen – eben in § 34 – zusammengefasst.

Im Hinblick auf die Entscheidung 5 Ob 307/98b, immolex 1999/89 = wobl 1999/63 = MietSlg 50.630, wird in Abs. 3 ausdrücklich klargestellt, dass ungeachtet der Eigenschaft der Eigentümergemeinschaft als Wärmeabgeberin (§ 2 Z 3 HeizKG) die Pflicht zur Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten – auch – den Verwalter im eigenen Namen trifft. Der einzelne Miteigentümer kann auf Grund dieser wohnungseigentumsrechtlichen Ausdehnung der nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz bestehenden Abrechnungspflicht auf den Verwalter auch gegen Letzteren den Anspruch auf Rechnungslegung hinsichtlich der Heiz- und Warmwasserkosten geltend machen. Das Wort „gegebenenfalls“ soll zum Ausdruck bringen, dass dies selbstverständlich nur dann gilt, wenn gemeinschaftlich zu tragende Heiz- und Warmwasserkosten angefallen sind. Für diese Abrechnung sind dann die Standards des Heizkostenabrechnungsgesetzes einzuhalten, wenn dieses Gesetz im konkreten Fall anzuwenden ist, was unter anderem das Vorhandensein von mindestens vier Nutzungsobjekten voraussetzt (Näheres zum Geltungsbereich des Heizkostenabrechnungsgesetzes in dessen § 3).

Zu Abs. 4:

Die Regelung des ersten Satzes war im Ministerialentwurf noch nicht enthalten, sondern geht auf Anregungen im Begutachtungsverfahren zurück. Zielrichtung dieser Bestimmung ist es, Nachteile für die Eigentümergemeinschaft hintanzuhalten, die dadurch entstehen, dass der Verwalter beispielsweise Aufträge für die Eigentümergemeinschaft an ihm nahestehende Personen vergibt und dadurch Konkurrenzangebote mit vielleicht günstigeren Konditionen nicht zum Tragen kommen können. Auf der anderen Seite soll es dem Verwalter nicht gesetzlich untersagt sein, im Namen der Eigentümergemeinschaft ihm nahestehende Personen oder Unternehmen zu beauftragen, weil es ja denkbar ist, dass dies aus dem Blickwinkel der Interessen der Eigentümergemeinschaft gegenüber der Auftragserteilung an einen anderen neutral oder sogar von Vorteil sein kann. Das zu entscheiden, bleibt letztlich der Eigentümergemeinschaft vorbehalten. Um eine solche Entscheidung aber auf einer zutreffenden Grundlage – nämlich auf Basis vollständiger Information über den maßgeblichen Sachverhalt – treffen zu können, ist die Offenlegung des Naheverhältnisses zwischen dem Verwalter und dem von diesem ausgewählten Vertragspartner erforderlich. Deshalb normiert der erste Satz des Abs. 4 gleichsam ein Transparenzgebot für den Verwalter. Der Begriff des familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses ist im Wohnungseigentumsrecht bereits eingeführt; hiezu sei auf die Regelung des § 30 Abs. 2 des Entwurfs und deren Vorgängerbestimmung in § 13a Abs. 2 WEG 1975 hingewiesen.

Wenn der Verwalter dieser Transparenzpflicht nicht nachkommt, können ihn die allgemein für Verstöße gegen seine Pflichten vorgesehenen Sanktionen treffen, nämlich die Entgeltminderung nach § 20 Abs. 8 und die Auflösung des Verwaltungsvertrags nach § 21.

Die Regelung des zweiten Satzes des Abs. 4 entspricht dem § 17 Abs. 1 Z 3 WEG 1975, wobei die Zahl der einzuholenden Angebote nun durch mindestens drei konkretisiert wird.

Zu Abs. 5:

Diese Bestimmung entspricht dem § 17 Abs. 1 Z 3 WEG 1975.

Zu Abs. 6:

Anders als nach dem bisherigen § 17 Abs. 3 WEG 1975 trifft den Verwalter nun nicht erst auf Grund eines Beschlusses der Mehrheit der Miteigentümer (oder aber auf Grund einer gerichtlichen Entscheidung, wie nach dem bisherigen § 13a Abs. 1 Z 5 WEG 1975) die Verpflichtung zur gesonderten Kontoführung, sondern es wird diese Pflicht nun zur Gewährleistung bestmöglicher Transparenz allgemein gesetzlich statuiert. Der zweite Satz des Abs. 6, wonach Eigentümer eines auf diesem Konto vorhandenen Guthabens die Eigentümergemeinschaft ist, hat zur Konsequenz, dass der Eigentümergemeinschaft im Fall des Konkurses des Verwalters ein Aussonderungsanspruch hinsichtlich dieses Guthabens gemäß § 44 KO zusteht.

Zu Abs. 7:

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen § 17 Abs. 7 WEG 1975.

Zu Abs. 8:

Diese Bestimmung war im Ministerialentwurf ebensowenig enthalten wie im bisherigen Recht. Sie geht auf eine Anregung im Begutachtungsverfahren zurück. Ihr liegt die Überlegung zugrunde, dass ein grobes Fehlverhalten des Verwalters – neben der allfälligen Möglichkeit zur Geltendmachung eines Anspruchs auf Ersatz dadurch entstandener Schäden – nur durch das Rechtsinstrument der Abberufung des Verwalters sanktioniert war. Dies ist deshalb unbefriedigend, weil die Eigentümergemeinschaft bis zu der – durch den Pflichtverstoß möglicherweise indizierten und im Fall des § 21 Abs. 3 dadurch auch berechtigten – Kündigung des Verwaltungsvertrags dem Verwalter das vereinbarte Honorar zu bezahlen hätte, obwohl dessen Leistungen als Verwalter möglicherweise sehr unbefriedigend waren. Die Möglichkeiten, in einer solchen Situation eine Minderung des Verwalterhonorars nach allgemeinen zivilrechtlichen Regelungen zu erreichen, sind unsicher. Aus diesem Grund wird hier für den Fall eines groben Pflichtverstoßes des Verwalters ein spezifisch wohnungseigentumsrechtlicher Anspruch der Eigentümergemeinschaft auf Herabsetzung des Verwalterhonorars vorgesehen. Kriterien für diese Ermäßigung werden vor allem die Schwere der Pflichtverletzung und die Minderung des der Eigentümergemeinschaft aus der Verwaltungstätigkeit zukommenden Nutzens sein.

Zu § 21:**Allgemeines:**

Diese Bestimmung regelt vor allem die Auflösung des Verwaltungsvertrags, aber auch dessen Verlängerung. Sie übernimmt nur zum Teil die diesem Fragenkreis gewidmeten Regelungen des bisherigen Rechts. Die Auflösung des Verwaltungsvertrags kann durch dessen – ordentliche oder außerordentliche – Kündigung oder durch gerichtliche Auflösung erfolgen.

Für die Neuregelungen in § 21 wird bewusst keine Übergangsbestimmung geschaffen, sodass das neue Recht auch für zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Gesetzes bereits bestehende Verwaltungsverträge gilt.

Zu Abs. 1:

Diese Bestimmung regelt das (beiderseitige) ordentliche Kündigungsrecht bei einem auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Verwaltungsvertrag und entspricht mit einer geringfügigen Ausnahme (nämlich der Ersetzung des Ausdrucks „Verwaltung“ durch das Wort „Verwaltungsvertrag“) zur Gänze dem § 18 Abs. 1 Z 1 WEG 1975.

Zu Abs. 2:

Hier wird in Abweichung vom bisherigen § 18 Abs. 1 Z 2 WEG 1975 das Recht der Eigentümergemeinschaft zur vorzeitigen Kündigung auf alle auf mehr als drei Jahre befristeten Verwaltungsverträge ausgeweitet. Entgegen dem bisherigen Recht wird dabei nur eine Bindungsdauer von drei Jahren akzeptiert, der Eigentümergemeinschaft das vorzeitige Kündigungsrecht nach dieser Gesetzesstelle also bereits nach Ablauf von drei Jahren eingeräumt. Wie bisher bedarf es nach Ablauf dieser Frist zur vorzeitigen Kündigung keines Kündigungsgrundes. Ebenso übernommen wird die dreimonatige Kündigungsfrist. Ansonsten wird das Kündigungsrecht der Gemeinschaft – anders als bisher – nicht weiter beschränkt: Daher wird sowohl auf die gleichzeitige Bestellung eines anderen Verwalters als auch darauf verzichtet, dass die Kündigung zum Jahresende ausgesprochen wird. Schließlich muss es einer Eigentümergemeinschaft überlassen bleiben, einen solchen Verwaltungsvertrag auch dann zu kündigen, wenn für die Zukunft kein neuer Verwalter bestellt wird, zumal – wie sich ja schon aus § 19 des Entwurfs ergibt – kein gesetzlicher Zwang zur Bestellung eines Verwalters besteht. Auch der Kündigungstermin soll in die Autonomie der Eigentümergemeinschaft gestellt werden, weil der Ablauf des Verwaltungsverhältnisses mit dem Ende des Kalenderjahres, wie er im bisherigen Recht vorgesehen ist, wohl primär den Interessen der Eigentümergemeinschaft in Bezug auf die Verwaltung dienen sollte und es daher künftig der Eigentümergemeinschaft freistehen soll, allfällige Nachteile aus einer „unterjährigen“ Auflösung des Verwaltungsvertrags hinzunehmen, um sich früher von dem nicht mehr gewollten Verwalter lösen zu können.

Zu Abs. 3:

Diese Bestimmung enthält inhaltsgleich die Regelungen des bisherigen § 18 Abs. 1 Z 3 und Abs. 2 WEG 1975. Als ein die Auflösung des Verwaltungsvertrags rechtfertigender wichtiger Grund im Sinne dieser Gesetzesstelle wäre beispielsweise die rechtskräftige Verhängung einer Geldstrafe gemäß § 34

Abs. 3 des Entwurfs wegen nicht gehörig gelegter Abrechnung oder Verweigerung der Belegeinsicht anzusehen.

Zu Abs. 4:

Entsprechend der Regelung in § 19 zweiter Satz des Entwurfs über die Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch wird hier eine Bestimmung über die Löschung dieser Ersichtlichmachung nach Auflösung des Verwaltungsvertrags eingefügt.

Zu Abs. 5:

Wie schon bisher im Einleitungssatz des § 18 Abs. 1 WEG 1975 wird hier zum Ausdruck gebracht, dass die Regelungen des § 21 des Entwurfs zwingendes Recht darstellen. Zur Vermeidung einer zusätzlichen Gliederungsebene wird diese gesetzliche Aussage in einen eigenen Absatz überstellt.

Zu Abs. 6:

Diese Bestimmung löst im Wesentlichen die bisherige Regelung im letzten Satz des § 18 Abs. 1 Z 2 WEG 1975 ab; sie bezieht sich aber jedenfalls auf alle befristeten Verwaltungsverträge. Während im bisherigen Recht eine Kündigung des – ohnedies befristeten – Verwaltungsvertrags zur Vermeidung einer „Verwandlung“ desselben in ein Vertragsverhältnis auf unbestimmte Zeit verlangt wurde, wird hier nun ein anderer, allgemeinen Grundsätzen näherer Weg beschritten: Zur Beendigung eines befristeten Verwaltungsvertrags bedarf es nach Ablauf der Vertragszeit keiner Kündigungserklärung. Wenn es aber nach allgemeinen Regeln – also nach den Kriterien des § 863 ABGB (auf eine Sonderregelung wie etwa in § 1114 ABGB wird bewusst verzichtet) – zu einer Fortsetzung des Vertragsverhältnisses kommt, so gilt dies als Verlängerung auf unbestimmte Zeit; dies hat die jederzeitige Auflösbarkeit des verlängerten Verwaltungsvertrags zur Folge. Die im bisherigen Recht getroffene Aussage, dass sowohl die Mehrheit der Miteigentümer als auch der Verwalter den auf unbestimmte Zeit verlängerten Verwaltungsvertrag kündigen können, wird aber deshalb nicht übernommen, weil sich dies ohnehin aus Abs. 1 ergibt. Nach Abs. 1 steht nämlich sowohl dem Verwalter als auch der Eigentümergemeinschaft die jederzeitige Auflösbarkeit des nun nicht mehr befristeten Vertragsverhältnisses durch Kündigung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist offen.

Zu § 22:

Allgemeines:

Zunächst sei zu den grundsätzlichen Überlegungen über die organschaftliche Ausgestaltung der Eigentümergemeinschaft und dabei insbesondere über die Schaffung eines neuen – nur fakultativ zu bestellenden – Organs in Gestalt des Eigentümerversetzers auf die Ausführungen in Punkt C.5 des Allgemeinen Teils verwiesen.

Wie dort und zu § 18 des Entwurfs bereits ausgeführt, wird zur Gewährleistung klarer Verhältnisse hinsichtlich der Vertretungsbefugnis – anders als noch im Ministerialentwurf – der Aufgabenkreis des Eigentümerversetzers auf jenen Bereich eingeschränkt, in dem es zu einer Interessenkollision zwischen dem Verwalter und der Eigentümergemeinschaft kommt. Die im Ministerialentwurf noch vorgesehene Bestellung eines Eigentümerversetzers für den Fall, dass die Eigentümergemeinschaft keinen Verwalter hat, wird in den überarbeiteten Entwurf nicht übernommen; es kann daher nicht etwa ein Eigentümerversetzer gleichsam anstelle des Verwalters berufen werden. Somit setzt die Bestellung eines Eigentümerversetzers voraus, dass die Eigentümergemeinschaft einen Verwalter hat und es zwischen diesem und der Eigentümergemeinschaft zu einer Interessenkollision gekommen ist. Man könnte daher den Eigentümerversetzer – salopp formuliert – als von der Gemeinschaft selbst bestellten „Kollisionskurator der Eigentümergemeinschaft“ bezeichnen.

Zu Abs. 1:

Nach der Anordnung des ersten Satzes muss der Eigentümerversetzer Miteigentümer der Liegenschaft und eine natürliche Person sein. Eine selbstverständliche und daher im Gesetzestext nicht eigens (wie etwa in § 15 Abs. 1 GmbHG) anzuführende Voraussetzung für die Funktion des Eigentümerversetzers ist die Geschäftsfähigkeit des Betreffenden. Mehreren Anregungen im Begutachtungsverfahren folgend wird nun im ersten Satz auch ausdrücklich erwähnt, dass ein Miteigentümer nur mit seiner Zustimmung zum Eigentümerversetzer bestellt werden darf. Die Beschlussfassung über die Bestellung des Eigentümerversetzers erfolgt mit einfacher Mehrheit der Miteigentumsanteile. An die Voraussetzung einer bestimmten Größe der Eigentümergemeinschaft wurde die Zulässigkeit der Bestellung eines Eigentümerversetzers bewusst nicht geknüpft, weil es auch zwischen kleineren Eigentümergemeinschaften und deren Verwaltern zu Konflikten kommen kann.

Auch die Abberufung des Eigentümerversetzers erfolgt mit einfacher Mehrheit.

Gegenüber der Textierung im Ministerialentwurf wird im zweiten Satz – korrespondierend zu der oben beschriebenen Einschränkung des Aufgabenbereichs des Eigentümerversetzers – noch deutlicher zum Ausdruck gebracht, dass die Vertretungsbefugnis des Eigentümerversetzers nur in jenem Bereich besteht, der von der Interessenkollision betroffen ist, und sich auch nur auf solche Rechtshandlungen bezieht, die wegen dieser Interessenkollision „gegenüber dem bestellten Verwalter“ zu setzen sind. Der Eigentümerversetzter kann also beispielsweise Ansprüche der Eigentümergemeinschaft für diese gegen den Verwalter geltend machen, nicht aber etwa Rechtsgeschäfte mit Dritten tätigen, die durch die Interessenkollision nicht indiziert sind (wohl aber ist er zB befugt, für die Eigentümergemeinschaft einen Rechtsanwalt mit der Verfolgung von Ansprüchen gegen den Verwalter zu betrauen).

Hinzuweisen ist darauf, dass eine Interessenkollision nicht nur bei einem Konflikt zwischen Verwalter und Eigentümergemeinschaft besteht, sondern auch dann, wenn es um ein nicht weiter konfliktives Rechtsgeschäft zwischen den beiden geht, wie etwa um die Verlängerung oder Veränderung des Verwaltungsvertrags. In all diesen Fällen besteht – wie schon zu § 18 ausgeführt – eine Handlungsbefugnis der Mehrheit der Miteigentümer, doch kann zur Vertretung der Eigentümergemeinschaft eben auch ein Eigentümerversetzter bestellt werden.

Zu Abs. 2:

In den ersten beiden Sätzen dieses Absatzes wird entsprechend den korrespondierenden Anordnungen des § 20 Abs. 1 des Entwurfs für den Verwalter die Pflicht des Eigentümerversetzers zur Weisungsbefolgung und sein Recht zur Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters vorgesehen. Im dritten Satz wird die entsprechende Anwendbarkeit der Regelungen über die Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch und deren Löschung angeordnet. Das Grundbuch soll möglichst verlässlich Auskunft darüber geben, wer zur Vertretung der Eigentümergemeinschaft befugt ist.

Zu § 23:

Diese Bestimmung entspricht weitgehend dem bisherigen § 17 Abs. 5 WEG 1975. Sie dient dazu, einer „vertretungslosen“ Eigentümergemeinschaft eine erforderlich gewordene Vertretung zu verschaffen. Dies kann auf die Initiative entweder eines Miteigentümers oder eines Dritten mit berechtigtem Interesse an einer solchen Vertretung zurückgehen. Der vorläufige Verwalter kann – muss aber nicht – aus dem Kreis der Miteigentümer bestimmt werden. Durch die gegenüber dem bisherigen Recht veränderte Textierung soll noch deutlicher zum Ausdruck gebracht werden, dass die Zustellvollmacht des im Grundbuch Erstgenannten ein bereits anhängiges Verfahren zur Bestellung eines vorläufigen Verwalters oder zumindest die Einleitung eines solchen Verfahrens zur Voraussetzung hat.

Zu § 24:

Allgemeines:

Diese Bestimmung regelt im Wesentlichen das Zustandekommen, die Bekanntmachung und die Anfechtung von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft und orientiert sich weitgehend an § 13b WEG 1975.

Zu Abs. 1:

Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft können grundsätzlich auf sehr unterschiedlichem Weg wirksam zustande kommen. Im ersten Satz wird die gesetzliche Präferenz für die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung zum Ausdruck gebracht, weil auf diese Weise am ehesten eine Diskussion, eine synchrone Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Meinungen und dadurch eine möglichst umfassende und differenzierte Meinungsbildung möglich ist. Die Eigentümerversammlung ist gleichsam das demokratische Forum der Eigentümergemeinschaft.

Jedoch sind auch andere Formen der Beschlussfassung oder auch Mischformen zulässig, wie etwa der schon nach bisherigem Recht mögliche „Umlaufbeschluss“ oder die additive Einholung schriftlicher Meinungsäußerungen ergänzend zu den in einer Eigentümerversammlung mündlich abgegebenen Stimmen. In sehr kleinen Eigentümergemeinschaften werden aber auch noch andere Formen der Willensbildung in Betracht kommen, wie etwa eine dislozierte mündliche Beschlussfassung, beispielsweise durch eine „Telefonkonferenz“. Deshalb wird durch die Formulierung des ersten Satzes (vgl. den demonstrativen Einschub „etwa auf schriftlichem Weg“) zum Ausdruck gebracht, dass die schriftliche Beschlussfassung nur eine von mehreren möglichen Alternativen zur Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung ist.

Entsprechend der bisher in § 13b Abs. 2 zweiter Satz WEG 1975 enthaltenen Anordnung ist ein Beschluss – vorbehaltlich der sich aus Abs. 6 (nachträgliche „Heilung“ durch Unterlassung der Anfechtung

eines ursprünglich unwirksamen, aber ordnungsgemäß bekannt gemachten Beschlusses; dazu noch im Folgenden) ergebenden Einschränkung – erst wirksam, nachdem allen Miteigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde; „Gelegenheit zur Äußerung“ in diesem Sinn ist selbstverständlich auch die Teilnahme an der Eigentümerversammlung, aber auch die bloße Möglichkeit zur Teilnahme an dieser, wenn der Beschlussgegenstand ordnungsgemäß angekündigt wurde. Wenn also in der Eigentümerversammlung zu einem dafür angekündigten Gegenstand eine Mehrheitsentscheidung getroffen wird, dann ist dies bereits ein rechtswirksamer Beschluss (es muss also den nicht Erschienenen nicht nochmals Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden).

Die Neuformulierung dieser Regelung im zweiten Satz bezieht sich nun zutreffend auf die schon mit der bisherigen Regelung eigentlich gemeinte Rechtswirksamkeit des Beschlusses (für das bloße Zustandekommen reicht in aller Regel ja eine positive Willenserklärung durch die Anteilsmehrheit der Miteigentümer aus). Damit wird auch der in der Lehre geäußerten Kritik (vgl. *Dirnbacher*, WEG 2000, 112) Rechnung getragen, wonach es (nach der bisherigen Rechtslage) ein Widerspruch (gewesen) sei, einem nicht verständigten Miteigentümer gemäß § 13b Abs. 4 lit. b WEG 1975 ein Anfechtungsrecht gegen einen „Beschluss“ einzuräumen, der auf Grund der Bestimmung des § 13b Abs. 2 leg. cit. gar nicht existieren dürfte.

Auch die zweite Facette dieser Regelung, nämlich die Möglichkeit jedes Miteigentümers zur Abänderung einer bereits abgegebenen Erklärung bis zum Eintritt der Rechtswirksamkeit des Beschlusses, wurde aus dem bisherigen Recht übernommen.

Die Anordnung des zweiten Satzes mag zwar im praktischen Rechtsleben dazu führen, dass sich das Zustandekommen eines wirksamen Beschlusses nicht selten hinauszögert. Sie ist aber zur Gewährleistung einer möglichst offenen, transparenten Willensbildung unverzichtbar. Eine ihrer praktischen Konsequenzen wird wohl sein, dass eine engagiert arbeitende Hausverwaltung zur Hintanhaltung von Verzögerungen nach Möglichkeit allen Miteigentümern gleichzeitig – sei es durch Rundschreiben, sei es in einer Eigentümerversammlung – Gelegenheit zur Äußerung gibt (vgl. *Dirnbacher*, WEG 2000, 107).

Zu Abs. 2:

Diese Bestimmung entspricht weitgehend dem § 13b Abs. 1 erster und zweiter Satz WEG 1975. Insoweit im Gesetzestext von einer „darauf gerichteten“ schriftlichen Vollmacht gesprochen wird, ist damit gemeint, dass sich die Vollmacht des für den Miteigentümer Einschreitenden als Gattungsvollmacht auf die Ausübung der Befugnisse zur Mitwirkung an der Entscheidungsfindung in der Eigentümergemeinschaft beziehen muss (vgl. *Tades/Stabentheiner*, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, ÖJZ 1994/1A, 31). Abweichend vom bisherigen Recht wird nun – einer Anregung aus der Vorbegutachtung folgend – für die nachträgliche Genehmigung vollmachtlosen Handelns eine zweiwöchige Frist – die mit dem Zeitpunkt des Handelns beginnt – vorgesehen. Dadurch soll die Dauer eines Schwebezustands – der ja allenfalls auch die Frage des Zustandekommens eines Beschlusses betreffen kann – auf ein erträgliches Ausmaß beschränkt werden.

Eine wesentliche Veränderung gegenüber dem bisherigen Recht, aber auch gegenüber dem Ministerialentwurf liegt darin, dass die wohnungseigentumsrechtliche Wirksamkeit der Gattungsvollmacht von einem Jahr auf drei Jahre verlängert wird. Die bisherige Einjahresfrist schien – vor allem wenn man sich die Bedürfnisse jener Wohnungseigentümer vor Augen hält, die das Wohnungseigentumsobjekt nicht selbst nutzen und wegen ihrer räumlichen Entfernung von der Liegenschaft auf die Vertretung etwa durch einen anderen Miteigentümer angewiesen sind – allzu streng, weil sie in verhältnismäßig kurzen Abständen eine Vollmachtserneuerung notwendig macht. Mit einer dreijährigen Geltungsdauer der Vollmacht wird den praktischen Bedürfnissen besser Rechnung getragen, ohne dass damit ins Gewicht fallende Nachteile für den Vollmachtgeber verbunden wären. Negative Konsequenzen aus dieser Erleichterung sind auch deshalb nicht zu befürchten, weil es dem Machtgeber ja jederzeit offen steht, die Vollmacht zu widerrufen (ein solcher Vollmachtswiderruf sollte zweckmäßigerweise an den Verwalter gerichtet werden).

Zu Abs. 3:

Diese Bestimmung ist mit dem bisherigen § 13b Abs. 1a WEG 1975 identisch.

Zu Abs. 4:

Wie schon im ersten Satz des § 13b Abs. 2 WEG 1975 wird hier klargestellt, dass sich die Mehrheit der Stimmen der Miteigentümer im Wohnungseigentumsrecht – ebenso wie gemäß § 833 ABGB in der Rechtsgemeinschaft schlichter Miteigentümer – nicht nach der Anzahl der Personen (also nicht „nach Köpfen“), sondern nach dem Verhältnis grundsätzlich sämtlicher Miteigentumsanteile (ausgenommen im

Fall des Abs. 3) richtet. Die Anordnung des zweiten Satzes wurde aus § 13b Abs. 2 letzter Satz WEG 1975 übernommen. Auf die im bisherigen Recht vorgesehene Einschränkung, dass diese subsidiäre Entscheidungsbefugnis des Gerichts im Fall einer nachträglichen Genehmigung einer eigenmächtig vorgenommenen Maßnahme nicht gelten solle, konnte dabei verzichtet werden, weil – gerade auch im Licht der jüngeren Judikatur zu diesem Fragenkreis im Bereich des schlichten Miteigentums – kein Grund dafür erkennbar ist, für den Fall einer solchen nachträglichen Genehmigung eine Ausnahmeregelung zu treffen.

Zu Abs. 5:

Eine ausdrückliche Anordnung darüber, wie Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft bekannt zu machen sind, enthielt das bisherige Recht nicht. Implizit ergab sich dies allerdings durch die Neufassung des § 13b Abs. 4 lit. a WEG 1975 durch die Wohnrechtsnovelle 1999, BGBl. I Nr. 147. Diese Regelung, die hinsichtlich der zweiten Variante der Bekanntmachung auf § 13b Abs. 3 WEG 1975 verwies, wurde hier im Wesentlichen übernommen. Dabei konnte freilich die bisher neben der Übersendung an die Anschrift des Eigentumsobjekts oder an eine andere inländische Zustellanschrift auch vorgesehene Alternative der Bekanntgabe eines inländischen Zustellbevollmächtigten als entbehrlich entfallen, weil dafür im Hinblick auf die bereits ausreichende Nennung einer abweichenden Zustelladresse kein Bedarf zu erkennen ist.

Gegenüber der Formulierung im Ministerialentwurf war allerdings eine Änderung der Regelung über die Bekanntmachung durch Übersendung erforderlich. Der Grund dafür liegt in der Zulassung von selbständigem Wohnungseigentum an Kraftfahrzeug-Abstellplätzen. Ein Kraftfahrzeug-Abstellplatz hat nämlich keine Anschrift im Sinne der Formulierung des Ministerialentwurfs; in der Regel sind Kraftfahrzeug-Abstellplätze nicht mit einem Postfach ausgestattet. Daher war für die Bekanntmachung an den Wohnungseigentümer eines Kraftfahrzeug-Abstellplatzes eine besondere Regelung vorzusehen. Diese besteht nun darin, dass der „Kfz-Abstellflächeneigentümer“ eine inländische Zustellanschrift bekannt zu geben hat. Was also für die übrigen Wohnungseigentümer nach dem zweiten Satz nur eine Möglichkeit darstellt (nämlich die Bekanntgabe einer inländischen Zustellanschrift), ist für den „Kfz-Abstellflächeneigentümer“ eine Pflicht. Die Übersendung von Beschlüssen (und anderen Schriftstücken, die wohnungseigentumsrechtlich bekannt zu machen sind) an den Abstellflächeneigentümer hat an die bekannt gegebene Anschrift zu erfolgen. Diese Regelung wird auch für den schlichten Miteigentümer, der ja – außerhalb des Falles einer Benützungsregelung – gewissermaßen kein „eigenes“ Objekt hat, vorgesehen. Wenn jemand sowohl Eigentümer etwa einer Wohnung als auch Eigentümer eines Kraftfahrzeug-Abstellplatzes ist, gilt für ihn primär der zweite Satz, sodass die Bekanntgabe einer inländischen Zustellanschrift nicht zwingend erforderlich ist, sondern nur eine Möglichkeit darstellt.

Zu Abs. 6:

1. Der mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz eingeführte § 13b Abs. 4 WEG 1975 über die Anfechtung von Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft enthielt in seiner ursprünglichen Fassung eine äußerst komplexe Anhäufung von zueinander nicht in einem konsistenten System stehenden Anfechtungsfällen und Anfechtungsfristen. Eine erste Vereinfachung dieser Regelung wurde mit der Wohnrechtsnovelle 1999 bewerkstelligt. Nun werden in § 24 Abs. 6 des Entwurfs einerseits die Gründe für die Anfechtung von Beschlüssen angeführt und andererseits wurde diese Regelung gegenüber dem bisherigen Recht radikal vereinfacht. Für sämtliche Fälle gilt nun eine Anfechtungsfrist von einem Monat, die mit der Bekanntmachung des Beschlusses gemäß § 24 Abs. 5 des Entwurfs beginnt. Im Fall der Bekanntmachung des Beschlusses durch Übersendung kann daher die Anfechtungsfrist für die einzelnen Miteigentümer zu unterschiedlichen Zeitpunkten zu laufen beginnen.

2. Im Ministerialentwurf war nur eine Anfechtung wegen formeller Mängel des Beschlusses vorgesehen. Im Begutachtungsverfahren wurde dagegen zu Recht eingewendet, dass es auch im Bereich der ordentlichen Verwaltung andere Anfechtungsgründe geben könne, mit denen die Rechtswirksamkeit eines Beschlusses in Frage gestellt werden könne. Mit der Neufassung des Abs. 6 wurde diesen Hinweisen Rechnung getragen, indem neben dem Anfechtungsgrund des Vorliegens formeller Mängel auch die Anfechtungstatbestände der Gesetzwidrigkeit des Beschlusses sowie des Fehlens der für die Beschlussfassung erforderlichen Mehrheit aufgenommen wurden.

a) Ein formeller Mangel kann etwa darin liegen, dass dem Miteigentümer – entgegen der Bestimmung des § 25 Abs. 2 des Entwurfs – keine Verständigung von der Eigentümerversammlung zugeht, er daher an der Versammlung nicht teilnehmen konnte und keine Gelegenheit zur Äußerung des bei dieser Versammlung gefassten Beschlusses hatte; gemäß dem schon besprochenen zweiten Satz des § 24 Abs. 1 des Entwurfs wäre ein solcher Beschluss nicht rechtswirksam.

Freilich ist es schon aus Gründen der Praktikabilität, der Administrierbarkeit von Wohnungseigentumsliegenschaften erforderlich, eine solche Unwirksamkeit nicht ad infinitum fort dauern zu lassen. Dazu gilt

es zu bedenken, dass es vor allem bei sehr großen Eigentümergemeinschaften ohne weiteres geschehen kann, dass versehentlich – und sei es auch infolge eines postalischen Zustellfehlers – einem der Miteigentümer beispielsweise keine Verständigung von einer Eigentümerversammlung zukommt. Wenn nun immer in solchen Fällen die bei dieser Versammlung gefassten Beschlüsse unwiederbringlich nichtig wären, könnte in großen Gemeinschaften kaum noch eine Meinungsbildung auf rechtlich gesichertem Boden erfolgen. Deshalb ist ein Mechanismus zur Sanierung nicht rechtswirksamer Beschlüsse durch Unterlassung rechtzeitiger Anfechtung (dies setzt freilich die ordnungsgemäße Bekanntmachung des Beschlusses voraus) erforderlich. Dieser Mechanismus findet sich implizit in der Regelung des Abs. 6: Wenn die ordnungsgemäße Verständigung eines Miteigentümers von der beabsichtigten Beschlussfassung und von ihrem Gegenstand unterlassen wurde, kann zwar der dann gefasste Beschluss der Eigentümerversammlung – wie schon ausgeführt – mangels Gelegenheit des übergangenen Miteigentümers zur Äußerung zunächst nicht rechtswirksam werden. Wenn dann allerdings der übergangene Miteigentümer, der von dem Beschluss in Kenntnis gesetzt wurde, innerhalb der einmonatigen Anfechtungsfrist keinen Feststellungsantrag nach Abs. 6 bei Gericht erhebt, kommt es zu einer „Heilung“ des ursprünglich unwirksamen Beschlusses. (Am Rande sei hier nur erwähnt, dass die Konzepte aus anderen Rechtsgebieten, bei denen zwischen Nichtigkeit, Anfechtbarkeit und Unwirksamkeit unterschieden wird – vgl. etwa zur Abgrenzung nichtiger, anfechtbarer und unwirksamer Hauptversammlungsbeschlüsse nach dem Aktiengesetz erst jüngst OGH in wbl 2001/93 = RdW 2001/375 –, nicht ohne weiteres auf das anders strukturierte, aus guten Gründen weniger „rechtsförmlich“ ausgestaltete Wohnungseigentumsrecht übertragen werden können.)

b) Beim Anfechtungsgrund der Gesetzwidrigkeit eines Beschlusses ist in erster Linie an Verstöße gegen die Regelungen dieses Gesetzes zu denken. Dazu ließe sich eine Vielzahl denkbarer Fälle benennen; nur beispielsweise sei etwa die Wiederbestellung des Verwalters entgegen der Regelung des § 21 Abs. 3 letzter Halbsatz oder die Festlegung der Rücklage ohne Bedachtnahme gemäß § 31 Abs. 1 zweiter Satz erwähnt. Es muss sich aber nicht immer um eine im Wohnungseigentumsgesetz explizit enthaltene Anordnung handeln: Schon bei der Besprechung der Verwalterpflichten wurde ausgeführt, dass sich die Verwaltung der gemeinsamen Liegenschaft im Allgemeinen an den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit (wie sie in Art. 51a Abs. 1, Art. 126b Abs. 5 und Art. 127a Abs. 1 B-VG für die öffentliche Verwaltung statuiert sind) zu orientieren hat. Daher kann auch ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft, der krass gegen diese Grundsätze verstößt, aus dem Grund der Gesetzwidrigkeit angefochten werden.

c) Der Anfechtungsgrund des Fehlens der erforderlichen Mehrheit kann verschiedene Ausprägungen haben. Zum einen kann ein Miteigentümer einen Beschluss mit der Behauptung anfechten, dass tatsächlich gar nicht die (einfache) Mehrheit der Miteigentumsanteile für diesen Beschluss votiert habe, sei es wegen einer unrichtigen Stimmenzählung, einer unrichtigen Zuordnung einer abgegebenen Stimme oder auch etwa deshalb, weil einem zustimmenden Miteigentümer gemäß § 24 Abs. 3 kein Stimmrecht zukam. Zum anderen kann aber beispielsweise auch geltend gemacht werden, dass ein nur mit einfacher Mehrheit gefasster Beschluss richtigerweise eine qualifizierte Mehrheit (vgl. § 17 zweiter Satz, § 25 Abs. 1 oder § 32 Abs. 4) oder gar die Zustimmung aller Miteigentümer (vgl. etwa § 32 Abs. 2 oder die Beschlussfassung über eine Benützungsregelung) erfordert hätte.

3. Die Anfechtungsmöglichkeit nach Abs. 6 bezieht sich nicht nur auf formell als solche bezeichnete Beschlüsse, sondern auch auf faktische Verwaltungsmaßnahmen, die sich offensichtlich auf den – wenn gleich nicht als Beschluss artikulierten – Willen der Mehrheit gründen. In diesem Fall kommt die Anfechtungsfrist von einem Monat nicht zum Tragen, weil sie ja mangels ordnungsgemäßer Bekanntmachung eines Beschlusses gar nicht zu laufen beginnen kann.

4. Auf Grund einer Anregung im Rahmen der Vorbegutachtung wird in Abs. 6 die Passivlegitimation für einen solchen Feststellungsantrag ausdrücklich geregelt; Antragsgegner sind demnach alle anderen Miteigentümer. Im Begutachtungsverfahren wurde von mancher Seite vorgeschlagen, nicht die übrigen Miteigentümer, sondern die Eigentümergemeinschaft als Antragsgegner vorzusehen. Dieser Vorschlag wurde jedoch nicht umgesetzt, weil er für die Eigentümergemeinschaft, deren Rechtsfähigkeit ja auf die Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft beschränkt ist, nicht passend scheint (anzumerken ist hier, dass bei Entscheidungsfindungen, die nicht die Verwaltung der Liegenschaft betreffen, auf keinen Fall eine Passivlegitimation der Eigentümergemeinschaft normiert werden könnte). Für diese Überlegung spielt es auch eine Rolle, dass bei der Eigentümergemeinschaft in erster Linie der „Außenaspekt“, also das Auftreten der Gemeinschaft nach außen, im Vordergrund steht, dem gegenüber der „Innenaspekt“ (wie etwa die Einforderung der dem einzelnen Miteigentümer obliegenden Zahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft) an Bedeutung zurücktritt. Für gemeinschaftsinterne Auseinandersetzungen

ist nicht die Gemeinschaft als solche das richtige Gegenüber, sondern diejenigen ihrer Mitglieder, die sich nicht aktiv als Antragsteller gegen den gefassten Beschluss wenden. Wenn ein zunächst als Antragsgegner aufscheinender Miteigentümer sich mit dem Standpunkt des Antragstellers identifiziert, kann er ja während des Verfahrens gleichsam die Seite wechseln und seinerseits als weiterer Antragsteller dem Anfechtungsbegehren beitreten. Hinzu kommt ein Weiteres: Würde man die Passivlegitimation der Eigentümergemeinschaft zuordnen, so würde die Eigentümergemeinschaft beim Streit um die interne Willensbildung durch den Verwalter vertreten; der den Beschluss anfechtende Miteigentümer hätte sich also wegen dieser internen Frage letztlich mit dem Verwalter auseinander zu setzen – eine Lösung, die dem spezifischen Charakter der Eigentümergemeinschaft nicht adäquat zu sein scheint. Wenn hingegen kein Verwalter bestellt ist, würde sich bei dieser Konstruktion die durch die Mehrheit der Miteigentümer vertretene Eigentümergemeinschaft als passiv Legitimierte ergeben. Insgesamt scheint es dogmatisch klarer zu sein, alle anderen Miteigentümer als Antragsgegner vorzusehen, was schon daraus hervorgeht, dass dies jene Lösung ist, zu der schon die bisherige Judikatur gefunden hat. Schließlich sei neuerlich darauf hingewiesen, dass an die Eigentümergemeinschaft nur sehr bedingt gesellschaftsrechtliche Kriterien und Denkmuster angelegt werden können.

5. Der im zweiten Satz des Abs. 6 enthaltene Verweis auf § 29 umfasst für jene Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung, die nicht zu den in § 29 Abs. 1 genannten „Veränderungen“ zählen, auch die Weiterverweisung des § 29 Abs. 5 auf die §§ 834 und 835 ABGB.

6. Zur Klarstellung sei schließlich aber darauf hingewiesen, dass durch die Anfechtungsregelung des Abs. 6 weder die Minderheitsrechte noch die Pflicht des Verwalters zur Vornahme von Erhaltungsarbeiten berührt werden. Letzteres bedeutet, dass selbst bei Anfechtung eines Beschlusses etwa über die Sanierung des Hauses der Verwalter dennoch verpflichtet ist, zumindest für die Vornahme dringlicher Erhaltungsarbeiten Sorge zu tragen.

Zu Abs. 7:

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 13b Abs. 5 erster Satz WEG 1975. Da die dort aufscheinende Wendung „im Voraus“ keinen erkennbaren Regelungsgehalt hat (das Abbedingen eines Mitwirkungsrechts im Nachhinein wäre ja wohl sinnlos), kann sie ersatzlos entfallen.

Einschränkungen der Mitwirkungsbefugnisse etwa im Wohnungseigentumsvertrag sind also nicht rechtswirksam. Davon nicht betroffen ist freilich die Festsetzung abweichender Abstimmungseinheiten im Sinne des § 32 Abs. 6 des Entwurfs.

Das bisherige Recht enthielt in § 13b Abs. 5 zweiter Satz WEG 1975 Ausnahmen von der Anordnung über den zwingenden Charakter der gesetzlichen Regelungen zu den Mitwirkungsbefugnissen der Miteigentümer. Diese Ausnahmeregelungen wurden in der Lehre allerdings zu Recht als unverständlich und sachlich unbegründet kritisiert (vgl. *Tades/Stabentheiner*, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, ÖJZ 1994/1A, 31). Im Besonderen ist nicht einzusehen, aus welchen Gründen es zur Erlangung einer Wohnbau- oder Wohnhaussanierungsförderung erforderlich sein sollte, diese Mitwirkungsbefugnisse der Miteigentümer zu beschneiden. Diese Ausnahmeregelungen konnten daher als entbehrlich entfallen.

Zu § 25:

Allgemeines:

Das bisherige Wohnungseigentumsrecht enthält in § 13b WEG 1975 zwar einige Anordnungen über die Willensbildung in der Wohnungseigentümergemeinschaft, aber keine Regelungen darüber, in welchem Rahmen diese Willensbildung stattfinden soll, und insbesondere auch keine Bestimmungen etwa in die Richtung, dass eine regelmäßige Zusammenkunft der Miteigentümer zwecks Besprechung und Entscheidung über die bei der Verwaltung der Liegenschaft heranstehenden Fragen durchgeführt werden sollte. Bisher hat der Gesetzgeber – wohl durchaus bewusst – die Frage der Gestaltung der Entscheidungsmechanismen den Wohnungseigentümern selbst überlassen.

Mit der hier entworfenen Regelung wird zu dieser Frage eine etwas nuancierte Haltung eingenommen. Zwar soll nach wie vor keine Eigentümergemeinschaft gegen ihren Willen gesetzlich dazu verhalten werden, regelmäßig zusammenzukommen und Fragen der Verwaltung zu diskutieren. Wohl aber lässt der Entwurf und im Besonderen dessen § 25 erkennen, dass eine regelmäßig durchgeführte Eigentümerversammlung aus verschiedenen Aspekten für zweckmäßig gehalten wird und gefördert werden soll. Im Allgemeinen wird nämlich eine usuelle Zusammenkunft der Miteigentümer dazu beitragen, das für das Zusammenwohnen so wichtige Solidaritätsempfinden zu fördern, Probleme und offene Fragen konstruktiv zu erörtern und auch zu lösen sowie Konflikte im offenen Diskurs auszutragen und womöglich zu bereinigen. Es scheint auch sinnvoll, Fragen der Verwaltung der Liegenschaft, die nicht ohnedies vom

Verwalter im Rahmen seiner Tätigkeit allein gelöst werden, soweit wie möglich in einem für alle Miteigentümer offenen Gesprächsforum und nicht etwa bloß durch schriftliche Äußerungen zu behandeln. Zusammenfassend lässt sich also sagen, dass Eigentümerversammlungen in der Regel ein hoher Stellenwert für das Funktionieren von Eigentümergemeinschaften zukommen kann und dass sie im Besonderen für Willensbildung und Entscheidungsfindung in Fragen der Verwaltung der Liegenschaft den besten Rahmen bieten.

Aus diesem Grund soll zur Förderung solcher Versammlungen der Verwalter – allerdings bloß durch eine dispositiven Anordnung – zur regelmäßig (nämlich alle zwei Jahre) wiederkehrenden Organisation einer Eigentümerversammlung verpflichtet werden. Daran knüpft sich die Erwartung, dass es künftig häufiger zu solchen Eigentümerversammlungen kommt, solche Versammlungen dadurch im Lauf der Zeit gewissermaßen zum „Routinebetrieb“ einer Eigentümergemeinschaft gehören und sich daraus gleichsam eine „Versammlungskultur“ entwickelt, die ihrerseits das Zusammengehörigkeitsgefühl der Miteigentümer stärkt.

Eine zweite Zielrichtung des § 25 geht dahin, auch im Prozeduralen einen möglichst effizienten Mechanismus zur Entscheidung heranstehender Fragen der Verwaltung und dabei insbesondere zur Herbeiführung von Stimmenmehrheiten vorzugeben, und zwar gerade für den Fall, dass sich in der Eigentümerversammlung nach durchgeführter Abstimmung noch keine Mehrheit für oder gegen eine bestimmte Lösung ergeben hat (Abs. 3 zweiter Satz).

Zu Abs. 1:

Allgemein sei zu den in diesem Absatz getroffenen Regelungen darauf hingewiesen, dass die ursprünglich im Ministerialentwurf konzipierten Vorgaben für die periodisch wiederkehrende Durchführung einer Eigentümerversammlung im Licht der Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens erheblich erweitert – man könnte auch sagen: liberalisiert – wurden; diesbezüglich sei auf die Ausführungen in Punkt C.6 des Allgemeinen Teils verwiesen.

Die im ersten Satz vorgesehene Pflicht zur Einberufung einer Eigentümerversammlung in Abständen von rund zwei Jahren richtet sich nur an den Verwalter. Wenn eine Eigentümergemeinschaft keinen Verwalter hat, gibt es keinen Adressaten für diese Anordnung, sodass auch diese Verpflichtung entfällt. Dies ist durchaus sinnvoll: Wenn eine Eigentümergemeinschaft ohne einen Verwalter das Auslangen findet, dann kann von ihr angenommen werden, dass sie sich auch nach innen hin in ausreichendem Maß selbst organisiert, ohne dass es dafür eine gesetzliche Anleitung bräuchte. In aller Regel wird es sich dabei um kleine Eigentümergemeinschaften handeln, für die das vielleicht etwas starre Korsett einer alle zwei Jahre durchzuführenden Versammlung ohnedies nicht adäquat wäre.

Überdies ist die Verwalterpflicht zur regelmäßigen Organisation und Einberufung der Eigentümerversammlung dispositiv. Die Miteigentümer können beispielsweise bereits im Wohnungseigentumsvertrag vereinbaren, von einer jährlichen Eigentümerversammlung Abstand zu nehmen und den Verwalter von der diesbezüglichen Pflicht zu entbinden. Eine solche Entscheidung kann von den Miteigentümern auch im Nachhinein – also nach bereits begründeter Eigentümergemeinschaft – getroffen werden, doch bedarf es dazu einer qualifizierten Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile. Dem liegt die Überlegung zugrunde, dass nicht bereits die einfache Mehrheit das vom Gesetzgeber für so sinnvoll und bedeutsam gehaltene Instrument der Eigentümerversammlung unter Umständen gegen den Willen einer durchaus beträchtlichen Zahl von Minderheitseigentümern zu Fall bringen können soll. Nur wenn sich innerhalb der Eigentümergemeinschaft ein sehr breiter Konsens dafür ergibt, dass Eigentümerversammlungen als entbehrlich unterbleiben sollen, kann in diesem Punkt vom Gesetzesrecht abgewichen werden.

Die Bestimmung des zweiten Satzes, wonach der Termin der Versammlung so anzusetzen ist, dass voraussichtlich möglichst viele Miteigentümer daran teilnehmen können, bedeutet nicht etwa eine Verpflichtung des Verwalters, im Vorhinein Terminabstimmungen mit den einzelnen Miteigentümern vorzunehmen. Das wäre bei größeren Eigentümergemeinschaften eine kaum lösbare Aufgabe. Gemeint ist damit nur, dass die Terminisierung der Versammlung nicht so erfolgen solle, dass nach den jeweiligen Verhältnissen mit einer Verhinderung zahlreicher Miteigentümer gerechnet werden muss. So wird etwa eine Eigentümerversammlung im Juli oder August in der Regel nicht sinnvoll sein, weil in diesen Monaten viele Miteigentümer urlaubsbedingt abwesend sein werden. Ebenso unzweckmäßig wäre im Regelfall die Einberufung einer Eigentümerversammlung an einem Arbeitstag um 10 Uhr vormittags, weil zu diesem Zeitpunkt wohl zahlreiche Miteigentümer ihrer jeweiligen Berufstätigkeit nachgehen werden müssen. Letztlich sind dabei aber immer die spezifischen Gegebenheiten in der jeweiligen Eigentümergemeinschaft maßgeblich. So sehr es nach dem Vorgesagten im Allgemeinen pflichtwidrig sein wird, eine Eigentümerversammlung für Urlaubszeiten einzuberufen, wird beispielsweise bei einem im Wohnungseigen-

tum stehenden Ferienapartmenthaus in einer Wintersportregion, dessen Miteigentümer primär in den Weihnachts- oder Winterferien dort anzutreffen sind, unter Umständen gerade Gegenteiliges gelten.

Auch bei Durchführung einer Eigentümerversammlung in zweijährigen Abständen kann es zur Behandlung dringlicher Fragen erforderlich sein, zwischendurch – also innerhalb des zweijährigen Intervalls – eine zusätzliche Versammlung durchzuführen. Auch in einem solchen Fall hat der Verwalter für die Einberufung der – sozusagen „außerordentlichen“ – Eigentümerversammlung Sorge zu tragen. Freilich kann nicht jeder einzelne Miteigentümer dies vom Verwalter verlangen, weil der Verwalter in diesem Kontext ja nicht zum Spielball von Einzelinteressen werden soll. Vielmehr kommt dieses Initiativrecht erst einer qualifizierten Minderheit zu, wobei sich das Qualifikationserfordernis zur möglichst weit gehenden Erfassung der verschiedenen Arten und Größen von Eigentümergemeinschaften aus zwei Komponenten zusammensetzt: Das Begehren auf Einberufung einer „außerordentlichen“ Eigentümerversammlung muss von mindestens drei Miteigentümern gestellt werden, die zusammen mindestens ein Viertel der Anteile haben. Das Begehren muss schriftlich an den Verwalter herangetragen werden und einen wichtigen Grund dafür nennen, warum die ehestmögliche Einberufung einer Versammlung für erforderlich gehalten wird. Wenn der Verwalter einer diesen Erfordernissen entsprechenden Aufforderung zur Einberufung einer Eigentümerversammlung nicht nachkommt, könnte dies einen Kündigungsgrund nach § 21 des Entwurfs darstellen.

Von den nun besprochenen Regelungen über die Einberufung einer Eigentümerversammlung durch den Verwalter bleibt das schon nach der bisherigen Gesetzeslage jedem einzelnen Miteigentümer zukommende Recht, auf das Zustandekommen einer Eigentümerversammlung auch ohne Tätigwerden des Verwalters durch persönliches Engagement hinzuwirken, unangetastet. Zur Klarstellung wird dies im vierten Satz des Abs. 1 ausdrücklich festgeschrieben. Dies scheint schon deshalb zweckmäßig, weil es unter dem Regime des geltenden Rechts schon mehrmals vorgekommen ist, dass Beschlüsse von Wohnungseigentümergemeinschaften von Gerichten erster Instanz für nichtig gehalten wurden, nur weil die Wohnungseigentümerversammlungen, bei denen sie gefasst wurden, nicht vom Verwalter einberufen worden waren. Solchen Missverständnissen gilt es künftig vorzubeugen.

Zu Abs. 2:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich im Wesentlichen dem bisherigen § 13b Abs. 3 WEG 1975, der zwar noch nicht explizit auf eine Eigentümerversammlung Bezug nahm, dem jedoch erkennbar bereits die Vorstellung zugrunde lag, dass im Regelfall die beabsichtigte Beschlussfassung in einer Eigentümerversammlung stattfinden solle. Diese Anordnung des bisherigen Rechts ist daher an den hier ausdrücklich gegebenen Kontext, nämlich die Einberufung der Eigentümerversammlung, zu adaptieren. Neu ist die Verständigungsfrist von zwei Wochen, durch die gewährleistet sein soll, dass die Miteigentümer so rechtzeitig von der Versammlung Kenntnis erlangen, dass sie zwecks Teilnahme an derselben noch zeitlich disponieren und sich auf die bekannt gegebenen Beschlussgegenstände vorbereiten können. Für die Art und Weise, wie den Miteigentümern die Einberufung der Eigentümerversammlung zur Kenntnis zu bringen ist, wird auf die in § 24 Abs. 5 des Entwurfs näher umschriebene Bekanntmachung von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft verwiesen.

Zu Abs. 3:

Der Ablauf einer Eigentümerversammlung kann vom Gesetzgeber nicht sinnvoll näher geregelt werden, weil er zu sehr von den individuellen Gegebenheiten der jeweiligen Eigentümergemeinschaft abhängt. Daher wird hier auch nichts darüber ausgesagt, wer etwa die Leitung der Eigentümerversammlung übernehmen soll. Diese Funktion kann beispielsweise dem Verwalter, dem Eigentümervertreter, einem – aus guten Gründen gesetzlich nicht erwähnten und behandelten – „Hausvertrauensmann“ oder auch einem Miteigentümer zukommen. Denkbar ist aber ebenso, dass die Eigentümerversammlung ohne Leitungsstruktur auskommt.

Abs. 3 beschränkt sich daher auf einige rudimentäre Anordnungen, und zwar in Bezugnahme auf die Pflichten des Verwalters in diesem Zusammenhang. Demnach trifft den Verwalter – nach dem ersten Satz – eine Protokollierungs- und Verständigungspflicht. Zur Klarstellung sei darauf hingewiesen, dass es sich dabei nur um Verwalterpflichten handelt. Wenn die Eigentümerversammlung nicht vom Verwalter, sondern von einem Miteigentümer einberufen wird, trifft also nicht etwa allein deshalb diesen Miteigentümer die Pflicht zur Protokollierung und Verständigung der Übrigen. Vielmehr ist auch in diesem Fall der Verwalter – wenn es denn einen solchen gibt und dieser auch anwesend ist – zur Protokollierung und Verständigung der Miteigentümer verpflichtet. Wenn kein Verwalter bestellt ist oder der bestellte Verwalter an der Eigentümerversammlung nicht teilnimmt, ist es den Miteigentümern überlassen, allenfalls jemanden auszuwählen, der die Vorgänge bei der Eigentümerversammlung protokollarisch festhält.

Der zweite Satz trägt dem Verwalter für den Fall einer noch nicht zustande gekommenen Mehrheit für oder gegen einen Vorschlag die Verpflichtung zur schriftlichen Komplettierung der mündlich begonnenen Willensbildung auf. Der Verwalter muss in einem solchen Fall also schriftlich an die abwesend gewesenen (und auch nicht rechtswirksam vertretenen) Miteigentümer herantreten und sie zu einer schriftlichen Äußerung zur jeweiligen Frage auffordern. Die vom Verwalter dafür zu setzende Frist wird nach den jeweiligen Gegebenheiten zu bestimmen sein; in der Regel soll sie zur möglichst baldigen Herbeiführung einer Entscheidung wohl etwa zwei Wochen nicht überschreiten.

Indem nun der Weg für die Vervollständigung der in der Eigentümerversammlung noch nicht gänzlich abgeschlossenen Willensbildung gesetzlich vorgezeichnet wird, soll ein weiterer Beitrag zur Verbesserung der Entscheidungsfähigkeit von Eigentümergemeinschaften, aber auch zur allmählichen Etablierung der zuvor schon angesprochenen „Versammlungskultur“ geleistet werden.

Zu § 26:

Im Rahmen der Vorberatungen zu diesem Gesetzesvorhaben wurde von mehreren Seiten der Standpunkt vertreten, man möge zwar bei einem Ausbau der gesetzlichen Regelungen über die Ausstattung der Eigentümergemeinschaft mit Organen eher Behutsamkeit und Zurückhaltung walten lassen, andererseits aber auf Gesetzesebene den Boden für dauerhafte privatautonome Gestaltungen bereiten. Mit Letzterem wurden so genannte „Gemeinschaftsordnungen“ im Sinne von Satzungsbestimmungen angesprochen, durch die beispielsweise bestimmte weitere Organe der Gemeinschaft mit spezifischen Aufgaben vorgesehen werden könnten. Derzeit wird die Sinnhaftigkeit solcher Festlegungen aber dadurch in Frage gestellt, dass sie nach heutigem Meinungsstand nur zwischen den aktuellen Vertragsparteien gelten, für deren Rechtsnachfolger aber nur bei wirksamer vertraglicher Überbindung. Ein für die weitere Zukunft gesichertes vertragliches Regime lässt sich auf dieser Grundlage jedoch nicht etablieren. Hier setzt nun die neue Regelung des § 26 an, die unter gewissen Voraussetzungen solchen Vereinbarungen der Miteigentümer über weitere Organe der Eigentümergemeinschaft (zB einen Verwaltungsbeirat) oder über die Willensbildung Rechtswirksamkeit auch über den Wechsel der Miteigentümer hinaus sichert.

Im ersten Satz wird klargestellt, dass solche Vereinbarungen nur einstimmig getroffen werden können. Der zweite Satz etabliert allgemeine Voraussetzungen für die Rechtswirksamkeit solcher Vereinbarungen, nämlich einerseits ein Schriftformerfordernis und andererseits die Einhaltung inhaltlicher Schranken dergestalt, dass die vereinbarte Regelung „zwingenden Grundsätzen dieses Bundesgesetzes“ nicht widersprechen darf. So wäre etwa – um besonders krasse Beispiele zu nennen – die Abrede, dass einem Miteigentümer grundsätzlich kein Stimmrecht zukommen solle oder dass eine gerichtliche Anfechtung von Beschlüssen ausgeschlossen sein solle, nicht gültig. Im dritten Satz wird weiters der Schaffung neuer Organe insofern eine funktionelle Grenze gesetzt, als diese nicht mit Vertretungsbefugnis ausgestattet, sondern nur mit internen Aufgaben betraut werden dürfen. Diese Einschränkung ist – wie schon zu § 18 ausgeführt wurde – erforderlich, um Unklarheiten darüber auszuschließen, wer nun mit Wirksamkeit für die Eigentümergemeinschaft im Rechtsverkehr auftreten darf. Die Regelungen des § 18 Abs. 2 über die Vertretung der Eigentümergemeinschaft können also nicht durch eine Gemeinschaftsordnung erweitert werden.

Wenn eine solche Vereinbarung im Grundbuch ersichtlich gemacht wird, ist sie auch für die jeweiligen Rechtsnachfolger der Miteigentümer verbindlich (vierter Satz). Mit dieser Gestaltungsmöglichkeit wird der von Teilen der Lehre erhobene Forderung nach „Verdinglichung“ von Regelungen des Wohnungseigentumsvertrags (vgl. etwa *Kletečka* in *Bundesministerium für Justiz/Schauer/Stabentheiner*, Erneuerung des Wohnrechts 230 f.) Rechnung getragen. Im vierten Satz werden auch die Voraussetzungen für die Ersichtlichmachung der Vereinbarung im Grundbuch umschrieben, und zwar im textlichen Gleichklang mit § 32 Abs. 8 des Entwurfs, der seinerseits dem bisherigen § 19 Abs. 6 WEG 1975 entspricht.

Zu § 27:

Diese Bestimmung entspricht vollinhaltlich dem bisherigen § 13c Abs. 3 bis 5 WEG 1975.

Hinzuweisen ist aber darauf, dass durch die in Art. IV dieses Gesetzes vorgesehene Änderung des § 216 Abs. 1 Z 3 EO die durch das Vorzugspfandrecht gewährte Rangbegünstigung auf bis zu (im Zeitpunkt der Zuschlagserteilung) fünf Jahre alte Forderungen (anstelle der bisher dreijährigen Frist) ausgedehnt wird.

Die Entscheidungen 8 Ob 235/00t (JBl 2001, 395 = immolex 2001/120 = wobl 2001/184 = MietSlg LII/32) und 8 Ob 66/01s, 67/01p (ZIK 2001/220) haben in Fachkreisen eine Diskussion ausgelöst, ob es nicht zweckmäßig wäre, die das Vorzugspfandrecht effektuierende Anmerkung im Grundbuch auch an eine bloße Anmeldung der Forderung im Konkurs zu knüpfen (etwa durch das Abstellen auf eine „gerichtliche Geltendmachung“). Diese Überlegung wurde jedoch nicht realisiert, weil die Anmerkung der Anmeldung einer Forderung im Konkurs ein grundbuchsrechtliches Novum wäre, für dessen Einführung

keine zwingende Notwendigkeit besteht, zumal dem Forderungsberechtigten zur Geltendmachung seines durch das Vorzugspfandrecht vermittelten Absonderungsrechts ohnedies die Klage gegen den Masseverwalter zusteht (*Stabentheiner*, Zu Einzelfragen des wohnungseigentumsrechtlichen Vorzugspfandrechts, *immolex* 2000, 116 [118 f.]).

Zu § 28:

Allgemeines:

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 14 Abs. 1 und 2 WEG 1975. Zur Verbesserung der Systematik erscheint es zweckmäßig, die Regelungen einerseits über die ordentliche und andererseits über die außerordentliche Verwaltung auf zwei Paragraphen aufzuteilen, weshalb die dem bisherigen § 14 Abs. 3 WEG 1975 entsprechende Anordnung in den neuen § 29 des Entwurfs überstellt wurde.

Zu Abs. 1:

Diese Bestimmung entspricht weitestgehend dem bisherigen § 14 Abs. 1 WEG 1975.

In Z 1 dient die Nennung auch der Behebung ernster Schäden des Hauses primär einer verbesserten textlichen Übereinstimmung mit § 3 MRG, auf den hier ja verwiesen wird; deshalb wäre es ein Manko gewesen, auf § 3 Abs. 2 Z 2 MRG nicht auch in der Formulierung Bezug zu nehmen.

In Z 3 wird anstelle des im bisherigen § 14 Abs. 1 Z 3 WEG 1975 verwendeten Begriffs „Instandhaltungsdarlehens“ nur noch der Terminus „Darlehens“ verwendet, weil die bisherige Formulierung „Instandhaltungsdarlehens zur Deckung der ... Kosten einer ... Arbeit zur ordnungsgemäßen Erhaltung“ einem Pleonasmus zumindest sehr nahe kam.

Gemäß Z 6 zählt auch die Bestellung und Abberufung des in § 22 des Entwurfs neu eingeführten Eigentümerversprechers zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung.

Die Bestimmung der Z 8 wird – im Vergleich zum bisherigen § 14 Abs. 1 Z 7 WEG 1975 – sprachlich radikal vereinfacht, ohne jedoch inhaltlich geändert zu werden.

Zu Abs. 2:

Diese Bestimmung, die ein außerordentliches Kündigungsrecht der Eigentümergemeinschaft vorsieht, entspricht dem bisherigen § 14 Abs. 2 WEG 1975. Sie gehört zwar systematisch an sich nicht zur Aufzählung der Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung des Abs. 1, steht aber in einem inhaltlichen Kontext zu Abs. 1 Z 8 und 9 und wird daher an dieser Stelle belassen. Eine inhaltliche Änderung dieser Bestimmung sowohl gegenüber dem Ministerialentwurf als auch gegenüber dem bisherigen Recht wurde jedoch durch die Zulassung von selbständigem Wohnungseigentum an Kraftfahrzeug-Abstellflächen erforderlich, weil es nicht sachgerecht wäre, durch diese Regelung auch einen „Kfz-Abstellflächeneigentümer“ zu begünstigen. Daher wird in der neuen Textierung nur noch der Bedarf eines Wohnungseigentümers einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit – aber eben nicht der Bedarf eines bloßen Abstellflächeneigentümers – als Grundlage für die außerordentliche Kündigung eines Mietvertrags über einen Kraftfahrzeug-Abstellplatz vorgesehen. Hinzuweisen ist darauf, dass die durch diese Regelung begünstigte „Person“ auch eine Eigentümerpartnerschaft sein kann, freilich auch hier nur die Eigentümerpartnerschaft an einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit.

Zu § 29:

Allgemeines:

Diese Bestimmung regelt die Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung und orientiert sich inhaltlich – in einen eigenen Paragraphen gekleidet – an den bisherigen Regelungen des § 14 Abs. 3 und 4 WEG 1975.

Zu Abs. 1:

Die ursprüngliche Konzeption des Wohnungseigentumsrechts zur Beschlussfassung über die in § 14 Abs. 3 WEG 1975 angeführten Angelegenheiten bestand darin, dass dafür zunächst ein Beschluss der (einfachen) Mehrheit der Anteile und in einem weiteren Schritt die gerichtliche Genehmigung des Mehrheitsbeschlusses erforderlich war, um die beschließende Mehrheit ansuchen musste. Mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz wurde diese Konstruktion gleichsam umgedreht: Seither braucht nicht die beschließende Mehrheit eine positive Entscheidung des Gerichts über ihren Beschluss herbeizuführen, sondern bleibt es der Minderheit überlassen, den Mehrheitsbeschluss bei Gericht anzufechten und eine inhaltlich negative gerichtliche Entscheidung über diesen Beschluss zu erwirken. Dadurch wurde die Willensbildung zu diesen Veränderungen im Bereich der außerordentlichen Verwaltung erheblich erleich-

tert, weil nun die überstimmte Minderheit gegen den Mehrheitsbeschluss aktiv werden muss und bei unterlassener Anrufung des Gerichts das gilt, was die Mehrheit beschließt (vgl. *Tades/Stabentheiner*, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, ÖJZ 1994/1A, 31 f.).

In der Neuformulierung dieser Bestimmung durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz spiegelt sich diese veränderte Konzeption aber insofern nicht ausreichend wider, als in § 14 Abs. 3 WEG 1975 nach wie vor von einer gerichtlichen Genehmigung des Mehrheitsbeschlusses – also von einer positiven Entscheidung – die Rede ist. Auf Grund einer Anregung aus der Richterschaft wird nun die Tätigkeit des Gerichts in Bezug auf den Mehrheitsbeschluss so umschrieben, wie es dem neuen Überprüfungsmechanismus entspricht. Das Begehren der überstimmten Minderheit zielt ja auf eine negative Entscheidung des Gerichts über diesen Mehrheitsbeschluss, nämlich auf dessen Aufhebung, ab. In diese Richtung wird Abs. 1 – und in seinem Gefolge auch Abs. 2 und Abs. 3 – gegenüber der Vorgängerbestimmung des § 14 Abs. 3 WEG 1975 neu formuliert.

Im Übrigen entspricht Abs. 1 im Wesentlichen dem ersten Satz des bisherigen § 14 Abs. 3 WEG 1975. Die Formulierungen wurden zwecks Steigerung der Verständlichkeit etwas umgestellt. Zum selben Zweck werden die Veränderungen, um die es in dieser Gesetzesstelle geht, durch beispielhafte Anführungen etwas plastischer umschrieben. Zur Anfechtung des Mehrheitsbeschlusses ist wie bisher jeder der Überstimmten aktiv legitimiert; passiv legitimiert sind alle übrigen Miteigentümer (also unter Umständen auch solche, die ursprünglich gegen den nunmehr angefochtenen Beschluss gestimmt haben, sich nun aber der Anfechtung nicht anschließen) und nicht etwa die Eigentümergemeinschaft.

Im Begutachtungsverfahren wurde angeregt, die Antragsfrist einheitlich mit drei Monaten festzusetzen, zumal seit der Wohnrechtsnovelle 1999 die Frist ohnehin nur ab Bekanntmachung des Beschlusses laufe, sodass ein Miteigentümer selbst bei unterbliebener Verständigung von der beabsichtigten Beschlussfassung (also im Vorhinein) jedenfalls von der Beschlussfassung im Nachhinein Kenntnis erlange (widrigenfalls die Antragsfrist ja gar nicht zu laufen begänne). Diese Ausführungen sind zwar zutreffend, aber dennoch ist auch bei der seit der Wohnrechtsnovelle 1999 geltenden Rechtslage ein Bedürfnis gegeben, bei unterbliebener Vorankündigung der heranstehenden Beschlussfassung gegenüber einem Miteigentümer diesem eine längere Antragsfrist zur Bekämpfung des dann gefassten Beschlusses einzuräumen. Es darf ja nicht übersehen werden, dass es hier einerseits um Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung, also um Beschlüsse von größerer Wichtigkeit geht und dass andererseits sowohl die Verständigung von der beabsichtigten Beschlussfassung als auch jene über den gefassten Beschluss rechtlich wirksam durch Anschlag im Haus erfolgen kann. Nun hat aber ein Anschlag etwa im Stiegenhaus nur einen verhältnismäßig geringen Auffälligkeitswert. Die Wahrscheinlichkeit, dass ein Miteigentümer von einer bestimmten Maßnahme auch tatsächlich Kenntnis nimmt, ist erheblich größer, wenn darüber zweimal eine Bekanntmachung durch Anschlag im Haus erfolgt. Deshalb ist es durchaus gerechtfertigt, bei nur einmaliger Verständigung (nämlich vom bereits gefassten Beschluss) die Frist zur Anfechtung dieses Beschlusses von drei Monaten auf sechs Monate zu verlängern, zumal es hier ja – wie schon erwähnt – um bedeutsame Maßnahmen und nicht um bloße Marginalien geht. Die Kombination einer nur durch einmalige Bekanntmachung vorgestellten Maßnahme mit einer nur dreimonatigen Frist würde in diesen wichtigen Angelegenheiten einen zu geringen Rechtsschutz bieten. Deshalb bleibt es bei der Differenzierung der Fristlänge je nachdem, ob der Miteigentümer im Vorhinein von der beabsichtigten Beschlussfassung verständigt wurde oder nicht.

Auch der Antrag auf gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses über eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung ist gegen alle übrigen Miteigentümer zu richten; diesbezüglich sei auf die Ausführungen zu § 24 Abs. 6 verwiesen. Diejenigen Miteigentümer, die den Antrag unterstützen wollen, können gleichsam die Seite wechseln und als (weitere) Antragsteller auftreten.

Zu den Abs. 2 und 3:

Diese beiden Absätze entsprechen inhaltlich dem zweiten Satz des § 14 Abs. 3 WEG 1975 einschließlich der Z 1 bis 3. Es geht darin um die Kriterien für die gerichtliche Entscheidung über den Mehrheitsbeschluss. Diese Kriterien wurden entsprechend der Umkehrung der Konzeption, wie sie zuvor zu Abs. 1 besprochen wurde, neu formuliert. Überdies wurde die Regelung zur Verbesserung der Verständlichkeit auf zwei Absätze aufgeteilt. Infolge der veränderten Formulierung reicht es gemäß § 29 Abs. 2 des Entwurfs für eine gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses – vorbehaltlich der einschränkenden Regelung des Abs. 3 – bereits aus, wenn auch nur einer der beiden Fälle von Z 1 oder 2 vorliegt. Die bisherige Judikatur zu diesen Kriterien – etwa zur Frage der übermäßigen Beeinträchtigung (vgl. hiezu beispielsweise wobl 1990/87 = MietSlg 42.443; wobl 1996/74 = MietSlg XLVII/24; EvBl 1999/208 = wobl 1999/159 = MietSlg 51.548; wobl 2001/9 = JBl 2001, 317 = RdU 2001/60) – kann uneingeschränkt übernommen werden. Anzumerken ist, dass im Sinne dieser Judikatur auch der Ausschluss der Be-

schlussaufhebung in Abs. 3 trotz fehlender Deckung der Kosten in der Rücklage insoweit strenger gefasst wurde, als nur ein eindeutiger Vorteil aller Miteigentümer ausreicht.

In der Formulierung des Abs. 3 wird zugrunde gelegt, dass die Kosten der Veränderung zum Teil in der Rücklage Deckung finden, zum Teil aber auch nicht („der nicht gedeckte Kostenanteil“). Diese Regelung gilt freilich mutatis mutandis auch für den Fall, dass die Kosten der Veränderung gar keine – also nicht einmal eine teilweise – Deckung in der Rücklage finden; diesfalls hat eben die beschließende Mehrheit – um eine Aufhebung des Beschlusses zu verhindern – die gesamten Kosten der Veränderung zu tragen.

Zu Abs. 4:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich dem bisherigen § 14 Abs. 4 WEG 1975. Allerdings wurde der zweite Satz dieser bisherigen Bestimmung, also der Verweis auf § 13 Abs. 2 WEG 1975, hier nicht mehr aufgenommen, weil sich die Bedeutung dieses Verweises mangels weiterführender Darlegungen des Gesetzes nicht ohne weiteres erschließt und es sich bei den beiden Regelungen um grundsätzlich verschiedene Konstellationen, nämlich einerseits um Änderungsarbeiten eines Wohnungseigentümers an seinem Wohnungseigentumsobjekt und andererseits um von der Mehrheit der Miteigentümer beschlossene Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, handelt.

Der bisherige, in Klammern hinzugefügte Verweis des § 14 Abs. 4 WEG 1975 auf § 8 Abs. 3 MRG wird – einer Anregung im Begutachtungsverfahren folgend – nicht mehr übernommen, weil er inhaltlich entbehrlich und zum Teil (nämlich hinsichtlich der dortigen Anknüpfung an einen grob fahrlässigen Verstoß gegen die Schonungspflicht) auch unpassend ist.

Zu Abs. 5:

Die Frage, ob die Regelungen des § 14 Abs. 3 und 4 WEG 1975 für sämtliche Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung gelten oder ob – entsprechend dem Wortlaut des Gesetzes – in Teilbereichen der außerordentlichen Verwaltung das Einstimmigkeitsprinzip des 16. Hauptstücks des ABGB zum Tragen kommen solle, wurde unterschiedlich beantwortet. Während insbesondere *Call* sich für die erstgenannte Lösung aussprach (vgl. etwa *Calls* Glosse zu wobl 1998/71), schränkte die Judikatur die durch § 14 Abs. 3 und 4 WEG 1975 erleichterte Beschlussfassung unter Bedachtnahme auf den Gesetzestext auf wichtige Veränderungen baulicher Art und Widmungsänderungen ein und wendete sie beispielsweise nicht für Fragen der Benützungregelung oder des Abschlusses und der Aufkündigung von Bestandverträgen zwischen Mit- und Wohnungseigentümern an (vgl. *immolex* 1998/51 = wobl 1998/71 = *MietSlg* 49.520; *JBl* 1999, 57 = *MietSlg* 50.596). Die von der Rechtsprechung gefundene Lösung scheint auch für den nun heranstehenden Gesetzgebungsakt sachgerecht, weil es dem Minderheitenschutz, dem in jüngerer Zeit besonderes Augenmerk zugewendet wurde, eher entspricht, wenn Fragen etwa der Benützung der allgemeinen Teile der Liegenschaft oder von deren Vermietung an Miteigentümer einstimmig gelöst werden müssen. Daher wird die bisherige Rechtsprechung in Abs. 5 zur Vermeidung jeglichen Zweifels ausdrücklich positiviert.

Zu Abs. 6:

Diese – im Ministerialentwurf noch nicht enthaltene – Anordnung entspricht dem Meinungsstand zum bisherigen Recht, wonach der Verwalter Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung nicht aus Eigenem, sondern nur auf Grund eines Beschlusses der Miteigentümer durchführen kann (*Spruzina in Schwimann*, ABGB² Rz 31 zu § 17 WEG mwN; *Dirnbacher*, WEG 2000, 158); diese Auffassung wird hier also nur positiviert.

Zu § 30:

Allgemeines:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich weitgehend dem bisherigen § 13a WEG 1975.

Zu Abs. 1:

Im Einleitungssatz wird entsprechend dem bisherigen Meinungsstand klargestellt, dass sich der Antrag des seine Minderheitsrechte geltend machenden Miteigentümers gegen alle übrigen Miteigentümer (und nicht etwa gegen die Eigentümergemeinschaft; s. hierzu die Ausführungen zu § 24 Abs. 6 und § 29 Abs. 1) zu richten hat. Die bisherige Anordnung, dass sich jeder Miteigentümer an der Verwaltung der Liegenschaft beteiligen könne, ist zum einen in gewisser Hinsicht eine Selbstverständlichkeit; zum anderen ist ihre eigentliche Bedeutung unklar; im Hinblick darauf wird sie hier nicht mehr aufgenommen.

In Z 2 wird die bisherige Wendung „die von der Mehrheit beschlossene Rücklage“ durch die Wortfolge „die bereits festgelegte Rücklage“ ersetzt, um klarzustellen, dass damit auch eine vom Verwalter ohne

formellen Beschluss der Mehrheit eingehobene Rücklage erfasst ist. Dass die Beschlussfassung über die Rücklage durch (einfache) Mehrheit erfolgt, ergibt sich ohnedies aus § 28 Abs. 1 Z 2 des Entwurfs.

Die in der neuen Z 5 angeführten Regelungen in § 20 Abs. 2 bis 6 enthalten besonders wichtige Verwalterpflichten, die zum Teil schon nach bisherigem Recht vom einzelnen Miteigentümer gegen den Verwalter gerichtlich durchgesetzt werden konnten, wie etwa die Rechnungslegungspflicht (§ 17 Abs. 6 WEG 1975), die Pflicht zur Auflage einer Vorausschau (vgl. *Spruzina* in *Schwimmann*, ABGB² Rz 25 zu § 17 WEG) oder die gesonderte Kontoführung (§ 13a Abs. 1 Z 5 WEG 1975). Diese Individualrechte in Bezug auf die Pflichten des Verwalters werden hier nun ausdrücklich positiviert und erweitert (zum Beispiel um die in § 20 Abs. 4 zweiter Satz des Entwurfs vorgesehene Verpflichtung des Verwalters zur Einholung von mindestens drei Angeboten für bestimmte Arbeiten).

Die bisherige Z 5 des § 13a Abs. 1 WEG 1975 ist im neuen Recht entbehrlich, weil der Verwalter nun gemäß § 20 Abs. 6 des Entwurfs ohnedies generell zur gesonderten Kontoführung verpflichtet ist.

Die Z 6 wurde an die Neuregelung über die Abberufung des Verwalters in § 21 des Entwurfs angepasst. An dieser Stelle sei angemerkt, dass ein korrespondierendes Minderheitsrecht auf Bestellung oder Abberufung eines Eigentümerversprechers bewusst nicht vorgesehen wird, weil der Eigentümerversprecher ja nur für den Kollisionsfall vorgesehen ist und der einzelne Miteigentümer ohnehin mehrere eigenständige Möglichkeiten hat, gegen einen pflichtschuldigen Verwalter vorzugehen, nämlich mit Hilfe seiner Individualrechte nach Z 5 und 6.

In Z 7 scheint die im bisherigen Recht (§ 13a Abs. 1 Z 7 WEG 1975) enthaltene Wendung „von der Mehrheit beschlossenen“ nicht mehr auf, weil sich ja schon aus § 28 Abs. 1 Z 7 des Entwurfs ergibt, dass die Erlassung einer Hausordnung eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung ist und dafür ein (einfacher) Mehrheitsbeschluss ausreicht. Im Übrigen gibt es in der Praxis auch Fälle, in denen der Verwalter die Hausordnung gleichsam aus Eigenem „erlässt“; auch eine solche auf die Initiative des Verwalters zurückgehende Hausordnung kann – einmal abgesehen von der Frage ihrer Gültigkeit – von jedem Miteigentümer einer gerichtlichen Überprüfung im Sinn der Z 7 zugeführt werden.

Die neue Z 8 war im Ministerialentwurf noch nicht enthalten und hat auch kein Vorbild im bisherigen Recht. Eine Gemeinschaftsordnung, die der Regelung des § 26 widerspricht – sei es, dass sie Organe mit Vertretungsbefugnis vorsieht, sei es, dass sie gegen zwingende Grundsätze des Wohnungseigentumsrechts verstößt –, kann von jedem Miteigentümer einer gerichtlichen Korrektur oder Aufhebung zugeführt werden.

In der neuen Z 9 (die dem bisherigen § 13a Abs. 1 Z 8 WEG 1975 entspricht) wird die bisherige Einschränkung auf solche Abstellplätze, die sich in einer Sammelgarage oder auf einem Sammelplatz befinden, als entbehrlich aufgegeben. Überdies wird das Antragsrecht korrespondierend zu § 28 Abs. 2 auf Wohnungseigentümer einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit eingeschränkt.

Zu Abs. 2:

Hier wird, um den vom Gesetzgeber bereits bei Schaffung dieser Bestimmung (durch die Wohnrechtsnovelle 1999, BGBl. I Nr. 147) geäußerten Willen (vgl. AB 2056 BlgNR 20. GP 8) im Gesetzestext noch deutlicher zum Ausdruck zu bringen, der Lauf der dreimonatigen Frist zur Anrufung des Gerichts nicht an die Kenntnis, sondern an die Erkennbarkeit der Maßnahme (zB durch Übermittlung der Vorausschau) geknüpft.

Ebenso wird verdeutlicht, dass sich der Antrag des benachteiligten Miteigentümers gegen den (oder im Fall des dritten Satzes: die) die Mehrheit der Miteigentumsanteile haltenden Miteigentümer zu richten hat. Die übrigen Miteigentümer sind gemäß § 45 Abs. 2 Z 2 des Entwurfs am Verfahren zu beteiligen.

Der Bestimmung wird weiters ein zweiter Satz eingefügt, in dem ausgeführt wird, welche Entscheidungsmöglichkeiten dem Gericht auf Grund eines solchen Antrags des benachteiligten Miteigentümers offenstehen. Damit wird die etwas dürre Aussage des bisherigen Rechts von der Möglichkeit zur „Anrufung“ des Gerichts etwas plastischer.

Zu Abs. 3:

Hier wird entsprechend der Formulierung in § 28 Abs. 1 Z 1 des Entwurfs ergänzt, dass die Anzeigepflicht des Miteigentümers sich auch auf ernste Schäden des Hauses in einem wohnungseigentumstauglichen Objekt bezieht.

Zu § 31:**Allgemeines:**

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich weitgehend dem bisherigen § 16 WEG 1975.

Zu Abs. 1:

Hier wird gegenüber dem Text des § 16 Abs. 1 WEG 1975 durch die Einfügung des Wortes „künftige“ verdeutlicht, dass die Rücklage nicht zur Abdeckung von Außenständen aus früheren Aufwendungen dient.

Zu Abs. 2:

Entsprechend der Regelung des § 20 Abs. 6 über die gesonderte Kontoführung wird auch für die Rücklage angeordnet, dass sie auf einem auf die Gemeinschaft lautenden und für jeden Miteigentümer einsehbaren gesonderten Konto fruchtbringend anzulegen ist und dass sie Vermögen der Eigentümergemeinschaft darstellt. Im Hinblick auf das Gebot fruchtbringender Anlegung ist unter „Konto“ nicht etwa nur ein Girokonto, sondern beispielsweise auch ein Sparkonto bzw. ein Sparbuch zu verstehen. Da seit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz keine strenge Zweckbindung der Rücklage mehr besteht, wird zur Vermeidung von Missverständnissen die im bisherigen Wortlaut enthaltene Formulierung, die Rücklage sei „gebundenes“ Vermögen, nicht mehr übernommen. Wegen der Lockerung der Zweckbindung ist es auch zulässig, die Rücklage für laufende Aufwendungen, ja sogar zur Abdeckung von Zahlungsrückständen, zu verwenden, doch ist die daraus entstehende Schmälerung der Rücklage im Weiteren wieder auszugleichen (vgl. *Dirnbacher*, WEG 2000, 148 f.).

Zu Abs. 3:

In Abänderung der bisherigen Formulierung des § 16 Abs. 3 WEG 1975 wird auch auf den Fall Bedacht genommen, dass die Eigentümergemeinschaft nach Beendigung des Verwaltungsvertrags keinen neuen Verwalter bestellt; in diesem Fall hat der bisherige Verwalter den Überschuss an die Eigentümergemeinschaft herauszugeben.

Die Rechnungslegung über die Rücklage umfasst selbstverständlich auch die Darstellung der ausständigen Beiträge zur Rücklage.

Die hier für die Rücklage besonders angeordnete Abrechnungs- und Herausgabepflicht besteht aber – und zwar schon nach allgemeinen Regeln (§ 1012 ABGB) – auch für die bereits geleisteten und für die noch ausstehenden Vorauszahlungen auf die Aufwendungen und für allfälliges sonstiges Vermögen der Eigentümergemeinschaft.

Zu § 32:**Allgemeines:**

Diese Bestimmung entspricht größtenteils dem bisherigen § 19 WEG 1975.

Zu Abs. 1:

Dieser Absatz entspricht mit Ausnahme des letzten Halbsatzes inhaltlich zur Gänze dem bisherigen § 19 Abs. 1 WEG 1975. Die derzeitige Fassung dieser Regelung stammt aus der Wohnrechtsnovelle 1997, BGBl. I Nr. 22, und diente dem Ziel, einen einheitlichen (dispositiven) Abrechnungsschlüssel in so genannten „Mischhäusern“ – also in Gebäuden, in denen noch vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossene Mietverhältnisse weiter bestehen – herbeizuführen (vgl. *Stabentheiner/Wais*, Die Wohnrechtsnovelle 1997, ÖJZ 1997/6A, 13 f.). Allerdings geriet diese Regelung sehr kompliziert. Mit ihrer Neuformulierung wird der Versuch unternommen, sie ohne inhaltliche Veränderung systematischer, verständlicher und leichter lesbar zu gestalten. Der letzte Halbsatz des Abs. 1 entspricht inhaltlich dem bisherigen § 19 Abs. 4c WEG 1975.

Zu Abs. 2:

Dieser Absatz entspricht inhaltlich und mit einer geringfügigen Abweichung auch in seiner Formulierung dem bisherigen § 19 Abs. 2 WEG 1975.

Zu Abs. 3:

Der erste Satz entspricht dem bisherigen § 19 Abs. 3 Z 1 WEG 1975. Der zweite Satz entspricht dem bisherigen § 19 Abs. 4 WEG 1975.

Zu Abs. 4:

Dieser Absatz entspricht inhaltlich und weitgehend auch der Formulierung nach dem bisherigen § 19 Abs. 4a WEG 1975. Allerdings wurde der Verweis des ersten Satzes auf Abs. 2 beseitigt. Statt dessen wird nun ausdrücklich die Geltung der verbrauchsabhängigen Abrechnung erst für die nächste Abrechnungsperiode – auch hier – angeordnet. Das durch den Verweis auf Abs. 2 bisher vorgesehene Schriftformerfordernis wird nicht mehr aufrecht erhalten. Hier handelt es sich ja nicht um eine einstimmig zu treffende Vereinbarung wie in Abs. 2, sondern um einen mit qualifizierter Mehrheit zu fassenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft, für den keine anderen Regeln gelten können wie etwa für die Entscheidung über die Höhe der Rücklage oder über die Durchführung von Erhaltungsarbeiten. Es bedarf daher zur Stimmabgabe über die Frage der verbrauchsabhängigen Abrechnung – ebenso wie bei anderen Fragen – nicht mehr der Schriftform. Freilich gilt für den Beschluss über die verbrauchsabhängige Abrechnung das Bekanntmachungserfordernis des § 24 Abs. 5.

Dem soeben Gesagten entsprechend wird im zweiten Satz nicht mehr von einer Vereinbarung, sondern von einem Beschluss gesprochen.

Wenn durch eine Kombination der Gestaltungsmöglichkeiten nach Abs. 2 und 4 die verbrauchsabhängige Abrechnung nur für einen Teil der Liegenschaft – zB nur für eines von mehreren Häusern – beabsichtigt ist und eine dementsprechende abweichende Abstimmungseinheit einstimmig festgelegt wurde, dann bezieht sich das Quotenerfordernis von zwei Dritteln für die Beschlussfassung über die verbrauchsabhängige Abrechnung nicht auf die gesamte Liegenschaft, sondern auf die Abstimmungseinheit.

Zu Abs. 5:

Dieser Absatz ist mit dem bisherigen § 19 Abs. 4b WEG 1975 identisch.

Zu Abs. 6:

Dieser Absatz entspricht dem bisherigen § 19 Abs. 3 Z 2 WEG 1975.

Zu Abs. 7:

Dieser Absatz ist mit dem bisherigen § 19 Abs. 5 WEG 1975 identisch.

Zu Abs. 8:

Dieser Absatz entspricht inhaltlich und mit einer geringfügigen Abweichung auch in seiner Formulierung dem bisherigen § 19 Abs. 6 WEG 1975.

Zu Abs. 9:

Dieser Absatz ist mit dem bisherigen § 19 Abs. 8 WEG 1975 weitgehend identisch. Allerdings ist nun die Fälligkeit der Vorauszahlungen nicht bereits am Ersten, sondern erst am Fünften eines jeden Kalendermonats vorgesehen. Ein Respiro von fünf Tagen entspricht den Bedürfnissen der Praxis, weil dadurch zumindest für den Regelfall sichergestellt ist, dass Überweisungen, die zum Monatsersten durchgeführt werden, rechtzeitig bis zum Fünften auf dem Konto der Eigentümergemeinschaft eingelangt sind.

Zu Abs. 10:

Seit Jahren existiert nun schon die ÖNORM A 4000 über die Abrechnung von Bewirtschaftungskosten von Gebäuden mit Miet- und Eigentumsobjekten. Dennoch blieb ihr bislang eine normative „Weihe“ durch Verordnungen gemäß § 17 Abs. 6a WEG 1975, § 21 Abs. 6 MRG und § 19 Abs. 3 WGG versagt. Der Grund dafür, dass solche Verordnungen bisher noch nicht ergangen sind, liegt allein darin, dass nach Meinung einiger Experten und Interessenvertretungen die Regelungen dieser ÖNORM in ihrer derzeitigen Fassung nicht vollständig mit dem Umsatzsteuerrecht kompatibel sind. Daher sind seit einiger Zeit Arbeiten zur Neufassung der ÖNORM im Gange, die bereits bis zu einem Grundruck gediehen sind. Allerdings wurde zuletzt erkannt, dass auch der neu konzipierte Text der ÖNORM keine vollständige Konvergenz mit dem Umsatzsteuerrecht erbringen würde. Im Hinblick darauf wurde die Auffassung vertreten, dass eine Lösung nur durch den Gesetzgeber erfolgen könne. In den Ministerialentwurf wurde daher ein von zwei dem Fachnormenausschuss angehörenden Experten ausgearbeiteter Lösungsvorschlag für diese Problematik am Schnittpunkt zwischen Steuer- und Wohnrecht aufgenommen. Darin wurde angeordnet, dass jeder Miteigentümer die auf sein wohnungseigentumstaugliches Objekt nach der jeweiligen Nutzungsart entfallende Umsatzsteuer zu entrichten hat. Im Licht der Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens wird diese Anordnung aber unter die – allenfalls auch nur zum Teil gegebene – Bedingung gestellt, dass die Eigentümergemeinschaft ihre Umsätze steuerpflichtig behandelt. Für die Frage des Vorliegens dieser Voraussetzung sind einerseits die Steuerbefreiung nach § 6 Abs. 1 Z 17 UStG 1994 und andererseits die steuerrechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten der Gemeinschaft zu beachten. Mit dieser

Regelung soll den umsatzsteuerrechtlichen Erfordernissen Rechnung getragen und ein Beitrag zur Harmonisierung der wohnungseigentumsrechtlichen Bestimmungen mit § 15 Abs. 2 MRG geleistet werden.

Zu § 33:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich dem bisherigen § 20 WEG 1975. Zur Verbesserung der Systematik, insbesondere zur Vermeidung einer zusätzlichen Gliederungsebene, wurden die einzelnen Regelungsteile neu geordnet.

Zu § 34:

Allgemeines:

Zur Verbesserung der Systematik wird dem Fragenkreis der Abrechnung mit § 34 eine eigene Gesetzesbestimmung gewidmet, in der grundsätzlich sämtliche Regelungen über die Abrechnung zusammengefasst sind. Dies gilt mit Ausnahme der Bestimmung des § 20 Abs. 3 über die Pflicht des Verwalters zur Rechnungslegung, die allerdings ihrerseits wieder auf § 34 verweist.

Zu Abs. 1:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich weitestgehend dem bisherigen § 17 Abs. 1 Z 1 WEG 1975. Im Hinblick auf die sodann in Abs. 2 näher geregelte Möglichkeit einer vom Kalenderjahr abweichenden Abrechnungsperiode wird hinsichtlich der Rechnungslegungsfrist auf den allgemeinen Begriff „Abrechnungsperiode“ Bezug genommen. Entsprechend dem Meinungsstand schon zum bisherigen Recht (vgl. etwa die Judikaturnachweise bei *Dirnbacher*, WEG 2000, 168 FN 468) wird hier nun ausdrücklich angeordnet, dass die Abrechnung jedem Miteigentümer individuell zu übermitteln ist. Im letzten Satz wird – einem Vorschlag von *Call* (vgl. *Bundesministerium für Justiz/Schauer/Stabentheiner*, Erneuerung des Wohnrechts 220) folgend – für den Anspruch auf Rechnungslegung eine gegenüber der allgemeinen 30-jährigen Verjährungszeit verkürzte Verjährungsfrist vorgesehen.

Zu Abs. 2:

Nach der grundsätzlichen, schon im bisherigen § 17 Abs. 1 Z 1 WEG 1975 implizit enthaltenen Anordnung, dass die Abrechnungsperiode in der Regel das Kalenderjahr ist, übernimmt diese Bestimmung die im bisherigen § 17 Abs. 4 WEG 1975 vorgesehenen Regelungen über die abweichende Abrechnungsperiode. Für die Ersichtlichmachung einer durch Vereinbarung der Miteigentümer festgesetzten abweichenden Abrechnungsperiode soll die Beglaubigung der Unterschrift auch nur eines Miteigentümers ausreichen, wie dies schon dem Meinungsstand zur bisherigen Rechtslage entspricht (vgl. *Dirnbacher*, WEG 2000, 177).

Zu Abs. 3:

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem § 17 Abs. 6 WEG 1975 in der Fassung des 1. Euro-Umstellungsgesetzes – Bund, BGBl. I Nr. 98/2001 (Art. 92). Der dort vorgesehene Grenzwert für den Strafraumen in Höhe von 5 800 Euro wird hier – um einen möglichst runden Betrag vorzusehen – durch die Strafobergrenze von 6 000 Euro ersetzt.

Zu Abs. 4:

In Umsetzung mehrerer Anregungen aus dem Begutachtungsverfahren werden hier entsprechend den diesbezüglichen Regelungen im Heizkostenabrechnungsgesetz Anordnungen darüber vorgesehen, was mit einem sich aus der Abrechnung ergebenden Überschuss oder Fehlbetrag zu geschehen hat und wer im Fall eines Eigentümerwechsels während der Abrechnungsperiode zahlungspflichtig bzw. rückerstattungsberechtigt ist. Auf die Parallelbestimmungen in § 21 Abs. 3 und 5 des Heizkostenabrechnungsgesetzes und in § 21 Abs. 3 des Mietrechtsgesetzes sei hingewiesen.

Zu Abs. 5:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich dem bisherigen § 17 Abs. 6a WEG 1975, wobei aber gegenüber der etwas kryptisch formulierten Fassung dieser Vorgängerbestimmung eine verständlichere Textierung gewählt wurde.

Zum 8. Abschnitt:

Hier werden – den §§ 21 und 22 WEG 1975 weitgehend entsprechend – das Erlöschen des Wohnungseigentums, die Aufhebung der Gemeinschaft des Eigentums und die Ausschließung von Miteigentümern näher geregelt.

Zu § 35:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich und weitestgehend auch der Formulierung nach dem bisherigen § 21 WEG 1975; die Ersetzung des Worts „sobald“ durch das Wort „nachdem“ in Abs. 2 hat rein sprachliche Gründe.

Zu § 36:**Allgemeines:**

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich mit Ausnahme des neuen Abs. 6 dem bisherigen § 22 WEG 1975. Die demgegenüber in Abs. 1 bis 5 vorgenommenen Veränderungen dienen lediglich der Verbesserung der Verständlichkeit und Lesbarkeit dieser Regelung und der Behebung eines Redaktionsfehlers aus dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz.

Zu Abs. 1 und 2:

Abs. 1 Z 1 bis 3 entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 22 Abs. 1 WEG 1975. Allerdings wurden die letzten drei Halbsätze des bisherigen § 22 Abs. 1 Z 1 WEG 1975 über das Verfahren bei Strittigkeit des Bestehens eines Zahlungsrückstands oder von dessen Höhe zur Verbesserung der Übersichtlichkeit in einen eigenen Abs. 2 transferiert.

Zu Abs. 3:

Diese Bestimmung ist identisch mit dem bisherigen § 22 Abs. 2 WEG 1975. Die mit diesem Entwurf neu eingeführte Eigentümerpartnerschaft erfordert keine Veränderung der Formulierung über die Beachtlichkeit des Verhaltens anderer Personen, weil die bisherige Textierung auch alle nach dem neuen Recht in Frage kommenden Konstellationen abdeckt.

Zu Abs. 4:

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 22 Abs. 3 WEG 1975. Allerdings wird dessen letzter Satz nicht in das neue Recht übernommen. Die in diesem letzten Satz enthaltene Bezugnahme auf § 184 Abs. 1 Z 3 EO entsprang einem Redaktionsversehen, das im Zuge des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes unterlaufen war, zumal das Zitat hier zutreffenderweise § 184 Abs. 1 Z 8 EO hätte lauten sollen (vgl. *Tades/Stabentheiner*, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, ÖJZ 1994/1A, 32 f. FN 166). Nun wurde allerdings der Widerspruch Grund des § 184 Abs. 1 Z 8 EO durch die Exekutionsordnungs-Novelle 2000, BGBl. I Nr. 59, aufgehoben, sodass der letzte Satz des § 22 Abs. 3 WEG 1975 als funktionslos entbehrlich ist.

Eine geringfügige Änderung gegenüber dem bisherigen Recht wird auch im ersten Satz vorgenommen. Hier wird – durchaus in inhaltlichem Zusammenhang mit dem neu geschaffenen Abs. 6 – in der Formulierung explizit (und nicht nur durch ein Klammerzitat) zum Ausdruck gebracht, dass die Klagsanmerkung die Rechtsfolge des § 61 Abs. 2 GBG 1955 hat, also bewirkt, dass das über die Klage ergehende Urteil auch gegen spätere bürgerliche Erwerber wirkt.

Zu Abs. 5:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich und mit Ausnahme einiger sprachlicher Adaptierungen auch der Formulierung nach dem bisherigen § 22 Abs. 4 WEG 1975.

Zu Abs. 6:

Schon bisher wurde im Schrifttum die fehlende Effizienz des § 22 WEG 1975 beklagt und darauf hingewiesen, dass diese Regelung mehrere Umgehungsmöglichkeiten offen lasse (vgl. nur etwa *R. Oberhofer* in *Schwimmann*, ABGB² Rz 84 zu § 22 WEG mwN). Dies zeigte sich einmal mehr anhand eines vom OGH zu 3 Ob 26/00w, EvBl 2001/53 = immolex 2001/93 = wobl 2001/204, entschiedenen Falles, in dem ein rechtskräftig zugesprochener Ausschließungsanspruch – zumindest bis auf Weiteres – nicht zum Ziel führte, weil der Ausgeschlossene seinen Anteil veräußerte und weil die den Ausschluss betreibenden Wohnungseigentümer das Zwangsversteigerungsverfahren nicht gegen den Erwerber, sondern gegen den früheren Miteigentümer führten und daher dessen Oppositionsklage gegen sie erfolgreich war. Diese Entscheidung veranlasste *Bachner*, sich mit der Problematik neuerlich umfassend auseinanderzusetzen und Vorschläge zu einer effektiveren Ausgestaltung des Ausschließungsrechts zu erstatten (*Bachner*, Zur Durchsetzung der Ausschließung eines Wohnungseigentümers, wobl 2001, 305). Diese Vorschläge gehen allerdings sehr weit, sind sie doch unter anderem darauf gerichtet, das gerichtliche Strafrecht in den Dienst dieses Anliegens zu stellen. Ein so weitreichender Lösungsansatz scheint jedoch die bei der Statuierung gerichtlicher Straftatbestände strikt zu beachtende Verhältnismäßigkeit deutlich zu übersteigen. Auf der anderen Seite darf nicht übersehen werden, dass die geltende Rechtslage doch ein Rechtsschutz-

defizit zu Lasten jener Wohnungseigentümer mit sich bringt, die einen Rechtsgenossen berechtigterweise aus der Gemeinschaft entfernen wollen.

Der neu geschaffene Abs. 6 versucht, dieses Defizit durch eine weniger weitreichende, im Zivilrecht verbleibende Ergänzung der bisherigen Rechtslage zu beheben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bereits zwei Bestimmungen existieren, die zumindest für einen gewissen Bereich Umgehungsversuchen des auszuschließenden Miteigentümers entgegenzuwirken vermögen. Zum einen ist damit der bereits zu Abs. 4 erwähnte § 61 Abs. 2 GBG 1955 angesprochen, zum anderen die Bestimmung des § 138 EO, wonach die Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Folge hat, dass die bewilligte Versteigerung gegen jeden späteren Erwerber der Liegenschaft durchgeführt werden kann. Durch diese beiden Regelungen ist gewährleistet, dass ein Ausschließungsanspruch auch gegen solche Personen durchgesetzt werden kann, denen der auszuschließende Miteigentümer entweder während des Erkenntnisverfahrens oder in der Zwischenzeit bis zur Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens oder auch noch im Verlauf des Versteigerungsverfahrens seinen Miteigentumsanteil veräußert. Die geltende Rechtslage sieht aber keinen Rechtsschutz dagegen vor, dass ein „Strohmann“ des auszuschließenden Miteigentümers den Miteigentumsanteil im Zwangsversteigerungsverfahren ersteigert und damit letztlich der Zweck des Ausschließungsverfahrens vereitelt wird, weil beispielsweise dieser „Strohmann“ dem ausgeschlossenen Miteigentümer doch wieder die Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts ermöglicht. Diese Lücke wird durch den neuen Abs. 6 geschlossen, und zwar für die in diesem Kontext ja nur problematischen Ausschließungsfälle des § 36 Abs. 1 Z 2 und 3 (beim Ausschließungsfall des § 36 Abs. 1 Z 1, der in der Regel darin bestehen wird, dass der Miteigentümer die von ihm zu leistenden Zahlungen schuldig bleibt, sind solche Umgehungsfälle kaum zu befürchten). Bei diesen beiden Ausschließungstatbeständen sind Personen, die mit dem auszuschließenden Miteigentümer durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden sind – diese Rechtsfigur ist ja bereits dem geltenden Wohnungseigentumsrecht bekannt (§ 13a Abs. 2 WEG 1975) –, bei der Versteigerung des Miteigentumsanteils vom Bieten und daher auch vom Erwerb des Miteigentumsanteils ausgeschlossen. Dieser Ausschluss hat dieselben Rechtswirkungen wie die anderen Ausschlussfälle des § 180 EO, sodass die bereits bestehenden exekutionsrechtlichen Mechanismen auch für diesen spezifisch wohnungseigentumsrechtlichen Ausschlussfall anzuwenden sind. Damit wird die Effektivität des Ausschließungsrechts deutlich gesteigert, auch wenn keinesfalls übersehen wird, dass es im Einzelfall schwierig sein kann, das Bestehen eines familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses nachzuweisen. Hiezu sei angemerkt, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis selbstverständlich auch zu einer juristischen Person bestehen kann.

Zum 9. Abschnitt:

In diesem Abschnitt werden gegenüber dem bisherigen Recht inhaltlich nur sehr geringfügige Änderungen vorgenommen. Dies fußt auf der Überlegung, dass die Regelungen über den Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers und allgemein über die Phase vor der Begründung des Wohnungseigentums in einem sehr engen und manchmal auch diffizilen Zusammenhang mit den Regelungen vor allem des Bauträgervertragsgesetzes, aber auch jenen des sonstigen Verbraucherschutzrechts, des Sachenrechts und des Grundbuchsrechts stehen und daher nur gemeinsam mit diesen benachbarten Rechtsgebieten reformiert werden sollten. Dies bedürfte freilich einer eingehenden Diskussion in Expertenkreisen, die bislang im Rahmen des Projekts zur Erneuerung des Wohnrechts zu diesem Fragenkreis noch nicht geführt wurde. Auch ist zu bedenken, dass das Bauträgervertragsgesetz nun erst fünf Jahre in Geltung steht und vor einem solchen Reformschritt noch weitere praktische Erfahrungen mit diesem Gesetzeswerk gesammelt werden sollten.

Zu § 37:

Allgemeines:

Mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz wurde in § 23 WEG 1975 ein neuer Abs. 1a eingefügt, der dem Wohnungseigentumsorganisator die Annahme der mit dem Wohnungseigentumsbewerber vereinbarten Leistungen vor „Erwirkung“ der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum untersagt; dieses Annahmeverbot galt allerdings nicht in den Fällen der Wohnbau- oder Wohnhaussanierungsförderung. Eine Sanktion für einen Verstoß gegen dieses Verbot sah die Bestimmung nicht vor. Jahre später trat dann das Bauträgervertragsgesetz, BGBl. I Nr. 7/1997 (BTVG), in Kraft, das zum einen umfangreiche Regelungen über die Frage, welche Zahlungen zu welchem Zeitpunkt fällig werden, und zum anderen in §§ 14 f Regelungen über Rückforderungsansprüche des Erwerbers bei vorzeitiger Zahlung enthält. Ähnliche Anordnungen finden sich im Übrigen in § 7 des Teilzeitnutzungsgesetzes, BGBl. I Nr. 32/1997 (TNG). In § 37 Abs. 1 des Entwurfs wird nun das Annahmeverbot des § 23 Abs. 1a WEG 1975 übernommen und zur Steigerung seiner Effektivität mit einer ausdrücklichen Sanktion versehen.

Der mit der Wohnrechtsnovelle 1999 beschrittene Weg, die die Rechte der Miteigentümer, die Willensbildung, die Verwaltung der Liegenschaft, die Aufteilung der Aufwendungen und Erträge sowie die Ausschließung von Miteigentümern betreffenden Bestimmungen samt dem zugehörigen Verfahrensrecht auf das Vorstadium der Wohnungseigentumsbegründung auszudehnen und damit den Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers – weiter – zu verbessern, wird in Abs. 5 fortgesetzt und verfeinert. Zum einen wird gegenüber dem bisherigen § 23 Abs. 4 WEG 1975 klargestellt, dass die Geltung der in die Vorgründungsphase „vorgezogenen“ Bestimmungen nicht nur die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 40 Abs. 2 (für zumindest einen Wohnungseigentumsbewerber), sondern zusätzlich auch den Erwerb von Miteigentum durch zumindest einen Wohnungseigentumsbewerber voraussetzt, dies aber auch genügt. Zum anderen werden über die bisherige Rechtslage hinaus unter bestimmten Voraussetzungen auch Rechte für Wohnungseigentumsbewerber vorgesehen, die noch nicht schlichte Miteigentümer sind, und zwar graduell differenziert danach, ob bereits der spätere Miteigentumsanteil des Wohnungseigentumsbewerbers bekannt ist oder nicht. Im Einzelnen wird auf die Ausführungen zu Abs. 5 verwiesen.

Die übrigen Absätze des § 37 räumen dem Wohnungseigentumsbewerber Rechte gegen den Wohnungseigentumsorganisator ein und entsprechen im Wesentlichen den Abs. 2 und 3 des bisherigen § 23 WEG 1975.

Die bisher in § 23 Abs. 1 erster bis dritter Satz WEG 1975 enthaltenen Umschreibungen der Begriffe „Wohnungseigentumsbewerber“ und „Wohnungseigentumsorganisator“ finden sich nun in komprimierter Form in § 2 Abs. 6 des Entwurfs.

Zu Abs. 1:

Ergänzend zu den Regelungsinhalten des bisherigen § 23 Abs. 1a WEG 1975 wird hier entsprechend den genannten Bestimmungen im Bauträgervertragsgesetz und im Teilzeitnutzungsgesetz zunächst ausdrücklich angeordnet, dass die mit dem Wohnungseigentumsbewerber vereinbarten Zahlungen frühestens mit der Eintragung der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum fällig werden können. Der Begriff der „Eintragung“ bringt deutlicher als der bisher verwendete Begriff der „Erwirkung“ zum Ausdruck, dass es auf den Vollzug der Eintragung (und nicht etwa beispielsweise auf die Überreichung des Grundbuchgesuchs) ankommt.

Die bisherige Ausnahmeregelung zu Gunsten geförderter Vorhaben wird mangels ausreichender sachlicher Rechtfertigung nicht übernommen. In diesem Zusammenhang ist ja zu bedenken, dass das Bauträgervertragsgesetz grundsätzlich auch im Fall einer öffentlichen Förderung durch eine inländische Gebietskörperschaft eine Sicherung verlangt und in seinem § 7 Abs. 6 Z 3 die Sicherungspflicht nur unter der Voraussetzung der Gleichwertigkeit als erfüllt ansieht, wobei eines der Erfordernisse für diese Gleichwertigkeit gemäß § 7 Abs. 6 Z 3 lit. c BTVG darin liegt, dass der Erwerber in seinem Anspruch auf Einräumung des Eigentums, des Wohnungseigentums oder des Baurechts grundbücherlich sichergestellt ist. Genau dies wird aber auch in § 23 Abs. 1a WEG 1975 und nun in § 37 Abs. 1 des Entwurfs verlangt, weshalb schon im Hinblick auf das Bauträgervertragsgesetz kein Anlass dafür besteht, hievon eine Ausnahme für öffentlich geförderte Vorhaben vorzusehen.

Der Wohnungseigentumsorganisator darf vor der durch die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum bedingten Fälligkeit keine Zahlungen des Wohnungseigentumsbewerbers annehmen. Tut er dies dennoch, so kann der Wohnungseigentumsbewerber alle verbotswidrigen Zahlungen zurückfordern; dogmatisch handelt es sich dabei um einen Kondiktionsanspruch. Die Pflicht des Wohnungseigentumsorganisations, dem zurückfordernden Wohnungseigentumsbewerber zusätzlich Zinsen aus den verbotswidrig entgegengenommenen Beträgen zu bezahlen, korrespondiert mit § 14 Abs. 1 BTVG und § 7 Abs. 2 TNG. Im Ministerialentwurf wurde die Höhe des anzuwendenden Zinssatzes entsprechend den soeben genannten Parallelbestimmungen mit 6% über dem jeweils geltenden Basiszinssatz nach § 1 Abs. 1 des 1. Euro-JuBeG vorgesehen. Dies wird nun jedoch durch eine bloße Bezugnahme auf den „gesetzlichen Zinssatz“ nach § 1333 Abs. 1 ABGB ersetzt. Im Rahmen der spätestens bis 8. August 2002 durchzuführenden 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, soll nämlich in § 1333 Abs. 1 ABGB eine Neuregelung über die gesetzlichen Zinsen erfolgen, wonach diese sich aus der Summe aus dem Bezugzinssatz (Tender) und sieben Prozentpunkten ergeben.

Zu Abs. 2:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich im Wesentlichen dem bisherigen § 23 Abs. 2 Z 1 und 2 WEG 1975.

In Z 2 wird der Konditionalsatz „..., sofern die Einverleibung seines Eigentumsrechts auf dem zur Begründung des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteil nicht ohnehin schon für einen früheren Zeitpunkt vereinbart worden ist, ...“ nicht aus dem bisherigen Recht übernommen, weil diese Passage keinen eigenständigen normativen Gehalt hat, sondern nur erläuternd auf die Möglichkeit verweist, dass vertraglich schon ein früherer Einverleibungszeitpunkt wirksam vereinbart werden kann. Daher konnte der Gesetzestext um diese Passage entlastet werden.

Dass es sich bei den in Z 1 und 2 angeführten Ansprüchen um „unabdingbare“ Ansprüche des Wohnungseigentumsbewerbers handelt (vgl. den Einleitungssatz des § 23 Abs. 2 WEG 1975), ergibt sich aus § 37 Abs. 6 des Entwurfs.

Die mit der Wohnrechtsnovelle 1999 eingeführte Z 3, die dem Wohnungseigentumsbewerber einen Anspruch auf Rechnungslegung einräumte, brauchte an dieser Stelle nicht eigens in das neue Recht übernommen zu werden. Nach § 37 Abs. 5 des Entwurfs hat ja auch der Wohnungseigentumsbewerber, der noch nicht schlichter Miteigentümer ist, ab dem Bezug des wohnungseigentumstauglichen Objekts unter anderem auch den Anspruch auf Rechnungslegung. Der einzige Unterschied zur derzeitigen Regelung des § 23 Abs. 2 Z 3 WEG 1975 besteht darin, dass diese Bestimmung den Rechnungslegungsanspruch des (bereits in das wohnungseigentumstaugliche Objekt eingezogenen) Wohnungseigentumsbewerbers an die Voraussetzung der Zahlung der bis zur Baufertigstellung zu entrichtenden Beträge, der neue § 37 Abs. 5 hingegen an die bücherliche Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum knüpft. Angesichts dieses Unterschieds scheint es aber gerechtfertigt, zur Vermeidung einer zusätzlichen Differenzierung im Vorgründungsrecht die bisherige Regelung des § 23 Abs. 2 Z 3 WEG 1975 im neuen § 37 Abs. 5 aufgehen zu lassen. Dadurch entsteht – rechtspolitisch wünschenswert – ein weiterer Anreiz für Wohnungseigentumsbewerber, möglichst früh auf die Einräumung einer einigermaßen gesicherten bücherlichen Position in Gestalt der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 40 Abs. 2 zu dringen.

Zu Abs. 3:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich dem bisherigen § 23 Abs. 3 Z 1 bis 3 WEG 1975.

Zu Abs. 4:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich dem bisherigen § 23 Abs. 3 Z 4 WEG 1975. Jedoch wird zur Klarstellung der rechtlichen Konsequenzen aus der Einbeziehung des Gutachtens in den Kaufvertrag dem zweiten Satz ein Halbsatz angefügt, wonach mit der Einbeziehung des Gutachtens der darin beschriebene Bauzustand als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB gilt. In den Materialien zum Bundesgesetz BGBl. I Nr. 7/1997, mit dem neben der Schaffung des Bauträgervertragsgesetzes auch das Wohnungseigentumsgesetz 1975 ua. durch Anfügung einer neuen Z 4 in § 23 Abs. 3 geändert wurde, wird zu dieser Frage zwar ausdrücklich ausgeführt, dass der Verkäufer entsprechend den Regelungen des Vertragsrechts für die Beschaffenheit des Kaufobjekts einzustehen hat, die aus dem Inhalt des Gutachtens hervorgeht (JAB 450 BlgNR 20. GP 4). Dennoch wurde die Frage nach der Rechtsfolge einer solchen „Einbeziehung“ des Gutachtens im Schrifttum nicht eindeutig beantwortet; so wurde vor allem von *Call* die Meinung vertreten, dass der Wohnungseigentumsorganisator für die im Gutachten beschriebenen Eigenschaften nicht gewährleistungsrechtlich einzustehen habe, sondern ihn „mit dem Gutachten bloß eine vorvertragliche Hinweis- bzw. Aufklärungspflicht“ treffe (*Call*, Das neue Sachverständigengutachten über den Bauzustand eines Althauses, in dem Wohnungseigentum nach § 23 WEG 1975 begründet werden soll, ImmZ 1997, 339 [341 f.]). Angesichts dieser Zweifel in der Lehre wird durch den neu eingefügten zweiten Halbsatz des zweiten Satzes der schon aus den Gesetzesmaterialien hervorleuchtende Wille des Gesetzgebers nun auch im Gesetzestext verdeutlicht: Mit der Einbeziehung des Gutachtens gilt der darin beschriebene Bauzustand als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB; der Wohnungseigentumsorganisator bzw. Verkäufer hat also für diesen Bauzustand Gewähr zu leisten.

Zu Abs. 5:

Zur Zielrichtung dieser neu gefassten Bestimmung sei zunächst auf die allgemeinen Ausführungen zu diesem Paragraphen verwiesen.

Der erste Satz entspricht im Wesentlichen § 23 Abs. 4 WEG 1975, doch wird hier durch eine Einfügung – entsprechend einigen Anregungen im Begutachtungsverfahren – klargestellt, dass die „Vorziehung“ von wohnungseigentumsrechtlichen Bestimmungen etwa über die Eigentümergemeinschaft, über die Willensbildung oder die Verwaltung der Liegenschaft zur Voraussetzung hat, dass zumindest ein Wohnungseigentumsbewerber bereits schlichtes Miteigentum erworben hat. Solange nämlich – beispielsweise – der Wohnungseigentumsorganisator noch Alleineigentümer der Liegenschaft ist, besteht etwa für die Regelungen über die Eigentümergemeinschaft oder über die Willensbildung kein Raum.

Im zweiten und dritten Satz werden nun auch dem Wohnungseigentumsbewerber, der noch nicht schlichter Miteigentümer ist, unter der Voraussetzung der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum ausdrücklich Rechte eingeräumt, die das Wohnungseigentumsrecht für Wohnungseigentümer vorsieht, und zwar differenzierend nach zwei voneinander streng zu unterscheidenden Anknüpfungen. Eines der Unterscheidungsmerkmale zwischen den beiden Konstellationen liegt darin, ob der spätere Miteigentumsanteil des Wohnungseigentumsbewerbers bereits – zumindest vorläufig – bekannt ist. Im Ministerialentwurf wurde diese Unterscheidung nicht getroffen, sondern stattdessen auf den Bezug des Eigentumsobjekts abgestellt. Im Begutachtungsverfahren wurde aber zu Recht darauf hingewiesen, dass eine solche Konzeption in der Praxis nicht umsetzbar wäre, weil etwa die Regelungen über die Willensbildung nicht angewendet werden könnten, solange die Anteile der Wohnungseigentumsbewerber und damit das Ausmaß ihres Stimmrechts nicht feststehen. Diesen Einwänden wird in der Neuformulierung des zweiten und dritten Satzes Rechnung getragen.

Der zweite Satz knüpft daran an, dass der angemernte Wohnungseigentumsbewerber das ihm zugesagte wohnungseigentumsstaugliche Objekt bereits bezogen hat: Ab dem Bezug des Objekts kommen ihm hinsichtlich desselben die Rechte nach § 16 und § 45 Abs. 1 Z 2 des Entwurfs sowie das Recht auf Rechnungslegung gemäß § 34 zu, obwohl er noch nicht schlichter Miteigentümer ist. Hinzuweisen ist darauf, dass für dieses „Vorziehen“ eines Miteigentümerrechts – anders als nach den Regelungen des ersten und des dritten Satzes – nicht vorausgesetzt wird, dass zumindest einer der Wohnungseigentumsbewerber bereits Miteigentum erworben hat.

Der dritte Satz statuiert zwar ebenfalls „vorgezogene“ Rechte eines angemernten Wohnungseigentumsbewerbers, setzt aber an gänzlich anderen Voraussetzungen an: Der Bezug des zugesagten Objekts spielt hier keine Rolle; mit einem „solchen“ Wohnungseigentumsbewerber ist ein Wohnungseigentumsbewerber gemeint, der noch nicht Miteigentümer, zu dessen Gunsten aber eine Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum angemerkt ist. Zeitlich knüpft der dritte Satz an einen anderen Umstand an als der zweite Satz, nämlich an das Wissen darüber, welcher Miteigentumsanteil dem Wohnungseigentumsbewerber später zukommen wird. Ab dem Zeitpunkt, zu dem der spätere Miteigentumsanteil des Wohnungseigentumsbewerbers – in der Regel wohl durch das bereits vorliegende Nutzwertgutachten – bekannt ist, hat dieser Wohnungseigentumsbewerber die durch das Wohnungseigentumsgesetz vorgesehenen Rechte eines Miteigentümers. Dies gilt aber nur unter der weiteren Voraussetzung, dass zumindest ein anderer Wohnungseigentumsbewerber bereits Miteigentum erworben hat.

Damit wird nicht nur – wie einleitend erwähnt – der regulative Ansatz der Wohnrechtsnovelle 1999 fortgeführt, sondern auch die in der oberstgerichtlichen Rechtsprechung der jüngeren Zeit erkennbare Bereitschaft, die wohnungseigentumsrechtlichen Verwaltungsbestimmungen analog auch für das Vorstadium der Begründung von Wohnungseigentum anzuwenden (vgl. *immolex* 1999/16 = *MietSlg* 50.614; wobl 1999/12 = *MietSlg* 50.617; zuletzt *EvBl* 2001/146 = *immolex* 2001/92 = wobl 2001/108), und zwar auch zu Gunsten von Wohnungseigentumsbewerbern ohne Miteigentum (*EvBl* 2001/146), gleichsam positioniert und gesetzgeberisch ausgebaut.

Zu Abs. 6:

Danach sind die in § 37 Abs. 1 bis 5 des Entwurfs getroffenen Regelungen zwingender Natur.

Zu § 38:

Allgemeines:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich – mit gewissen Einschränkungen – dem bisherigen § 24 Abs. 1 und 3 WEG 1975.

Eine dem bisherigen § 24 Abs. 2 WEG 1975 entsprechende, auf § 8 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes aus 1940 (*dRGBI.* 1940 I S 438) Bezug nehmende Regelung ist entbehrlich, weil diese Bestimmung durch § 40 Abs. 1 Z 1 WGG, *BGBI.* Nr. 139/1979, aufgehoben wurde. Auch die Aufnahme des restlichen Regelungsinhalts des bisherigen § 24 Abs. 2 WEG 1975 in den Entwurf erscheint entbehrlich (vgl. *Würth/Zingher*, *Miet- und Wohnrecht*²⁰ Rz 14 zu § 24 WEG).

Zu Abs. 1:

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 24 Abs. 1 WEG 1975. Zu dieser Regelung hat sich in der Judikatur einhellig das Verständnis entwickelt, dass die Nichtigkeitssanktion des § 24 Abs. 1 WEG 1975 teleologisch dahin einzuschränken sei, dass davon nur unbillige, einer vernünftigen Interessenabwägung widersprechende Beschränkungen der den Wohnungseigentumsbewerbern oder Wohnungseigentümern nach dem Gesetz zustehenden Rechte betroffen sind, nicht aber solche, die ein Wohnungseigentumsbewerber auch bei Gleichgewicht der Vertragslage auf sich nehmen würde (vgl.

MietSlg XXXVIII = NZ 1987/90; immolex 1999/84; immolex 1999/155 = wobl 1999/134 = MietSlg 51.570; MietSlg 51.572; erst jüngst immolex 2001/90; uva.). Durch die Einfügung des Wortes „unbillig“ im Einleitungssatz des § 38 Abs. 1 (vor den Worten „zu beschränken“) wird diese Judikatur gleichsam positiviert, ohne freilich die in der Rechtsprechung herausgearbeiteten Leitsätze im Gesetzestext im Detail wiederzugeben. Diese Judikaturlinie bleibt somit auch für § 38 Abs. 1 uneingeschränkt nutzbar.

Auf Grund dieser – zunächst von der Rechtsprechung herausgearbeiteten und nun auch positivierten – Einschränkung der Nichtigkeitssanktion ist die Aufnahme von Sonderregelungen für bereits bestehende bzw. bezogene Bauten, etwa hinsichtlich anstehender Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, wie sie das WEG 1975 in seinem § 23 Abs. 1 dritter und vierter Satz noch enthält, entbehrlich; auch ohne derartige gesetzliche Anordnungen sind Vereinbarungen bei Altbauten, die sich im Rahmen der in ihren Leitsätzen geschilderten Judikatur halten, nicht von Unwirksamkeit bedroht.

In Z 4, die rechtsunwirksamen Vereinbarungen über Beschränkungen der nach den §§ 918 bis 921 ABGB (Rücktritt), 932 ABGB (Gewährleistung) und 934 ABGB („laesio enormis“) zustehenden Rechte regelt, ist aus Anlass des mit 1. Jänner 2002 in Kraft tretenden Gewährleistungsrechts-Änderungsgesetzes, BGBl. I Nr. 48/2001, das bisherige Zitat „§§ 918 bis 921, 932 und 934 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs“ durch das Zitat „§§ 918 bis 924, 932, 933, 933a und 934 ABGB“ zu ersetzen. Der neu eingefügte § 933a ABGB räumt dem Erwerber die (seit der Judikaturwende des Jahres 1990 [SZ 63/37] de facto ohnedies bereits gegebene) Möglichkeit ein, wegen eines im Mangel selbst gelegenen Schadens neben Gewährleistungsansprüchen auch Ansprüche aus dem Titel des Schadenersatzes gegen seinen Vertragspartner geltend zu machen, sofern diesen an der Mangelhaftigkeit der Sache ein Verschulden trifft. Die Aufzählung auch des – mit der Gewährleistungsreform ebenfalls novellierten – § 933 ABGB entspricht dem bisherigen Meinungsstand, wonach die unterbliebene Nennung dieser Bestimmung auf einem Redaktionsversehen beruht (vgl. *Würth/Zingher*, Miet- und Wohnrecht²⁰ Rz 6 zu § 24 WEG; *Ofner* in *Schwimann*, ABGB² Rz 7 zu § 24 WEG).

Zu § 39:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich dem bisherigen § 24 Abs. 4 WEG 1975. Zur Verdeutlichung, dass der Grund des hier angesprochenen Rücktritts des Wohnungseigentumsorganisations im Zahlungsverzug des Wohnungseigentümers oder Wohnungseigentümers liegt, werden im ersten Satz die Worte „wegen Zahlungsverzugs“ eingefügt.

Zu § 40:

Zu Abs. 1:

Diese Bestimmung ist mit dem bisherigen § 24a Abs. 1 WEG 1975 identisch.

Zu Abs. 2:

1. a) Die ersten drei Sätze dieser Bestimmung entsprechen weitgehend dem bisherigen § 24a Abs. 2 WEG 1975. Einer Anregung im Begutachtungsverfahren folgend wird auch dem Wohnungseigentumsorganisations das Recht gegeben, den Antrag auf Anmerkung der Zusage der Wohnungseigentümeinräumung zu stellen. Dem liegt eine Erwägung zugrunde, die mit der Verschärfung des Annahmeverbots nach § 37 Abs. 1 des Entwurfs zusammenhängt. Nach dieser Bestimmung werden ja die mit dem Wohnungseigentümsbewerber vereinbarten Leistungen vor Eintragung der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nicht fällig. Wenn nun aber der Wohnungseigentümsbewerber allein berechtigt wäre, diese Anmerkung im Grundbuchsverfahren zu beantragen, hätte er es in der Hand, durch verzögerte Antragstellung die Fälligkeit seiner Zahlungspflicht hinauszuschieben. Dem soll durch ein Antragsrecht auch des Wohnungseigentümsorganisations entgegengewirkt werden.

b) Nach dem bisherigen § 24a Abs. 2 WEG 1975 war für die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum dann, wenn der Wohnungseigentümsorganisations nicht Liegenschaftseigentümer ist, „dessen Zustimmung“ erforderlich. Die Rechtsprechung legte freilich an dieses Zustimmungserfordernis insofern ein restriktives Verständnis an, als im Fall einer Eigentümermehrheit nur die Zustimmung jenes Miteigentümers gefordert wurde, auf dessen Anteil Wohnungseigentum begründet werden sollte (vgl. LGZ Wien MietSlg XXXV/39). Nach neuem Recht wird nun aber die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum noch weitreichendere Folgen zeitigen als bisher, und zwar für die gesamte Liegenschaft, also bei Eigentümermehrheit auch für die nicht unmittelbar von dieser Anmerkung betroffenen Miteigentümsanteile (vgl. § 37 Abs. 5 des Entwurfs und die Erläuterungen hiezu). Deshalb werden im zweiten Satz die Zustimmungserfordernisse für die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum neu geregelt, indem sie gegenüber der bisherigen Judikatur strenger gefasst werden. Demnach sind folgende Konstellationen zu unterscheiden: Wenn die Liegenschaft im Alleineigentum einer vom Woh-

nungseigentumsorganisator verschiedenen Person steht, ist die Zustimmung dieses Alleineigentümers erforderlich. Wenn die Liegenschaft im Eigentum mehrerer Personen steht, zu denen der Wohnungseigentumsorganisator nicht gehört, bedarf es der Zustimmung aller Miteigentümer. Ist hingegen der Wohnungseigentumsorganisator Miteigentümer, so kann die Anmerkung nur mit Zustimmung aller übrigen Miteigentümer bewirkt werden. Im zweiten Halbsatz des zweiten Satzes wird im Hinblick darauf, dass demnach möglicherweise eine größere Mehrzahl von Zustimmungserklärungen vonnöten ist, zum Zweck der Vereinfachung angeordnet, dass diese Zustimmungserklärungen nicht beglaubigt sein müssen.

2. Im letzten Satz wird ein neues grundbuchsrechtliches Instrument mit dem Ziel geschaffen, einem in der Praxis aufgetretenen Bedürfnis des Rechtsverkehrs Rechnung zu tragen. Angesichts des Umstands, dass zwischen den ersten Vereinbarungen zwischen Bewerber und Organisator einerseits und der Einverleibung des Wohnungseigentums andererseits nicht selten Jahre vergehen, kommt es immer wieder dazu, dass Wohnungseigentumsbewerber ihr Anwartschaftsrecht auf Wohnungseigentumsbegründung veräußern. In solchen Fällen wäre es aus Sicht sowohl des alten als auch des neuen Wohnungseigentumsbewerbers von großem Interesse, die zu Gunsten des alten Wohnungseigentumsbewerbers im Grundbuch eingetragene Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum im selben Rang an den neuen Wohnungseigentumsbewerber übertragen zu können. Dies wurde von der Rechtsprechung auf Grundlage des bisherigen Rechts jedoch abgelehnt (5 Ob 122/97w, immolex 1997/173 = NZ 1998/411 = MietSlg 49.540); in der Entscheidung 5 Ob 26/01m, immolex 2001/187, wurde ausgeführt, dass eine Rang wahrende Übertragung der Anmerkung jedenfalls nur kausal, also auf dem Fundament eines dafür tauglichen Rechtsgrundes, in Betracht kommen könne. Dieser letztgenannte Gedanke wird nun – zur Vermeidung einer abstrakten Abtretung der grundbücherlichen Position eines angemerkten Wohnungseigentumsbewerbers – im vierten Satz des Abs. 2 aufgegriffen. Dort wird angeordnet, dass dann, wenn der bisherige Wohnungseigentumsbewerber sein Anwartschaftsrecht durch Rechtsgeschäft unter Lebenden oder von Todes wegen an eine andere Person überträgt, auch die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum im bisherigen Rang an den Erwerber des Anwartschaftsrechts übertragen werden kann. Grundbuchstechnisch geschieht dies durch die Anmerkung der Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung, die entweder vom alten oder vom neuen Wohnungseigentumsbewerber mit Zustimmung des jeweils anderen beantragt werden kann. Wenn die Übertragung des Anwartschaftsrechts durch Rechtsgeschäft von Todes wegen erfolgt, entfällt freilich die Notwendigkeit der – wegen Todes ja nicht mehr erreichbaren – Zustimmung des bisherigen Wohnungseigentumsbewerbers, sondern ist diese bereits durch die letztwillige Verfügung als erteilt zu fingieren.

Zu Abs. 3:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich dem bisherigen § 24a Abs. 5 WEG 1975, wobei nun im Gesetzestext ausdrücklich auf die „Anmerkung nach Abs. 1 oder 2“ Bezug genommen wird. Damit soll die in der Vergangenheit strittige Frage, ob mit der „Eintragung der Anmerkung“ nur die der Einräumung von Wohnungseigentum oder auch die der vorbehaltenen Verpfändung gemeint ist (vgl. *Palten*, Wohnungseigentumsrecht² [1997] Rz 286), eindeutig beantwortet werden (so wie nun ausdrücklich im Gesetzestext bereits *Tades/Stabentheiner*, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, ÖJZ 1994/1A, 33).

Zu Abs. 4:

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen § 24a Abs. 3 WEG 1975.

In Z 1 waren gegenüber dem bisherigen Inhalt des WEG 1975 lediglich die Veräußerungsverbote gemäß § 49 WFG 1984 und jene nach den Förderungsbestimmungen der Länder aufzunehmen. Dagegen konnten die auf maximal zehn Jahre befristeten Veräußerungsverbote gemäß dem (durch § 60 Abs. 3 WFG 1984 mit Wirkung vom 1. Jänner 1985 aufgehobenen) § 22 WFG 1968 entfallen, weil sie keinerlei Rechtswirkung mehr entfalten.

Zu Abs. 5:

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen § 24a Abs. 4 WEG 1975.

Zu § 41:

Allgemeines:

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 24b WEG 1975.

Zu Abs. 1:

Hier wird der im bisherigen Recht enthaltene Verweis auf § 24a Abs. 3 Z 2 WEG 1975 (der im Entwurf einem Verweis auf § 40 Abs. 4 Z 2 entspräche) fallen gelassen, weil in der Gesetzesstelle, auf die hier verwiesen würde, ja gerade nicht eine solche Zustimmungspflicht angeordnet und somit auch nicht der

Geltungsgrund einer solchen Darlehensaufnahme normiert wird, sondern vielmehr an die gesetzlich bestehende Verpflichtung angeknüpft wird. Nur Ersteres würde aber einen solchen Verweis rechtfertigen.

Zu Abs. 2:

Bei der Berechnung der Mehrheit nach Köpfen zählen zwei Wohnungseigentumsbewerber für ein wohnungseigentumstaugliches Objekt, die sich künftig zu einer Eigentümerpartnerschaft verbinden wollen, nur als eine Stimme.

Zu § 42:

Diese Bestimmung entspricht – von einer Zitat Anpassung in Abs. 1 abgesehen – vollinhaltlich dem bisherigen § 24c WEG 1975.

Zu § 43:

Allgemeines:

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 25 WEG 1975 (vgl. zur Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts erst jüngst immolex 2001/54).

Zu Abs. 3:

Diese Bestimmung wird – im Vergleich zu ihrer Vorgängerregelung – ein wenig komprimiert, ohne eine inhaltliche Änderung vorzunehmen. Der Zeitraum, der dem Kläger für den Antrag auf Klagsanmerkung zur Verfügung steht, und die Gerichte, an die er den Antrag richten kann, ergeben sich bereits aus § 61 Abs. 1 GBG 1955; dazu bedarf es an dieser Stelle keiner besonderen Regelungen.

Zu § 44:

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich dem bisherigen § 25a WEG 1975. Allerdings wird ihr ein neuer Titel gegeben, der den Regelungsinhalt dieses Paragraphen präziser wiedergibt als die Überschrift zum bisherigen § 25a WEG 1975. Die einleitenden Formulierungen sind jenen des § 41 Abs. 2 des Entwurfs nachgebildet.

Bei der Berechnung der Mehrheit nach Köpfen zählen zwei Wohnungseigentumsbewerber für ein wohnungseigentumstaugliches Objekt, die sich künftig zu einer Eigentümerpartnerschaft verbinden wollen, nur als eine Stimme.

Zum 10. Abschnitt:

Dieser Abschnitt enthält die – bisher in den §§ 26 und 27 WEG 1975 aufscheinenden – verfahrens- und gebührenrechtlichen Vorschriften.

Zu § 45:

Zu Abs. 1:

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen § 26 Abs. 1 WEG 1975.

In Z 2 wurde die Wortfolge „oder Unterlassung“ nicht aufgenommen. Damit wird der zustimmungswürdigen Judikatur des Obersten Gerichtshofs Rechnung getragen, der in EvBl 1982/61 = MietSlg XXXIII/19 ausgesprochen hat, dass sich die Anordnung des § 26 Abs. 1 Z 2 WEG 1975 auf Änderungen bestehender tatsächlicher Zustände im Sinn des § 13 Abs. 2 WEG 1975 (entspricht § 16 Abs. 2 des Entwurfs) beziehe, die in Ermangelung der Zustimmung der Betroffenen nur auf Grund der diese ersetzenden Entscheidung des Außerstreitrichters vorgenommen werden dürften. Wer also ohne Zustimmung der betroffenen Wohnungseigentümer und ohne eine die fehlende Zustimmung ersetzende Entscheidung des Außerstreitrichters eigenmächtig Änderungen vornehme, sei ausnahmslos auf dem streitigen Rechtsweg in Anspruch zu nehmen: Drohe die Gefahr künftiger rechtswidriger Änderungen, dann sei gegen den rechtswidrig handelnden Wohnungseigentümer mit Unterlassungsklage vorzugehen; sei die rechtswidrige Änderung schon bewirkt, so könne der Beseitigungsanspruch geltend gemacht werden. Diesem System gemäß müsse die – laut OGH – unklare Vorschrift des § 26 Abs. 1 Z 2 WEG 1975 so ausgelegt werden, dass dem Ausdruck „oder Unterlassung“ keine eigenständige Bedeutung zukomme. Jede andere Auslegung würde zu dem sinnwidrigen und unverständlichen Ergebnis führen, dass bei Gefahr einer künftigen eigenmächtigen Änderung eines bestehenden tatsächlichen Zustands durch einen Wohnungseigentümer im außerstreitigen Verfahren die Unterlassung des Eingriffs, bei bereits geschehenem Eingriff jedoch im streitigen Verfahren der Folgebeseitigungsanspruch geltend zu machen wäre. Ein solches Ergebnis könne aber vom Gesetzgeber nicht beabsichtigt gewesen sein (in diesem Sinn auch MietSlg 31.558; 35.656).

Dagegen wurde in Z 2 die Wendung „und Erhaltungsarbeiten“ aufgenommen und der Klammerausdruck um das Zitat des § 16 Abs. 3 ergänzt, um klarzustellen, dass auch das auf Duldung von Erhaltungsarbeiten gerichtete Begehren im außerstreitigen Verfahren durchzusetzen ist.

In Z 5 wurde – in konsequenter Fortsetzung der Trennung zwischen ordentlicher Verwaltung (§ 28 des Entwurfs) und außerordentlicher Verwaltung (§ 29 des Entwurfs) – eine eigene Bestimmung über die Aufhebung eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft über eine zur außerordentlichen Verwaltung zählende Veränderung an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft aufgenommen. Durch diese Einfügung umfasst die Aufzählung des § 45 Abs. 1 elf Ziffern – im Gegensatz zu den zehn Ziffern des bisherigen § 26 Abs. 1 WEG 1975.

Zu Abs. 2:

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 26 Abs. 2 WEG 1975.

Z 6 wurde auf Grundlage eines von *Würth* im Begutachtungsverfahren erstatteten Vorschlags wesentlich verändert und vereinfacht; nun werden nur noch allgemein jene Unterlagen verlangt, aus denen sich einerseits die Notwendigkeit der Festsetzung oder Neufestsetzung der Nutzwerte und andererseits die Rechtzeitigkeit des Antrags ergibt. Dieser Änderung liegen mehrere Überlegungen zugrunde. Zum einen ist die Aufzählung der erforderlichen Beilagen im bisherigen Recht zumindest für die gerichtliche Neufestsetzung der Nutzwerte – also für die Änderung der Nutzwerte gegenüber einer vorangegangenen Nutzwertfestsetzung durch das Gericht – nicht passend. Zum anderen ist – worauf schon in den Ausführungen zur Nutzwertfestsetzung hingewiesen wurde – die Anknüpfung an Bescheide der Baubehörde angesichts der Tendenz zur Deregulierung in den Bauordnungen nicht mehr sinnvoll und es wurde ja auch in den §§ 9 und 10 nicht mehr darauf abgestellt, sodass insbesondere auch die Frage der Rechtzeitigkeit eines Antrags keinen Bezug zu solchen baubehördlichen Bescheiden mehr hat. Schließlich wird durch die Neuformulierung – durch die Bezugnahme auf den Zweck der Urkundenvorlage – deutlicher zum Ausdruck gebracht, worum es dabei eigentlich geht. Hinsichtlich der Unterlagen, aus denen sich die Rechtzeitigkeit des Antrags erweist, wird die Anordnung auf jene Fälle eingeschränkt, in denen sich die Rechtzeitigkeit des Antrags urkundlich belegen lässt. Dies wird vor allem im Fall des § 9 Abs. 2 Z 2 (einjährige Antragsfrist ab Rechtskraft der Bewilligung der erstmaligen Einverleibung von Wohnungseigentum gemäß § 10 Abs. 2) zu bejahen sein, im Regelfall aber nicht in den Fällen des § 9 Abs. 2 Z 3 und 4, in denen die Antragsfrist ab Vollendung der Bauführung läuft. Abgesehen von bauvertraglich vorgesehenen Übernahmeprotokollen wird sich die Vollendung einer Bauführung kaum durch eine Urkunde belegen lassen.

In die Aufzählung der Z 7 wurde auch die neue Z 5 des Abs. 1 (Aufhebung eines Beschlusses über eine zur außerordentlichen Verwaltung zählende Veränderung) aufgenommen.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass in § 45 Abs. 2 des Entwurfs (so wie in § 37 Abs. 3 MRG) nach In-Kraft-Treten der Reform des Außerstreitgesetzes (dessen Termin noch nicht endgültig feststeht, derzeit jedoch mit 1. Jänner 2003 in Aussicht genommen wird) einige Adaptierungen notwendig sein werden: So wird in Z 2 auf § 2 Abs. 1 AußStrG nF, in Z 4 auf die §§ 7 Abs. 1 und 46 Abs. 2 AußStrG nF und in Z 5 auf die §§ 24 und 25 AußStrG nF zu verweisen sein.

Zu Abs. 3:

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 26 Abs. 3 WEG 1975.

Zu § 46:

Diese Bestimmung entspricht – mit Ausnahme der Zitat Anpassung – vollinhaltlich dem bisherigen § 27 WEG 1975.

Zum 11. Abschnitt:

Dieser Abschnitt enthält die Schluss- und Übergangsbestimmungen.

Zu § 47:

Dieses Bundesgesetz soll mit 1. Juli 2002 in Kraft treten. Nach Maßgabe des § 49 des Entwurfs sollen seine einzelnen Bestimmungen an die Stelle der jeweils korrespondierenden Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 treten.

Zu § 48:

Gleichzeitig mit dem In-Kraft-Treten dieses Bundesgesetzes soll das Wohnungseigentumsgesetz 1975 außer Kraft treten. Die Übergangsregelungen des § 29 Abs. 1 bis 3 WEG 1975 gelten jedoch für die davon bis zu diesem Zeitpunkt erfassten Rechtsverhältnisse weiter. Dagegen verliert die Übergangsregelung des § 29 Abs. 4 WEG 1975 mangels praktischen Anwendungsbereichs mit Ablauf des 31. Dezember

2001 ihre Geltung. Auch die Übergangsregelung des § 29 Abs. 5 WEG 1975 wird wegen der daran geübten Kritik (vgl. *Call*, Rätselhaftes Übergangsrecht – dargestellt am Beispiel des § 29 Abs 5 WEG idF der Wohnrechtsnovelle 2000 über eine ehemalige Hausbesorgerwohnung, wobl 2000, 253) nicht aufrecht erhalten.

Zu § 49:

Allgemeines:

Trotz der Schaffung eines formal gänzlich neuen Wohnungseigentumsrechts erweisen sich nur verhältnismäßig wenige Übergangsregelungen als erforderlich, weil das neue Recht inhaltlich in weiten Teilen dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 gleicht und sich daher aus der formalen Änderung des rechtlichen Rahmens für früher begründetes Wohnungseigentum nur sehr wenige inhaltliche Verschiebungen ergeben, die es durch Übergangsbestimmungen zu regeln gilt. Ansonsten tritt auch für früher begründete Wohnungseigentumsverhältnisse das neue Recht ohne weiteres an die Stelle der korrespondierenden bisherigen Regelungen (vgl. Abs. 9).

Dass für die Regelungen des § 21 des Entwurfs bewusst keine Übergangsbestimmung vorgesehen wurde und welche Konsequenzen sich daraus ergeben, wurde bereits zur genannten Bestimmung ausgeführt.

Eine Übergangsbestimmung für die nunmehrige Wiedereinführung der Möglichkeit zur Begründung von Wohnungseigentum an Substandardwohnungen ist ebenfalls nicht erforderlich. Anders als bei der Beseitigung dieser Möglichkeit durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz wird ja nun der Spielraum für Wohnungseigentumsbegründungen erweitert und nicht etwa eingeschränkt. Was hinsichtlich der Substandardwohnungen in den vergangenen achteinhalb Jahren unzulässig war, ist künftig wieder erlaubt. Somit ist auch die im Begutachtungsverfahren geäußerte Ansicht, es fehle eine dem Art. III, II. Abschnitt Z 2 und 3 des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes entsprechende Übergangsbestimmung, nicht zutreffend. In den erwähnten Regelungen ging es im Hinblick auf die damalige Beseitigung der Wohnungseigentumsbegründung an Substandardwohnungen darum, was mit früher an solchen Objekten begründetem Wohnungseigentum bzw. mit früher darüber geschlossenen Verträgen zu geschehen habe. Bei einer Erweiterung der bisherigen Möglichkeiten sind aber solche gesetzlichen Vorkehrungen nicht vonnöten. Erleichterungen zur „Standardisierung“ von Substandardwohnungen werden ohnedies in § 16 Abs. 2 Z 2 des Entwurfs vorgesehen.

Zu Abs. 1:

Wie bereits zu § 2 ausgeführt wurde, ist künftig die Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum an Kraftfahrzeug-Abstellplätzen nicht mehr zulässig, weil an diesen ohnehin selbständiges Wohnungseigentum begründet werden kann. Ohne eine Übergangsregelung hiezu würde sich jedoch die Frage stellen, was mit den nach der bisherigen Rechtslage als Zubehör dinglich mit einer Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit verbundenen Kraftfahrzeug-Abstellplätzen zu geschehen habe, im Besonderen, ob diese Verbindung weiterhin aufrecht bleiben könne oder nun die Verhältnisse entsprechend der neuen Rechtslage neu gestaltet werden müssten. Die letztgenannte Lösung hätte neben anderen Überlegungen vor allem zur Folge, dass die bisher im verbundenen Wohnungseigentum gestandenen Kraftfahrzeug-Abstellplätze in selbständiges Wohnungseigentum übergeführt werden müssten und zu diesem Zweck eine (Neu-)Festsetzung der Nutzwerte durchzuführen wäre. Dies wäre nicht nur mit erheblichem Aufwand verbunden, sondern würde zumindest potenziell den Rechtsfrieden innerhalb davon betroffener Miteigentumsgemeinschaften unnötig stören. Deshalb soll es in den geschilderten Fällen – ungeachtet der durch dieses Gesetz veränderten Rechtslage – hinsichtlich solcher im Zubehör-Wohnungseigentum stehender Kraftfahrzeug-Abstellplätze weiterhin bei den bisherigen Verhältnissen bleiben. Dies wird durch Abs. 1 gewährleistet.

Zu Abs. 2:

Bei neuen Normen, die entweder das Verfahrensrecht betreffen oder sonst in gerichtliche Verfahren hineinwirken können, stellt sich regelmäßig die Frage, ob und inwieweit die neuen Bestimmungen auch in solchen Verfahren zu beachten sind, die vor dem In-Kraft-Treten des neuen Rechts anhängig wurden. Ohne besondere Übergangsregelung wird regelmäßig davon auszugehen sein, dass das neue (Verfahrens-)Recht auch auf schon laufende Verfahren anzuwenden ist. Für die Neugestaltung der Wohnungseigentumsbegründung durch Teilungsklage soll diese allgemeine Regel jedoch nicht gelten. Die Frage, welche Gestaltungsmöglichkeiten das Gesetz den beiden Parteien eines Zivilprozesses einräumt, wirkt bereits auf die initialen Dispositionen, also auf das Geschehen zu Beginn des Verfahrens. Daher wäre es problematisch, eine Rechtsänderung darüber schon für Verfahren wirksam werden zu lassen, die sich bei In-Kraft-Treten des neuen Rechts schon in einem fortgeschrittenen Stadium oder gar in höherer

Instanz befinden. Deshalb wird in Abs. 2 angeordnet, dass die Neuregelung über die Teilungsklage ausschließlich für solche Verfahren gilt, die erst nach ihrem In-Kraft-Treten eingeleitet, also gerichtsanhängig wurden.

Hinzuweisen ist darauf, dass sich die Übergangsregelung des Abs. 2 nicht nur auf die – mit dem neuen Gesetz anders als bisher gelöste – Frage bezieht, wer das Begehren auf Wohnungseigentumsbegründung im Teilungsverfahren stellen darf, sondern auch auf die Frage, ob sich die Liegenschaft zur Begründung von Wohnungseigentum eignet. Auch die zweitgenannte Frage ist also in vor dem 1. Juli 2002 eingeleiteten Verfahren nach der bisherigen Rechtslage zu beurteilen, sodass dafür insbesondere auch der bisherige Ausschluss der Begründung von Wohnungseigentum an Substandardwohnungen zu beachten ist.

Zu Abs. 3:

Entsprechend den obigen Ausführungen zu Abs. 2 wird in Abs. 3 angeordnet, dass die neue – materiellrechtliche – Bestimmung über die Wirkung der nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung auf ein schon bestehendes Mietverhältnis an einem wohnungseigentumstauglichen Objekt ausschließlich in solchen Verfahren gilt, die erst nach ihrem In-Kraft-Treten gerichtsanhängig wurden. Dass die Neuregelung des § 4 insgesamt – unabhängig von der Frage des Verfahrensbeginns – jedenfalls erst ab 1. Juli 2002 gilt und daher keinesfalls auf die Lösung von Fragen zurückwirkt, die materiellrechtlich nach der Rechtslage vor diesem Zeitpunkt zu beurteilen sind (also auch nicht in Ansehung von darüber erst nach dem 30. Juni 2002 eingeleiteten Verfahren), ergibt sich bereits aus der allgemeinen In-Kraft-Tretens-Regel des § 47 und braucht hier nicht nochmals angeordnet zu werden.

Zu Abs. 4:

Die harmonisierende Neuregelung des § 7 des Entwurfs zur Berechnung der Nutzfläche bietet keinen Anlass dafür, die Wirksamkeit von Nutzflächenberechnungen nach dem Naturmaß in einem vor dem In-Kraft-Treten der neuen Rechtslage eingeleiteten Verfahren in Zweifel zu ziehen. Dies wird durch Abs. 4 ausdrücklich klargestellt.

Zu Abs. 5:

Die Eigentümerpartnerschaft ist in ihrer dogmatischen Konstruktion und in ihren wesentlichen Grundzügen weitgehend gleichsam als eine personelle Erweiterung des bisherigen gemeinsamen Wohnungseigentums von Ehegatten zu verstehen. Demgemäß wird in Abs. 5 angeordnet, dass anderwärtige Verweise auf das Ehegattenwohnungseigentum künftig als solche auf die Eigentümerpartnerschaft zu verstehen sind.

An dieser Stelle sei bemerkt, dass sich der Oberste Gerichtshof erst jüngst mit kompetenzrechtlichen Fragen im Zusammenhang mit solchen Verweisen befasst hat. Demnach sind zwar nach der so genannten „Verlängerung des Wohnbauwesens“ (B-VG-Novelle 1987, BGBl. Nr. 640, iVm. B-VG-Novelle 1988, BGBl. Nr. 685) die Länder befugt, die für die Regelung der Förderung des Wohnbaus und der Wohnhausanierung notwendigen Bestimmungen auf dem Gebiet des Zivilrechts – mit Ausnahme von solchen über die Auflösung von Bestandverhältnissen – zu treffen; in Art. VII Abs. 2 Z 1 der B-VG-Novelle 1988 wurde aber (unter anderem) § 49 Abs. 4 letzter Satz WFG 1984, BGBl. Nr. 482, von der Überführung in Landesrecht mit Wirkung vom 1. Jänner 1989 ausgenommen.

Das bedeutet im Ergebnis, dass es zwar in die Zuständigkeit der Länder fällt, im Zuge der Wohnbauförderung die Einverleibung eines Veräußerungsverbots zu Gunsten des Landes vorzusehen und nach erfolgter Einverleibung dieses Verbots die Eigentumsübertragung unter Lebenden an die Zustimmung des Landes zu binden; es fällt jedoch noch immer – auch nach In-Kraft-Treten dieses Bundesgesetzes – in die Zuständigkeit des Bundes, Ausnahmen von einem derartigen Zustimmungserfordernis zu Gunsten bestimmter Personen – bisher von Ehegatten, in Zukunft von so genannten „Eigentümerpartnern“ – zu normieren, wie sie in § 49 Abs. 4 letzter Satz WFG 1984 vorgesehen sind (vgl. immolex 2001/58 = JBl 2001, 316).

Zu Abs. 6:

Infolge der Vereinheitlichung der Fristen zur Anfechtung von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft wegen formeller Mängel stellt sich nun die intertemporale Frage, für welche Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft bereits das neue Recht gilt. Das sachlich zutreffende Abgrenzungskriterium hierfür ist die Bekanntmachung des Beschlusses. Da die Bekanntmachung gemäß § 24 Abs. 5 des Entwurfs nicht nur durch Anschlag, sondern auch durch Übersendung an die Anschriften der Eigentumsobjekte oder sonst namhaft gemachte Anschriften erfolgen kann, ist es durchaus denkbar, dass ein und derselbe Beschluss verschiedenen Wohnungseigentümern zu verschiedenen Zeitpunkten bekannt gemacht wurde. In weiterer Folge ist es daher möglich, dass ein Beschluss manchen Eigentümern noch vor, anderen aber erst nach dem In-Kraft-Treten des neuen Rechts bekannt gemacht wurde. In diesem Fall könnte es zu unterschiedlichen Anfechtungsfristen bei den einzelnen Miteigentümern kommen.

Im Begutachtungsverfahren wurde vorgeschlagen, nicht auf die Bekanntmachung, sondern auf das Zustandekommen des Beschlusses (also auf dessen „Fassung“) abzustellen. Dies wäre jedoch unpraktikabler als die im Entwurf gewählte Lösung, weil der exakte Zeitpunkt der Beschlussfassung vor allem bei Umlaufbeschlüssen unter Umständen schwer zu ermitteln ist und weil dazu unter Umständen auch erst die Lösung von Rechtsfragen notwendig ist (zB die Beantwortung der Frage, ob und bis wann allen Miteigentümern ausreichend Gelegenheit zur Äußerung im Sinn des § 24 Abs. 1 des Entwurfs gegeben wurde).

Zu Abs. 7:

Im Ministerialentwurf wurde noch vorgesehen, dass die in § 34 Abs. 1 letzter Satz neu vorgesehene Verjährungsfrist für den Anspruch auf Rechnungslegung in der Dauer von drei Jahren nur für solche Abrechnungsperioden anzuwenden sein solle, die nach dem In-Kraft-Treten des neuen Rechts enden. Dies wurde damit begründet, dass eine Rückwirkung der Verkürzung der Verjährungsfrist vermieden werden solle.

Im Begutachtungsverfahren wurde dagegen eingewendet, dass sich daraus eine Disharmonie zwischen den Fristenläufen ergebe; für die Abrechnungsperiode, die zuletzt vor dem In-Kraft-Treten des neuen Rechts ende, gelte noch eine dreißigjährige Verjährungsfrist, für alle danach folgenden Abrechnungsperioden eine abrupt verkürzte Frist von drei Jahren. Ein harmonischeres und verfassungsrechtlich ebenso unbedenkliches Resultat könnte dadurch erzielt werden, dass die Dreijahresfrist bereits für frühere Rechnungslegungsansprüche anwendbar gemacht werde, jedoch erst mit dem In-Kraft-Treten des neuen Rechts beginne. Diese sachgerechte Lösung habe die Judikatur beispielsweise im Zusammenhang mit der Präklusionsfrist des § 16 Abs. 8 MRG angewendet.

Entsprechend diesen überzeugenden Überlegungen wurde die Übergangsbestimmung für die neue Verjährungsfrist des § 34 Abs. 1 letzter Satz des Entwurfs neu gestaltet. Demnach ist die Dreijahresfrist auch auf vor dem 1. Juli 2002 fällig gewordene Rechnungslegungsansprüche anzuwenden, beginnt aber erst mit dem In-Kraft-Treten des neuen Rechts zu laufen und endet daher in solchen „Altfällen“ erst mit Ablauf des 1. Juli 2005. Nur zur Klarstellung sei darauf hingewiesen, dass diese Übergangsregelung nicht etwa die Verlängerung einer „alten“ dreißigjährigen Verjährungsfrist bewirkt, wenn diese vor dem 1. Juli 2005 abläuft. Wegen der zeitlichen Gegebenheiten (es müsste sich ja um Rechnungslegungsansprüche handeln, die aus dem Jahr 1975 und früher datieren) wird sich diese Frage aber ohnehin nur theoretisch stellen.

Zu Abs. 8:

Zur Vermeidung einer Rückwirkung gilt die in § 37 Abs. 1 des Entwurfs vorgenommene Konkretisierung und Verschärfung des Annahmeverbots vor Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nur für Zahlungen, die nach dem In-Kraft-Treten des neuen Rechts geleistet wurden.

Zu Abs. 9:

Dabei handelt es sich um die allgemeine Anordnung über die Geltung des neuen Rechts für frühere Rechtsverhältnisse, wie sie § 29 Abs. 2 Einleitungssatz WEG 1975 schon für das bisher in Geltung gestandene Wohnungseigentumsgesetz vorgesehen hatte.

Zu Abs. 10:

Dabei handelt es sich um eine „Regenschirmklausel“ zur Anpassung von Verweisungen auf das bisherige Wohnungseigentumsgesetz an das neue Recht.

Zu § 50:

Die Vollziehung des Wohnungseigentumsgesetzes fällt gemäß §§ 2, 16a und Anlage F Z 1 zu § 2 des Bundesministerengesetzes 1986, BGBl. Nr. 76, idF BGBl. I. Nr. 87/2001 in die Zuständigkeit des Bundesministers für Justiz.

Zu Artikel II (Änderung des ABGB):

Hiezu sei auf die Ausführungen in Punkt C.8.a des Allgemeinen Teils verwiesen.

Zu Artikel III (Änderung des Mietrechtsgesetzes):

1. Zu den Gründen für die hier zu besprechenden Änderungen in § 2 Abs. 1 MRG sei zunächst auf die Ausführungen zu Art. I § 4 Abs. 3 verwiesen.

2. Die Änderung im ersten Satz des § 2 Abs. 1 MRG steht in keinem unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit der Schaffung eines neuen Wohnungseigentumsgesetzes, sondern wurde mit den wohnungseigentumsspezifischen Neuerungen im neuen zweiten und dritten Satz gleichsam miterledigt. Die

Neutextierung des ersten Satzes des § 2 Abs. 1 MRG durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz warf die Frage auf, ob weiterhin – wie nach der vorangegangenen Rechtslage („mit dem Eigentümer oder Fruchtnießer der Liegenschaft“) – nur der Mietvertrag mit dem Fruchtnießer der gesamten Liegenschaft oder aber – wie dies der neue Wortlaut an sich nahegelegt hätte („mit dem Eigentümer der Liegenschaft oder mit dem dinglich oder obligatorisch berechtigten Fruchtnießer“) – auch jener mit dem Fruchtnießer nur eines Liegenschaftsteils, wie etwa mit dem Wohnungsfruchtnießer, Hauptmiete vermitteln kann. Diese Frage wurde von Lehre und Rechtsprechung nahezu einhellig dahin beantwortet, dass der Gesetzgeber mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz hiezu keine Änderung beabsichtigt hatte und daher weiterhin nur der Mietvertrag mit dem Fruchtnießer der gesamten Liegenschaft ein Hauptmietverhältnis begründe (*Würth/Zingher*, Miet- und Wohnrecht²⁰ Rz 3 zu § 2 MRG; *Dirnbacher*, MRG 2000 Neu, 38; *Böhm* in *Schwimann*, ABGB² Rz 43 f. zu § 2 MRG jeweils mwN). Dieses zutreffende und in der Jurisprudenz vorherrschende Verständnis wird der nun wieder verdeutlichten Formulierung im ersten Satz des § 2 Abs. 1 MRG zugrunde gelegt.

3. a) Die Aussage des ersten Halbsatzes des zweiten Satzes des § 2 Abs. 1 MRG, wonach durch den mit dem Wohnungseigentümer geschlossenen Mietvertrag über ein Wohnungseigentumsobjekt Hauptmiete begründet wird, deckt sich mit dem letzten Fall des bisherigen ersten Satzes des § 2 Abs. 1 MRG aF. Durch den Mietvertrag über ein im Wohnungseigentum stehendes Objekt mit dem Wohnungseigentümer kommt also Hauptmiete zustande. Die davon abweichende Sonderregelung des bisherigen zweiten Satzes des § 2 Abs. 1 MRG aF für Substandardwohnungen ist künftig wegen der nun wieder eingeführten Wohnungseigentumsfähigkeit solcher Wohnungen entbehrlich. Auch bedarf es diesbezüglich keiner besonderen mietrechtlichen Übergangsregelung, weil bereits durch die wohnungseigentumsrechtliche Bestimmung des Art. I § 4 (WEG 2002) ausreichend Vorsorge getroffen ist; sobald unter den Auspizien des neuen Rechts an einer schon früher vermieteten Substandardwohnung Wohnungseigentum begründet wird, erlangt der neue Wohnungseigentümer die Rechtsstellung des Vermieters.

b) Im zweiten Halbsatz des zweiten Satzes des § 2 Abs. 1 MRG wird die ursprünglich nur für „Altmietverhältnisse“ konzipierte Lösung einer kumulativen Passivlegitimation sowohl des Wohnungseigentümers als Vermieter als auch der Eigentümergemeinschaft als allein Handlungsbefugte hinsichtlich der gesamten Liegenschaft nun als allgemeine Regelung für sämtliche Hauptmietverhältnisse an einem Wohnungseigentumsobjekt statuiert. Zu den Erwägungen, die dieser zusätzlichen Passivlegitimation auch der Eigentümergemeinschaft (die ja in keinem unmittelbaren Vertragsverhältnis zum Mieter des Wohnungseigentümers steht) zugrunde liegen, sei auf die Ausführungen in Punkt C.7 des Allgemeinen Teils sowie zu Art. I § 4 verwiesen.

4. a) Der dritte Satz des § 2 Abs. 1 MRG ist einer Konstellation gewidmet, die im bisherigen Recht (und zwar im zweiten Satz des § 2 Abs. 1 MRG aF) nur mit einigen Unklarheiten geregelt war, nämlich dem Mietvertrag über ein Objekt, an dem die Begründung von Wohnungseigentum beabsichtigt ist. Ein Manko der bisherigen – durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz eingeführten – Bestimmung bestand beispielsweise darin, dass sie keine Regelung darüber enthielt, wer auf Vermieterseite überhaupt den Bestandvertrag abschließt (vgl. *Tades/Stabentheiner*, ÖJZ 1994/1A, 23 f.). Im neuen Recht wird demgegenüber klargestellt, dass hier an einen Mietvertrag angeknüpft wird, der auf Vermieterseite vom Wohnungseigentumsbewerber abgeschlossen wird. Allerdings wird der Wohnungseigentumsbewerber – und das ist gewissermaßen die Kernaussage der Regelung – zumindest vorläufig nicht selbst Vermieter, sondern er vermittelt durch seinen Vertragsabschluss gewissermaßen ein Hauptmietverhältnis mit dem Alleineigentümer oder allen Miteigentümern der Liegenschaft. Diese Anordnung ist nicht etwa mit einer Einschränkung dahin versehen, dass diese Rechtsfolge nur dann eintreten könne, wenn der Wohnungseigentumsbewerber bereits schlichtes Miteigentum an der Liegenschaft erworben habe. Die Regelung gilt also auch für den Wohnungseigentumsbewerber ohne Miteigentum. Dies alles entspricht der bisherigen Rechtslage und der dazu im Schrifttum herausgebildeten Meinung (vgl. nur etwa *Böhm* in *Schwimann*, ABGB² Rz 23 zu § 2 MRG). Diese Konzeption mag recht weitgehend erscheinen (vgl. zu diesbezüglichen Bedenken *Tades/Stabentheiner*, ÖJZ 1994/1A, 24; *Würth/Zingher*, Miet- und Wohnrecht²⁰ Rz 6 zu § 2 MRG), doch ist sie aus Aspekten des Mieterschutzes und der Rechtsvereinheitlichung zustimmungswürdig (vgl. *Böhm* aaO) und soll nun nach immerhin acht Jahren Geltung nicht wieder zurückgenommen werden. Gegenüber der bisherigen Rechtslage neu ist jedoch die Aufgabe der Differenzierung zwischen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: Was soeben für den Vertragsabschluss durch den Wohnungseigentumsbewerber gesagt wurde, gilt im Gegensatz zu § 2 Abs. 1 MRG aF auch für Geschäftsräumlichkeiten.

b) Der zweite Halbsatz des dritten Satzes des § 2 Abs. 1 MRG stellt klar, welche Konsequenz die nach Abschluss des Mietvertrags mit dem Wohnungseigentumsbewerber erfolgende Begründung von Woh-

nungseigentum am Mietgegenstand auf die Rechtsstellung des Vermieters hat. Während zuvor die Vermieterstellung noch dem Alleineigentümer oder sämtlichen Miteigentümern der Liegenschaft zukam, geht mit der Begründung von Wohnungseigentum am Mietgegenstand die Rechtsposition des Vermieters eo ipso auf den Wohnungseigentümer über. Dies entspricht nicht nur der Anordnung des Art. I § 4 Abs. 1 (WEG 2002), sondern auch dem überwiegenden Meinungsstand zum bisherigen Recht (*Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht*²⁰ Rz 6 zu § 2 MRG; *Böhm in Schwimann, ABGB*² Rz 25 zu § 2 MRG mwN). Streng genommen wäre diese mietrechtliche Regelung im Hinblick auf den neuen § 4 Abs. 1 WEG 2002 sogar entbehrlich, doch dient sie hier – gleichsam im mietrechtlichen Umfeld – zur Verdeutlichung und Klarstellung.

Zu Artikel IV (Änderung der Exekutionsordnung):

Hiezu sei auf die Ausführungen in Punkt C.8.b des Allgemeinen Teils verwiesen.

Zu Artikel V (In-Kraft-Treten):

Wie das Wohnungseigentumsgesetz 2002 (vgl. dessen § 47) sollen auch die damit einhergehenden Änderungen anderer Gesetze mit 1. Juli 2002 in Kraft treten.