

## Vorblatt

### 1. Problem

Im Jahr 2002 wurde das Wohnungseigentumsrecht – durchaus mit inhaltlichen Änderungen gegenüber der vorangegangenen Rechtslage – neu kodifiziert. Grundsätzlich traf das Wohnungseigentumsgesetz 2002 zwar bei allen beteiligten Interessenkreisen auf Zustimmung und wurde von allen Seiten als eine substantielle Verbesserung gegenüber dem alten Gesetz empfunden. Doch zeigten sich schon bald einige Unzulänglichkeiten vor allem im Übergangsrecht. Und überdies traten durch die umfangreiche literarische Rezeption, die das Wohnungseigentumsgesetz 2002 erfuhr, auch zum neuen Dauerrecht einige Zweifelsfragen zu Tage und zur einen oder anderen Regelung wurden beachtenswerte Verbesserungsvorschläge erstattet. Nach nunmehr fast drei Jahren kann die wissenschaftliche Aufarbeitung des neuen Wohnungseigentumsrechts als abgeschlossen betrachtet werden; die ersten richtungsweisenden Entscheidungen zu den Neuerungen und insbesondere zum Übergangsrecht liegen vor. Die Reform des Wohnungseigentumsrechts bliebe unvollkommen, wenn die offenkundig gewordenen Mängel und Verbesserungswürdigkeiten nicht durch einen gleichsam glättenden Gesetzgebungsakt beseitigt bzw. aufgegriffen würden.

Im Mietrecht, das einer grundlegenden Neuordnung noch entgegensieht, zeigen sich in einigen Punkten Schieflagen in der Interessenbalance zwischen dem Vermieter und dem Mieter. Die Beseitigung dieser Schieflagen und Ungerechtigkeiten kann jedoch nicht der angestrebten Mietrechtsreform im Rahmen des Gesamtprojekts zur Erneuerung des Wohnrechts vorbehalten bleiben, weil dieses Reformvorhaben nicht kurzfristig umgesetzt werden kann. Dies gilt freilich auch für die korrespondierenden Regelungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht.

### 2. Ziele und Inhalte des Entwurfs

Was im Wohnungseigentumsrecht systemkonform verbessert werden kann, soll mit der hier entworfenen Novelle verbessert werden. Auf Basis der zahlreichen literarischen Beiträge, die zum Wohnungseigentumsgesetz 2002 verfasst wurden, aber auch auf Basis der aus der Vollzugsbeobachtung und insbesondere aus der Auseinandersetzung mit gerichtlichen Entscheidungen zum neuen Wohnungseigentumsrecht gewonnenen Erkenntnisse sollen nun die erkannten Mängel, Zweifelsfragen und Regelungsdefizite beseitigt werden. Der grundlegende Ansatz dazu ist freilich strukturkonservativ: Die Grundsatzdiskussionen, die im Vorfeld der Gesetzwerdung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 geführt wurden, sollen nun nicht wiederholt, die systematischen Kernentscheidungen des Gesetzgebers des Jahres 2002 nicht wieder in Frage gestellt werden. Der nunmehrige Regelungsimpuls ist also nicht auf eine neuerliche Totalreform gerichtet, zumal dies durch die Resonanz, die das Wohnungseigentumsgesetz 2002 in der Praxis erfahren hat, keineswegs indiziert ist und nach nur so kurzer Zeit auch nicht sinnvoll wäre. Stattdessen will die hier vorgeschlagene Novelle unter Beachtung und Wahrung der vor drei Jahren getroffenen Systementscheidungen gleichsam nachbessern. Insofern könnte man dieses Gesetzesprojekt in seinen wohnungseigentumsrechtlichen Teilen als Konsolidierungs- oder Abrundungsnovelle bezeichnen. Ohne den – letztlich ohnehin uneinlösbaren – Anspruch auf Vollständigkeit oder Abgeschlossenheit des Reformwerks zu erheben, soll der rechtstechnische und dogmatische Standard des Wohnungseigentumsrechts sowie dessen Praxistauglichkeit optimiert werden.

Im Mietrecht sollen durch punktuelle Änderungen aufgetretene Unklarheiten bereinigt, mögliche Unbilligkeiten abgebaut und einige Fallstricke sowohl für Mieter als auch für Vermieter beseitigt werden. Größere Änderungen einzelner Rechtsinstitute oder gar die Struktur des Mietrechts verändernde Maßnahmen sieht der Gesetzesvorschlag nicht vor.

Soweit diese mietrechtlichen Änderungen Bestimmungen betreffen, zu denen es Parallelregelungen im Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz gibt, sind sie zur Schaffung einer konsistenten Rechtslage auch dort zu übernehmen. Daneben sollen im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht einige legislative Klarstellungen angebracht, Redaktionsversehen aus früheren Novellierungen beseitigt, manche Adaptierungen im gebärungsrechtlichen Teil vorgenommen und hinsichtlich der Abrechnung und des Entgelts ein „Synapsenschluss“ zum Wohnungseigentumsgesetz 2002 hergestellt werden.

#### Die wichtigsten inhaltlichen Änderungen sind:

- a) im Wohnungseigentumsrecht
  - die Ermöglichung einer einvernehmlichen Veränderung der Nutzwerte durch ein neues Nutzwertgutachten,
  - die neue Regelung der grundbücherlichen Umsetzung einer Nutzwert(neu)festsetzung,
  - Klarstellungen und praxisgerechte Veränderungen bei den Regelungen über den vertraglichen Ausschluss einer Teilungsklage bei der Eigentümerpartnerschaft,

- eine durchgehende Revision der Bestimmungen über das Schicksal einer Eigentümerpartnerschaft bei Tod eines Partners unter grundsätzlicher Beibehaltung der bisherigen Systematik,
- eine Erweiterung der Handlungsmöglichkeiten der Eigentümergemeinschaft auch auf bisher allein den Wohnungseigentümern aus ihrem Eigentum bzw. aus von ihnen abgeschlossenen Verträgen erfließende Anspruchspositionen,
- eine uneingeschränkte Wahlmöglichkeit zwischen Eigenkonto und Anderkonto,
- Verbesserungen beim Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers und
- Erleichterungs- und Sanierungsvorschriften im Übergangsrecht;

**b) im Mietrecht**

- die Erweiterung der Erhaltungspflicht des Vermieters um die Beseitigung erheblicher Gefahren für die Gesundheit der Bewohner des Hauses,
- die Einführung eines Investitionersatzanspruchs auch für den Austausch einer defekt gewordenen Heiztherme oder eines defekt gewordenen Warmwasserboilers,
- allgemein Erleichterungen bei der Geltendmachung des Investitionersatzanspruchs,
- eine Regelung über den partiellen Ausschluss von Eintritts- und Abtretungsrechten bei Seniorenwohnungen,
- die Statuierung einer generellen Rügeobliegenheit des Mieters vor einer Kategorieherabstufung wegen Unbrauchbarkeit eines Kategoriemerkmals oder wegen des nicht zeitgemäßen Standards einer Badegelegenheit und
- eine Regelung zur Vermeidung eines ungewollt unbefristeten Mietverhältnisses bei einmalig unterbliebener Auflösung eines Fristvertrags nach Ablauf der Vertragsdauer.

**c) im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht**

- für den Fall der Vermietung von Wohnungseigentumsobjekten durch eine gemeinnützige Bauvereinigung eine Gleichstellung aller Mieter unabhängig davon, ob das Mietverhältnis vor oder nach der Wohnungseigentumsbegründung eingegangen wurde,
- Klarstellungen im Zusammenhang mit der nachträglichen Begründung von Wohnungseigentum im gemeinnützigen Mietwohnungs-Bestand (Bildung des Fixpreises, Anrechnung der nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge),
- allgemein Neuregelung eines zweistufigen Verfahrens bei allfälliger Aberkennung des Gemeinnützigkeitsstatus,

### **3. Alternativen**

Es wäre durchaus denkbar, keine Änderungen an der durch das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geschaffenen Rechtslage vorzunehmen und die Lösung der zu Tage getretenen Mängel und Zweifelsfragen der Judikatur zu überlassen. Im Hinblick auf das anzuerkennende Bedürfnis nach Rechtssicherheit und nach einer möglichst konsistenten Rechtslage ist jedoch einer gesetzgeberischen Problemlösung der Vorzug zu geben.

Im Bereich des Mietrechts läge die Alternative zu diesem Entwurf darin, die Lösung der erkannten Detailprobleme der künftigen Mietrechtsreform größeren Ausmaßes vorzubehalten. Im Hinblick auf den dafür noch nicht verlässlich abzuschätzenden Zeithorizont ist es jedoch sinnvoller, sich diesen Fragestellungen schon im Rahmen der nunmehrigen Wohnrechtsnovelle zuzuwenden. Ähnliches gilt für den wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Teil dieser Novelle.

### **4. Finanzielle Auswirkungen**

Aus der hier vorgeschlagenen Neuregelung ist keine Mehrbelastung des Bundeshaushalts zu erwarten. Die Neuregelung wird auch keine Auswirkungen auf die Planstellen des Bundes oder auf andere Gebietskörperschaften haben.

### **5. Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich**

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

### **6. Kompetenz**

Das Vorhaben betrifft primär Angelegenheiten des Zivilrechtswesens (Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG), das in Gesetzgebung und Vollziehung Bundessache ist. Daneben betrifft es auch Angelegenheiten des Volkswohnungswesens (Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG), das in Gesetzgebung Bundessache ist.

**7. Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens**

Es bestehen keine Besonderheiten im Gesetzgebungsverfahren.

**8. Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union**

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

## Erläuterungen

### Allgemeiner Teil

#### A. Ausgangslage

Am 1. Juli 2002 – also etwas mehr als drei Monate nach der parlamentarischen Beschlussfassung – trat das neue Wohnungseigentumsgesetz 2002 in Kraft und wurde im praktischen Rechtsleben bald sehr positiv aufgenommen. Die Schlussphase des Gesetzwerdungsgeschehens war freilich dadurch gekennzeichnet, dass die im Ministerrat beschlossene Gesetzesvorlage innerhalb nur kurzer Zeit quantitativ und qualitativ stark verändert wurde und dass dabei insbesondere auch solche Umgestaltungen vorgenommen wurden, die in bestimmten Ausprägungen das gesamte Regelungssystem veränderten. Diese „systemwirksamen“ Änderungen konnten nicht mehr in allen Facetten durchgebildet und nicht mehr bei jeder Einzelregelung vollständig und lückenlos berücksichtigt werden. Unter anderem daraus resultierten einige Unzulänglichkeiten und Mängel des neuen Gesetzes, und zwar sowohl im neuen Dauerrecht als auch im Übergangsrecht. Vor allem die letzteren Defizite wurden schon bald nach dem In-Kraft-Treten des neuen Rechts spürbar, als die Rechtspraxis mit so mancher Zweifelsfrage konfrontiert war. Zeitgleich fand in der Rechtswissenschaft eine eingehende Auseinandersetzung mit den neuen wohnungseigentumsrechtlichen Normen statt. Das neue Wohnungseigentumsrecht wurde von zahlreichen Kommentatoren aus den unterschiedlichsten Aspekten beleuchtet und analysiert. Diese durchaus kritischen Betrachtungen zeigten da und dort Unklarheiten und Verbesserungswürdiges auf (vgl. etwa *Vonkilch*, Sanierungsbedarf beim WEG 2002, wobl 2004, 87 oder *Wüth*, Kleine Änderungen – große Wirkungen, wobl 2004, 243). Aber auch Vertreter der rechtsberatenden Berufe und der Richterschaft befassten sich intensiv mit den neuen Regelungen; daraus wurden Kritikpunkte und Änderungsvorschläge formuliert, auch ohne dass dies jeweils unmittelbar in gerichtliche Entscheidungen Eingang gefunden hätte.

Zusammenfassend ergibt sich aus all dem folgendes Bild: Das Wohnungseigentumsgesetz 2002 wurde – nach einer ersten Eingewöhnungs- und Umstellungsphase (in der beispielsweise die veränderte Paragraphennummerierung zu meistern war) – von Wissenschaft und Praxis als deutliche Verbesserung gegenüber seinem Vorläufer, dem Wohnungseigentumsgesetz 1975, empfunden und anerkannt, und zwar sowohl hinsichtlich seiner formalen Qualität als auch hinsichtlich der damit eingeführten inhaltlichen Neuerungen. Da und dort haben sich freilich Unebenheiten und Unklarheiten des neuen Gesetzes gezeigt, die zwar von der Judikatur und der außergerichtlichen Praxis durchaus gelöst und bewältigt werden können, bei denen jedoch unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit geeignete Klarstellungen durch den Gesetzgeber vorzuziehen wären. Insofern gibt es ein Bedürfnis nach einer Novellierung des Wohnungseigentumsrechts mit dem Ziel, unter Beibehaltung der im Jahr 2002 eingeführten Systematik die angesprochenen Unebenheiten zu glätten und aufgetretene Fragen eindeutig zu klären.

Im Bereich des Mietrechts steht nun nach der Neuordnung des wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens im Zuge der großen Außerstreitverfahrensreform eine durchgreifende Erneuerung des materiellen Rechts an. Die Neukodifikation des Mietrechts ist freilich zumindest in rechtspolitischer Hinsicht der ambitionierteste, gleichzeitig aber auch der diffizilste Teil des Gesamtprojekts zur Erneuerung des Wohnrechts. Die zeitlichen Konturen dieses Reformvorhabens sind noch nicht genau erkennbar. Unabhängig von diesem weit gesteckten Reformziel zeigen sich jedoch da und dort Problemlagen, die zwar insgesamt keine gravierenden Auswirkungen haben, aber dennoch so bald wie möglich gelöst werden sollten.

#### B. Vorarbeiten

Die Problemzonen des neuen Wohnungseigentumsrechts gelangten dem Bundesministerium für Justiz einerseits aus den zahlreichen literarischen Reaktionen auf dessen In-Kraft-Treten, andererseits aber auch anlässlich des ministeriellen Mitwirkens an der Implementierung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 zur Kenntnis. Schon bald entstand daraus die Überlegung, die noch bestehenden Detailprobleme durch einen gesetzgeberischen Akt zu lösen. Vorerst wurde jedoch mit der Realisierung dieser Überlegung zugewartet, um in einer etwas längeren Zeitspanne einen möglichst vollständigen Überblick darüber zu gewinnen, an welchen Punkten im praktischen Rechtsleben noch Schwierigkeiten auftreten. Im Frühjahr 2004 erstellte das Bundesministerium für Justiz sodann einen Vorentwurf für eine WEG-Novelle, der im Weiteren in der – um einige Experten des Wohnungseigentumsrechts ergänzten – Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ eingehend durchbesprochen wurde. Zu zwei Entwurfbestimmungen, nämlich einerseits zur Neufassung des sehr komplexen § 14 WEG 2002 und andererseits zur Frage, in welcher Weise die Erweiterung des rechtlichen „Könnens“ der Eigentümergemeinschaft ausgestaltet werden sollte, wurden aus der Arbeitsgruppe Untergruppen gebildet, die sich in intensiver Beratung im kleinen Kreis um die Konzeption der entsprechenden Regelungen bemühten. Die Beratungen zu diesem Vorentwurf kamen im Septem-

ber 2004 zu ihrem Abschluss. Auf Basis der erzielten Beratungsergebnisse wurde ein vollständiger Gesetzentwurf für eine Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 ausgearbeitet, der nach den ursprünglichen Überlegungen eigenständig zur Begutachtung hätte versandt werden sollen; allfällige mietrechtliche Änderungsbedürfnisse hätten nach ihrer politischen Abstimmung zu einem späteren Zeitpunkt in dieses Gesetzesvorhaben eingeklinkt werden sollen.

Die wesentlichen Impulse für die mietrechtlichen Teile dieser Novelle gingen von einem Gesetzesvorschlag aus, der im Zusammenwirken zwischen Parlament und Wissenschaft erstellt worden war. Zu diesem Gesetzesvorschlag wurden zunächst auf Expertenebene intensive Vorberatungen geführt und die damit zusammenhängenden mietrechtspolitischen Fragestellungen vertieft und in zahlreichen Punkten bereits einer Klärung zugeführt. In diese Vorberatungen zu den mietrechtlichen Teilen dieser Novelle wurde auch die Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ in zwei weiteren Sitzungen einbezogen. Auf dieser Grundlage wurden sodann am 10. Dezember 2004 auf politischer Ebene die Verhandlungen über die Änderungen im Mietrecht geführt und auch zum Abschluss gebracht. Aus der Zusammenführung der nunmehr konsentierten mietrechtlichen Komponenten mit den im Wesentlichen bereits zuvor erarbeiteten Änderungsvorschlägen zum Wohnungseigentumsrecht entstand der am 17.1.2005 zur allgemeinen Begutachtung versendete Ministerialentwurf einer Wohnrechtsnovelle 2005.

Wenig später versendete das für die legistische Betreuung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts zuständige Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit den Entwurf einer Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zur allgemeinen Begutachtung. Schon zu diesem Zeitpunkt war die spätere Einfügung dieser wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Neuerungen in die Wohnrechtsnovelle 2005 geplant. Die Inhalte der WGG-Novelle lassen sich in drei Gruppen untergliedern, nämlich erstens die Beseitigung von Redaktionsversehen und Unklarheiten aus früheren Novellen, zweitens korrespondierende Neuerungen im WGG zu den mietrechtlichen Regelungselementen im Gesetzentwurf des Bundesministeriums für Justiz und drittens genuin wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Änderungsvorschläge.

Der Ministerialentwurf für eine Wohnrechtsnovelle 2005 traf im Begutachtungsverfahren auf breite Resonanz. Die wohnungseigentumsrechtlichen Entwurfs Teile fanden weitgehend Zustimmung, wenngleich im Detail noch zahlreiche Änderungs- und Ergänzungsanregungen erstattet wurden. Die Reaktionen auf die mietrechtlichen Novellenteile waren insgesamt kritischer, inhaltlich aber auch sehr kontroversiell, und zwar entlang den traditionellen Interessengegensätzen im Mietrechtsbereich. Neben mietrechtspolitischen, systematischen und ökonomischen Argumenten wurden aber auch regelungstechnische Hinweise und Ergänzungsanregungen erstattet. Nach Auswertung der Ergebnisse der Begutachtung wurde der Gesetzentwurf vom Bundesministerium für Justiz in etlichen Punkten überarbeitet und zum Teil auch erweitert. Der so modifizierte Entwurf war sodann Gegenstand eines am 1. April 2005 durchgeführten „Wohnrechtsgipfels“, bei dem die maßgeblichen Wohnrechtspolitiker der beiden Regierungsparteien noch etliche Ergänzungen und Erweiterungen der Novelle beschlossen. Auf Grundlage dieser politischen Festlegungen wurde der Entwurf um die konsentierten Regelungselemente ausgebaut.

Vergleichsweise weniger Aufmerksamkeit wurde dem vom Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit versendeten Entwurf einer WGG-Novelle zuteil; hiezu wurden im Wesentlichen nur von der einschlägigen Fachwelt und den Interessenvertretungen Stellungnahmen erstattet. Das (kritische) Hauptaugenmerk galt dabei vor allem zwei Regelungskomplexen, die im Folgenden grundlegend überarbeitet wurden: Zum einen wurde das im Ministerialentwurf vorgeschlagene Modell eines so genannten „Re-Constructing“ kritisiert, weshalb dieses schließlich in einen gebarungsrechtlichen Auftrag zur Durchführung einer Art „wirtschaftlichen Vergleichsverfahrens“ umgewandelt wurde, das – in einer einfacheren und transparenteren Weise und unter Einbeziehung der Mieter – eine Abwägung der Vor- und Nachteile von (allenfalls unwirtschaftlicher) umfassender Sanierung einerseits sowie Abriss und Neubau andererseits ermöglichen soll. Zum anderen wurden im Begutachtungsverfahren rechtliche Widersprüche im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung so genannter „Mischobjekte“ (damit sind im hier interessierenden Zusammenhang insbesondere Baulichkeiten gemeint, an denen nachträglich Wohnungseigentum begründet wurde, bei denen aber nur ein Teil der Wohnungen an die bisherigen Mieter veräußert wurde und der andere Teil im Wohnungseigentum der vermietenden Bauvereinigung verbleibt) thematisiert. In seiner überarbeiteten Fassung unternimmt das Gesetzesvorhaben daher den Versuch, diese Widersprüche für den Bereich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft aufzulösen.

Die solcherart modifizierten Gesetzentwürfe wurden in der Folge zu einem einheitlichen Entwurfstext zusammengeführt. Der so zusammengefasste Gesetzentwurf wurde zunächst aber noch nicht in den Ministerrat eingebracht, weil auch noch ein Änderungswunsch bezüglich der Kontrolle gemeinnütziger Bauvereinigungen bestand, zu dem erst ein Konsens der beiden Regierungspartner gesucht werden musste. Mit der Klärung dieser Frage war der Regierungsvorlage für eine Wohnrechtsnovelle 2006 der Weg ebnet. In zwei justizpolitischen Verhandlungsrunden Anfang November 2005 wurden noch einige wenige Änderungen am Gesetzentwurf festgelegt, so etwa die neue Ausnahmeregelung des § 1 Abs. 4 Z 2a MRG

für den Zubau, und in der Folge in den Entwurf eingearbeitet. Diese Regierungsvorlage enthält nun – neben der marginalen Änderung im Landpachtgesetz – Neuregelungen in allen drei großen Wohnrechtsmaterien.

### **C. Hauptgesichtspunkte und wichtige Inhalte der wohnungseigentumsrechtlichen Teile des Entwurfs**

Intention dieses Gesetzesvorhabens ist es nicht, das Wohnungseigentumsrecht nach seiner Neukodifikation im Jahr 2002 neuerlich inhaltlich tiefgreifend zu verändern. Daher basiert dieser Entwurf auf den regelungstechnischen Ansätzen und regulatorischen Grundlinien des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, ohne diese abzuändern oder in Frage zu stellen. Die vor knapp drei Jahren getroffenen Systemscheidungen des Gesetzgebers sollen also unangetastet bleiben. Dies gilt für die obligatorische Begründung von Wohnungseigentum an allen wohnungseigentumstauglichen und gewidmeten Objekten ebenso wie für die Erhebung der Kraftfahrzeug-Abstellplätze als selbständig wohnungseigentumstaugliche Objekte, für die Abstandnahme von der Schaffung einer „Binnenlegitimation“ der Eigentümergemeinschaft gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer bei internen Auseinandersetzungen ebenso wie für die Dualität von Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft (§ 29 Abs. 1 WEG 2002) und sonstigen Anlässen der außerordentlichen Verwaltung (§ 29 Abs. 5 WEG 2002). Eine allfällige Veränderung in diesen Grundsatzfragen muss einem grundlegenden Reformansatz – der allerdings bis auf weiteres weder in Sicht noch vom Bundesministerium für Justiz intendiert ist – vorbehalten bleiben. Gleiches gilt für die Beschreibung systematisch gänzlich neuer, im Verlauf der Entstehung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 noch nicht einmal angedachter Wege, wie etwa die von manchen Seiten gewünschte Zwitterstellung von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen als selbständige Wohnungseigentumsobjekte einerseits und als Zubehörobjekte andererseits, die bei der ja dann unbeschränkt möglichen Kombination dieser beiden Spielformen zu ungeahnten Problemen führen könnte. Der vorliegende Entwurf strebt also nicht eine – neuerliche – Reform des Wohnungseigentumsrechts an, sondern will bei grundsätzlicher Beibehaltung aller Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 nur – um ein handwerkliches Bild zu gebrauchen – einige Ecken und Kanten dieses Gesetzes abschleifen, unschöne Stellen ausbessern und hilfreiche Accessoires hinzufügen.

Die bedeutsameren wohnungseigentumsrechtlichen Neuerungen dieses Entwurfs lassen sich überblicksweise folgenderweise beschreiben:

1. Der Gesetzentwurf trifft eine Reihe von Klarstellungen, so etwa über die Wohnungseigentumstauglichkeit von Stapelparkern, über die Maßgeblichkeit der Widmung für die Wohnungseigentumsbegründung bei allen Objekten, über die Beschränkungen hinsichtlich des Erwerbs von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen während der dreijährigen Frist, über die Möglichkeit der Veräußerung eines halben Mindestanteils mit Zustimmung des Eigentümerpartners, über das Nichtvorliegen eines Schriftformerfordernisses für die ergänzende Willensbildung durch den Verwalter oder über die Vertretung der Eigentümergemeinschaft in der Rechtsbeziehung zum Verwalter außerhalb des Falls der Bestellung eines Eigentümervertreters.
2. Der Entwurf enthält erleichternde und/oder vereinfachende Neuerungen zu schon bekannten wohnungseigentumsrechtlichen Instituten, etwa über die Möglichkeit einer abweichenden Nutzwertfestsetzung auch durch ein neues Gutachten bei Konsens aller Wohnungseigentümer, über die verschiedenen Mechanismen zur grundbücherlichen Umsetzung einer Nutzwertfestsetzung, über die Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch und die Löschung dieser Ersichtlichmachung und über die Vorgangsweise bei der Klage des einzelnen Wohnungseigentümers auf Einverleibung seines Wohnungseigentums.
3. Gänzlich oder zumindest sehr weitgehend neu gestaltet wurden die Regelungen über den Verzicht auf die Aufhebung einer Eigentümerpartnerschaft, über das Schicksal der Eigentümerpartnerschaft bei Tod eines Partners, über die Aktivlegitimation der Eigentümergemeinschaft bzw. die Möglichkeit von deren Erweiterung durch Abtretung von Ansprüchen der Wohnungseigentümer und über den Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers bei Zwangsversteigerung der Liegenschaft oder Insolvenz des Liegenschaftseigentümers.
4. In der engagiert diskutierten Frage, über welche Art von Konto der Verwalter die finanzielle Gestion der Eigentümergemeinschaft abzuwickeln hat, wird nun – in liberalisierender Abkehr von der diesbezüglichen Festlegung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 – eine freie Wahlmöglichkeit zwischen einem Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft und einem Anderkonto eingeräumt.
5. Die Übergangsbestimmungen zum Wohnungseigentumsgesetz 2002 wurden ergänzt durch Regelungen über die Sanierung von Wohnungseigentumsbegründungsvorgängen auf Basis von noch unter dem Regime des WEG 1975 errichteten, mit dem neuen Recht aber konfligierenden Urkunden, über die zeitlich beschränkte Zulässigkeit solcher Begründungsvorgänge zur Gewährleistung eines frust-

rationsfreien Übergangs vom alten zum neuen Recht, über die Entbehrlichkeit der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zu einer Loslösung eines im Zubehöreigentum stehenden Kraftfahrzeug-Abstellplatzes und über Erleichterungen solcher Loslösungen hinsichtlich der Aufspaltung der Nutzwerte.

#### **D. Hauptgesichtspunkte und wichtige Inhalte der mietrechtlichen Teile des Entwurfs**

Auch im mietrechtlichen Novellenteil geht es nicht etwa um tiefgreifende Änderungen, weder hinsichtlich der Gesamtsystematik noch bei einzelnen Rechtsinstituten. Regelungsanliegen ist vielmehr, in Loyalität zu den bisherigen rechtspolitischen Grundfestlegungen des Mietrechtsgesetzgebers punktuelle Korrekturen und Veränderungen anzubringen, um einerseits mögliche Unbilligkeiten der geltenden Rechtslage zu beseitigen, insbesondere allzu gravierende Konsequenzen aus einem Versäumnis einer Vertragspartei zu verhindern, und andererseits da und dort eine Klarstellung zu Fragen anzubringen, die sich zur bisherigen Rechtslage aufgetan haben. Im Besonderen ist die Absicht, das derzeitige Regelungsgefüge durch die hier vorgeschlagenen Neuerungen nicht in die eine oder andere Richtung zu verschieben, bei der konzipierten Änderung im Befristungsrecht zu betonen, zumal es sich beim Befristungsschutz um ein essenzielles Basiselement des Mietrechtsgesetzes handelt, das auch durch die nunmehrige Novellierung in keiner Weise angetastet werden soll. Auch hier geht es nur um eine einmalige Chance des Vermieters, Versäumtes oder aus Großzügigkeit Vernachlässigtes mit zeitlicher Verzögerung nachzuholen, und nicht etwa um eine beginnende Aushöhlung des Befristungsschutzes.

#### **Zu den wichtigeren mietrechtlichen Neuerungen dieses Entwurfs lässt sich Folgendes sagen:**

1. Zur Frage, welche baulichen Maßnahmen unter den Ausnahmetatbestand des „Dachbodenausbaus“ nach § 1 Abs. 4 Z 2 MRG fallen, wird eine Klarstellung angebracht, die einer engherzigen Auslegung entgegenwirkt. Darüber hinaus wird der Tatbestand aber auch auf nicht mit einem Dachbodenausbau verbundene Gebäudeaufstockungen ausgedehnt. In den abschließenden justizpolitischen Verhandlungen wurde schließlich festgelegt, dass der so erweiterten Ausnahmebestimmung des § 1 Abs. 4 Z 2 MRG eine gleichartig konstruierte Ausnahmeregelung für den Zubau an die Seite gestellt wird.
2. Ausgedehnt wird einerseits die Erhaltungspflicht des Vermieters und andererseits seine Pflicht zur Leistung von Investitionersatz. Durch eine ausdrückliche gesetzliche Anordnung soll jeder Zweifel darüber beseitigt werden, dass die Erhaltungspflicht des Vermieters auch solche Maßnahmen umfasst, die zur Beseitigung erheblicher Gefahren für die Gesundheit der Bewohner des Hauses erforderlich sind, und zwar auch, wenn die Gesundheitsgefährdung vom Inneren eines Mietgegenstandes ausgeht. In die ersatzfähigen Investitionen nach § 10 MRG wird auch die Erneuerung einer schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines defekt gewordenen Warmwasserboilers aufgenommen. Überdies werden dem Mieter für die Geltendmachung seines Investitionersatzanspruchs in zeitlicher und in formaler Hinsicht begünstigende Erleichterungen eingeräumt.
3. Die demographischen, sozialen und gesundheitlichen Entwicklungen machen es notwendig, sich auf neuen, vielfältigen Wegen mit der Frage zu befassen, wie ältere und alte Menschen adäquat ihren Lebensabend verbringen können. Dabei wurden und werden auch neue Lebens- und Wohnformen entwickelt. Eine Ausprägung davon ist die Schaffung von so genannten Altenwohnhäusern und Seniorenwohnungen. In diesem Kontext ist auch eine geringfügige Änderung des Mietrechts erforderlich, um unter grundsätzlicher Beibehaltung der derzeitigen Mieterrechte auf Tradierung der Mieterposition bestmöglich sicherzustellen, dass solche besonders eingerichteten Wohnmöglichkeiten nicht unversehens von Angehörigen der nachfolgenden Generation belegt werden, die diese speziellen Einrichtungen gar nicht benötigen.
4. Eine weitere Gruppe von Neuerungen kann damit charakterisiert werden, dass allzu gravierende unerwünschte Rechtsfolgen aus einem übersehenen, im einen Fall sogar möglicherweise unbekanntem Faktum vermieden werden sollen und dem diesbezüglich betroffenen Vertragsteil gleichsam eine Nachholmöglichkeit, also eine „zweite Chance“ eingeräumt werden soll. Dies gilt zum einen für die dem Vermieter drohende Gefahr, dass die vermietete Wohnung wegen Unbrauchbarkeit entweder des gesamten Objekts oder eines Ausstattungsmerkmals oder wegen des nicht zeitgemäßen Standards einer Badegelegenheit im Kategoriensystem herabgestuft wird; hier soll dem Vermieter durch die Statuierung einer Rügeobliegenheit des Mieters eine Verbesserungsmöglichkeit gegeben werden. Zum anderen soll das vom Vermieter aus Versehen oder allenfalls auch aus Entgegenkommen gegenüber dem Mieter unterlassene Dringen auf die tatsächliche Beendigung eines abgelaufenen Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit nicht gleichsam unerbittlich zu einem unbefristeten Mietverhältnis führen, sondern es soll in einer derartigen Konstellation einmalig – also nicht etwa wiederholt – nur ein auf weitere drei Jahre befristetes Mietverhältnis entstehen, sodass der Vermieter entweder nach Ablauf dieser drei Jahre die nunmehrige Rückgabe des Mietobjekts erzwingen oder innerhalb dieses

dreijährigen Verlängerungszeitraums schriftlich eine weitere Vertragsverlängerung wirksam mit dem Mieter vereinbaren kann.

5. Schließlich wird entsprechend einer schon seit längerem wiederholt geäußerten Lehrmeinung (*Vonkilch*, Analoge Ausdehnung der dreijährigen Präklusivfrist für die Mietzinsüberprüfung? RdW 1999, 395; *derselbe*, Glosse zu wobl 2001/33, 51 und weitere Beiträge) die Präklusion der Mietzinsanfechtung gemäß § 16 Abs. 8 MRG auch auf den durch ein einseitiges Gestaltungsrecht des Vermieters veränderten Mietzins ausgedehnt.

#### **E. Wichtige Inhalte der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Teile des Entwurfs**

1. Das Hauptanliegen der Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz besteht in einer inhaltlich deckungsgleichen Übernahme der mietrechtlichen Änderungen im Rahmen der Wohnrechtsnovelle 2006 (sofern das WGG nicht ohnehin auf das MRG verweist), nämlich:
  - einer Klarstellung der Erhaltungspflichten einer gemeinnützigen Bauvereinigung als Vermieterin im Hinblick auf die Beseitigung erheblicher Gefahren für die Gesundheit der Bewohner,
  - der Erweiterung des Katalogs ersatzfähiger Investitionen nach § 20 Abs. 5 WGG um die Erneuerung einer schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines schadhaft gewordenen Warmwasserboilers,
  - der Erleichterung der Geltendmachung des Investitionsersatzanspruchs des Mieters sowohl in zeitlicher als auch in formaler Hinsicht und
  - der Präklusion der Entgeltsanfechtung gemäß § 18 Abs. 4 WGG in Analogie zu § 16 Abs. 8 MRG.
2. Darüber hinaus erfolgen mehrere formalrechtliche Adaptionen und „Reparaturen“ von Redaktionsversehen, die vor allem im Zuge der Wohnrechtsnovelle 2002 unterlaufen sind, sowie eine Klarstellung im Hinblick auf die Geltung des einstweiligen Mietzinses gemäß § 382f EO auch für den Bereich der Wohnungsgemeinnützigkeit.
3. Spezifisch gemeinnützigkeitsrechtliche Neuregelungen und Klarstellungen finden sich hingegen:
  - in der zweifelsfreien gesetzlichen Vorschrift, dass alle Mieter einer gemeinnützigen Bauvereinigung, zumindest im Verhältnis zur gemeinnützigen Bauvereinigung als Vermieterin, unabhängig davon, ob es sich um ein reines Mietobjekt oder eine vermietete Eigentumswohnung handelt (und diesfalls unabhängig davon, ob das Mietverhältnis vor oder nach Wohnungseigentumsbegründung eingegangen worden ist) grundsätzlich die gleichen Rechte genießen,
  - in einer Reihe von gesetzlichen Klarstellungen rund um die nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung im gemeinnützigen Mietwohnungsbestand, etwa im Zusammenhang mit der Fixpreisbildung, die entweder auf Basis eines so genannten „Substanzwertes“ oder jedenfalls innerhalb von 20 Jahren ab Erstbezug auch auf Basis des Fixpreismodells nach § 15a WGG, das ansonsten nur für den Neubau und die „unmittelbare“ Wohnungseigentumsbegründung gilt, erfolgen kann; klargestellt wird in diesem Zusammenhang auch, dass es bezüglich der Anrechnung der nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge („Überführung“ in die Rücklage nach WEG 2002) auf die Vereinbarung zwischen dem erwerbenden Mieter und der Bauvereinigung ankommt; sowie
  - in der Einführung eines zweistufigen Verfahrens bei Entzug des Wohnungsgemeinnützigkeitsstatus durch die Aufsichtsbehörden, insbesondere um eine realistische Ermittlung der stillen Reserven des betroffenen Unternehmens als Grundlage zur Ermittlung der bescheidmäßig aufzuerlegenden Geldleistung zu gewährleisten.

#### **F. Alternativen**

Freilich wäre es möglich, es auch ohne Novellierung beim bisherigen wohnungseigentumsrechtlichen Rechtsbestand zu belassen. Grundsätzlich könnte auch hier darauf vertraut werden, dass die Judikatur adäquate Lösungen zu den noch offenen Zweifelsfragen findet und dass sich die Rechtspraxis mit dem einen oder anderen Regelungsdefizit zurechtfindet. Aus Gründen der Rechtssicherheit und zur weiteren Verbesserung des rechtstechnischen Standards des Wohnungseigentumsrechts ist jedoch der Behebung der zu Tage getretenen Unzulänglichkeiten durch eine kleine „Verbesserungs-Novelle“ der Vorzug zu geben.

Im Mietrecht bestünde eine Alternative darin, die hier vorgeschlagenen Änderungen inhaltlich erst im Zuge der noch anstehenden Fundamentalreform dieses Rechtsgebiets vorzunehmen. Nun handelt es sich bei diesen Änderungsbedürfnissen nur um eher geringfügige, politisch nicht umstrittene Fragen, die aber dennoch im Einzelfall für die Betroffenen belastend sein können. Die konzipierten Änderungen erbringen daher für solche Einzelkonstellationen durchaus substanzielle Verbesserungen und so manche Klarstel-

lung. Es wäre daher nicht sinnvoll, mit diesen Neuerungen bis zu einer durchgreifenden Reform des Mietrechts (die zwangsläufig mit einer zeitlich weiter gesteckten Perspektive verbunden ist) zuzuwarten.

Eine Nichtharmonisierung des wohnzivilrechtlichen Teiles des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes mit dem Mietrechtsgesetz (mit entsprechenden Rechtsfolgen für die etwa 450 000 Mieter im gemeinnützigen Bestand) sowie eine „Nicht-Wartung“ des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes kann nicht als sinnvolle Alternative in Betracht gezogen werden.

#### **G. Finanzielle Auswirkungen**

Eine Mehrbelastung des Bundeshaushalts ist aus der hier vorgeschlagenen Neuregelung, bei der es sich ja nur um eine systemkonforme Verbesserung des geltenden Rechtsbestands handelt, nicht zu erwarten. Ebenso wenig wird die Neuregelung Auswirkungen auf die Planstellen des Bundes oder auf andere Gebietskörperschaften haben.

Hingegen ist auf Grund der Neuregelung des § 36 WGG zumindest potentiell von höheren Geldleistungen zu Gunsten der Länder (bzw. in Folge für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens) auszugehen.

#### **H. Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich**

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

#### **I. Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens**

Es bestehen keine Besonderheiten im Gesetzgebungsverfahren.

#### **J. Kompetenz**

Das Wohnungseigentumsrecht, das Mietrecht und die von den hier entworfenen Änderungen betroffenen Teile des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts sind als Teile des Zivilrechtswesens (Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG) in Gesetzgebung und Vollziehung Bundessache. Der öffentlich-rechtliche Teil der Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes betrifft Angelegenheiten des Volkswohnungswesens (Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG), das in Gesetzgebung gleichfalls Bundessache ist.

#### **K. Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union**

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

## Besonderer Teil

### Zu Artikel 1 (Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002)

#### Zu Z 1 (§ 2 WEG 2002)

##### a) Zu Abs. 2

Hier soll im letzten Satz – entgegen dem obiter dictum in der Entscheidung des OGH 5 Ob 18/04i, wobl 2004/75, 305 - klargestellt werden, dass auch so genannte „Parkwippen“ oder „Stapelparker“ als Kfz-Abstellplätze wohnungseigentumstauglich sind, und zwar jedes „Stockwerk“ einer solchen Parkwippe oder – wenn sich auf einem „Stockwerk“ mehrere Stellflächen nebeneinander befinden – jede Stellfläche für sich allein. Wesentlich dafür ist, dass dem „Abstellplatz-Wohnungseigentümer“ hier eine bestimmte Stellfläche zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen ist. Trifft dies auf ein technisches Parksystem nicht zu, wie etwa bei Verschiebesystemen, bei denen ein abzustellendes Fahrzeug auf einer momentan gerade freien Fläche deponiert wird, so ist die Wohnungseigentumstauglichkeit solcher Abstellflächen zu verneinen.

Für die Frage der Erhaltungspflicht bezüglich des „Wippenmechanismus“ wird sich eine vertragliche Regelung empfehlen. Ob für eine solche vertragliche Regelung die Rechtsfigur der „abweichenden Abrechnungseinheit“ im Sinn des § 32 Abs. 2 WEG 2002 (allenfalls in Verbindung mit einer abweichenden Abstimmungseinheit) in Betracht kommt, hängt davon ab, ob man diesen Wippenmechanismus als allgemeinen Teil der Liegenschaft versteht oder nicht. In der Entscheidung MietSlg 53.507 (damals noch zu einer im Zubehör-Wohnungseigentum stehenden Parkwippe nach WEG 1975) führte der Oberste Gerichtshof aus, die Instandhaltungspflicht für den Wippenmechanismus treffe nicht die Eigentümergemeinschaft, sondern jene Miteigentümer, in deren Wohnungseigentum ein Abstellplatz auf der Wippe stehe. Das Wohnungseigentumsrecht kennt jedoch nur zwei Kategorien von Liegenschaftsteilen, nämlich einerseits Wohnungseigentumsobjekte und andererseits allgemeine Teile der Liegenschaft. Der Wippenmechanismus gehört nicht zu einem Wohnungseigentumsobjekt, zumal die Wohnungseigentumsobjekte „Kraftfahrzeugabstellplätze auf einer Parkwippe“ nur aus der jeweiligen – zum Beispiel metallenen – Stellfläche bestehen. Daher zählt der Wippenmechanismus – anders, als sich das implizit aus der Entscheidung MietSlg 53.507 zu ergeben scheint – zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft; eine dritte Kategorie etwa in Richtung eines „Sondergemeinschaftseigentums“ der mehreren „Wippen-Abstellplatzeigentümer“ an den „allgemeinen Teilen der Wippe“ lässt sich mit den Grundfesten des Wohnungseigentumsrechts nicht in Einklang bringen. Vorbehaltlich einer abweichenden (vertraglichen oder gerichtlichen) Regelung trifft also zunächst sämtliche Wohnungseigentümer der Liegenschaft die Erhaltungspflicht auch für den Wippenmechanismus. Eine sachgerechte vertragliche Lösung der Erhaltungsfrage liegt somit in der Festlegung einer abweichenden Abrechnungseinheit. Wenn keine solche vertragliche Regelung getroffen wurde, könnte auch eine gerichtliche Festsetzung im Sinn des § 32 Abs. 6 WEG 2002 angestrebt werden, zumal die gesetzliche Aufzählung von „gesondert abzurechnenden Anlagen“ in § 32 Abs. 6 WEG 2002 demonstrativ ist und jedenfalls auch der Mechanismus von Parkwippen darunter fällt.

In den Erläuterungen zum Ministerialentwurf war eine von *Vonkilch* vorgelegte Alternativformulierung für die Klarstellung über die Wohnungseigentumstauglichkeit von Parkwippen zur Diskussion gestellt worden. Soweit die im Begutachtungsverfahren eingegangenen Äußerungen darauf Bezug nahmen, sprach sich eine große Mehrheit für die im Gesetzestext vorgestellte Variante aus; diese wurde als markanter und aussagekräftiger empfunden als der Vorschlag von *Vonkilch*, dessen Vorzug in seiner Einfachheit und Kürze lag. Im Licht der Stellungnahmen blieb es letztlich bei der Formulierung des Entwurfs.

Zu dem schon im bisherigen Recht geforderten Tatbestandsmerkmal der ausschließlichen Widmung zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs sei erwähnt, dass diese Ausschließlichkeit interpretatorisch nicht ins Paradoxe überdehnt werden darf. So ist etwa die Meinung, dass allein schon die Widmung einer Bodenfläche auch zur Lagerung von Autoreifen (zusätzlich zur Widmung als Stellplatz) die Begründung von selbständigem Wohnungseigentum an dieser Fläche ausschließe (und vice versa die Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum ermögliche), deutlich abzulehnen, weil in diesem Beispielfall ja ein sehr enger Konnex zwischen der bloß „dienenden“ Nutzung als Autoreifendepot und der eigentlichen Widmung als Kfz-Abstellplatz besteht.

**b) Zu Abs. 3 (keine Änderung)**

Aus der Praxis wurde im Zusammenhang mit dieser Bestimmung berichtet, dass es Zweifelsfragen bei Reihenhausanlagen gebe, so etwa bei im Kellergeschoss gelegenen Garagen oder Heizhäuschen und ähnlichem. Es wurde in Einzelfällen darüber geklagt, dass an solchen Räumlichkeiten kein Zubehör-Wohnungseigentum begründet werden könne, weil hier das Tatbestandselement „baulich nicht verbunden“ nicht vorliege. Dies ist aber zumindest im Grundsätzlichen kein Verlust, weil es durchaus systemkonform ist, wenn eine im Keller eines Reihenhauses gelegene Garage nicht als Zubehörobjekt qualifiziert wird, sondern Bestandteil des Hauptobjekts ist; in die Nutzfläche ist sie nach § 2 Abs. 7 letzter Halbsatz WEG 2002 ohnedies nicht einzubeziehen. Freilich kann die Existenz einer solchen „Keller-Garage“ bei der Nutzwertermittlung als zuschlagsbegründend berücksichtigt werden, zumal die Aufzählung in § 8 Abs. 1 WEG 2002 ja nicht taxativ ist. Dass es in spezifischen Fallkonstellationen Zweifelsfragen geben mag, muss hingenommen werden.

**c) Zu Abs. 5**

Durch die Zitierung auch des neuen Abs. 2 des § 18 WEG 2002 wird klargestellt, dass der Eigentümergemeinschaft, der die Wohnungseigentümer Unterlassungs-, Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche abtreten, auch die Rechtsfähigkeit zur Geltendmachung dieser Ansprüche zukommt.

**Zu Z 2 (§ 3 WEG 2002)**

In § 3 Abs. 2 WEG 2002 wurde nur bei den Kfz-Abstellplätzen auf die von den Miteigentümern vorgenommene Widmung als Wohnungseigentumsobjekte abgestellt, nicht aber bei Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten. Die unterbliebene Bezugnahme auf die Widmung bei Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten hatte ihren Grund in der gänzlich unterschiedlichen Praxis einerseits bei Kfz-Abstellplätzen und andererseits bei sonstigen wohnungseigentumstauglichen Objekten. Rein rechtlich trifft es sicherlich zu, dass die Widmung auch für Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten maßgeblich ist. In der Praxis verbleiben aber beispielsweise Wohnungen nur in seltenen Ausnahmefällen etwa als „Hausbesorgerwohnungen“ oder „Hausbetreuerwohnungen“ allgemeine Teile der Liegenschaft; und ähnlich verhält es sich bei sonstigen selbständigen Räumlichkeiten. Hingegen ist es bei Kfz-Abstellplätzen ein durchaus häufiges Phänomen, dass an diesen nicht Wohnungseigentum begründet wird, sondern sie nach der Widmung allgemeine Teile der Liegenschaft bleiben sollen. Ungeachtet dieser praktisch durchaus gegebenen Differenzierung zwischen Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten einerseits und Kfz-Abstellplätzen andererseits wurde es in der Lehre kritisiert, dass im Gesetzeswortlaut des § 3 Abs. 2 WEG 2002 nur bei Kfz-Abstellplätzen ein Bezug zur Widmung hergestellt wurde (*Call*, wobl 2002, 110 [114]; *Würth*, wobl 2002, 118 [120]; *Vonkilch*, wobl 2004, 87 [90]). Um dieser – aus rein rechtlicher Sicht zutreffenden – Kritik Rechnung zu tragen, wird § 3 Abs. 2 WEG 2002 dahin geändert, dass es nun bei allen Arten von wohnungseigentumstauglichen Objekten auf die Widmung der Miteigentümer ankommt.

Auf die Neuregelungen in § 37 Abs. 2 und § 43 Abs. 1 WEG 2002 sei an dieser Stelle hingewiesen.

**Zu Z 3 (§ 5 WEG 2002)****a) Zu Abs. 1**

Mit diesen Formulierungsänderungen wird ein Vorschlag von *Würth*, wobl 2004, 243 [245] umgesetzt, der zutreffenderweise darauf hingewiesen hat, dass seit dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 wegen der obligatorischen Wohnungseigentumsbegründung an allen tauglichen und gewidmeten Objekten auch ein Überschreiten des Mindestanteils nicht mehr in Betracht kommt.

**b) Zu Abs. 2**

Bei der Neufassung des § 5 Abs. 2 WEG 2002 wird zunächst anders als in der bisherigen Formulierung angeordnet, dass innerhalb der Dreijahresfrist nur die Wohnungseigentümer von Wohnungen und selbständigen Geschäftsräumen auf der Liegenschaft einen Kfz-Abstellplatz im Wohnungseigentum erwerben dürfen. Damit wird – einer Anregung aus der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ folgend – ausgeschlossen, dass auch Wohnungseigentum an einer Garage die sofortige Erwerbsmöglichkeit an einem Kfz-Abstellplatz vermittelt. Zur Erleichterung der weiteren Formulierung werden jene Wohnungseigentumsobjekte, deren Eigentümer hinsichtlich des Erwerbs eines Kfz-Abstellplatzes privilegiert sind, – also die auf der Liegenschaft befindlichen Wohnungen und selbständigen Geschäftsräume – unter dem neuen Begriff „Bedarfsobjekte“ zusammengefasst. Dabei handelt es sich eben um jene Wohnungseigentumsobjekte, bei denen der Gesetzgeber auf abstrakter Ebene einen Bedarf nach Versorgung mit einem Kfz-Abstellplatz annimmt und mit den Regelungen des § 5 Abs. 2 WEG 2002 die Befriedigung dieses Bedarfs auch sicherstellen will.

Durch den zweiten Halbsatz des ersten Satzes des § 5 Abs. 2 WEG 2002 wird klargestellt, dass ein Wohnungseigentümer, dem mehr als ein „Bedarfsobjekt“ (also mehr als eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit) gehört, entsprechend der Anzahl der ihm gehörigen „Bedarfsobjekte“ auch Kfz-Abstellplätze in der selben Anzahl erwerben kann, auch wenn keine überzähligen Kfz-Abstellplätze vorhanden sind.

Im zweiten Satz des § 5 Abs. 2 WEG 2002 wird gegenüber der bisherigen Formulierung klargestellt, dass bei der Zählung der Kfz-Abstellplätze nicht etwa auch jene Kfz-Abstellplätze miteinzubeziehen sind, die nach der Widmung der Miteigentümer allgemeine Teile der Liegenschaft bleiben sollen, sondern nur jene, die als Wohnungseigentumsobjekte gewidmet sind. Zum zweiten Halbsatz des zweiten Satzes des § 5 Abs. 2 WEG 2002 sei bemerkt, dass – selbstverständlich – ein Verzicht nur bei einem solchen Wohnungseigentümer in Betracht kommt, dem ein Kfz-Abstellplatz vorzubehalten ist, also nur beim Wohnungseigentümer eines „Bedarfsobjekts“.

Der dritte Satz ist uneingeschränkt geltendes Recht; in der Formulierung wurde lediglich zur Verdeutlichung die Wendung „dieser Frist“ durch die Wendung „der dreijährigen Frist“ ersetzt. „Andere Personen“ sind einerseits „Liegenschaftsfremde“, andererseits aber auch Wohnungseigentümer von sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, die keine selbständigen Geschäftsräume sind, also etwa der Wohnungseigentümer einer Garage (siehe den ersten Absatz der obigen Erläuterungen).

Neu angefügt wurde der vierte Satz. Er dient der für die Praxis bedeutsamen Klarstellung, dass für den „operativ tätigen“ Wohnungseigentumsorganisator die Beschränkungen des ersten und zweiten Satzes des § 5 Abs. 2 WEG 2002 nicht gelten, dass dieser also, wenn er noch nicht sämtliche im selbständigen Wohnungseigentum stehenden Kfz-Abstellplätze abverkauft hat, während der dreijährigen Frist – auch ohne Wohnungseigentum an Bedarfsobjekten (bzw. auch bei Wohnungseigentum an verhältnismäßig zu wenigen Bedarfsobjekten) – Eigentümer der ihm noch verbliebenen Abstellplätze sein kann (so schon zur bisherigen Rechtslage *Stabentheiner/Schernthanner*, WEG 2002, Anm. 6 zu § 5). Die Einschränkung dieser Ausnahmeregelung auf den „operativ tätigen“ Wohnungseigentumsorganisator ist deshalb erforderlich, weil die Umschreibung des Begriffs „Wohnungseigentumsorganisator“ in § 2 Abs. 6 WEG 2002 aus Erwerberschutzgründen sehr umfassend ist und zB auch den (Mit-)Eigentümer der Liegenschaft erfasst, sodass ohne diese einschränkende Spezifikation einer Umgehung der „Reservierungsregelung“ des § 5 Abs. 2 WEG 2002 Tür und Tor geöffnet wären. Im Ministerialentwurf wurde dieser „operative“ Wohnungseigentumsorganisator als jener umschrieben, der bei der Wohnungseigentumsbegründung und dem Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte unmittelbar und hauptverantwortlich tätig war. Im Begutachtungsverfahren wurde zu Recht darauf hingewiesen, dass diese Umschreibung deshalb nicht geeignet sei, weil die Frage des Vorliegens dieser Ausnahmeregelung ja im Grundbuchverfahren zu beantworten sei und daher einem urkundlichen Nachweis zugänglich sein müsse, was etwa für eine hauptverantwortliche Tätigkeit beim Abverkauf nicht möglich sei. Diesem zutreffenden Einwand wird in der Neufassung dieser Ausnahmeregelung dadurch Rechnung getragen, dass nur noch an das - ohne weiteres zu erbringende - Formalerfordernis der Bezeichnung des die Ausnahmeregelung für sich in Anspruch nehmenden Eintragungswerbers als für die Wohnungseigentumsbegründung und den Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte hauptverantwortlicher Wohnungseigentumsorganisator im Wohnungseigentumsvertrag angeknüpft wird, dies allerdings verbunden mit der ergänzenden Regelung, dass für ein und dieselbe Liegenschaft nur einer einzigen Person die Position des hauptverantwortlichen Wohnungseigentumsorganisators in diesem Sinn zukommen kann. Allein durch diese quantitative Beschränkung ist einem „Ausverkauf“ der Kraftfahrzeug-Abstellplätze an „Liegenschaftsfremde“ unter missbräuchlicher Verwendung der definitorisch weit gesteckten Rechtsfigur des Wohnungseigentumsorganisators ein ausreichendes Hindernis entgegengesetzt.

Auf die Übergangsregelung hiezu in § 58 Abs. 2 WEG 2002 sei hingewiesen.

### c) Zu Abs. 3

Dabei handelt es sich nur um die Richtigstellung eines Zitats (vgl. *Stabentheiner/Schernthanner*, WEG 2002, Anm. 8 zu § 5).

### Zu Z 4 (§ 6 WEG 2002)

In § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 wird entsprechend der Änderung in § 3 Abs. 2 WEG 2002 auch hier die Differenzierung zwischen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten einerseits und Kfz-Abstellplätzen andererseits aufgelöst.

Anlässlich der Änderung des § 6 WEG 2002 wurde in der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ die Frage des Verhältnisses zwischen der Anführung der wohnungseigentumstauglichen Objekte in der Bescheinigung einerseits und der Prüfung der Wohnungseigentumstauglichkeit durch das Grundbuchgericht andererseits diskutiert. Zur Klarstellung sei festgehalten, dass die Vorlage der Bescheinigung das Grundbuchgericht

nicht von der Verpflichtung entbindet, die Wohnungseigentumstauglichkeit der angeführten Objekte aus Eigenem zu prüfen; dazu wird in der Regel die Vorlage auch der Baupläne erforderlich sein.

#### **Zu Z 5 (§ 8 WEG 2002)**

##### **a) Zu Abs. 1**

Die am Ende des § 8 Abs. 1 WEG 2002 vorzufindende Regelung, wonach eine Verbesserung der sonstigen Ausstattung oder der Grundrissgestaltung des Objekts nur zu berücksichtigen sei, wenn sie nicht allein auf Kosten des Miteigentümers vorgenommen wurde, wurde inhaltlich aus dem früheren § 5 Abs. 1 WEG 1975 übernommen. In der literarischen Rezeption des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 wurde jedoch die Bedeutung dieser Regelung in Frage gestellt (vgl. *T. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*, Wohnrecht Rz 15 ff zu § 8 WEG). Tatsächlich wirft diese Regelung – hier kann neuerlich auf die Analyse von *T. Hausmann* verwiesen werden – theoretisch eine Reihe von Fragen auf, die aber in der Praxis offenbar noch nie eine Rolle gespielt haben. Somit deutet alles darauf hin, dass diese Regelung entbehrlich ist, weshalb sie aus dem Rechtsbestand entfernt werden soll.

##### **b) Zu Abs. 2**

Diese Änderung dient der Beseitigung eines in der Praxis der Nutzwertermittlung aufgetretenen Problems bei der zutreffenden Erfassung von Balkonen und Terrassen. Während diese Gebäudeteile früher – also nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 – Zubehörobjekte waren, haben sie diese Eigenschaft – systematisch zutreffenderweise – mit dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 verloren. Dies führte aber im Licht des § 8 Abs. 2 WEG 2002 zu dem Problem, dass solche Balkone und Terrassen nur noch berücksichtigt werden konnten, wenn sich aus ihrer Einbeziehung in die Berechnung ein Zuschlag von mindestens 2 % ergab. Diese Voraussetzung ist jedoch – abhängig von der Größe des jeweiligen Wohnungseigentumsobjekts sowie von der Größe des Balkons oder der Terrasse – in vielen Fällen nicht gegeben, sodass in diesen Fällen der Balkon oder die Terrasse gänzlich außer Acht gelassen werden müsste, was letztlich zu einem unrichtigen Nutzwert führen würde (weil dadurch nämlich ein und dasselbe Wohnungseigentumsobjekt mit Balkon und ohne Balkon jeweils den gleichen Nutzwert aufwiese). Dieses Problem wurde von einem Sachverständigen an das Bundesministerium für Justiz herangetragen und sodann bei einem auf Initiative des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs zustande gekommenen, repräsentativ (nämlich insbesondere mit Sachverständigen aus allen Landesteilen) besetzten Expertengespräch eingehend diskutiert. Bei diesem Expertengespräch wurde nach engagierter Diskussion Konsens darüber erzielt, dass die Zwei-Prozent-Grenze des § 8 Abs. 2 zweiter Satz WEG 2002 für Balkone und Terrassen nicht gelten sollte. Dieses Beratungsergebnis wird mit der hier vorgeschlagenen Änderung umgesetzt.

##### **c) Zu Abs. 3**

Festgehalten wird grundsätzlich daran, dass bei der Ermittlung des Nutzwerts für einen Kfz-Abstellplatz die Nutzfläche höchstens mit dem Faktor 1,0 multipliziert werden darf. Eine Ausnahme soll jedoch dann gelten, wenn der Kfz-Abstellplatz mit einem Zubehörobjekt (zB mit einem größeren Abstellraum in einem Keller beispielsweise zur Lagerung von Autoreifen oder sonstigem Kfz-Zubehör) oder allenfalls sogar mehreren Zubehörobjekten ausgestattet ist. In diesem Fall kann die gesetzliche Nutzwertgrenze von 1,0 überschritten werden, wenn dies erforderlich ist, um den aus der Ausstattung mit dem Zubehörobjekt resultierenden Mehrwert des Kfz-Abstellplatzes angemessen zu berücksichtigen.

#### **Zu Z 6 (§ 9 WEG 2002)**

##### **a) Zur Überschrift und zu Abs. 6**

Einer Anregung aus der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ folgend wird im neuen Abs. 6 eine weitere Möglichkeit (neben der gerichtlichen Nutzwertfestsetzung) dafür geschaffen, eine Änderung der Nutzwerte herbeizuführen. Diese Erweiterung der Möglichkeiten fußt auf der Überlegung, dass ein Einschreiten der Schlichtungsstelle oder des Gerichts dann nicht erforderlich scheint, wenn sich sämtliche Wohnungseigentümer über die Änderung der Nutzwerte auf Grundlage eines neuen Nutzwertgutachtens einig sind. Daher wird nun im neuen Abs. 6 des § 9 WEG 2002 angeordnet, dass eine solche Änderung gegenüber der bisherigen Nutzwertermittlung oder -festsetzung auch durch die Einholung eines neuen Nutzwertgutachtens verbunden mit der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer zu den Ergebnissen dieses neuen Gutachtens bewirkt werden kann. Diese Zustimmungserklärungen müssen in grundbuchsfähiger Form abgegeben werden, also in Schriftform und mit beglaubigten Unterschriften. Aus der Formulierung, wonach den „Ergebnissen dieses Gutachtens“ zugestimmt werden muss, ergibt sich, dass eine vor Vorliegen des Gutachtens – gleichsam blanko – erklärte Zustimmung nicht ausreicht. Wenn zu Gunsten eines Wohnungseigentumsbewerbers die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch angemerkt ist, setzt die einvernehmliche Änderung der Nutzwerte auch voraus, dass dieser Wohnungseigentumsbewerber den Gutachtensergebnissen zustimmt. Dies ergibt sich bereits aus § 37 Abs. 5

WEG 2002, sodass eine gesonderte Anordnung über das Zustimmungsrecht eines solchen Wohnungseigentumsbewerbers in § 9 Abs. 6 WEG 2002 entbehrlich ist.

Im Ministerialentwurf war die Zulässigkeit einer solchen einvernehmlichen Festsetzung der Nutzwerte auf den Fall beschränkt gewesen, dass die bisherigen Nutzwerte sich (bloß) aus einem Nutzwertgutachten gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002 ergaben. Hingegen sollte die einvernehmliche Änderung der Nutzwerte dann ausgeschlossen sein, wenn bereits einmal eine gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte (oder eine solche durch die Schlichtungsstelle) stattgefunden hat. Dahinter stand die Erwägung, dass eine einmal autoritativ – nämlich durch eine Behörde bzw. durch ein Gericht – erfolgte Nutzwertfestsetzung nicht durch den bloß auf einem Privatgutachten basierenden Konsens der Wohnungseigentümer außer Kraft gesetzt werden können sollte. Diese Einschränkung wurde jedoch im Rahmen des Begutachtungsverfahrens ausdrücklich zur Diskussion gestellt. Die dazu abgegebenen Stellungnahmen gingen einhellig dahin, dass man eine einvernehmliche Nutzwertfestsetzungsmöglichkeit auf bloßer Gutachtensbasis auch im Gefolge einer gerichtlichen (oder von der Schlichtungsstelle getroffenen) Entscheidung zulassen solle. Das dafür vor allem vorgebrachte Argument, dass im Fall ausdrücklicher Zustimmung aller Wohnungseigentümer keine Notwendigkeit eines gerichtlichen oder behördlichen Einschreitens erkennbar sei, ist überzeugend. Deshalb wird nun vorgesehen, dass die Möglichkeit zur Änderung der Nutzwerte durch Gutachten und einstimmige Zustimmung immer besteht, unabhängig davon, ob die bestehenden Nutzwerte durch Nutzwertgutachten (gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002) ermittelt oder durch das Gericht oder die Schlichtungsstelle (gemäß § 9 Abs. 2 oder 3 WEG 2002) festgesetzt wurden.

Mit dieser Neuerung wird also die mit der Wohnrechtsnovelle 1997 vollzogene „Privatisierung“ der Nutzwertermittlung noch um einen logisch konsequenten Schritt erweitert.

Im Zusammenhang mit der Schaffung des neuen Abs. 6 des § 9 WEG 2002 war auch eine Änderung der Überschrift dieses Paragraphen erforderlich, weil die bisherige Überschrift den neuen Regelungsgehalt dieser Gesetzesstelle nicht mehr vollständig abgedeckt hätte.

Zur Klarstellung ist auch darauf hinzuweisen, dass eine solche einvernehmliche Änderung der Nutzwerte sowohl vor als auch nach der erstmaligen Einverleibung von Wohnungseigentum im Grundbuch möglich ist. Praktische Relevanz wird die Bestimmung freilich in der Regel nur dann haben, wenn bereits Wohnungseigentum im Grundbuch einverleibt ist, weil andernfalls ja einfach das bisherige Nutzwertgutachten durch ein neues Nutzwertgutachten ausgetauscht und dieses neue Gutachten der Antragstellung auf Wohnungseigentumseinverleibung zugrunde gelegt werden könnte. Eine gewisse Bedeutung auch für die Zeit vor erstmaliger Einverleibung des Wohnungseigentums kann die Neuregelung freilich dann haben, wenn die ursprüngliche Nutzwertermittlung durch das Gutachten bereits Fundament der Vertragsverhandlungen zwischen Wohnungseigentumsorganisator und Wohnungseigentumsbewerbern war und daher nicht mehr ohne entsprechende vertragliche Erklärungen geändert werden könnte.

#### **b) Zu Abs. 5**

Bei der Änderung des – nunmehr – ersten Satzes handelt es sich nur um eine rein sprachliche Richtigestellung, die mit keiner inhaltlichen Modifikation verbunden ist. Die Anfügung des neuen zweiten Satzes entspringt einer im Begutachtungsverfahren erstatteten Anregung dahin, es möge doch die geplante Übergangsrechtliche Erleichterungsregelung des § 56 Abs. 1 letzter Halbsatz WEG 2002 (für die „Abspaltung“ von Kfz-Abstellplätzen) auch im Dauerrecht für die Übertragung von Zubehörobjekten nutzbar gemacht werden.

#### **Zu Z 7 (§ 10 WEG 2002)**

- a) Mit der Änderung der Abs. 3 und 4 des § 10 WEG 2002 werden Überlegungen aufgegriffen und weitergeführt, die *T. Hausmann*, wobl 2002, 212 (220 f) zu diesen Regelungen angestellt hat. Er erwog das Einziehen einer quantitativen Grenze, oberhalb derer eine „direkte Berichtigung der Miteigentumsanteile im Grundbuch“ nicht mehr in Frage komme, erkannte aber richtig, dass dies de lege lata nur schwer argumentierbar wäre. Daher soll dieser zutreffende Gedanke nun in Gestalt einer Gesetzesänderung aufgegriffen werden. Tatsächlich hat die im geltenden Recht vorzufindende Differenzierung bei der grundbücherlichen Umsetzung einer gerichtlichen Nutzwertfestsetzung zwischen Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 GBG 1955 einerseits und einer Übertragung entsprechender Miteigentumsanteile andererseits ihre Grundlage wohl in dem Gedanken, dass Ersterer nur bei verhältnismäßig geringfügigen Verschiebungen Platz greifen solle. Im geltenden Recht wird dabei nun aber zwischen verschiedenen, in § 9 Abs. 2 WEG 2002 genannten Fällen einer gerichtlichen Nutzwertfestsetzung differenziert. Die Kritik von *T. Hausmann*, dass durch diese Form der Differenzierung nicht konsistent zwischen Bagatellfällen und anderen Fällen unterschieden wird, ist durchaus zutreffend. Im künftigen Recht soll daher nicht mehr zwischen den einzelnen Fällen des § 9 Abs. 2 WEG 2002 unterschieden werden, sondern soll es für die Zulässigkeit einer Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 GBG 1955 ausschließlich darauf ankommen, ob eine explizit

festgesetzte quantitative Grenze überschritten wird oder nicht. Diese Grenze wird mit zehn Prozent, bezogen auf jeden einzelnen Miteigentumsanteil, festgesetzt. Wenn sich also durch die grundbücherliche Umsetzung der gerichtlichen oder der – nun neu eingeführten – einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung auch nur ein Miteigentumsanteil in seiner Größe um mehr als zehn Prozent (gleich ob nach oben oder nach unten) veränderte, ist eine Berichtigung nach § 136 GBG 1955 – mit Ausnahme des im Folgenden am Ende von Punkt c) noch zu besprechenden „Kombinationsfalls“ – nicht mehr zulässig.

Bei der zur Realisierung dieser Änderung der Gesetzeslage erforderlichen Neuformulierung der Abs. 3 und 4 wurde auch der Versuch unternommen, mit modifizierten Formulierungen etwas deutlicher zum Ausdruck zu bringen, worum es bei diesen Regelungen eigentlich geht, nämlich um die Neugestaltung der Miteigentumsanteile auf Basis einer gerichtlichen (Neu-)Festsetzung der Nutzwerte oder einer einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung nach § 9 Abs. 6 WEG 2002.

- b) Abs. 3 ist jenen Fällen gewidmet, in denen eine bloße Berichtigung des Grundbuchs möglich ist. Dazu ist neben der Wahrung der dafür statuierten Grenze von zehn Prozent je Miteigentumsanteil auch Voraussetzung, dass an der Liegenschaft bereits Wohnungseigentum begründet wurde. Ist dies nicht der Fall, so kommt eine bloße Berichtigung der Miteigentumsanteile nicht in Betracht. An dieser Stelle scheint es angebracht, darauf hinzuweisen, dass *T. Hausmann* (dessen Ausführungen in wobl 2002, 212 [219 ff] ja – wie oben erwähnt – zum Ausgangspunkt dieser Regelungsüberlegungen genommen wurden) in einer Frage einem grundlegenden Missverständnis der Gesetzeslage unterliegt: Gemeint ist seine Auffassung, dass eine Neufestsetzung der Nutzwerte durch gerichtliche Entscheidung (bzw. Entscheidung der Schlichtungsstelle) nur dann in Betracht komme, wenn bereits rechtskräftig Wohnungseigentum im Grundbuch einverleibt sei. Diese Voraussetzung einer gerichtlichen Nutzwertfestsetzung ist hingegen der bisherigen Rechtslage auch bei teleologischer Interpretation nicht zu entnehmen und sie entspricht weder dem Regelungsverständnis bei Verabschiedung der Wohnrechtsnovelle 1997 noch jenem bei Schaffung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002. Entgegen der Auffassung von *T. Hausmann* (wobl 2002, 219 f) ist eine gerichtliche Nutzwertfestsetzung in Abweichung von einem vorangegangenen Nutzwertgutachten sehr wohl auch möglich, bevor auf der Liegenschaft erstmals Wohnungseigentum begründet wurde (vgl. auch *immolex* 2004/171, 340). Nicht zulässig ist in diesem Fall hingegen die der gerichtlichen Nutzwertfestsetzung entsprechende Änderung der Miteigentumsanteile durch bloße Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 GBG 1955, sondern es muss der Weg über die Übertragung entsprechender Anteile zwischen den Miteigentümern (die in Abs. 4 geregelt ist) gegangen werden.

Dass der Antrag auf Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 GBG 1955 – unter der Voraussetzung, dass zumindest ein anderer Wohnungseigentumsbewerber bereits Miteigentum erworben hat – auch von einem Wohnungseigentumsbewerber gestellt werden kann, ergibt sich aus § 37 Abs. 5 letzter Satz WEG 2002 und braucht daher hier nicht gesondert angeordnet zu werden.

- c) Der neue Abs. 4 ist jenen Fällen gewidmet, in denen eine Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 GBG 1955 nicht zulässig ist. Dies ist der Fall, wenn entweder bisher noch kein Wohnungseigentum an der Liegenschaft begründet wurde oder bei zumindest einem der Miteigentumsanteile die gerichtliche oder einvernehmliche Nutzwertfestsetzung eine Änderung gegenüber dem früheren Nutzwertgutachten oder einer früheren Nutzwertfestsetzung im Ausmaß von mehr als zehn Prozent erbringt. In diesem Fall gelten die bisherigen Regelungen über die Verpflichtung der Miteigentümer zur Übertragung von Miteigentumsanteilen zur jeweiligen Erreichung des erforderlichen Mindestanteils. Diese Verpflichtung kann gegenüber der dafür bisher geprägten Bezeichnung „Ausgleichspflicht“ besser mit dem Begriff „Übertragungspflicht“ charakterisiert werden. Die Regelung des bisherigen § 10 Abs. 4 WEG 2002, wonach im Fall einer Nutzwert(neu)festsetzung nach § 9 Abs. 2 Z 5 WEG 2002 die Übertragungspflicht zwischen den von der Änderung oder Übertragung betroffenen Wohnungseigentümern gilt, ist eine an sich nicht gesondert regelungsbedürftige Selbstverständlichkeit und ergibt sich bereits aus der allgemeinen Anordnung des neuen § 10 Abs. 4 WEG 2002; die Sonderregelung des bisherigen § 10 Abs. 4 WEG 2002 aF kann daher als entbehrlich entfallen.

Eine Klarstellung ist für den Fall angebracht, dass die Nutzwertänderung und damit auch die Änderung der Miteigentumsanteile ihren Grund in der Änderungsmaßnahme eines einzelnen Wohnungseigentümers gemäß § 16 WEG 2002 hatte. Diesfalls kann selbstverständlich nicht der einzelne Wohnungseigentümer, dessen Maßnahme die übrigen Wohnungseigentümer nach der zitierten Gesetzesstelle dulden müssen, für eine allenfalls notwendig werdende Anteilsübertragung noch ein angemessenes Entgelt gemäß § 10 Abs. 4 zweiter Satz WEG 2002 verlangen. Vielmehr hat ja er selbst gemäß § 16 Abs. 2 Z 3 WEG 2002 beeinträchtigte Wohnungseigentümer angemessen zu entschädigen. Die-

se Entschädigungsregel des § 16 WEG 2002 geht der Zahlungspflicht nach § 10 Abs. 4 zweiter Satz WEG 2002 vor.

Im Begutachtungsverfahren wurde von zahlreichen Stellen der Wunsch geäußert, der Gesetzgeber möge doch auch eine Kombination von Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 GBG 1955 einerseits und Anteilsübertragung andererseits für jene Fälle zulassen, in denen sich beispielsweise nur bei einem oder zwei Miteigentumsanteilen eine Veränderung um mehr als zehn Prozent ergibt, die Veränderungen bei den anderen Miteigentumsanteilen aber unter der Zehn-Prozent-Grenze bleiben. Diese Kombinationsmöglichkeit wurde – im Rahmen des rechtlich Machbaren – im neu angefügten letzten Satz des Abs. 4 eröffnet. Sie geht freilich nicht so weit, dass die mit einer Anteilsübertragung kombinierte Berichtigung bei all jenen Miteigentumsanteilen in Betracht käme, die nur eine unter zehn Prozent liegende Veränderung erfahren. Noch eine zweite Voraussetzung muss hinzutreten, damit in diesem Kombinationsfall ein Miteigentumsanteil durch bloße Berichtigung verändert werden kann, nämlich dass der Anteil nichts zu der über zehn Prozent liegenden Veränderung eines anderen Miteigentumsanteils – durch Übertragung oder Übernahme eines Bruchteils – beizutragen hat. Zum besseren Verständnis sei ein Beispiel gegeben: Anteil A vergrößert sich um 12 %, wozu Anteil B durch Übertragung eines Bruchteils beizutragen hat, der bei Anteil B eine Veränderung um 5 % bewirkt, und Anteil C durch Übertragung eines Bruchteils beizutragen hat, der bei Anteil C eine Veränderung um 6 % bewirkt (die Summe der beiden Veränderungen von B und C muss ja nicht identisch mit jener von A sein, weil die Größe der prozentuellen Veränderung von der Ausgangsgröße des jeweiligen Miteigentumsanteils abhängig ist); bei den Anteilen E bis P ergeben sich Veränderungen jeweils unter zehn Prozent, die mit der Vergrößerung von Anteil A jeweils nichts zu tun haben; eine Berichtigung kann nur bei den Anteilen E bis P erfolgen; die Veränderungen bei den Anteilen A, B und C geschehen durch Anteilsübertragung.

- d) Eine Übergangsbestimmung zur Neugestaltung von § 10 Abs. 3 und 4 WEG 2002 findet sich in § 58 Abs. 4 WEG 2002.

### **Zu Z 8 (§ 13 WEG)**

#### **a) Zu Abs. 3**

Einer Anregung aus der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ folgend wird die im geltenden Recht vorgesehene Regelung über die Exszindierungsklage durch eine entsprechende Anordnung über ein Aussonderungsrecht des Eigentümerpartners im Konkurs des anderen ergänzt. Auch hier ist allerdings Voraussetzung für die Begünstigung des Partners, dass ihm das gemeinsame Wohnungseigentumsobjekt zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient (arg. „Unter der selben Voraussetzung“).

Bei einer Eigentümerpartnerschaft kann sich das Bedürfnis ergeben, dass einer der beiden Partner seinen Anteil am Mindestanteil und damit am Wohnungseigentumsobjekt an eine andere Person überträgt. Man denke beispielsweise an zwei Geschwister, die Eigentümerpartner an einer ehemals von ihren Eltern finanzierten Eigentumswohnung sind. Einer der beiden will aus beruflichen Gründen ins Ausland verziehen und seinen „Hälfteanteil“ einer jüngeren Schwester übertragen, die ihrerseits mit dem verbleibenden Eigentümerpartner zusammenwohnen möchte. Nach dem aus dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 (das allerdings nur das Ehegattenwohnungseigentum kannte, bei dem eine Übertragung des halben Mindestanteils an eine dritte Person ja schon begrifflich nicht in Betracht kam) übernommenen Wortlaut des § 13 Abs. 3 WEG 2002 ist eine Veräußerung nur eines der beiden Anteile am Mindestanteil nicht zulässig. Das Übertragungsbedürfnis müsste so gelöst werden, dass der scheidenden Eigentümerpartner seine Hälfte am Mindestanteil zunächst dem anderen Eigentümerpartner überträgt und dieser den Anteil sodann an den neu Hinzukommenden veräußert. Eine solche Vorgangsweise ist nicht nur kompliziert, sondern auch mit einer zusätzlichen steuerlichen Belastung (nämlich dem zweimaligen Anfall von Grunderwerbsteuer) verbunden. Deshalb wird nun in einem neuen letzten Satz des § 13 Abs. 3 WEG 2002 angeordnet, dass die direkte Veräußerung des halben Anteils am Mindestanteil mit Zustimmung des anderen Eigentümerpartners durchaus zulässig ist (vgl. dazu auch *Vonkilch*, wobl 2004, 87 [91]; *Würth*, wobl 2004, 243 [246]). Dass diese Zustimmung in grundbuchsfähiger Form erteilt werden muss, braucht hier im Gesetzestext nicht besonders erwähnt zu werden.

#### **b) Zu Abs. 6**

Schon bald nach In-Kraft-Treten des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 wurde darauf hingewiesen, dass die Regelung des § 13 Abs. 6 erster Satz WEG 2002 über die gesetzliche Begrenzung der zeitlichen Wirksamkeit einer Vereinbarung über den Ausschluss der klagsweisen Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft überschießend sei. Das Anliegen, die zeitliche Wirksamkeit solcher Ausschlussvereinbarungen zu begrenzen, um die Eigentümerpartner nicht ad infinitum oder zumindest auf sehr lange Zeit aneinander zu binden und ihnen nach Verstreichen einer überschaubaren Frist die jederzeitige Auflösung der Eigentümerpartnerschaft zu ermöglichen, wurde zwar durchaus als berechtigt anerkannt. Als zu weit gehend

wurde jedoch die Beschränkung empfunden, dass eine solche Vereinbarung nur einmal und nur im zeitlichen Zusammenhang mit der Einverleibung der Partnerschaft im Grundbuch geschlossen werden könne. Auch bei grundsätzlicher Anerkennung der Berechtigung einer solchen Beschränkungsregelung sei nicht einzusehen, warum eine Erneuerung einer solchen Ausschlussvereinbarung unzulässig sein solle. Sinnvollerweise müsste daher für die Eigentümerpartner die Möglichkeit bestehen, sich immer wieder auf maximal drei Jahre aneinander zu binden.

Diese Kritik an der verhältnismäßig starren Anordnung des § 13 Abs. 6 erster Satz WEG 2002 aF ist zutreffend. Ihr soll mit einer Modifikation dieser Gesetzesbestimmung Rechnung getragen werden, sodass künftig eine solche Ausschlussvereinbarung auch noch beliebig lange nach bücherlicher Einverleibung der Partnerschaft zulässig ist (§ 13 Abs. 6 erster Satz WEG 2002 nF) und auch ohne weiteres wiederholt geschlossen werden kann (§ 13 Abs. 6 dritter Satz WEG 2002 nF). Bei dieser Gelegenheit wurde für eine solche Ausschlussvereinbarung allerdings ein Schriftformerfordernis eingefügt, zumal es einerseits aus Gründen der Beweissicherung und andererseits mit Blick auf die davon ausgehende Warnfunktion (etwa in die Richtung: „Achtung, ich binde mich jetzt wohnungseigentumsrechtlich an meinen Partner, ohne dass diese Bindung in den kommenden drei Jahren aufgelöst werden könnte!“) berechtigt ist, die Wirksamkeit einer solchen Ausschlussvereinbarung an die Einhaltung der Schriftform zu knüpfen (§ 13 Abs. 6 erster Satz WEG 2002 nF). Eine Übergangsbestimmung zur Statuierung dieses Schriftformgebots findet sich in § 58 Abs. 5 WEG 2002.

In den Beratungen der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ wurde darauf hingewiesen, dass es in der Praxis durchaus Konstellationen gebe, bei denen angesichts der spezifischen Bedürfnisse der Eigentümerpartner mit einem höchstens auf drei Jahre gesicherten Bestehen der Eigentümerpartnerschaft nicht das Auslangen gefunden werden könne. Als Beispiel wurde etwa genannt, dass nach dem Tod des bisherigen Wohnungseigentümers nun dessen schon hochbetagte Ehegattin und ein – allenfalls bereits volljähriges - Kind des Verstorbenen eine Eigentümerpartnerschaft an der Wohnung bildeten. In einem solchen Fall wäre es für die Ehegattin auf Grund ihres Alters unzumutbar, möglicherweise nach drei Jahren mit einer Teilungsklage des Kindes konfrontiert zu werden. Daher sei in solchen besonders gelagerten Fällen das Interesse eines Partners an einem auch über die Dreijahresgrenze hinaus gesicherten Bestand der Partnerschaft höher einzuschätzen als die grundsätzlich anzuerkennende Auflösungsmöglichkeit nach Ablauf einer überschaubaren Zeit. Da dieses Bestandsinteresse durch die nur sehr restriktiv gehandhabten Teilungshindernisse des § 830 ABGB (Unzeit, Nachteil der Übrigen) nicht ausreichend sichergestellt sei, müsse hier eine Ausnahmeregelung geschaffen werden, die abweichend vom Grundsatz bloß dreijähriger Wirksamkeit eines Teilungsverzichts aus triftigen Gründen doch eine längere oder auch unbefristete Bindung der Partner aneinander zulasse.

Diesem berücksichtigungswürdigen Regelungswunsch wurde mit der Ausnahmebestimmung des § 13 Abs. 6 zweiter Satz WEG 2002 nF Rechnung getragen. Durch ihre Formulierung („ausnahmsweise“, „triftige Gründe“, „unzumutbar“) wird der gesetzgeberische Wille deutlich zum Ausdruck gebracht, dass die Bestimmung nur bei besonders gelagerten Anknüpfungsmomenten (zB Alter oder schwere Krankheit eines Partners) zum Tragen kommen kann und somit im Regelfall für einen Teilungsverzicht sehr wohl die zeitliche Wirksamkeitsgrenze von drei Jahren gemäß § 13 Abs. 6 erster Satz WEG 2002 nF zu beachten ist.

## **Zu Z 9 (§ 14 WEG)**

### **a) Allgemeines**

§ 14 WEG 2002 ist eine der komplexesten Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 an der Nahtstelle zwischen Wohnungseigentumsrecht einerseits und Erb- und Pflichtteilsrecht andererseits, aber auch mit sachenrechtlichen, grundbuchsrechtlichen, schuldrechtlichen (zB Gläubigerschutz und Anfechtungsrecht), insolvenzrechtlichen und verfahrensrechtlichen Elementen und Aspekten. Vor ihrer Schaffung im Jahr 2002 wurde diese Regelung zwar eingehend – unter anderem auch in der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ – diskutiert. Dennoch leidet die letztlich Gesetz gewordene Fassung dieser Bestimmung an einigen Schwächen und Unklarheiten und es wurde deshalb in der Lehre mehrfach Kritik an ihr geübt. Sie wird daher im Rahmen dieser Novelle einer grundsätzlichen Revision unterzogen. Zur Vorbereitung der Neufassung dieser Bestimmung zog das Bundesministerium für Justiz zwei Exponenten der Lehre bei, die sich einerseits literarisch, andererseits aber auch in Seminarveranstaltungen sowie in praktischer Tätigkeit intensiv mit dieser Gesetzesstelle befasst hatten, nämlich *Kletečka* und *Spruzina*. Die nun vorliegende Entwurffassung ist gleichsam eine Gemeinschaftsproduktion der beiden Genannten und des Bundesministeriums für Justiz.

Die wichtigsten Neuerungen in § 14 WEG 2002 sind

- der Entfall der Subsidiarität des wohnungseigentumsrechtlichen Erwerbs des Anteils des Verstorbenen gegenüber einem erbrechtlichen Erwerb,

- die Verbesserung des Gläubigerschutzes,
- Klarstellungen hinsichtlich der Rechte der Pflichtteilsberechtigten,
- die Vereinfachung der Regelung über den vom überlebenden Partner oder vom begünstigten Dritten bei bedarfsqualifiziertem Erwerb zu zahlenden Übernahmepreis,
- die Veränderung der Regelungssystematik innerhalb der Gesetzesbestimmung hinsichtlich der Anordnungen über vom Gesetzesrecht abweichende Rechtsfolgen,
- die Klarstellung, dass auch der begünstigte Dritte einen Übernahmepreis (bei Bedarfsqualifikation in vermindertem Ausmaß) zu bezahlen hat,
- der Entfall der „erbrechtlichen Erwerbsstufe“ bei unterbliebenem Erwerb durch den begünstigten Dritten,
- die Ergänzung des Schriftformgebots für die Bestimmung eines begünstigten Dritten durch das zusätzliche Erfordernis der öffentlichen Beglaubigung der Unterschriften der Eigentümerpartner und
- die erbrechtliche (statt vertragsrechtliche) Konstruktion für die Erlassung des Übernahmepreises.

#### **b) Zu Abs. 1**

Wie schon in den allgemeinen Ausführungen dargelegt, ist künftig die wohnungseigentumsrechtliche Anwachsung (in § 14 Abs. 1 Z 1 WEG 2002) gegenüber einem Erwerb des Anteils des Verstorbenen durch den überlebenden Partner als Erbe oder Vermächtnisnehmer nicht mehr subsidiär, sondern wird im Gegenteil ein „sonstiger Erwerb“ dieses Anteils von Todes wegen im Einleitungssatz des Abs. 1 ausdrücklich ausgeschlossen. Durch diese Konstruktion wird das Problem vermieden, dass bei der wohnungseigentumsrechtlichen Anwachsung die einzelnen Regelungen des § 14 WEG 2002 gelten, nicht aber bei erbrechtlichem Erwerb.

Die Z 2 wurde hinsichtlich der Vereinbarung zwischen dem Überlebenden, den Erben, den Pflichtteilsberechtigten und einem allenfalls nicht zu diesen Personenkreisen zählenden Erwerber verändert, weil es ausreicht, wenn man hier nur eine Regelung über den Anteil des Verstorbenen trifft. Dass der Überlebende seinen Anteil im Zuge einer Vereinbarung ebenfalls einer anderen Person übertragen kann, ist eine Selbstverständlichkeit, die eigentlich im Gesetzestext nicht erwähnt werden muss. Das in § 13 Abs. 3 letzter Satz WEG 2002 nF statuierte Erfordernis der Zustimmung zur Veräußerung ist diesfalls dadurch erfüllt, dass der Überlebende bei Abschluss der Vereinbarung mit den Erben ja wohnungseigentumsrechtlich auch den Verstorbenen repräsentiert und durch den Abschluss der Vereinbarung für diesen zumindest implizit die Zustimmung zur Veräußerung auch des anderen Hälfteanteils am Mindestanteil erteilt. Eine inhaltliche Änderung ist mit dieser modifizierten Formulierung der Z 2 also nicht verbunden. Dass in den Fällen der Z 2 der Eigentumsübergang nach Z 1 nicht eintritt, hat zur Folge, dass der halbe Mindestanteil des Verstorbenen – im Fall einer Vereinbarung zumindest rechnerisch – in dessen Nachlass fällt.

Die geringfügige Änderung der Z 3 ist rein sprachlicher Natur und nicht mit einer inhaltlichen Modifikation dieser Regelung verbunden.

Die Regelung der Z 5 kann sich auf den Anteil des Verstorbenen beschränken. Soweit sich eine vom überlebenden Partner gemäß § 14 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 geschlossene Vereinbarung mit den Erben auch auf seinen eigenen Anteil am Mindestanteil bezieht, ist bei exakter Betrachtung kein Substrat für eine Amtsbestätigung durch das Verlassenschaftsgericht gegeben, weil der Anteil des Überlebenden ja nicht einmal einen entfernten Bezug zum Verlassenschaftsverfahren nach dem verstorbenen Partner hat. Daher muss der Überlebende in einem solchen Fall die Voraussetzungen für die Eintragung des Erwerbs seines Anteils im Grundbuch durch Ausstellung einer grundbuchstauglichen Urkunde schaffen; eine ausdrückliche gesetzliche Anordnung darüber ist aber entbehrlich.

#### **c) Zu Abs. 2**

Um für die Zahlungspflicht des überlebenden Partners einen griffigen, praxisnahen Begriff zu schaffen, wird der etwa aus dem Anerbenrecht bekannte Terminus des „Übernahmepreises“ eingeführt. Die Regelung über die Voraussetzungen für eine einvernehmliche Bestimmung dieses Übernahmepreises wird durch die Anordnung ergänzt, dass eine solche einvernehmliche Festlegung nur zulässig ist, soweit dadurch nicht in Rechte von Gläubigern oder Pflichtteilsberechtigten des Verstorbenen eingegriffen wird. In welcher Weise ein Noterbe oder ein Gläubiger des Verstorbenen eine unter dem halben Verkehrswert des Mindestanteils liegende Festlegung des Übernahmepreises, durch die er in seinen Rechten beeinträchtigt wird, bekämpfen kann, wird in dieser Gesetzesstelle nicht geregelt. Dem Noterben steht hierfür die gegen den überlebenden Partner zu richtende Klage auf Zahlung des durch diese Minderbewertung verursachten Ausfalls am Pflichtteil zur Verfügung, dem durch die Minderbewertung verkürzten Gläubiger eine eigene, nicht an die Tatbestände der Anfechtungsordnung geknüpfte Anfechtungsklage gegen den Überlebenden.

**d) Zu Abs. 3**

Neu geregelt wird die verminderte Zahlungspflicht des pflichtteilsberechtigten Überlebenden bei Bedarfsqualifikation gemäß Abs. 3. Die bisherige Regelung hatte komplizierte Berechnungen durch Bezugnahme auf die Pflichtteilsansprüche der übrigen Noterben erfordert. Ein mit der Neufassung angestrebtes Ziel bestand deshalb darin, die Regelung zu vereinfachen. Zu diesem Zweck war im Ministerialentwurf vorgesehen gewesen, dass der pflichtteilsberechtigte und bedarfsqualifizierte Überlebende einen verminderten Übernahmspreis – nämlich die Hälfte des nach Abs. 2 zu zahlenden Übernahmspreises, also ein Viertel des Verkehrswerts des Mindestanteils – zu bezahlen hätte, und zwar jedenfalls, also unabhängig vom Vorhandensein weiterer Noterben oder von Nachlassgläubigern. Dies schien aus verschiedenen Gründen gerechtfertigt: Der überlebende Partner ist hier ja Noterbe und hätte daher tendenziell auch wieder etwas aus der Verlassenschaft erhalten, in die er die Hälfte dessen, was er an Wert erhält, hätte einzahlen müssen. Als Pflichtteilsberechtigter wäre hier der überlebende Partner auch in einer privilegierten Steuerklasse gewesen, sodass sich seine erbschaftssteuerrechtliche Belastung aus einem allfälligen Zufluss aus der Verlassenschaft (in die er zuvor eingezahlt hätte) in erträglichen Dimensionen bewegt hätte. Und schließlich kann ja die Zahlungspflicht auch hinsichtlich des verminderten Übernahmspreises gemäß Abs. 4 erlassen werden.

Beim „Wohnrechtsgipfel“ vom 1. April 2005 wurde jedoch entschieden, dass die Zahlungspflicht des nach Abs. 3 erster Satz qualifizierten Überlebenden nicht jedenfalls bestehen sollte, sondern nur dann, wenn entweder noch ein anderer Noterbe des verstorbenen Partners vorhanden ist oder der Nachlass überschuldet ist. Im ersten dieser beiden Fälle beträgt der verminderte Übernahmspreis – wie schon im Ministerialentwurf – ein Viertel des Verkehrswerts des Mindestanteils. Im zweiten Fall hat der Überlebende nur jenen Betrag zu bezahlen, der erforderlich ist, um den Passivsaldo des Nachlasses auszugleichen, höchstens aber ein Viertel des Verkehrswerts des Mindestanteils. In beiden Fällen ist die Zahlung an die Verlassenschaft zu leisten. Für die Frage des „Vorhandenseins“ eines anderen Noterben kommt es darauf an, ob es eine vom überlebenden Partner verschiedene, zum Zeitpunkt des Todes des Eigentümerpartners konkret pflichtteilsberechtigte Person gibt. Die Frage der Überschuldung des Nachlasses ist im Verlassenschaftsverfahren keiner gesonderten Überprüfung zu unterziehen; die Regelung des § 14 Abs. 3 WEG 2002 ist also kein Grund dafür, eine sonst nicht erforderliche Gläubigerkonvokation durchzuführen, zumal ein nicht zum Zug gekommener Nachlassgläubiger die Zahlungspflicht des überlebenden Partners nach dieser Bestimmung auch unabhängig von den Ergebnissen des Verlassenschaftsverfahrens geltend machen kann.

Auch hinsichtlich der einvernehmlichen Bestimmung des verminderten Übernahmspreises nach Abs. 3 gilt die Schutzregelung zugunsten von Gläubigern und (anderen) Pflichtteilsberechtigten.

**e) Zu Abs. 4**

Die Regelung über die Erlassung der Zahlungspflicht des überlebenden Partners wird zur Verbesserung der Systematik des § 14 WEG 2002 direkt nach den den Übernahmspreis behandelnden Abs. 2 und 3 eingefügt.

Anders als nach bisherigem Recht wird die Erlassung dieser Zahlungspflicht nicht mehr vertragsrechtlich, sondern erbrechtlich konstruiert. Im Einzelnen wird angeordnet, dass diese Zahlungspflicht entweder durch letztwillige Verfügung des anderen Partners (also des dann Verstorbenen) oder durch Schenkung auf den Todesfall erlassen werden kann (und zwar nur auf diesen beiden Wegen, nicht etwa auch durch sonstige Erklärungen eines Partners oder sonstige Vereinbarungen zwischen den Partnern). Es handelt sich dabei um ein so genanntes „liberatorisches Legat“ bzw. eine liberatorische Schenkung auf den Todesfall. Im erstgenannten Fall kann die Erklärung über die Erlassung der Zahlungspflicht jederzeit widerrufen werden; wird jedoch eine diesbezügliche Bindung zwischen den Partnern gewünscht, so muss der Weg über eine Schenkung auf den Todesfall gewählt werden. Der entscheidende Vorteil dieser Konstruktion liegt darin, dass eine derart konstruierte Verfügung über die Erlassung der Zahlungspflicht nach erbrechtlichen Kriterien zu beurteilen ist und es daher nicht noch gesonderter Anordnungen über den Schutz der Noterben oder der Nachlassgläubiger bedarf, weil dieser bereits durch die aus dem Erbrecht bekannten Instrumentarien gewährleistet ist. Dies gilt auch für den Nachlassgläubiger, der durch eine solche Verfügung und die damit ausbleibende Zahlung des überlebenden Partners in seinen Ansprüchen verkürzt ist. Er kann sich an den Erben halten und von diesem – wenn die Verlassenschaft wegen der unterbliebenen Zahlung des Übernahmspreises zur Befriedigung seiner Forderung nicht ausreicht – die Abtretung des entsprechenden Zahlungsanspruchs gegen den überlebenden Partner verlangen.

**f) Zu Abs. 5**

Diese Gesetzesstelle entspricht dem früheren § 14 Abs. 4 WEG 2002. Das Schriftformerfordernis für eine Vereinbarung zur Bestimmung eines Dritten als Erwerber des halben Mindestanteils im Todesfall wurde dahin ergänzt, dass für die Gültigkeit einer solchen Vereinbarung überdies auch die öffentliche Beglaubigung

gung der Unterschriften der beiden Partner auf der darüber errichteten Urkunde verlangt wird. Im Ministerialentwurf war noch anderes vorgeschlagen worden, nämlich ein eigens für diesen Kontext entworfenes zusätzliches Formerfordernis des Inhalts, dass die Vereinbarung „vor einem Notar oder unter anwaltlicher Mitwirkung“ geschlossen werden müsse. In den Erläuterungen dazu war unter anderem ausgeführt worden, dass damit sowohl eine formale (nämlich dokumentierende) als auch eine inhaltliche (nämlich beratende) Mitwirkung eines Notars bzw. eines oder zweier Rechtsanwälte am Zustandekommen der Vereinbarung gemeint sei, wodurch erstens eine fachkundige Beratung der Partner sichergestellt und zweitens gewährleistet werde, dass das Datum der Vereinbarung dokumentiert wird. Die Regelungsalternative, statt des inhaltlichen Mitwirkens eines Notars bzw. eines oder zweier Rechtsanwälte bloß die öffentliche Beglaubigung der Unterschriften der beiden Partner zu verlangen, wurde im Rahmen des Begutachtungsverfahrens ausdrücklich zur Diskussion gestellt. In der Begutachtung wurde an diesem Vorschlag eines spezifisch wohnungseigentumsrechtlichen Formerfordernisses von zahlreichen Stellen zum Teil heftige Kritik geübt. Unter anderem wurde bemängelt, dass die Art der notariellen oder anwaltlichen Mitwirkung völlig unbestimmt sei und dass keineswegs eine Dokumentation und Archivierung der Vereinbarung sichergestellt sei. In diesen Stellungnahmen wurde verlangt, von der Statuierung eines völlig neuen, singulären Formerfordernisses, das eine Vielzahl von noch ungelösten Rechtsfragen mit sich brächte, wieder Abstand zu nehmen. Im Hinblick darauf wird nun auf die schon im Ministerialentwurf erwähnte Alternative einer Unterschriftsbeglaubigung zurückgegriffen. Damit stehen zumindest die Identität der Erklärenden sowie das Datum der Erklärungen eindeutig fest; auch darin ist schon ein wesentlicher Fortschritt gegenüber der bisherigen Rechtslage zu erkennen.

Abs. 5 wird auch neu gegliedert. Die Z 1 ist – neben der Vereinbarung der Partner im einleitenden Satz – dem Erwerb durch den Begünstigten gewidmet. Im letzten Satz dieser Ziffer wird klargestellt, dass – selbstverständlich – auch der Begünstigte für den halben Mindestanteil den Übernahmepreis nach Abs. 2, unter der Voraussetzung seiner Pflichtteilsberechtigung nach dem Verstorbenen und seines dringenden Wohnbedarfs am Wohnungseigentumsobjekt jedoch entweder nichts (wenn keine anderen Noterben vorhanden sind und der Nachlass nicht überschuldet ist) oder nur den verminderten Übernahmepreis nach Abs. 3 an die Verlassenschaft zu bezahlen hat. Auch diese Zahlungspflicht des begünstigten Dritten kann durch liberatorisches Legat oder liberatorische Schenkung auf den Todesfall erlassen werden; dafür gilt das zu Abs. 4 Gesagte. Die Z 2 ist der bisherigen dritten, nämlich der gesetzlichen Erwerbsstufe laut dem bisherigen § 14 Abs. 4 letzter Satz WEG 2002 gewidmet. Die im bisherigen Recht vorgesehene zweite Erwerbsstufe, nämlich die erbrechtliche Erwerbsstufe, wurde in die Neufassung des § 14 WEG 2002 nicht mehr übernommen, und zwar einerseits aus Gründen der Vereinfachung der Regelung, andererseits aber auch, um zu vermeiden, dass der überlebende Eigentümerpartner durch Vereinbarung der Erben einen neuen Partner erhält, auf deren Auswahl er keinen Einfluss mehr hätte. „Zwangspartnerschaften“ sollen nämlich durch die Anordnungen des § 14 WEG 2002 nicht zustande kommen.

Durch den zweiten Satz des § 14 Abs. 5 Z 2 WEG 2002 soll klargestellt werden, dass bei Vorversterben des durch die Vereinbarung Begünstigten dieser nicht etwa durch seine Erben repräsentiert wird, sondern diesfalls der halbe Mindestanteil des verstorbenen Eigentümerpartners kraft Gesetzes dem Überlebenden zuwächst. Auch durch diese Regelung wird also eine „Zwangspartnerschaft“ des überlebenden Partners mit einem Erben des Begünstigten verhindert. Allerdings steht es den Eigentümerpartnern frei, gleichsam eine „Nach-Begünstigung“ bzw. „Ersatz-Begünstigung“ (als wohnungseigentumsrechtliches Pendant zur Nacherbschaft) vorzusehen. Die Eigentümerpartner können also vereinbaren, dass im Fall des Vorversterbens des ersten Begünstigten eine andere natürliche Person den halben Mindestanteil erhalten soll.

Wenn der Begünstigte nach dem Erbfall, aber noch vor seiner Eintragung im Grundbuch stirbt, ist er ja noch nicht Eigentümerpartner geworden, weil der Begünstigte ja durch den Erbfall zunächst nur einen schuldrechtlichen Anspruch auf Übereignung des halben Mindestanteils erwirbt. Im letzten Satz des § 14 Abs. 5 Z 2 WEG 2002 wird nun vorgesehen, dass für diesen schuldrechtlichen Übereignungsanspruch des (nun auch verstorbenen) Begünstigten die Regelung des Abs. 1 Z 1 entsprechend gilt. Dies bedeutet, dass dieser Übereignungsanspruch von Gesetzes wegen auf den überlebenden Eigentümerpartner übergeht, der dafür allerdings den Übernahmepreis nach Abs. 2 oder – allenfalls – nach Abs. 3 an die Verlassenschaft bzw. die Erben des verstorbenen Begünstigten zu bezahlen hat. Auch diese Regelung dient dazu, die erbrechtliche Nachfolge in den halben Mindestanteil des Verstorbenen, also eine „Zwangspartnerschaft“ des Überlebenden mit einem Erben des vor seiner Eintragung verstorbenen Begünstigten auszuschließen.

#### **g) Zu Abs. 6**

Mit dieser Regelung wird klargestellt, dass die Begünstigungen, die in § 14 WEG 2002 für eine im gemeinsamen Wohnungseigentum der Partner stehende, bedarfsqualifizierte Wohnung vorgesehen sind (nämlich die Verminderung des Übernahmepreises und die Zahlungserleichterungen laut Abs. 3 und Abs. 5 Z 1 fünfter Satz sowie das Aussonderungsrecht nach Abs. 5 Z 1 vierter Satz), auch für einen ebenfalls im gemeinsamen Wohnungseigentum der Partner stehenden Kfz-Abstellplatz gelten, der von den

Partnern zur Benützung gemeinsam mit der Wohnung gewidmet war. Diese Begünstigungserstreckung gilt also nicht für einen Kfz-Abstellplatz, der von den Partnern anders genutzt wird als die Wohnung (etwa wenn der Abstellplatz vermietet wird). Sie setzt weiters die Existenz einer im Sinn der oben angeführten Regelungen bedarfsqualifizierte Wohnung voraus; besteht die Eigentümerpartnerschaft nur an einem Abstellplatz, kommt daher die Begünstigung – selbstverständlich – nicht in Betracht.

Eine dem neuen § 14 Abs. 6 WEG 2002 entsprechende Klarstellung für einen noch nach dem WEG 1975 mit der bedarfsqualifizierten Wohnung im Zubehör-Wohnungseigentum verbundenen Kfz-Abstellplatz wurde in § 56 Abs. 1 WEG 2002 aufgenommen.

#### **Zu Z 10 (§ 15 WEG 2002)**

Der neu geschaffene § 15 Abs. 2 WEG 2002 dient für den Fall, dass die Eigentümerpartnerschaft aus zwei ehemaligen Ehepartnern einer geschiedenen Ehe besteht, der Klarstellung über das Verhältnis zwischen den Regelungen des § 14 WEG 2002 einerseits und einem bei Versterben eines der beiden Partner bereits eingeleiteten Verfahrens zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse andererseits, sofern das gemeinsame Wohnungseigentumsobjekt Gegenstand des Aufteilungsverfahrens ist. Der Anspruch auf Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse ist ja gemäß § 96 EheG vererblich, soweit er durch Vertrag oder Vergleich anerkannt oder gerichtlich geltend gemacht worden ist. Die Regelungen des § 14 WEG 2002 auf der einen und der §§ 81 ff. EheG auf der anderen Seite können daher in dem geschilderten Fall kollidieren. Eine solche Kollision wird durch den neuen § 15 Abs. 2 WEG 2002 vermieden, nämlich dahin gelöst, dass die im Aufteilungsverfahren getroffenen Regelungen für das Schicksal des halben Mindestanteils des verstorbenen Partners maßgeblich sind. Inwieweit allfällige, nach § 14 WEG 2002 zu berücksichtigende Verfügungen oder Vereinbarungen für die Entscheidung im Aufteilungsverfahren Bedeutung haben können, ist eine hier nicht zu lösende Frage des Scheidungsfolgenrechts.

#### **Zu Z 11 (§ 18 WEG 2002)**

##### **a) Zu Abs. 2**

In den Beratungen der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ wurde gefordert, in der nunmehrigen Novelle auch Lösungen für die Problematik der Abgrenzung der Aktivlegitimation einerseits der Eigentümergemeinschaft und andererseits der einzelnen Wohnungseigentümer vorzusehen. In der Praxis ist diese Problematik vor allem bei Gewährleistungsansprüchen virulent geworden, die sich auf Mängel an allgemeinen Teilen der Liegenschaft beziehen, ihre rechtliche Wurzel aber in Verträgen haben, die noch die einzelnen Wohnungseigentümer beispielsweise mit dem Bauträger abschlossen. Aber auch in anderen Facetten traten solche Zweifelsfragen auf, so etwa im Zusammenhang mit Amtshaftungsansprüchen wegen Schäden an allgemeinen Teilen der Liegenschaft. Die gehäufte Unsicherheit darüber, wer zur Geltendmachung eines Anspruchs berechtigt ist, belastet das praktische Rechtsleben, weil sie zu letztlich frustriertem Prozessaufwand und allenfalls auch zum definitiven Anspruchsverlust wegen zwischenzeitlicher Verjährung führen kann. Das Anliegen, im hier angesprochenen Kontext eine gesetzliche Lösung zu schaffen, ist daher berechtigt.

Die Befriedigung dieses Anliegens ist freilich schwierig, weil es zum einen eine große Vielfalt von Konstellationen gibt, in denen die erwähnte Abgrenzungsproblematik auftritt, weil zum anderen bei der Problemlösung auch die rechtsdogmatischen und –systematischen Rahmenbedingungen zu beachten sind und weil letztlich auch die berechtigten Interessen der einzelnen Wohnungseigentümer gewahrt bleiben müssen. Ziel muss es sein, ohne exorbitanten normativen Aufwand eine dogmatisch korrekte, in der Praxis aber auch möglichst einfach handhabbare Regelung zu finden. Dieser Aufgabe hat sich eine Untergruppe der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ gewidmet und in eigenen Beratungen insgesamt sechs Varianten für die gesetzgeberische Lösung des Problems erstellt.

Bei den Arbeiten dieser Untergruppe kristallisierten sich zwei verschiedene Lösungsansätze heraus, nämlich die „Abtretungslösung“ einerseits und die „Verwaltungslösung“ andererseits. Die Abtretungslösungen knüpften an die Entscheidung 5 Ob 181/03h des Obersten Gerichtshofs vom 15.6.2004, immolex 2004/173, 342 (sowie an die Folgeentscheidung 5 Ob 148/04g vom 14.9.2004, wobl 2005/6, 24) an. Darin hatte das Höchstgericht die Möglichkeit bejaht, die Aktivlegitimation der Eigentümergemeinschaft zur Geltendmachung von aus individuellen Verträgen der Wohnungseigentümer mit dem Bauträger herrührenden Gewährleistungsansprüchen durch Abtretung dieser Ansprüche an die Eigentümergemeinschaft zu begründen, dies mit dem – für sich jedenfalls zutreffenden – Argument, die gemeinsame Durchsetzung solcher Ansprüche entspreche Gemeinschaftsinteressen. Den Abtretungslösungen lag die Überlegung zugrunde, diese Rechtsprechung gleichsam zu positivieren. Nach dem Alternativkonzept der Verwaltungslösungen sollte die gewünschte Erweiterung des rechtlichen „Könnens“ der Eigentümergemeinschaft hingegen dadurch bewirkt werden, dass die Durchsetzung solcher Ansprüche in den Kreis der Verwaltungsangelegenheiten aufgenommen wird, sei es nun durch eine entsprechende Anordnung in § 18

WEG 2002, sei es durch Ergänzung der Aufzählung der Verwaltungsangelegenheiten in § 28 Abs. 1 WEG 2002. Die Verwaltungslösungen hatten freilich den wesentlichen Nachteil, dass durch sie dem einzelnen Wohnungseigentümer etwa der aus seinem individuellen Vertrag mit dem Bauträger erfließende Gewährleistungsanspruch ohne sein Zutun entzogen würde; diese Konstruktion ist also unter dem Blickwinkel der Rechtsposition des einzelnen Wohnungseigentümers nicht optimal; für Ansprüche, die aus dem Eigentums- oder dem Besitzrecht des Einzelnen erfließen, wäre sie auch aus dogmatischen Überlegungen abzulehnen. Daher wurde bereits im Ministerialentwurf den Abtretungslösungen und unter ihnen der einfachsten Variante der Vorzug gegeben. Um zu diesem Fragenkreis im Zuge des Begutachtungsverfahrens aber ein möglichst umfassendes Meinungsbild zu erhalten, wurden im Rahmen der Erläuterungen zum Ministerialentwurf auch die anderen Regelungsvarianten wiedergegeben und zur Diskussion gestellt.

Zum weitaus überwiegenden Teil sprachen sich die in der Begutachtung hiezu erstatteten Stellungnahmen – darunter auch zahlreiche „gewichtige“ Stimmen – für die Abtretungslösung und hier vor allem für die einfachste Version des Ministerialentwurfs aus. Auch die Begründungen hiezu waren mannigfach. Sie hier im Einzelnen wiederzugeben, ist entbehrlich. Besonders wichtig war jedoch häufig die Überlegung, dass die Abtretungsvariante den weniger intensiven Eingriff in die Sphäre des einzelnen Wohnungseigentümers mit sich bringe. Im Licht dieser Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens wurde daher die schon im Ministerialentwurf präferierte „einfache“ Abtretungslösung nun auch in die Regierungsvorlage übernommen.

Welche Ansprüche sind es nun, für die der neue § 18 Abs. 2 WEG 2002 eine Abtretung an die Eigentümergemeinschaft zulässt? Zum einen sind dies Unterlassungsansprüche der Wohnungseigentümer, die sich aus ihrem Miteigentum – und damit auch aus ihrem Mitbesitz – an der Liegenschaft ergeben, also etwa die Eigentumsfreiheitsklage nach § 523 ABGB, nachbarrechtliche Ansprüche nach §§ 364 ff. ABGB, die Räumungsklage gegen einen titellosen Benützer oder Besitzstörungsklagen. Zum anderen sind dies „die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche“, die zunächst dem einzelnen Wohnungseigentümer zustehen. Darunter sind nicht nur solche Ansprüche zu verstehen, die sich auf allgemeine Teile der Liegenschaft beziehen, sondern auch solche, die nur das Innere eines Wohnungseigentumsobjekts betreffen, und zwar unabhängig vom Vorliegen eines „ernsten Schadens des Hauses“. Im Übrigen zählt auch ein Anspruch wie jener, der der Entscheidung des Obersten Gerichtshofs 1 Ob 163/03g zugrunde gelegen war, also ein Amtshaftungsanspruch wegen eines durch rechtswidriges und schuldhaftes Organverhalten verursachten Schadens an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, zu den nach dieser Regelung zedierbaren Forderungen; dies bedeutet freilich umgekehrt, dass die Eigentümergemeinschaft – anders als dies in der genannten Entscheidung angenommen wurde – einen solchen Anspruch erst auf Grundlage einer Abtretung durch die Wohnungseigentümer geltend machen kann.

Ergänzend zur Anordnung über die Zulässigkeit der Abtretung werden drei flankierende Regelungen getroffen. Erstens wird in § 18 Abs. 2 erster Satz zweiter Halbsatz WEG 2002 bestimmt, dass die Eigentümergemeinschaft durch die Abtretung die jeweiligen Ansprüche erwirbt und im eigenen Namen geltend machen kann. Zweitens wird – auch dies ein Ergebnis aus der Auswertung der im Begutachtungsverfahren erstatteten Stellungnahmen – in § 18 Abs. 2 zweiter Satz WEG 2002 angeordnet, dass auch nach dem Übergang des Anspruchs auf die Eigentümergemeinschaft durch die Abtretung der „betreffende“ Wohnungseigentümer – das ist jener Wohnungseigentümer, der die Forderung an die Gemeinschaft zediert hat – den Anspruch (in der Regel durch Klagsführung) geltend machen kann, wenn die Eigentümergemeinschaft ungeachtet der erfolgten Annahme der Abtretung im Weiteren untätig bleibt und dadurch eine Verjährungs- oder Präklusionsfrist, die für die Anspruchsverfolgung zu beachten ist, abzulaufen droht. Dadurch soll dem einzelnen Wohnungseigentümer ein Abhilfemittel gegen die drohende Anspruchsverfristung durch Passivität der Eigentümergemeinschaft an die Hand gegeben werden, das freilich erst knapp vor Ablauf der Frist in Betracht kommt (weil ansonsten das Tatbestandsmerkmal der drohenden Verfristung nicht erfüllt ist). Diese „Notfallslegitimation“ des einzelnen Wohnungseigentümers ist ein wohnungseigentumsrechtlicher Sonderfall der im Gesellschaftsrecht anerkannten Rechtsfigur der *actio pro socio*; der Wohnungseigentümer erhebt die Klage im eigenen Namen; als Adressat einer damit geforderten Leistung ist aber die Eigentümergemeinschaft zu bezeichnen. Nur am Rande sei angemerkt, dass im Hinblick auf diese für den „Notfall“ doch noch beim einzelnen Wohnungseigentümer verbleibende Handlungsmöglichkeit dahin argumentiert werden könnte, für die Abtretung der Forderung an die Eigentümergemeinschaft falle keine Zessionsgebühr an. Und drittens wird in § 2 Abs. 5 WEG 2002 durch eine Zitatänderung klargestellt, dass die Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft auch den Erwerb und die Geltendmachung solcher abgetretenen Ansprüche umfasst.

Nur zur Klarstellung sei Folgendes erwähnt: Die Abtretung ist ein Konsensualvertrag; die Forderung muss gemäß § 1392 ABGB von einer Person an die andere übertragen und von dieser auch angenommen werden. Dies bedeutet selbstverständlich, dass kein Wohnungseigentümer der Eigentümergemeinschaft

einen Anspruch gegen deren Willen aufdrängen kann, sondern es bedarf zum Übergang des Anspruchs auch der Annahme der Abtretung durch die Eigentümergemeinschaft. In diesem Zusammenhang wurde im Begutachtungsverfahren von mehreren Stellen angeregt, man möge doch im Gesetz klarstellen, ob die Annahme der Abtretungserklärung eines Wohnungseigentümers der ordentlichen oder aber der außerordentlichen Verwaltung (oder gar dem Bereich der „Verfügungen“) angehöre. Dies lässt sich aber nicht generell sagen, weil die Lösung dieser Frage vor allem davon abhängt, um welchen Anspruch es sich handelt. Es wird sich aber in jedem Fall – also auch im Fall der Zugehörigkeit des Anspruchs zur ordentlichen Verwaltung, bei der der Verwalter sein Handeln ja nicht auf einen Beschluss der Wohnungseigentümer gründen muss – empfehlen, über die Frage der Abtretungsannahme und der Anspruchsverfolgung einen Beschluss herbeizuführen.

#### **b) Zu Abs. 3**

Schon in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 wurde ausgeführt, dass in Fragen um den Verwaltungsvertrag, also mit Bezug auf das rechtliche Verhältnis zwischen dem Verwalter und der Eigentümergemeinschaft, durchaus die Mehrheit der Wohnungseigentümer für die Eigentümergemeinschaft gegenüber dem Verwalter handlungsbefugt sei; es sei für das Handeln der Eigentümergemeinschaft in diesem Bereich keineswegs vonnöten, einen Eigentümerversorger zu bestellen; die Bestellung eines Eigentümerversorger sei 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; in diesen Zusammenhängen könne vielmehr auch die Mehrheit wirksam für die Eigentümergemeinschaft handeln.

*Vonkilch*, wobl 2004, 87 (92), sprach sich dafür aus, die Vertretungsbefugnis der Mehrheit der Wohnungseigentümer in diesem Bereich ausdrücklich im Gesetzestext anzuführen. Dieser sicherlich sinnvolle Vorschlag wird mit der hier entworfenen Änderung umgesetzt.

#### **Zu Z 12 (§ 19 WEG 2002)**

Nach der derzeitigen Regelung des zweiten Satzes des § 19 sind Name und Anschrift des Verwalters auf Grund des Bestellungsbeschlusses im Grundbuch ersichtlich zu machen. Von Verwalterseite wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfüllung dieser Verpflichtung in vielen Fällen nicht möglich sei, weil die Grundbuchgerichte auf Grund dieser Formulierung entweder die beglaubigte Unterschrift sämtlicher Wohnungseigentümer oder den grundbuchstauglichen Nachweis der formrichtigen Beschlussfassung über die Bestellung des Verwalters verlangten. Auch *Wirth* forderte eine wesentliche Vereinfachung der Voraussetzungen für die Ersichtlichmachung (wobl 2004, 243 [246]). Daher soll es in Anlehnung an die Regelungen des § 26 Abs. 2 und des § 32 Abs. 8 WEG 2002 künftig ausreichen, wenn eine Urkunde über die Bestellung des Verwalters vorgelegt wird, auf der lediglich die Unterschriften des Verwalters und eines einzigen Wohnungseigentümers beglaubigt sein müssen. Bei dieser Urkunde muss es sich – dies war das Ergebnis der Diskussion in der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ – nicht um den Verwaltungsvertrag handeln, sondern es reicht eine Urkunde, aus deren Inhalt sich die Bestellung der jeweiligen Person als Verwalter der jeweiligen Wohnungseigentumsliegenschaft eindeutig ergibt. Diese „Bestätigungsverurkunde“ muss von mindestens einem der Wohnungseigentümer und vom Verwalter unterfertigt sein; dieser schriftlich bestätigende Wohnungseigentümer hat also sozusagen die Funktion eines „wohnungseigentumsrechtlichen Legalisators“ für die Eigentümergemeinschaft. Hingewiesen sei aber auf die in diesem Entwurf vorgesehene Neuregelung zur Auskunftspflicht des Verwalters über den Inhalt des Verwaltungsvertrags (§ 20 Abs. 7 WEG 2002).

Zu § 19 erster Satz WEG 2002 wurde weiters vorgeschlagen, man solle im Gesetz klarstellen, dass etwa auch Personengesellschaften des Handelsrechts sowie Erwerbsgesellschaften zum Verwalter bestellt werden könnten. Der Auffassung, dass auch solche „Personen des Handelsrechts“ Verwalter sein können, ist inhaltlich selbstredend beizupflichten. Die geforderte Klarstellung im Gesetz scheint aber zum einen nicht erforderlich, weil diese Auffassung zumindest bei teleologischer Interpretation schon aus der derzeitigen Formulierung gewonnen werden kann; sie wäre zum anderen im Hinblick auf die heranstehende Neugestaltung des Unternehmensrechts derzeit auch nicht sinnvoll, weil sich aus diesem Reformwerk voraussichtlich neuerlich Änderungserfordernisse ergeben würden.

#### **Zu Z 13 (§ 20 WEG 2002)**

##### **a) Zu Abs. 3 (keine Änderung)**

Nur zur Klarstellung sei hier erwähnt, dass die in § 20 Abs. 3 WEG 2002 angesprochene Abrechnungspflicht des Verwalters im Fall des Vorhandenseins von „Altmietern“ (vgl. § 4 MRG) auch die Verpflichtung umfasst, die die Eigentümergemeinschaft nach § 4 Abs. 3 WEG 2002 und nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes treffende Abrechnungspflicht gegenüber diesen Mietern zu erfüllen.

**b) Zu Abs. 6**

Die bisherige Formulierung des § 20 Abs. 6 WEG 2002, wonach der Verwalter den Zahlungsverkehr für die Eigentümergeinschaft „über ein auf die Gemeinschaft lautendes und für jeden Wohnungseigentümer einsehbares gesondertes Konto durchzuführen“ hat und „Eigentümer eines auf diesem Konto vorhandenen Guthabens“ die Eigentümergeinschaft ist, bringt – wie es selbst die gegenüber der damaligen Neukodifikation des Wohnungseigentumsrechts offenkundig sehr kritischen Autoren *Call* und *Hanel* formulierten – „mit kaum zu überbietender Deutlichkeit“ zum Ausdruck, dass Anderkonten von Verwaltern nach dieser Bestimmung nicht mehr ausreichend sind (wobl 2002, 285). Dennoch wurde dies in verschiedenen literarischen Beiträgen in Frage gestellt. Dabei wurde argumentativ auf vermeintlich unklare Aussagen in den Gesetzesmaterialien zum Wohnungseigentumsgesetz 2002 Bezug genommen. Der eigentliche Hintergrund dieser literarischen Zweifel dürfte aber wohl eher eine Ablehnung des gesetzlichen Erfordernisses von Eigenkonten der Eigentümergeinschaft gewesen sein.

Im Hinblick auf die Vorteile eines Eigenkontos (größere Transparenz; einfachere Zugriffsmöglichkeit der Eigentümer in der manchmal kritischen Phase eines Verwalterwechsels, uä) war zunächst beabsichtigt gewesen, mit einer Neuformulierung des § 20 Abs. 6 WEG 2002 jede Möglichkeit des Anzweifeln des gesetzgeberischen Willens, dass der Zahlungsverkehr für die Eigentümergeinschaft über ein Eigenkonto derselben abgewickelt werden müsse, auszuschließen. Dann wurde jedoch im Zuge der Beratungen der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ von einigen Seiten dargelegt, dass das Anderkonto gegenüber dem Eigenkonto durchaus auch einige Vorteile für die Eigentümergeinschaften habe. In allererster Linie wurde ins Treffen geführt, dass vor allem große Verwalter auf ihren Anderkonten wesentlich bessere Zinserträge erzielen könnten als einzelne Eigentümergeinschaften auf ihren Eigenkonten. Überdies sei es im Fall eines Verwalterwechsels einfacher, diese Änderung auch hinsichtlich des Zahlungsverkehrs nachzuvollziehen, wenn die finanzielle Gestion der Eigentümergeinschaft über Anderkonten laufen könne und nicht über ein Eigenkonto abgewickelt werden müsse. Daher solle man den Wohnungseigentümern zumindest fakultativ die Möglichkeit geben, sich für ein Anderkonto statt des Eigenkontos zu entscheiden. Vorzuziehen wäre freilich die freie Wahlmöglichkeit des Verwalters zwischen Eigen- und Anderkonto ohne vorhergehende Beschlussfassung der Eigentümergeinschaft.

Bei den auf politischer Ebene geführten Beratungen wurde dann die Entscheidung für eine uneingeschränkte Wahlmöglichkeit zwischen Eigen- und Anderkonto getroffen. Dieser politische Wille wird im neuen Abs. 6 des § 20 WEG 2002 umgesetzt. Die Wahl zwischen Eigen- und Anderkonto steht zunächst dem Verwalter offen; die Eigentümergeinschaft kann ihm aber dazu auch eine Weisung erteilen. Eine solche Weisung gehört zum Bereich der ordentlichen Verwaltung; die Eigentümergeinschaft kann daher einem Verwalter, der ihre Gebarung über ein Anderkonto abwickelt, mit einem nur nach § 24 Abs. 6 WEG 2002 anfechtbaren Mehrheitsbeschluss auftragen, dies künftig über ein Eigenkonto der Gemeinschaft zu tun. Das Wort „ebenso“ bei der zweiten Alternative bedeutet – selbstverständlich – „für jeden Wohnungseigentümer“.

**c) Zu Abs. 7**

In den Beratungen der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ wurde darauf hingewiesen, dass es bei Wohnungseigentümern häufig ein Informationsdefizit über den Inhalt des Verwaltungsvertrags gebe und es für Wohnungseigentümer nicht selten schwierig sei, vom Verwalter Auskünfte darüber zu erhalten. Deshalb wird hier eine entsprechende Auskunftspflicht des Verwalters vorgesehen.

Eine weitere, neu in den Gesetzestext aufgenommene Auskunftspflicht des Verwalters betrifft das Abstimmungsverhalten der Wohnungseigentümer bei – allenfalls auch nur ergänzend zu einer Eigentümerversammlung durchgeführter – schriftlicher Entscheidungsfindung in der Eigentümergeinschaft. Der Verwalter muss also jedem Wohnungseigentümer Auskunft darüber geben, wie sich die anderen Wohnungseigentümer zu einer bestimmten Frage erklärt haben. Diese Information ist nämlich Voraussetzung etwa für eine Prüfung des tatsächlichen Zustandekommens einer Mehrheit, manchmal auch für eine Beschlussanfechtung.

Zur Vermeidung von Missverständnissen sei darauf hingewiesen, dass aus dem neuen zweiten Satz des § 20 Abs. 7 WEG 2002 keine Umkehrschlüsse gezogen werden dürfen. Diese neue Bestimmung hat nämlich nicht die Ambition, die den Verwalter gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer treffenden Auskunftspflichten abschließend zu regeln. Vielmehr wird hier nur eine gesetzliche Klarstellung zu solchen Auskunftspflichten gegeben, hinsichtlich derer es in der Praxis häufig zu Zweifeln und Friktionen gekommen ist. Es gibt aber durchaus weitere Informationspflichten des Verwalters, die hier nicht ausdrücklich genannt sind, wie etwa die Verpflichtung zur Bekanntgabe der ihm bekannten Anschriften der nicht auf der Liegenschaft wohnenden Wohnungseigentümer an einen Wohnungseigentümer, der sich schriftlich mit einer die Gemeinschaft betreffenden Frage an seine Rechtsgenossen wenden will. Nur am Rande sei erwähnt, dass im Übrigen auch die Vertragspartner der Eigentümergeinschaft – etwa ein

Bankinstitut oder ein Professionist – gegenüber einem einzelnen Wohnungseigentümer über den Inhalt eines mit der Eigentümergemeinschaft (vertreten durch den Verwalter) geschlossenen Vertrags auskunftspflichtig sind.

#### **Zu Z 14 (§ 21 WEG 2002)**

Entsprechend der Änderung in § 19 zweiter Satz WEG 2002 ist auch die Regelung über die Löschung der Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch zu modifizieren. Auch hier reicht eine Urkunde bloß bestätigenden, deklarativen Charakters aus; es muss sich also nicht etwa um die Kündigungserklärung handeln.

#### **Zu Z 15 (§ 24 WEG 2002)**

- a) Im Ministerialentwurf war die geltende Regelung über die Bekanntmachung von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft (die ja auch für andere Bekanntmachungen gilt) als hypertroph und erneuerungsbedürftig eingeschätzt worden, weil sie jedenfalls – auch ohne diesbezügliches Verlangen der Wohnungseigentümer – zwei unterschiedliche Bekanntmachungsarten verlangt; im Einzelnen sei dazu auf die Erläuterungen zum Ministerialentwurf verwiesen. Deshalb war im Ministerialentwurf noch vorgesehen gewesen, die gesetzlichen Anforderungen an wohnungseigentumsrechtliche Bekanntmachungen dahin zu reduzieren, dass die Bekanntmachung grundsätzlich nur durch Anschlag erfolgen, aber jedem Wohnungseigentümer das Recht eingeräumt werden sollte, etwa gegenüber dem bestellten Verwalter eine individuelle Zustellung entweder auf dem Postweg oder in elektronischer Form (nach heutigem technologischen Stand also in der Regel per E-Mail) zu verlangen.

Beim „Wohnrechtsgipfel“ vom 1. April 2005 wurde jedoch entschieden, dass die Bekanntmachungsregelung des § 24 Abs. 5 WEG 2002 im Kern doch nicht verändert werden, dass es also bei der obligatorischen zweifachen Bekanntmachung – Hausanschlag plus individuelle Übersendung – bleiben sollte. Allerdings sollte entsprechend der zu § 24 Abs. 5 WEG 2002 ergangenen Ausschussfeststellung des Justizausschusses (wiedergegeben in *Stabentheiner/Schernthanner*, WEG 2002, Anm. 5 zu § 24) angeordnet werden, dass der Wohnungseigentümer für die Übersendung auch die Form der elektronischen Übermittlung verlangen könne. In diesem Sinn wird nun § 24 Abs. 5 WEG 2002 ergänzt. Selbstverständliche Voraussetzung für die elektronische Zustellung ist, dass der Wohnungseigentümer seine E-Mail-Adresse bekannt gibt. Wird ein solches Verlangen auf elektronische Übermittlung gestellt, so ersetzt diese bis zum Widerruf durch den Wohnungseigentümer die Übersendung auf dem Postweg für alle Beschlüsse, aber auch für alle sonstigen wohnungseigentumsrechtlichen Bekanntmachungen, also beispielsweise auch für die Einberufung der Eigentümerversammlung (vgl. die Verweise auf § 24 Abs. 5 in § 20 Abs. 2, § 25 Abs. 2 und 3, § 29 Abs. 1 WEG 2002).

- b) *Kletečka*, wobl 2002, 143 (144) wies darauf hin, dass auch für den gesetzlich nicht näher geregelten Umlaufbeschluss eine angemessene Äußerungs- und damit Überlegungsfrist zu gewähren sei, zumal ja auch für die Eigentümerversammlung eine zweiwöchige Vorbereitungsfrist vorgesehen sei. Dieser Auffassung ist uneingeschränkt beizupflichten, doch kann sie bereits aus den bisherigen Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 und den aus ihnen eindeutig erkennbaren Wertungen des Gesetzgebers abgeleitet werden, sodass ein detailliertes Regelungssystem für jede mögliche Art der Beschlussfassung und damit auch für den Umlaufbeschluss, in dem solche Standards hinsichtlich der Willensbildung jeweils explizit festgeschrieben würden, durchaus entbehrlich scheint. Auch ohne dass dies im Gesetzesrecht ausdrücklich normiert wäre, muss auch bei Beschlussfassung in Form des – an sich eher bedenklichen – Umlaufbeschlusses die Meinungsbildung innerhalb der Gemeinschaft so gestaltet werden, dass der einzelne Wohnungseigentümer ausreichend Zeit für eigene Überlegungen und entsprechende Informationsaufnahme zur fraglichen Thematik hat. Vorzuziehen ist jedenfalls eine Beschlussfassung entweder in der Eigentümerversammlung oder durch Einholung schriftlicher Meinungsäußerungen etwa in Form eines Fragebogens oder eine Kombination dieser beiden Methoden.

#### **Zu Z 16 (§ 25 WEG 2002)**

Im zweiten Satz des § 25 Abs. 3 WEG 2002 wird der durch die bisherige Formulierung möglicherweise entstandene unrichtige Eindruck, hier werde für die ergänzende Äußerung ein Schriftformerfordernis statuiert, durch Herausnahme des Wortes „schriftlich“ korrigiert. Freilich wird es im Regelfall praktikabel sein, die nicht erschienenen Wohnungseigentümer etwa durch Übersendung eines Fragebogens zu einer Äußerung in Schriftform aufzufordern; auch diesfalls sind aber mündliche Äußerungen durchaus rechtswirksam und im Abstimmungsergebnis zu berücksichtigen.

#### **Zu Z 17 (§ 27 WEG 2002)**

Dabei handelt es sich nur um eine Zitat Anpassung an die Änderung des § 18 WEG 2002.

Nur zur Klarstellung im Zusammenhang mit dem neuen § 18 Abs. 2 WEG 2002 sei darauf hingewiesen, dass der Eigentümergemeinschaft das Vorzugspfandrecht nur für die ihr genuin gegen den Einzelnen zustehenden Forderungen zukommt und nicht etwa auch für den Schadenersatzanspruch eines bestimmten Wohnungseigentümers, den dieser der Eigentümergemeinschaft gemäß § 18 Abs. 2 WEG 2002 abgetreten hat. Allein durch einen solchen Wechsel in der „Rechtszuständigkeit“ durch Abtretung kommt ein ursprünglicher Einzelspruch nicht in den Genuss des Vorzugspfandrechts für Gemeinschaftsansprüche. Dies ergibt sich aber bereits aus allgemeinen bürgerlich-rechtlichen Grundsätzen (vgl. § 1394 ABGB: „Die Rechte des Übernehmers sind mit den Rechten des Überträgers in Rücksicht auf die überlassene Forderung eben dieselben.“) und bedarf keiner spezifisch wohnungseigentumsrechtlichen Regelung. Nur am Rande sei bemerkt, dass dies auch nicht etwa im Widerspruch zur Entscheidung 5 Ob 95/04p steht (mit der das Vorzugspfandrecht auch für einen Anspruch aus einem gesetzlichen Schuldverhältnis, wie etwa einem Schadenersatz-, Bereicherungs- oder Verwendungsanspruch, bejaht wurde), weil es dort ja nicht um einen ursprünglich einem Wohnungseigentümer zustehenden Anspruch ging, für den die Aktivlegitimation der Eigentümergemeinschaft erst durch Abtretung bewirkt worden wäre.

In der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ wurde angeregt, die in Lehre und Rechtsprechung aufgeworfene Frage, was unter „rückständigen Forderungen“ im Sinn des § 216 Abs. 1 Z 3 EO zu verstehen sei (vgl. *Angst* in *Angst*, EO Rz 10 zu § 216; *Würth* in *Rummel*, ABGB<sup>3</sup> Rz 2 zu § 27 WEG; MietSlg 53.840), gesetzgeberisch zu lösen. Dies muss freilich in der Exekutionsordnung geschehen. Dennoch sei schon hier erwähnt, dass die von *Würth* vertretene Meinung den Vorstellungen des Gesetzgebers entspricht.

#### **Exkurs: Zu §§ 28 und 30 WEG 2002 (keine Änderung)**

Gemäß § 30 Abs. 1 Z 1 WEG kann jeder Wohnungseigentümer die Durchführung von „Arbeiten im Sinne des § 28 Abs. 1 Z 1“ gerichtlich verlangen. Im Zusammenhang mit der in dieser Novelle auch vorgesehenen Erweiterung der Erhaltungspflicht des Vermieters in § 3 MRG ist klarzustellen, dass die Ausdehnung der Erhaltungspflicht für das Innere des Mietgegenstands um solche Arbeiten, die zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung erforderlich sind (Änderung des § 3 Abs. 2 Z 2 MRG), wohnungseigentumsrechtlich nicht durchschlägt. In § 28 Abs. 1 Z 1 WEG ist nämlich nur einerseits von der Erhaltung der *allgemeinen Teile* der Liegenschaft und andererseits von der Behebung *ernster Schäden des Hauses* in einem Wohnungseigentumsobjekt die Rede; der in § 3 Abs. 2 Z 2 MRG neu statuierte Erhaltungsfall der Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung wurde hier im Wohnungseigentumsrecht bewusst nicht übernommen. Dieser neue Erhaltungsfall ist somit wohnungseigentumsrechtlich genau so zu beurteilen wie der in § 3 Abs. 2 Z 2 MRG (schon bisher und auch künftig) enthaltene Fall der Brauchbarmachung eines zu vermietenden Mietgegenstands, nämlich als im Wohnungseigentumsrecht irrelevant (vgl. *Löcker* in *Hausmann/Vonkilch*, Wohnrecht Rz 57 zu § 28 WEG).

#### **Zu Z 18 (§ 30 WEG 2002)**

##### **a) Zu Abs. 1 Z 3**

Im Hinblick auf das gesetzliche Vorzugspfandrecht des § 27 WEG 2002 ist die in § 30 Abs. 1 Z 3 WEG 2002 enthaltene Anordnung, dass die dort vorgesehene Ratenzahlung nur gegen Bestellung einer Hypothek gestattet werden könne, gänzlich entbehrlich. Sie soll daher entfallen. Im Begutachtungsverfahren wurde darauf hingewiesen, dass im Ministerialentwurf nicht nur die Passage über die Hypothekenbestellung, sondern auch jene über die Zahlung der üblichen Hypothekarzinsen entfernt wurde, woraus man ableiten könnte, dass die Eigentümergemeinschaft dem einzelnen Wohnungseigentümer ein zinsenloses Darlehen gewähren müsste, was freilich nicht gerechtfertigt wäre. Der Hinweis ist richtig. Die die Zinsenzahlung betreffende Wendung bleibt daher im Gesetzestext. Weiterhin ist darin von „Hypothekarzinsen“ die Rede, obwohl keine Hypothek zu bestellen ist, weil ja hinsichtlich der Zinshöhe die gleichwertige Sicherung der Gemeinschaft durch das Vorzugspfandrecht zu berücksichtigen ist.

##### **b) Zum Einleitungssatz des Abs. 1 und zu dessen Z 5 und 6**

Wenn es um die Folgen eines Pflichtverstoßes des Verwalters geht, sollen sich in einem gerichtlichen Verfahren nicht zwingend die Wohnungseigentümer untereinander als Antragsteller und Antragsgegner gegenüberstehen. Der „richtige“ und primäre Passivlegitimierte in solchen Verfahren ist der Verwalter. Deshalb werden diese Verfahren in der neu formulierten Z 5 des § 30 Abs. 1 WEG 2002 konzentriert genannt und dafür im Einleitungssatz angeordnet, dass in diesen Fällen der Antrag gegen den Verwalter zu richten ist. Der Verwalter ist hier also jedenfalls Antragsgegner. Ungeachtet dessen sind dem Verfahren gemäß § 52 Abs. 2 Z 1 WEG 2002 auch sämtliche Wohnungseigentümer als Parteien beizuziehen (vgl. im Übrigen auch den weiten Parteibegriff des § 2 Abs. 1 des neuen Außerstreitgesetzes); sie können sich entscheiden, ob sie im Verfahren den oder die Antragsteller oder den Verwalter als Antragsgegner unterstützen.

Im Begutachtungsverfahren wurde zutreffend darauf hingewiesen, dass auch die mit diesem Entwurf in § 20 Abs. 7 WEG 2002 ausdrücklich aufgenommenen Informationspflichten des Verwalters von jedem Wohnungseigentümer im Außerstreitverfahren durchsetzbar sein sollten, weshalb das auf § 20 WEG 2002 Bezug nehmende Zitat in § 30 Abs. 1 Z 5 WEG 2002 entsprechend erweitert werden sollte. Diesem Hinweis wurde Rechnung getragen.

#### **c) Zu Abs. 1 Z 8**

*Hanel* hat in wobl 2002, 165 (170) auf ein Spannungsverhältnis zwischen der Regelung des § 26 Abs. 1 WEG 2002 und der Bestimmung des § 30 Abs. 1 Z 8 WEG 2002 hingewiesen: Nach der erstgenannten Gesetzesstelle ist eine Gemeinschaftsordnung nur rechtswirksam, wenn sie nicht zwingenden Grundsätzen des Wohnungseigentumsgesetzes widerspricht. In § 30 Abs. 1 Z 8 WEG 2002 wird dem einzelnen Wohnungseigentümer aber das Recht eingeräumt, die gerichtliche Aufhebung oder Änderung von dem § 26 WEG 2002 widersprechenden Bestimmungen einer Gemeinschaftsordnung zu erwirken. Zutreffend führte *Hanel* aus, dass es sich bei dem Begehren nach § 30 Abs. 1 Z 8 WEG 2002 nur um einen Feststellungsantrag handeln könne. Diesem richtigen Einwand wird durch eine veränderte Textierung dieser Gesetzesstelle Rechnung getragen.

#### **Zu Z 19 (§ 31 WEG 2002)**

In § 31 Abs. 2 WEG 2002 wird korrespondierend zur Neuformulierung des § 20 Abs. 6 WEG 2002 ausdrücklich klargestellt, dass es sich entweder um ein Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder ein Anderkonto handeln muss. Damit ist auch die Wendung „als Vermögen der Eigentümergemeinschaft“ obsolet und kann entfallen.

Zur Vermeidung von Missverständnissen ist darauf hinzuweisen, dass unter „Konto“ im Sinn dieser Regelung selbstverständlich auch Spareinlagen im Sinn der §§ 31 ff BWG zu zählen sind; dies ergibt sich schon aus dem Gebot fruchtbringender Anlegung.

#### **Zu Z 20 (§ 34 WEG 2002)**

##### **a) Zu Abs. 1 (keine Änderung)**

Anders als noch im Ministerialentwurf bedarf es auf Grund der später beschlossenen Beibehaltung der Bekanntmachungsregelung des § 24 Abs. 5 WEG 2002 keiner Änderung des § 34 Abs. 1 WEG 2002. Hinzuweisen ist aber darauf, dass die Übermittlung der Abrechnung – in entsprechender Anwendung des § 24 Abs. 5 letzter Satz WEG 2002 nF – auch auf elektronischem Weg erfolgen kann, wenn der Wohnungseigentümer dies verlangt hat.

Zu den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 über die Abrechnung wurden von *Würth* weit reichende Änderungsvorschläge erstattet, die zum Teil auf die mittlerweile geleisteten Vorarbeiten zur Schaffung eines Gebäudebewirtschaftungsgesetzes Bezug nehmen (wobl 2004, 243 [247 f]). Der „Schaffung einheitlicher kostentransparenter Hausbewirtschaftungsregeln“ (so die Formulierung im Regierungsprogramm für die 22. Gesetzgebungsperiode) wird nun aber ein eigenes Legislativprojekt gewidmet sein, das noch im Jahr 2006 seinen Beginn nehmen wird. Die von *Würth* erstatteten Vorschläge werden im Rahmen dieses Vorhabens zu diskutieren sein. Sie bleiben daher bei Erstellung dieser Regierungsvorlage ausgespart.

##### **b) Zu Abs. 3**

Ein Hinweis von *Würth* (in wobl 2004, 243 [247]) und – im Weiteren – auch von *Garai* ist allerdings schon jetzt aufzugreifen: Die beiden haben darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Wohnrechtsnovelle 1999 verabsäumt wurde, die damalige Regelung des § 17 Abs. 6 WEG 1975 (entspricht § 34 Abs. 3 WEG 2002) an die Überprüfbarkeit auch der Richtigkeit der Abrechnung im außerstreitigen Verfahren anzupassen. Daher sei der nunmehrige § 34 Abs. 3 WEG 2002 für den Fall der Unrichtigkeit der Abrechnung ungeeignet; in diesem Fall sei ein gerichtlicher Auftrag an den Verwalter nicht sinnvoll, sondern sollte in der gerichtlichen Entscheidung lediglich ausgesprochen werden, inwiefern die Abrechnung unrichtig sei (so auch die Entscheidung 5 Ob 167/03z, JBl 2004, 722 = wobl 2004/67, 277 = immolex 2004/162, 313). Diesen Hinweisen wird durch den dem Abs. 3 angefügten Satz entsprochen. Der Ministerialentwurf hatte allerdings für diesen Fall nur die „Feststellung der Unrichtigkeit“ vorgesehen. Dies war im Begutachtungsverfahren auf erhebliche Kritik gestoßen; bemängelt wurde vor allem, dass die Wohnungseigentümer auf Grund dieser (reduzierten) Anordnung nie zu jenen Beträgen kämen, die sich aus einer richtigen Abrechnung ergeben. Mit der nunmehrigen Ergänzung (Feststellung auch des sich aus der Richtigstellung ergebenden Überschuss- oder Fehlbetrags), die auf einen ergänzenden Vorschlag von *Würth* zurückgeht, wird dieser Kritik Rechnung getragen.

**Zu Z 21 (§ 37 WEG 2002)**

Wenn an der Liegenschaft noch nicht Wohnungseigentum begründet wurde oder eine vor dem In-Kraft-Treten des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 geschehene Wohnungseigentumsbegründung noch nicht alle gewidmeten wohnungseigentumstauglichen Objekte erfasst hatte, soll dem Wohnungseigentumsbewerber im Rahmen seiner Rechte nach § 37 Abs. 2 WEG 2002 ein Anspruch darauf zustehen, dass systemkonform (§ 3 Abs. 2 WEG 2002) Wohnungseigentum an der gesamten Liegenschaft (im Rahmen der Widmung) und nicht nur an „seinem“ Objekt begründet wird. Dies wird durch die Neuformulierung des § 37 Abs. 2 Z 2 WEG 2002 gewährleistet. Siehe dazu Näheres bei den Ausführungen zu § 43.

**Zu Z 22 (§ 43 WEG 2002)****a) Zu Abs. 1 und 5**

In der Lehre wurde von mehreren Autoren zutreffend darauf hingewiesen, dass ein Antagonismus zwischen dem Ausschluss partiellen Wohnungseigentums im § 3 Abs. 2 WEG 2002 einerseits und dem Erwerberschutz des § 43 WEG 2002 andererseits bestehe. *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, Wohnrecht Rz 6 ff zu § 43 WEG vertrat dazu den Standpunkt, dass die Vermeidung wohnungseigentumsrechtlicher Mischhäuser im Konfliktfall hinter die Sicherstellung eines effizienten Erwerbenschutzes zurücktreten müsse. Unter Übernahme dieser Erwägung wurde im Vorentwurf dem § 43 Abs. 1 WEG 2002 ein Satz neu angefügt, wonach die Wohnungseigentumsbegründung auf Grund eines stattgebenden Urteils über eine Klage nach § 43 WEG 2002 auch dann zulässig sei, wenn sie sich nur auf einen Teil der nach der Widmung der Miteigentümer als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehenen wohnungseigentumstauglichen Objekte beziehe. In den Erläuterungen dazu wurde ausgeführt, dass man zwar durchaus die Gefahr sehe, dass diese Regelung in der Praxis dazu missbraucht werde, durch ein bewusstes Zusammenspiel des Wohnungseigentumsorganisationsorgans und eines mit diesem kooperierenden Wohnungseigentumsbewerbers die durch § 3 Abs. 2 WEG 2002 an sich ausgeschlossene Begründung von bloß partiellem Wohnungseigentum zu erreichen, ohne dass dies für die daran unfreiwillig mitwirkenden Gerichtsorgane erkennbar wäre. Doch komme auch unter Miteinbeziehung dieser Missbrauchsmöglichkeit dem durch diese Neuregelung wieder hergestellten Erwerberschutz größere Bedeutung zu als der Realisierung des für vorteilhaft erkannten Grundsatzes, dass zumindest in „Neufällen“ (also bei Wohnungseigentumsbegründung nach dem In-Kraft-Treten des Wohnungseigentumsgesetzes 2002) Wohnungseigentum nur noch an allen gewidmeten Objekten begründbar sein sollte.

Diese Entwurfbestimmung wurde in der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ – auch unter Bezugnahme auf die literarischen Arbeiten von *Friedl* und mit diesem – eingehend diskutiert. Dabei wurde überwiegend die Auffassung vertreten, dass man durchaus auch – systemkonform (§ 3 Abs. 2 WEG 2002) – eine Klage des einzelnen Wohnungseigentumsbewerbers auf Begründung von Wohnungseigentum an der gesamten Liegenschaft (also an allen als Wohnungseigentumsobjekten gewidmeten wohnungseigentumstauglichen Objekten) zulassen könne. Dies sei dogmatisch möglich und praktisch durchaus realisierbar. Die prozessualen Probleme, die sich bei einer sukzessiven Klagsführung mehrerer Wohnungseigentumsbewerber ergeben könnten, seien lösbar. In der Regel bestehe schon anlässlich der ersten Klagsführung ein Bedürfnis danach, die maßgeblichen Verhältnisse – wie etwa die Nutzwerte – hinsichtlich der gesamten Liegenschaft klarzustellen. Auf Grund dieser Meinungsäußerungen – denen zwar auch vereinzelte skeptische Stimmen zur Praktikabilität einer solchen Regelung gegenüber standen – wurde im Ministerialentwurf der „Gesamtbegründungsklage“ der Vorzug gegeben, zumal der Mechanismus des geltenden § 43 Abs. 2 WEG 2002 auch dafür eine taugliche Grundlage bildet.

Im Begutachtungsverfahren wurde dieser Konzeption einer „Gesamtbegründungsklage“ von einigen Stellen neuerlich Skepsis entgegengebracht. Es wurden zwar – mit einer sogleich noch zu besprechenden Ausnahme – keine konkreten Hindernisse genannt, die einer solchen „Gesamtbegründung“ auf Basis einer Einverleibungsklage nach § 43 Abs. 1 WEG 2002 entgegenstehen sollten, doch wurde argumentiert, in der Praxis könnten sich bei dem oft durchaus komplexen Vorgang der Wohnungseigentumsbegründung an der gesamten Liegenschaft Hürden auftun, die das Entstehen von Wohnungseigentum erheblich erschweren oder unter Umständen gar gänzlich vereiteln könnten. Im Zweifelsfall müsse dem Schutz des einzelnen Wohnungseigentumsbewerbers gegen den säumigen Wohnungseigentumsorganisator Priorität gegenüber der stringenten Umsetzung der „obligatorischen“ Wohnungseigentumsbegründung an allen Objekten zukommen. Ein unüberwindliches Hindernis für eine Gesamtbegründung von Wohnungseigentum könne beispielsweise darin liegen, dass die Zahl der Miteigentümer der Liegenschaft jene der wohnungseigentumstauglichen Objekte übersteige und weder aus einem Verzicht einzelner Miteigentümer noch durch Geldausgleich angemessene und zumutbare Abhilfe zu erwarten sei. Es solle daher beim bisherigen Konzept der „Einzelbegründungsklage“ nach § 43 Abs. 1 WEG 2002 bleiben.

Diese Einwände sind ernst zu nehmen, zwingen aber nicht zu einer gänzlichen Abkehr von der im Ministerialentwurf gewählten Konstruktion. Es ist nämlich durchaus möglich, für die Klage nach § 43 Abs. 1

WEG 2002 grundsätzlich sehr wohl von dem mit dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 eingeführten Ausschluss einer bloß partiellen Wohnungseigentumsbegründung auszugehen, jedoch eine solche teilweise Wohnungseigentumsbegründung zur Gewährleistung lückenlosen Erwerberschutzes dann zuzulassen, wenn die Wohnungseigentumsbegründung an allen Objekten nach Lage des Falles unmöglich ist. Dieser Weg wird mit der modifizierten Entwurffassung des § 43 Abs. 1 WEG 2002 besprochen. Grundsätzlich ist darin für den Regelfall weiterhin vorgesehen, dass die Einverleibungsklage auf Wohnungseigentumsbegründung an allen wohnungseigentumstauglichen, gewidmeten Objekten zu richten ist und dass das Gericht auf Grund einer solchen Klage den oder die Liegenschaftseigentümer zur Einwilligung in die Einverleibung des Wohnungseigentums an allen diesen Objekten zu verpflichten hat. In einem neu angefügten zweiten Satz wird jedoch angeordnet, dass das Gericht auf Grund einer solchen Klage ausnahmsweise dann die Einverleibung von Wohnungseigentum bloß an dem dem Kläger zugesagten Objekt vorsehen (also den oder die Liegenschaftseigentümer zur Einwilligung in die nur partielle Wohnungseigentumsbegründung verpflichten) kann, wenn die „Gesamtbegründung“ von Wohnungseigentum im Sinn des ersten Satzes des § 43 Abs. 1 sowie des § 3 Abs. 2 WEG 2002 im konkreten Fall nicht möglich ist. Als Beispiel für eine solche Unmöglichkeit wird im Normtext der Fall angeführt, dass bei der Wohnungseigentumsbegründung an der gesamten Liegenschaft nicht jedem Miteigentümer ein Wohnungseigentumsobjekt zugewiesen werden könnte. In der Formulierung wird klar zum Ausdruck gebracht, dass es sich bei der Möglichkeit des zweiten Satzes nur um ein „Ausstiegsszenario“ gegenüber der grundsätzlich anzustrebenden Wohnungseigentumsbegründung an allen Objekten handelt, das verhindern soll, dass der klagende Wohnungseigentumsbewerber mit seinem Einverleibungsanspruch wegen objektiver Unmöglichkeit der „Gesamtbegründung“ auf der Strecke bleibt. Aus der Formulierung ergibt sich weiters, dass in einem solchen Ausnahmefall der klagende Wohnungseigentumsbewerber nicht etwa eine „Einzelbegründungsklage“ erheben oder eine ursprüngliche „Gesamtbegründungsklage“ auf ein Begehren auf Wohnungseigentumsbegründung nur an dem ihm zugesagten Objekt umstellen müsste. Vielmehr ist eine Klage auf Wohnungseigentumsbegründung an allen Objekten eine taugliche Grundlage für eine wegen Unmöglichkeit der „Gesamtbegründung“ vorzusehende Wohnungseigentumsbegründung nur am zugesagten Objekt. Nach dem mit diesem Kombinationsmodell verbundenen Regelungswillen soll es für den klagenden Wohnungseigentumsbewerber auch keine negativen Prozesskostenfolgen haben, wenn das Gericht auf Grund seiner „Gesamtbegründungsklage“ letztlich bloß eine „Einzelbegründung“ vorsieht.

Als Basis für die so neu gestaltete Einverleibungsklage des § 43 Abs. 1 WEG 2002 wurde auch die Bestimmung des § 37 Abs. 2 Z 2 WEG 2002 entsprechend neu gestaltet. Ergänzend zu der (nach dem oben Gesagten als Regelfall anzusehenden) Wohnungseigentumsbegründung an allen wohnungseigentumstauglichen, gewidmeten Objekten auf Grund einer Einverleibungsklage nach § 43 Abs. 1 WEG 2002 wird – eingedenk der Judikatur zur Unzulässigkeit von Anmerkungen der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum bei bereits bestehendem Wohnungseigentum (vgl. etwa MietSlg 52.609 mwN) - in einem neuen § 43 Abs. 5 WEG 2002 angeordnet, dass die auf Grund einer solchen „Gesamtbegründungsklage“ vollzogene Wohnungseigentumsbegründung der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum zugunsten anderer Wohnungseigentumsbewerber nicht entgegensteht.

Siehe dazu auch die Übergangsbestimmung in § 58 Abs. 7 WEG 2002, die die „Frustration“ vor dem Inkraft-Treten dieser Novelle erhobener Einverleibungsklagen verhindern soll.

#### **b) Zu Abs. 4**

Die mit dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 bewirkte Abrundung des Erwerberschutzes durch Einräumung auch eines Widerspruchsrechts nach § 37 EO (in § 43 Abs. 4 WEG 2002) wurde in der Lehre mehrfach als überschießend kritisiert, weil es nicht gerechtfertigt sei, im Extremfall bei Vorhandensein bloß eines einzigen angemerkten Wohnungseigentumsbewerbers die Zwangsversteigerung der gesamten Liegenschaft zu verhindern. Tatsächlich war freilich schon die seinerzeitige Intention des Gesetzgebers bei Einführung dieser Neuerung auf eine Abwehrmöglichkeit des Wohnungseigentumsbewerbers nur hinsichtlich seines späteren Miteigentumsanteils (der freilich zum Zeitpunkt der Exekutionsführung auf die Liegenschaft sachenrechtlich noch nicht vorhanden ist) gerichtet. Deshalb war im Vorentwurf – unter Bedachtnahme auch auf die Überlegungen von *Friedl*, *ecolx* 2003, 220 – eine Neufassung des § 43 Abs. 4 WEG 2002 vorgeschlagen worden, mit der klargestellt werden sollte, dass sich das Widerspruchsrecht des Wohnungseigentumsbewerbers nur auf seinen späteren Mindestanteil bezieht und dass für den Fall noch fehlender oder fehlerhafter Nutzwertermittlung der Mechanismus des § 43 Abs. 2 WEG 2002 für das Exszindierungsverfahren entsprechend zum Tragen kommt. In der darüber geführten Diskussion der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ wurde dann jedoch nahezu von allen Seiten angeregt, anstelle eines Exszindierungsrechts des Wohnungseigentumsbewerbers – das letztlich zu einer Verzögerung der Projektentwicklung und zu einem niedrigeren Erlös bei der Verwertung der Liegenschaft führe – eine Lösung über § 150 EO zu suchen, wie sie *H. Böhm* schon vor etlichen Jahren ins Spiel gebracht hatte. Wenn im Sinn der Ausführungen des Genannten vom Gesetzgeber klargestellt werde, dass die Ansprüche des „ange-

merkten“ Wohnungseigentumsbewerbers zu den vom Ersterer nach Maßgabe des § 150 EO zu übernehmenden Lasten gehöre, sei damit eine systemkonforme, nur auf den späteren Mindestanteil bezogene und die Rangfrage dogmatisch zutreffend behandelnde Lösung der Problematik erreicht. Daher wurde – im Gefolge von *H. Böhm*, *immolex* 1999, 146 (150 ff) – nun im Entwurf das bisherige Exszindierungsrecht durch die Anordnung ersetzt, dass im Fall der Zwangsversteigerung der Liegenschaft der Ersterer die dem Wohnungseigentumsbewerber auf Grund der Anmerkung nach § 40 Abs. 2 WEG 2002 zustehenden Rechte nach Maßgabe des § 150 EO zu übernehmen hat.

Die Umsetzung bloß dieser exekutionsrechtlichen Neuerung allein führte jedoch zu einem Spannungsverhältnis zur geltenden Regelung für den Fall der Insolvenz des Liegenschaftseigentümers. Damit würde nämlich für den Fall der Zwangsversteigerung eine rechtstechnisch völlig andere Lösungsvariante normiert als für den Insolvenzfall, für den das geltende Recht ja schon seit mehr als zwei Jahrzehnten ein Aussonderungsrecht des Wohnungseigentumsbewerbers vorsieht. In der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ wurde zwar dargelegt, dass dieses Aussonderungsrecht in der Praxis keine Probleme bereite, weil hier die Sorge um die bestmögliche Entwicklung in den Händen des Masseverwalters liege, der in aller Regel eine Lösung im Einvernehmen mit dem aussonderungsberechtigten Wohnungseigentumsbewerber anstrebe und erziele. Dennoch wäre es dogmatisch unschön, für zwei parallele Fallkonstellationen derart unterschiedliche Regelungen zu statuieren. Hinzu kommt, dass ja auch die kridamäßige Verwertung der Liegenschaft eine Zwangsversteigerung ist und es daher in der Praxis zu Kollisionen zwischen dem Aussonderungsrecht und der Lastenübernahme nach § 150 EO kommen könnte. Aus diesen Erwägungen wird im Entwurf – noch einen Schritt weitergehend – auch das Aussonderungsrecht durch die § 150 EO-Lösung ersetzt. Demnach hat also im Insolvenzfall der Ersterer (bei kridamäßiger Verwertung) bzw. der Erwerber (bei freihändiger Veräußerung) die Ansprüche des „angemerkten“ Wohnungseigentumsbewerbers nach Maßgabe der genannten Bestimmung zu übernehmen.

Nur der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass im hier fraglichen Zusammenhang dem Wohnungseigentumsbewerber auch ohne Aussonderungsrecht ausreichender insolvenzrechtlicher Schutz bereits durch die Anmerkung nach § 40 Abs. 2 WEG 2002 zukommt, weil schon diese allein dem Rücktritt des Masseverwalters nach § 21 KO entgegensteht. Insgesamt soll durch den Wechsel von Aussonderungs- bzw. Widerspruchsrecht hin zur Lastenübernahme nach § 150 EO der Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers in keiner Weise geschmälert werden.

Siehe auch die Übergangsbestimmung in § 58 Abs. 8 WEG 2002.

#### **Zu Z 23 (§ 45 WEG 2002)**

Dabei handelt es sich um die der Neuformulierung des § 3 Abs. 2 WEG 2002 entsprechende Änderung für das vorläufige Wohnungseigentum.

#### **Zu Z 24 (§ 52 WEG 2002)**

Nach bisheriger Rechtslage kann es geschehen, dass sich in einem Gerichtsverfahren über einen Konflikt innerhalb der Eigentümergemeinschaft, der seine Ursache – zumindest unter anderem – in einem bestimmten Verhalten des Verwalters hat, nur die einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber stehen, während der Verwalter in der Rolle eines am Verfahren nicht beteiligten (wenngleich möglicherweise gar nicht „unschuldigen“) „bystander“ verharren kann und muss (weil seine Interessen durch das Verfahren nicht *unmittelbar* berührt werden). Dazu ein Beispiel: Der Verwalter verabsäumt es entgegen § 25 Abs. 2 WEG 2002, bei der Einberufung der Eigentümerversammlung eine bestimmte Frage als Gegenstand der Versammlung anzukündigen; dennoch wird aber dann bei der Versammlung gerade über diese Frage abgestimmt und ein Beschluss gefasst. Ein Wohnungseigentümer ficht diesen Beschluss wegen des formellen Mangels der fehlenden Verständigung vom anstehenden Beschlussgegenstand bei Gericht an. Diesem gerichtlichen Verfahren ist der Verwalter heute nicht als Partei beizuziehen (es wäre denn, der gefasste Beschluss als solcher hätte unmittelbare Wirkungen auf die Interessen des Verwalters). Dies soll durch die hier vorgeschlagene Ergänzung des § 52 Abs. 2 Z 1 WEG 2002 vermieden werden; der Verwalter soll in einem solchem Fall am Verfahren teilnehmen.

Zur Klarstellung sei erwähnt, dass sowohl die in § 30 Abs. 1 WEG 2002 vorgesehene Passivlegitimation des Verwalters als auch seine hier in § 52 Abs. 2 Z 1 WEG 2002 eingeführte Parteistellung gemäß § 52 Abs. 2 WEG 2002 iVm § 37 Abs. 3 Z 17 MRG eine Kostenersatzpflicht des Verwalters zur Folge haben kann. In einem solchen Fall kann der Verwalter die ihm ad personam auferlegte Kostenersatzpflicht nicht etwa auf die Eigentümergemeinschaft überwälzen, sondern hat diese Kosten aus Eigenem zu tragen. Hinzuweisen ist auch darauf, dass etwa im obigen Beispielfall allein der Umstand, dass die Beschlussanfechtung gegen die anderen Wohnungseigentümer zu richten ist, selbst bei erfolgreicher Anfechtung nach den Kriterien des § 37 Abs. 3 Z 17 MRG keineswegs schon zu einer Kostenersatzpflicht der übrigen Wohnungseigentümer führen muss (Näheres bei *Stabentheiner*, *Der Verfahrenskostenersatz im neuen wohnrechtlichen Außerstreitverfahren*, *immolex* 2004, 205).

**Zu Z 25 (§ 56 WEG 2002)****a) Zum ersten dem Abs. 1 angefügten Satz**

Dabei handelt es sich um die dem § 14 Abs. 6 WEG 2002 entsprechende Klarstellung, dass sich die in § 14 WEG 2002 vorgesehenen Begünstigungen für eine bedarfsqualifizierte Wohnung auch auf einen Kfz-Abstellplatz erstrecken, der mit dieser Wohnung nach dem WEG 1975 im Zubehör-Wohnungseigentum verbunden ist.

**b) Zum zweiten dem Abs. 1 angefügten Satz**

Entgegen der strengeren Auffassung der zweitinstanzlichen Judikatur soll es allein in der Entscheidungsfreiheit des jeweiligen Wohnungseigentümers liegen, den nach früherem Recht in seinem Zubehör-Wohnungseigentum stehenden Kfz-Abstellplatz in ein selbständiges Wohnungseigentumsobjekt umzuwandeln (was für ihn mit dem Vorteil verbunden ist, dieses neue Wohnungseigentumsobjekt gesondert veräußern zu können). Als rechtsgeschäftliche Grundlage für eine solche „Abtrennung“ eines Kfz-Abstellplatzes reicht also bereits die Teilungserklärung des betreffenden Wohnungseigentümers aus, ohne dass es auch der Zustimmung der übrigen Miteigentümer bedürfte.

Der zweite Halbsatz des dem § 56 Abs. 1 WEG 2002 angefügten zweiten Satzes nimmt auf den – in der Praxis wohl häufigen – Fall Bezug, dass sich der Nutzwert des Kfz-Abstellplatzes bereits eindeutig aus der ursprünglichen Nutzwertermittlung ergibt, und zwar unabhängig davon, ob die bisherigen Nutzwerte auf einem Gutachten oder einer gerichtlichen oder behördlichen Nutzwertfestsetzung beruhen. In diesem Fall ist es nicht erforderlich, eine (Neu-)Festsetzung der Nutzwerte und damit eine Neuberechnung der Nutzwerte für die gesamte Liegenschaft (der ja auch alle übrigen Miteigentümer beizuziehen wären) vorzunehmen. Der Wohnungseigentümer braucht diesfalls daher für die bücherliche Eintragung des neuen Wohnungseigentumsobjekts „Kraftfahrzeug-Abstellplatz“ keine Nutzwertfestsetzung vorzulegen. Freilich setzt die Entbehrlichkeit einer Nutzwertfestsetzung voraus, dass der Nutzwert des Abstellplatzes auch ohne technisches Sachverständigenwissen ohne Zweifel erkennbar ist.

Dass bisheriges Zubehör-Wohnungseigentum an mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich verbundenen Balkonen und Terrassen weiterhin aufrecht bleiben kann, braucht nicht gesondert erwähnt zu werden. Hier besteht ja die Alternative des neuen Rechts in einer Einbeziehung in die Nutzwertberechnung (und nicht in der Qualifikation dieser Bauteile als selbständiges Wohnungseigentumsobjekt), und es existiert hier auch keine übergangsrechtliche Regelung etwa dahin, dass mit dem In-Kraft-Treten des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 sämtliche Liegenschaften, auf denen Häuser mit solchen Balkonen oder Terrassen errichtet sind, nun obligatorisch einer Nutzwertneufestsetzung zu unterziehen wären. Es ist sohin eine im Gesetzestext nicht weiter zu erwähnende Selbstverständlichkeit, dass sich an der rechtlichen Qualifikation solcher Balkone und Terrassen durch den Wechsel vom Wohnungseigentumsgesetz 1975 hin zum Wohnungseigentumsgesetz 2002 nichts ändert.

**Zu Z 26 (§ 57 WEG 2002)**

Wenn man unter dem Vorgang der Wohnungseigentumsbegründung in einem etwas weiteren Sinn alle Einzelakte von der Projekterstellung über die ersten Kontakte mit Kaufinteressenten und den ersten Zusagen der Einräumung von Wohnungseigentum über die Erstellung des Wohnungseigentumsvertrags bis letztlich hin zur Einverleibung des Wohnungseigentums im Grundbuch versteht, kann dieser Begründungsvorgang in der Praxis erhebliche Zeit in Anspruch nehmen. Durch das In-Kraft-Treten des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 am 1. Juli 2002 haben sich nun einige Grundlagen für eine solche Wohnungseigentumsbegründung gegenüber der vorangegangenen Rechtslage geändert. Das In-Kraft-Treten des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 fand nur wenige Monate nach der parlamentarischen Beschlussfassung darüber statt. Diese Legisvakanz war in manchen Fällen zu kurz, um eine noch unter dem Regime des früheren Wohnungseigentumsgesetzes 1975 begonnene Wohnungseigentumsbegründung (in diesem weiteren Sinn) noch vor dem 1. Juli 2002 zum Abschluss zu bringen. Zu einer eigenen, zeitlich großzügigen Übergangsregelung im Hinblick auf diese Problematik hat sich der Gesetzgeber des Jahres 2002 nicht verstanden. Deshalb wurde erwogen, dass zur Vermeidung frustrierten Aufwands eine nach früherem Recht begonnene Wohnungseigentumsbegründung auch noch zeitlich jenseits des In-Kraft-Tretens des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 verbücherbar sein sollte, auch wenn darin etwa noch die Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplätzen vorgesehen sein sollte; und sogar eine unvoregreiflich der Rechtsprechung ergangene Empfehlung des Bundesministeriums für Justiz sprach sich in diesem Kontext für eine großzügige Handhabung aus. Mit einigem zeitlichen Abstand dazu erteilte dann jedoch die oberstgerichtliche Judikatur solchen Ansätzen zur Linderung der angesprochenen Übergangsproblematik eine Absage, indem sie noch auf Basis der früheren Rechtslage gestellte Anträge auf Wohnungseigentumsbegründung abwies (OGH 21.10.2003, 5 Ob 168/03x; OGH 21.10.2003, 5 Ob 224/03g). Bei anderen als den an den Obersten Gerichtshof herangetragenen Wohnungseigentumsprojekten – eben abhängig von der „Großzügigkeit“ der jeweiligen mit diesen grundbuchsrechtlichen Fragen betrauten

Gerichtsorgane – mag es aber fallweise durchaus gelungen sein, auch nach dem 30. Juni 2002 noch mit einem nach dem Regime des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 errichteten Wohnungseigentumsvertrag und einem entsprechenden Nutzwertgutachten (in dem beispielsweise noch Zubehör-Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplätzen vorgesehen war) ins Grundbuch zu kommen. Angesichts der erwähnten Erkenntnisse des Obersten Gerichtshofs könnte man im Extremfall zur Auffassung gelangen, dass solche nur durch „Großzügigkeit“ gelungenen Wohnungseigentumsbegründungen nichtig wären.

Ein solches Ergebnis wäre für die betroffenen Wohnungseigentümer, deren Handeln ja keineswegs von vornherein auf einen Rechtsbruch gerichtet war, eine nicht zu rechtfertigende Konsequenz und muss auf jeden Fall hintangehalten werden. Deshalb wurde im Vorentwurf ein neuer § 57 WEG 2002 (der im Wesentlichen dem hier vorgeschlagenen Abs. 2 des § 57 WEG 2002 nF entspricht) konzipiert, durch den sichergestellt wird, dass die Einverleibung vom Wohnungseigentum im Grundbuch auf Basis von noch nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 errichteten Urkunden rechtswirksam ist, wenn zwei Voraussetzungen zutreffen: Erstens muss die jeweilige Wohnungseigentumsbegründung unter der – ja nur fiktiv anzuwendenden – Beurteilungsperspektive des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 gültig sein. Zweitens gilt diese Gültigkeitsanordnung nur für solche Grundbucheinträge, die bis zum In-Kraft-Treten der Novelle bewerkstelligt werden.

In den Beratungen der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ wurden sodann von mehreren Seiten Bedenken dagegen vorgebracht, eine solche „Sanierungsregelung“ nur für jene Fälle vorzusehen, in denen es den Eintragungswerbern durch die schon angesprochene „Großzügigkeit“ eines Gerichtsorgans gelungen sei, noch auf Basis des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 ins Grundbuch zu kommen. Man müsse eine Lösung auch für jene Eintragungswilligen schaffen, die mit ihrem noch auf früherem Recht basierenden Grundbuchs Antrag gescheitert seien, weil die nun grundsätzlich beabsichtigte Übergangslösung ja nicht von der Zufälligkeit abhängen könne, welches Gerichtsorgan mit der jeweiligen Sache gerade befasst gewesen sei (vgl. dazu auch *Vonkilch*, wobl 2004, 87 [97]). Dem ist zuzustimmen. Daher wird im neuen § 57 Abs. 1 WEG 2002 eine Regelung für jene geschaffen, die die Wohnungseigentumsbegründung noch nach dem Regime des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 begonnen haben, deren Grundbuchs Antrag nach dem In-Kraft-Treten des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 jedoch abgewiesen wurde oder die dann gar nicht mehr den Versuch der Einverleibung des Wohnungseigentums unternommen haben. In diesen Fällen kann ab dem In-Kraft-Treten des § 57 Abs. 1 WEG 2002 (das in § 58 Abs. 1 WEG 2002 bereits mit dem der Kundmachung der Wohnrechtsnovelle 2006 im Bundesgesetzblatt folgenden Tag und nicht erst – wie bei fast allen anderen Teilen der Novelle – mit 1. Mai 2006 vorgesehen ist) noch bis Ende Juli 2006 der Antrag auf Einverleibung des Wohnungseigentums auf der rechtlichen Grundlage noch des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 gestellt werden. Wäre ein solcher Antrag bei Anwendbarkeit noch dieser früheren Rechtslage zu bewilligen gewesen, so ist er auf Grund des § 57 Abs. 2 WEG 2002 nF bei Wahrung dieser bis zum 31. Juli 2006 laufenden Frist auch jetzt noch eine taugliche Grundlage für die Begründung des Wohnungseigentums. Zur Klarstellung sei gesagt, dass dies selbstredend auch für Grundbuchs Anträge gilt, die noch vor dem In-Kraft-Treten dieser Novelle gestellt wurden. Wurde ein solcher Antrag rechtskräftig abgewiesen, könnte er im Hinblick auf die durch diese nachträglich geschaffene Übergangsregelung veränderte Rechtslage innerhalb der hier vorgesehenen Frist neuerlich gestellt werden. Dies bedeutet nicht etwa einen Eingriff in die Rechtskraft gerichtlicher Entscheidungen, weil ein solches Eintragungsbegehren bei nochmaliger Erhebung auf einem anderen gesetzlichen Fundament zu beurteilen wäre.

Insgesamt wird also mit dem neuen § 57 WEG 2002 letztlich doch ein „sanftes Hinübergleiten“ früherer Begründungsvorgänge in das neue Recht bewirkt.

Abschließend sei noch ein klarstellender Hinweis angebracht: In beiden Absätzen des § 57 WEG 2002 ist von Urkunden die Rede, „die noch nach der Rechtslage des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 erstellt wurden“. Damit ist aber nur der sachliche Konnex zum WEG 1975 gemeint, also dass die Urkunde auf Basis der Regelungen des WEG 1975 errichtet wurde (und daher zum Beispiel noch die Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum an einem Kfz-Abstellplatz oder die partielle Begründung von Wohnungseigentum vorsieht, was nach WEG 2002 ja jeweils nicht mehr möglich wäre). Nicht aber ist damit auch eine Bezugnahme auf den zeitlichen Geltungsbereich des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 gemeint. Das bedeutet also, dass *auch solche Urkunden* noch Grundlage für die Begünstigungsregelungen des § 57 Abs. 1 und 2 WEG 2002 sein können, *die nach dem 30. Juni 2002* (also nach dem Außer-Kraft-Treten des WEG 1975) *erstellt wurden*. Nutzwertgutachten oder Wohnungseigentumsverträge, die noch unter Beachtung der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 erstattet bzw. abgeschlossen wurden, fallen daher auch dann unter die übergangsrechtlichen Begünstigungen des § 57 WEG 2002, wenn sie in der zweiten Hälfte des Jahres 2002, in den Jahren 2003 bis 2005 oder in den ersten sieben Monaten des Jahres 2006 erstellt wurden. Würden nämlich hier nur solche Urkunden übergangsrechtlich berücksichtigt, die vor dem 1. Juli 2002 erstellt wurden, so käme es in etlichen Fällen neuerlich zu Zweifelsfragen

und Friktionen, die durch § 57 WEG 2002 jedoch umfassend vermieden werden sollen (man denke nur an das regelmäßige zeitliche Auseinanderklaffen von Nutzwertgutachten und Wohnungseigentumsvertrag).

#### **Zu Z 27 (§ 58 WEG 2002)**

Diese Bestimmung enthält die Übergangsregelungen zur Wohnrechtsnovelle 2006.

##### **a) Zu Abs. 1**

Die Neuregelungen zur – nachträglichen – Erleichterung des Übergangs vom WEG 1975 zum WEG 2002, nämlich § 56 Abs. 1 letzter Satz und § 57 Abs. 1 WEG 2002, sollen möglichst rasch, also inhaltlich entsprechend der subsidiären Anordnung des Art. 49 Abs. 1 B-VG in Kraft treten. Im Übrigen sollte mit dem vorgesehenen In-Kraft-Tretens-Termin eine ausreichende Legisvakanz dafür geboten werden, dass sich die Praxis mit den Neuerungen rechtzeitig vertraut machen kann.

##### **b) Zu Abs. 2**

Hier wird zunächst angeordnet, dass sich die – ja bloß klarstellende – Regelung des § 5 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 nF auch auf Erwerbsvorgänge bezieht, die vor dem In-Kraft-Treten stattgefunden haben. Im zweiten Satz wird die Ausnahmeregelung für die Vergangenheit über den „operativ tätigen“ Wohnungseigentumsorganisator hinaus auf alle Personen ausgedehnt, die gemäß § 2 Abs. 6 WEG 2002 als Wohnungseigentumsorganisator zu qualifizieren sind. Von manchen Beratern und Kommentatoren wurde nämlich nach dem In-Kraft-Treten des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 die Meinung vertreten, dass die „Reservierungsregelung“ des § 5 Abs. 2 WEG 2002 für Wohnungseigentumsorganisatoren allgemein nicht gelte, also auch nicht für nicht „operativ tätige“ Wohnungseigentumsorganisatoren im Sinn des § 2 Abs. 6 WEG 2002. Wenn nun im Glauben auf solche Aussagen Wohnungseigentumsbegründungen an Kfz-Abstellplätzen zugunsten solcher „randständigen“ Wohnungseigentumsorganisatoren, die die Voraussetzungen des § 5 Abs. 2 WEG 2002 nicht erfüllen, vorgenommen oder versucht wurden, könnte dies entweder zur Nichtigkeit der erfolgten Wohnungseigentumsbegründung oder zur Frustration des Begründungsversuchs führen. Das soll mit dem zweiten Satz der Übergangsbestimmung im Sinn einer bereinigenden Großzügigkeit des Gesetzgebers vermieden werden, auch wenn zum Teil durchaus auch veritable Umgehungen in den Genuss dieser erweiterten Ausnahme kommen. Insofern soll in der nunmehrigen Übergangszeit die Erreichung von Rechtsfrieden vor die exakte Abgrenzung des seinerzeit Gewollten gestellt werden. Dies gilt aber nur unter der Voraussetzung, dass der Grundbuchs Antrag zum Erwerb des Abstellplatzes vor dem 1. Februar 2005 gestellt wurde. Denn spätestens mit der (durch Veröffentlichung auf der Website des Bundesministeriums für Justiz ja auch allgemein publik gewordenen) Versendung dieses Ministerialentwurfs Mitte Jänner 2005 müssen auch den angesprochenen Beratern die pro futuro einzuhaltenden Umriss der Ausnahmeregelung klar geworden sein.

##### **c) Zu Abs. 3**

Um im Zusammenhang mit der Neufassung des § 8 Abs. 2 WEG 2002 intertemporale Probleme bei der Berücksichtigung von Balkonen und Terrassen im Rahmen der Nutzwertermittlung zu vermeiden, wird in dieser Übergangsregelung klargestellt, dass Nutzwertgutachten und gerichtliche oder behördliche Nutzwertfestsetzungen, die zwischen dem 1. Juli 2002 und dem 1. Mai 2006 auf Grundlage der in diesem Zeitraum geltenden Fassung des § 8 WEG 2002 erstellt wurden bzw. ergangen sind und bei denen daher die Zwei-Prozent-Grenze auch auf einen Balkon oder eine Terrasse angewendet wurde, auch nach dem In-Kraft-Treten dieser Novelle noch eine taugliche Grundlage für die Begründung von Wohnungseigentum oder für die Änderung der Miteigentumsanteile wegen Nutzwertänderung sind.

##### **d) Zu Abs. 7 und 8**

Durch diese Regelungen soll verhindert werden, dass die Geltendmachung von Rechten des Wohnungseigentumsbewerbers nach früherer Rechtslage bzw. früherem Meinungsstand durch die nunmehrigen Änderungen und Klarstellungen frustriert werden.

## **Zu Artikel 2 (Änderung des Mietrechtsgesetzes)**

#### **Zu Z 1 (§ 1 MRG)**

##### **a) Zu Abs. 4 Z 2**

Im rechtswissenschaftlichen Schrifttum wurden nach der Mietrechtsnovelle 2001 Zweifel über die Reichweite des mit dieser Novelle geschaffenen Ausnahmetatbestands des § 1 Abs. 4 Z 2 MRG laut. So führte etwa *Dirnbacher* aus, es könnten sich Abgrenzungsprobleme dann ergeben, wenn der Dachbodenausbau mit einer Änderung der Kubatur des vorhandenen Dachbodens einhergehe. Die Frage, inwieweit eine Anhebung des Kniestocks oder des Dachfirstes, eine Änderung der Dachneigung, ein Aufklappen

des Daches, eine teilweise Überbauung vorhandener Flachdächer, die Hinzufügung eines Turms und dergleichen noch als „Ausbau eines Dachbodens“ im Sinn dieser Bestimmung anzusehen seien, werde erst durch die Rechtsprechung geklärt werden müssen (MRG 2002, 44 f.). *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht<sup>21</sup> Rz 53c zu § 1 MRG, vertraten hierzu die Auffassung, dass zur Erfüllung des Ausnahmetatbestands das bisherige Dach durch den Dachbodenausbau – von Dachflächenfenstern und Gaupen abgesehen – im Wesentlichen erhalten bleiben müsse. *Ostermayer*, Mietrecht<sup>5</sup> 72, führte zu dieser Frage aus, von der Teilausnahmeregelung seien nur Dachgeschoßausbauten im engeren Sinn erfasst, nicht jedoch auch solche Räumlichkeiten, die durch Gebäudeaufstockungen geschaffen würden. Demgegenüber vertraten *Vonkilch*, *immolex* 2002, 39 (43 f.) und *T. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*, Wohnrecht Rz 95 zu § 1 MRG, den Standpunkt, dass die Ausnahmeregelung auch etwa auf Gebäudeaufstockungen oder Zubauten, aber auch auf grundlegende Adaptierungen von bereits vorhandenen Räumlichkeiten angewendet werden sollte.

Letzteres scheint nun zwar doch etwas zu weitgehend und würde zu einer allzu empfindlichen Aushöhlung des Vollenwendungsbereichs des Mietrechtsgesetzes führen. Doch sollte nach den Überlegungen, die dem Ministerialentwurf zugrunde gelegen waren, durch eine Neufassung der Ausnahmeregelung klargestellt werden, dass ein Dachbodenausbau nicht schon dadurch seine „Ausnahmefähigkeit“ verliert, dass dabei die Kubatur verändert wird oder das Haus eine Aufstockung erfährt. Es sollte also deutlich gemacht werden, dass auch ein mit einem Dachbodenausbau verbundener Aufbau des Hauses – selbst die Schaffung eines zusätzlichen Geschoßes – den Privilegierungstatbestand erfüllt. Allerdings sollte nach der im Ministerialentwurf vorgeschlagenen Neuformulierung etwa die Aufstockung eines mit einem Flachdach versehenen Gebäudes mangels Erfüllung des Tatbestandsmerkmals „mit einem Dachbodenausbau verbunden“ nicht unter die Ausnahmeregelung fallen; begründet wurde dies damit, dass mit der Mietrechtsnovelle 2001 nur eine singuläre Ausnahme vom Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes gerade und ausschließlich für Dachböden geschaffen worden sei und es nun nur um eine Klarstellung zu dieser Ausnahme gehe, nicht aber um eine substantielle Erweiterung derselben; der Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes solle also mit dieser Änderung nicht neuerlich signifikant verdünnt werden.

Beim „Wohnrechtsgipfel“ vom 1. April 2005 wurde jedoch entschieden, dass ein Aufbau des Hauses auch dann „ausnahmefähig“ sein sollte, wenn er nicht mit einem Dachbodenausbau verbunden ist, dass also auch die Aufstockung eines mit einem Flachdach versehenen Gebäudes erfasst werden sollte. Bei dieser Entscheidung war man sich durchaus bewusst, dass dies zu einer merklichen Erweiterung der Ausnahmebestimmung führen würde, doch entsprach diese Ausdehnung dem zwischen den Regierungsparteien gefundenen rechtspolitischen Konsens. Freilich fällt auch nach der letztlich vorgeschlagenen Neufassung des § 1 Abs. 4 Z 2 MRG ein Dachbodenausbau oder eine Gebäudeaufstockung nur dann in den Teilanwendungsbereich, wenn der Aus- oder Aufbau auch die weiteren, in dieser Gesetzesstelle geforderten Tatbestandsmerkmale (also entweder nach Ende des Jahres 2001 erteilte Baubewilligung oder Vermietung unausgebauter Dachbodenräumlichkeiten) erfüllt (die zweite Alternative des § 1 Abs. 4 Z 2 MRG – Vermietung unausgebauter Dachbodenräumlichkeiten mit der Abrede der Schaffung eines weiteren Mietgegenstandes – wird im Übrigen bei einer Gebäudeaufstockung ohne Dachbodenausbau schon begrifflich kaum in Betracht kommen).

#### **b) Zu Abs. 4 Z 2a**

Der neu gefasste § 1 Abs. 4 Z 2 MRG umfasst nur vertikale Gebäudeerweiterungen nach oben, nicht aber horizontale Gebäudeerweiterungen (Zubauten). Bei den abschließenden justizpolitischen Gesprächen vor Einbringung der Regierungsvorlage wurde entschieden, dass auch für Zubauten ein gleichartig konstruierter Ausnahmetatbestand geschaffen werden sollte. Dem ist die in den § 1 Abs. 4 MRG neu eingefügte Z 2a gewidmet. Sie enthält grundsätzlich die gleichen Tatbestandselemente wie die erste Alternative der – mit der Mietrechtsnovelle 2001 eingeführten – Exemptionsregelung der Z 2, also erstens die Durchführung einer Baumaßnahme (hier eben eines Zubaus), zweitens Grundlage der Baumaßnahme in einer nach dem In-Kraft-Treten der Neuregelung erteilten Baubewilligung und drittens Neuerrichtung des Mietobjekts durch diese Baumaßnahme. Damit ist gewährleistet, dass der Meinungsstand zu den Tatbestandsvoraussetzungen des § 1 Abs. 4 Z 2 MRG *mutatis mutandis* auch für die neue Z 2a herangezogen werden kann.

#### **Zu Z 2 (§ 3 MRG)**

Im Licht der im praktischen Rechtsleben immer wieder auftretenden Fälle von gefährlichen, weil nicht geerdeten Elektroinstallationen, aber auch vor dem Hintergrund der Diskussion über Blei im Trinkwasser soll die Erhaltungspflicht des Vermieters erweitert werden. Tatsächlich liegt hier eine Wertungskongruenz darin, dass den Vermieter zwar eine Erhaltungspflicht auch für das Innere des Mietgegenstandes trifft, wenn der fragliche Mangel einen ernststen Schaden des Hauses darstellt, nicht aber dann, wenn vom Zustand des Mietgegenstandes eine Gefahr für Leib oder Leben des betreffenden Mieters ausgeht, ohne

dass die Substanz des Hauses betroffen ist (vgl. die Judikaturnachweise bei *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht<sup>21</sup> Rz 9 zu § 3 MRG). Diese Schieflage soll durch die hier vorgeschlagene Neufassung des § 3 MRG beseitigt werden.

Dazu wird einerseits im neu formulierten § 3 Abs. 1 MRG angeordnet, dass allgemein die Erhaltungspflicht des Vermieters auch darin besteht, Gefahren für die Gesundheit der Bewohner zu beseitigen, gleich ob die Gefahr von allgemeinen Teilen des Hauses, von Gemeinschaftsanlagen oder von einem Mietgegenstand ausgeht. Als Ergebnis der politischen Verhandlungen im Vorfeld der Fertigstellung dieses Entwurfs wurde dabei – ebenso wie in der sogleich zu besprechenden Neuformulierung von Abs. 2 Z 2 – an eine *erhebliche* Gefahr angeknüpft. Sicherlich hat zwar Abs. 1 im gesamten Regelungsgefüge des § 3 MRG eine andere Funktion als die konkreten Anordnungen des Abs. 2; dennoch sollte durch die Nennung einer Erheblichkeitsschwelle bereits hier in Abs. 1 zum Ausdruck gebracht werden, dass Bagatellbeeinträchtigungen, die nur bei übergroßer Sensibilität spürbar sind, nicht von der Erhaltungspflicht des Vermieters umfasst sind.

Andererseits wird in der die Erhaltungspflicht des Vermieters für das Innere der Mietgegenstände regelnden Bestimmung des § 3 Abs. 2 Z 2 MRG vorgesehen, dass der Vermieter dort nicht nur für die Behebung von ernststen Schäden des Hauses, sondern auch für die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung zu sorgen hat. Dies gilt freilich nur unter der – wohl als Selbstverständlichkeit aufzufassenden, der Klarheit halber aber im Gesetzestext ausdrücklich erwähnten – Voraussetzung, dass die Gesundheitsgefährdung ihren Ursprung in der Beschaffenheit des Mietgegenstandes selbst haben muss (so löst etwa – um Beispiele aus dem Kreise der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ zu nennen – ein im Mietgegenstand betriebener, nicht geerdeter Toaster ebenso wenig eine Erhaltungspflicht des Vermieters aus wie der von außen in den Mietgegenstand herein dringende Straßenlärm). Auch wenn der gesundheitsgefährdende Zustand im Inneren des Mietobjekts ausschließlich auf das Verhalten des Mieters zurückgeht (Extrembeispiel: Der Mieter devastiert aus Vandalismus die völlig ordnungsgemäße Elektroinstallation im Mietobjekt, wodurch nun von der Elektroanlage eine erhebliche Gesundheitsgefahr ausgeht), wird der Mieter vom Vermieter nicht die Beseitigung der Gesundheitsgefahr fordern können (Hinweis: Allerdings kann selbst im oben angeführten Extrembeispiel, wenn von der devastierten Elektroanlage eine Brandgefahr ausgeht, unabhängig von der Verursachung der Vermieter zur Beseitigung des als ernstster Schaden des Hauses zu qualifizierenden Mangels der Elektroinstallation verhalten werden, freilich unbeschadet eines Schadenersatzanspruchs des Vermieters gegen den zerstörungsfreudigen Mieter). Eine mit der Ergänzung des § 3 Abs. 2 Z 2 MRG korrespondierende Regelung auch in § 3 Abs. 2 Z 1 MRG für die allgemeinen Teile des Hauses ist entbehrlich, weil sich ja schon aus der dargestellten Neufassung des § 3 Abs. 1 MRG eindeutig ergibt, dass auch die Hintanhaltung von Gefahren für die körperliche Integrität und die Gesundheit der Bewohner in den sachlichen Umfang der den Vermieter treffenden Erhaltungspflicht fällt.

Für die Frage, an welcher Schwelle die Pflicht des Vermieters zur Gefahrenabwehr einsetzt, muss auf einen objektiven Maßstab abgestellt werden. Hypersensibilitäten oder Allergien eines einzelnen Bewohners sind keine ausreichende Grundlage dafür, vom Vermieter Erhaltungsmaßnahmen zu verlangen, die bei durchschnittlichem Gesundheitszustand jedenfalls entbehrlich wären. Die Überschreitung von zum Schutz der Gesundheit geschaffenen Grenzwerten – wie etwa jene für die zulässige Bleikonzentration im Trinkwasser – wird freilich als deutliches Indiz dafür gewertet werden können, dass eine erhebliche Gesundheitsgefährdung im Sinn des § 3 Abs. 2 Z 2 MRG vorliegt und der Vermieter – allerdings vorbehaltlich der Regelung des § 6 Abs. 1a MRG (siehe dazu noch im Folgenden) – zur Durchführung geeigneter Sanierungsmaßnahmen auch im Inneren eines Mietgegenstandes verpflichtet ist. Nur zur Klarstellung ist darauf hinzuweisen, dass eine „erhebliche Gesundheitsgefährdung“ nicht nur von Wasserleitungen aus Blei und ungeerdeten Elektroinstallationen, sondern beispielsweise auch von Asbest und anderen gefährlichen Baustoffen ausgehen kann.

Letztlich sei im Licht der in der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ geführten Diskussionen zu Fragen der Erhaltung noch eine klarstellende Bemerkung angebracht, die bereits für sich ausreichende Orientierung für die Rechtspraxis bieten sollte, ohne dass es dafür einer entsprechenden Novellierung des § 3 MRG bedürfte. Es geht um die Reichweite der Erhaltungspflicht des Vermieters, im Konkreten um die Frage, ob diese auch „Folgearbeiten“ zu einer Erhaltungsmaßnahme im engeren Sinn umfasst. Diese Frage ist zu bejahen. Wenn der Vermieter nach den Vorschriften über die Erhaltung zum Beispiel Arbeiten an der Elektroinstallation durchzuführen hat und dazu auch Stemmarbeiten im Inneren des Mietgegenstandes vonnöten sind, fallen auch die dadurch erforderlichen Verputzarbeiten, die Wiederherstellung der dadurch beschädigten Verfließung, der Anstrich der betroffenen Wand- oder Deckenteile bzw. die Anbringung von Tapeten darauf in die Erhaltungspflicht des Vermieters. Die auf den ersten Blick gegen diese Auffassung sprechende Entscheidung 1 Ob 228/00m, MietSlg 52.262, erging zu einer schadenersatzrechtlichen Problematik, nämlich zur Frage, wer zur Geltendmachung solcher „Oberflächenschäden“ (die durch Bauarbeiten am Nachbarhaus entstanden waren) aktiv legitimiert ist.

Auf Grund eines Hinweises im Begutachtungsverfahren sei abschließend noch erwähnt, dass aus dem in § 3 Abs. 1 MRG verwendeten Terminus „Bewohner“ selbstverständlich nicht abgeleitet werden kann, die Neuregelung über die Erhaltungspflicht wegen erheblicher Gesundheitsgefährdung gälte nur für Wohnungen. Diese Bestimmungen sind gleichermaßen auch auf Geschäftsräume anzuwenden.

### **Zu Z 3 (§ 6 MRG)**

#### **a) Zu Abs. 1a**

Die Erweiterung der Erhaltungspflicht des Vermieters um Maßnahmen zur Beseitigung von erheblichen Gesundheitsgefährdungen war jene der im Ministerialentwurf vorgeschlagenen Änderungen, die im Begutachtungsverfahren die größte Aufmerksamkeit auf sich zog. Vor allem von Vermieter- und Immobilienreuhänderseite wurde dieser Vorschlag kritisiert und als zu weit gehende Belastung des Vermieters abgelehnt. Im Besonderen wurde diese Ablehnung auf die durch die Neuregelung eingeführte Erhaltungspflicht zur Beseitigung von Bleibelastungen des Trinkwassers bezogen und dargelegt, dass sich hier – insbesondere auch wegen der durch öffentlich-rechtliche Vorschriften vorgesehenen Grenzwerte – für den Vermieter eine überzogene Erhaltungslast ergebe.

Diese Einwendungen sind nicht unbegründet. Ihnen soll daher durch eine gewisse Abmilderung der diesbezüglichen Erhaltungspflicht des Vermieters Rechnung getragen werden. Den Weg dazu weist eine Entscheidung des Obersten Gerichtshofs, in der sich das Höchstgericht erstmals mit der Problematik von Blei im Trinkwasser zu befassen hatte (OGH 7.12.2004, 5 Ob 233/04g). In dieser Entscheidung wurde neben einer Reihe weiterer Überlegungen und Argumente unter anderem darauf Bezug genommen, dass die öffentlich-rechtlichen Grenzwerte in der fraglichen Wohnung dann nicht überschritten [in der Entscheidung unzutreffend: „unterschritten“] wurden, wenn ein Wasservorlauf von nur einer Minute eingehalten wurde. Unter anderem daraus gelangte der Oberste Gerichtshof zur Verneinung der Erhaltungspflicht des Vermieters, weil mit einem „derart geringfügigen Aufwand“ (gemeint dem Abrinnen-Lassen des Wassers für eine Minute) der Mangel der Trinkwasserversorgung ausgeschaltet werden konnte.

Dieser Gedanke wird in dem in § 6 MRG neu eingefügten Abs. 1a aufgegriffen. Eine erhebliche Gesundheitsgefährdung im Sinn des § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 Z 2 MRG soll demnach nicht jedenfalls dazu führen, dass der Hauptmieter vom Vermieter gerichtlich die Durchführung entsprechender Erhaltungsmaßnahmen verlangen kann. Wenn nämlich die Gesundheitsgefährdung durch andere, den Bewohnern des Hauses zumutbare Maßnahmen, beseitigt oder so weit verringert werden kann, dass sie nicht mehr erheblich ist, trifft den Vermieter keine Erhaltungspflicht. Zum Tragen kommen wird diese Einschränkung in erster Linie bei solchen Gesundheitsgefährdungen, die aus der durch Bleileitungen verursachten Bleibelastung des Trinkwassers resultieren (genauer: wenn die Bleibelastung des Trinkwassers entweder auf Bleirohre, die allgemeine Teile des Hauses sind, oder aber auf Bleirohre im Mietgegenstand zurückgeht; andernfalls, nämlich bei Verursachung der Bleibelastung etwa durch die Zuleitungsrohre zur fraglichen Liegenschaft, kommt ja eine Erhaltungspflicht des Vermieters von vornherein nicht in Betracht). Bei dieser hier wichtigsten Fallgruppe ist unter einer solchen zumutbaren Maßnahme in erster Linie das Abrinnen-Lassen des Wassers durch einen vertretbaren Zeitraum hindurch zu verstehen, wobei ein Zeitraum von einer Minute durchaus tolerabel ist (vgl. neuerlich die Entscheidung des OGH 7.12.2004, 5 Ob 233/04g). Wird bereits durch diese Abhilfemaßnahme eine Verringerung der Bleibelastung in solchem Ausmaß erreicht, dass von einer erheblichen Gesundheitsgefährdung nicht mehr gesprochen werden kann, so ist der Mieter nicht berechtigt, vom Vermieter gerichtlich den Austausch der Bleirohre zu fordern.

Die Einschränkungregelung des § 6 Abs. 1a MRG ist aber allgemein formuliert und kann daher auch auf andere Gesundheitsgefahren als die Bleibelastung des Trinkwassers angewendet werden.

#### **b) Zu Abs. 2**

Diese Änderung dient lediglich der Beseitigung eines alten Formulierungsfehlers.

### **Zu Z 4 (§ 8 MRG)**

#### **a) Zu Abs. 1**

Die Regelung des § 8 Abs. 1 zweiter Satz MRG über die – eingeschränkte – Erhaltungspflicht des Mieters (vgl. dazu *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, Wohnrecht Rz 6 ff zu § 8 MRG; *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht<sup>21</sup> Rz 4 zu § 8 MRG; *Stabentheiner*, Mietrecht Rz 166 und 176) ist an die Erweiterung der Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 3 MRG um die Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdungen anzupassen, zumal die beiden Anordnungen ja gleichsam reziprok miteinander kommunizieren. Eine Anpassung auch der Anzeigepflicht des Mieters nach § 8 Abs. 1 dritter Satz MRG ist nicht geboten, zumal sich die Rechtsfolgen einer unterlassenen Anzeige schon aus allgemeinen Regeln ergeben: Solange der Mieter dem Vermieter einen gesundheitsgefährdenden Zustand des Mietgegenstandes, der dem Vermieter nicht ohnehin bekannt war oder bekannt sein musste, nicht zur Kenntnis bringt, kön-

nen er und die mit ihm Wohnenden gegen den Vermieter schon mangels Verschuldens keine schadenersatzrechtlichen Ansprüche wegen einer Verwirklichung der Gesundheitsgefahr erheben.

#### **b) Zu Abs. 2**

Ein weiteres Korrespondendum zur Erhaltungspflicht des Vermieters ist die in § 8 Abs. 2 MRG geregelte Pflicht des Mieters zur Duldung von Eingriffen in sein Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten. Auch hier ist also auf die Erweiterung der Erhaltungspflicht des Vermieters um die Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdungen auch im Inneren von Mietgegenständen Bedacht zu nehmen. Dabei wird allerdings – einem Vorschlag von *Würth* und *Hanel* folgend – nicht die sonst bei Erhaltungsarbeiten zum Tragen kommende strikte Duldungspflicht nach § 8 Abs. 2 Z 1 MRG vorgesehen, sondern die „mildere“ Duldungspflicht nach § 8 Abs. 2 Z 2 MRG, für deren Beurteilung auch eine Interessenabwägung vorzunehmen ist. Diese Entscheidung gründet sich prinzipiell auf den gleichen Relativierungsgedanken, der auch der Abmilderung der die Gesundheitsgefährdung betreffende Erhaltungspflicht des Vermieters durch § 6 Abs. 1a MRG zugrunde liegt. Die Beseitigung eines die Gesundheit erheblich beeinträchtigenden Zustand des Mietgegenstandes ist zweifellos anzustreben, doch soll dies nicht ohne wesentliche Rücksichtnahme auf die Interessen des von der Beseitigungsmaßnahme betroffenen Mieters geschehen.

#### **Zu Z 5 (§ 10 MRG)**

##### **a) Zu Abs. 3**

Durch die Ergänzung der Z 1 wird dem Hauptmieter ein Investitionersatzanspruch auch für den Fall eingeräumt, dass die Wohnung bei Vertragsbeginn mit einer Heiztherme (im Regelfall wohl als Bestandteil einer Etagenheizung) oder mit einem Warmwasserboiler ausgestattet ist, die Heiztherme oder der Boiler in der Folge jedoch defekt wird und vom Hauptmieter auf eigene Kosten ausgetauscht wird. Auch dabei handelt es sich – ebenso wie in den schon bisher in § 10 Abs. 3 MRG genannten Fällen – um eine beträchtliche Investition des Mieters, die die Statuierung eines Ersatzanspruchs nach § 10 MRG durch den Gesetzgeber rechtfertigt. In diesem Kontext sei erwähnt, dass die Erhaltungspflicht für eine Heiztherme oder einen Warmwasserboiler nach der Judikatur durchaus zulässigerweise vertraglich dem Mieter aufgebürdet werden kann (MietSlg 48.219 = immolex 1997/84, 167; ua); und diese Auffassung wird zumindest partiell auch von der Lehre geteilt (*Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, Wohnrecht Rz 15 zu § 8 MRG; *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht<sup>21</sup> Rz 4 zu § 8 MRG; *Prader/Kuprian*, Erhaltungspflichten im Mietobjekt, immolex 2002, 9 [12]; *Stabentheiner*, Mietrecht Rz 165; aA *H. Böhm* in *Schwimmann*, ABGB<sup>2</sup> IV Rz 44 zu § 8 MRG). Im Hinblick auf die von den meisten Herstellern solcher Geräte angegebene Lebensdauer von Heizthermen von etwa 12 bis 15 Jahren (für Warmwasserboiler gilt in etwa Gleiches) wurde für die Thermen- oder Boilererneuerung – durch Einfügung in die Z 1 – eine zehnjährige Abschreibungsdauer vorgesehen.

Manche Hersteller unterscheiden zwischen an der Wand befestigten Heizthermen und am Boden montierten Heizkesseln. Im Sinn dieser Unterscheidung gilt der neu geschaffene Investitionersatzanspruch auch für die Erneuerung von Heizkesseln.

Im Ministerialentwurf war der neue Investitionersatz nur für Heizthermen vorgesehen gewesen. Im Begutachtungsverfahren wurde von mehreren Stellen aber darauf hingewiesen, dass es in diesem Kontext doch keinen Unterschied machen könne, ob das Gerät der Beheizung des Objekts und der Warmwasserbereitung oder aber nur dem einen oder dem anderen Zweck diene, und dass deshalb auch Warmwasserboiler in die Regelung einbezogen werden sollten. Dieser Anregung wurde mit der modifizierten Fassung der Novelle Rechnung getragen. Das Wort „solchen“ bedeutet, dass der Warmwasserboiler bei Beginn des Mietverhältnisses bereits vorhanden war und in der Folge schadhaft wurde. Weiters wurde in den Vorberatungen zu diesem Gesetzesvorhaben überlegt, auch die Herstellung eines Fernwärmeanschlusses an Stelle einer defekt gewordenen Heiztherme hier unter die ersatzfähigen Fälle aufzunehmen und solcherart einen Investitionersatz für die dabei anfallenden Anschlusskosten zu statuieren. Dies scheint aber deshalb nicht erforderlich, weil eine solche Maßnahme unter bestimmten Voraussetzungen ohnehin unter § 10 Abs. 3 Z 1 MRG subsumiert werden kann.

Des öfteren wurde im Begutachtungsverfahren gefordert, es solle durch eine flankierende Gesetzesregelung sichergestellt werden, dass der neue Investitionersatzanspruch dem Mieter nur dann zustehe, wenn er vor dem Thermen- oder Boilertausch den Vermieter von dem Defekt des alten Geräts und dem beabsichtigten Gerätetausch in Kenntnis gesetzt habe. Dadurch solle dem Vermieter einerseits die Möglichkeit gegeben werden, sich ein eigenes Bild vom Zustand des alten Geräts und vom Erneuerungsbedarf zu verschaffen; andererseits solle der Vermieter nicht vor vollendete Tatsachen gestellt, sondern in die Lage versetzt werden, selbst für den Gerätetausch Sorge zu tragen (sodass etwa die Typenwahl oder auch die Entscheidung zwischen Reparatur des alten Geräts oder Ankauf eines neuen uneingeschränkt in der Ingenieur des Vermieters liege). Eine eigene Gesetzesbestimmung ist zur Erfüllung dieses Regelungswunsches allerdings nicht erforderlich, zumal sich all dies bereits aus § 10 Abs. 2 MRG ergibt. Zwar können die

Anordnungen des § 10 Abs. 2 und des § 9 MRG nicht uneingeschränkt auf den in § 10 Abs. 3 MRG neu aufgenommenen Fall des Thermen- oder Boilertausches angewendet werden; so muss beispielsweise nach dem Zweck der Regelung (Herstellung einer ausgewogenen Rechtslage im Zusammenhang mit der Wärmeerzeugung des Bestandobjekts) der Mieter hier keineswegs zwei Monate auf die Zustimmung des Vermieters warten (ein möglicherweise zweimonatiges Frieren bei defekter Therme wird dem Mieter also nicht zugemutet; im Übrigen wird häufig ohnehin bereits im Mietvertrag die Instandhaltungspflicht für die Therme dem Mieter aufgebürdet). Wohl aber ist hier das in § 9 Abs. 1 und in § 10 Abs. 2 MRG genannte Erfordernis der Anzeige der beabsichtigten Maßnahme anwendbar.

Zur Vermeidung von Missverständnissen sei klargestellt, dass der neu geschaffene Investitionsersatzanspruch des Mieters für die Erneuerung einer Therme oder eines Boilers keine Auswirkungen auf die dem Mieter wegen eines Ausfalls der im Mietgegenstand vorhandenen Heiztherme bzw. des Warmwasserboilers zustehenden Ansprüche gemäß § 1096 ABGB hat; diese Ansprüche stehen dem Mieter also unbeschadet der hier vorgesehenen Neuregelung weiterhin zu.

#### **b) Zu Abs. 4 und 4a**

Der Investitionsersatzanspruch des Hauptmieters nach § 10 MRG begegnet – auch wegen restriktiver Gesetzesanwendung – einigen formalen und zeitlichen Hürden. Einem von *Vonkilch* in den Vorberatungen zu diesem Gesetzesprojekt erstatteten Vorschlag folgend, wird die Rechtsposition des Hauptmieters hinsichtlich des Ersatzes von Aufwendungen nach § 10 MRG durch einige Änderungen in dieser Bestimmung verbessert. Um zu verhindern, dass Mieter ihre Investitionsersatzansprüche verlieren, wenn sie diese erst einige Tage nach einvernehmlicher Vertragsauflösung oder der von ihnen getätigten Kündigung geltend machen, wird ihnen für diese beiden Fälle noch eine 14-tägige Frist jeweils nach diesem Ereignis zur Erhebung des Anspruchs eingeräumt. Genau wird der Beginn des Fristenlaufs im ersten Fall durch den Abschluss der Auflösungsvereinbarung und im zweiten Fall durch die – für den Mieter aus dem Rückschein feststellbaren – Zustellung der Mieterkündigung an den Vermieter ausgelöst.

Im Fall einer rechtzeitigen – wenngleich formal oder inhaltlich mangelhaften – Anzeige des Ersatzanspruchs soll der Hauptmieter diesen nicht etwa dadurch verlieren, dass er die Rechnungen nicht oder nicht vollständig vorgelegt hat, dass er seine Ansprüche nicht explizit beziffert oder den Ersatzanspruch etwa nur mündlich geltend gemacht hat. In all diesen Fällen bewirkt die Mangelhaftigkeit der Anzeige zunächst keinen Anspruchsverlust. Erst wenn der Vermieter den Hauptmieter unter Benennung des Mangels zu einer ordnungsgemäßen, nämlich dem § 10 Abs. 4 MRG vollständig entsprechenden Anzeige unter Setzung einer Nachfrist von mindestens 14 Tagen auffordert und der Hauptmieter dieser Aufforderung innerhalb der gesetzten Frist nicht nachkommt, ist der Investitionsersatzanspruch des Hauptmieters untergegangen.

#### **Zu Z 6 und 8 (§§ 12 und 14 MRG)**

Im Alter haben Menschen hinsichtlich ihres Wohnens häufig spezielle Bedürfnisse und Anforderungen. Wenn sie zur Führung eines eigenen Haushalts nicht mehr in der Lage sind, laufende Betreuung und Pflege brauchen und auch nicht von ihren Angehörigen versorgt werden können, müssen sie sich meist in ein Alten- oder Pflegeheim begeben. Die mit den Trägern dieser Heime abgeschlossenen Verträge sind vom Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes durch dessen § 1 Abs. 2 Z 1 zur Gänze ausgenommen. Für sie hat der Gesetzgeber mit dem Heimvertragsgesetz (BGBl. I Nr. 12/2004) besondere – als §§ 27b ff. in das Konsumentenschutzgesetz eingefügte – Bestimmungen erlassen, die teilweise ähnliche Schutzkonzepte verfolgen wie das Mietrechtsgesetz (vgl. etwa die „Kündigungsschutznorm“ des § 27i KSchG), aber ausdrücklich die Aufhebung des Heimvertrags durch den Tod des Heimbewohners vorsehen, weil ein „Eintritt“ seiner Rechtsnachfolger in den Heimvertrag nicht sachgerecht wäre und regelmäßig den Interessen beider Seiten nicht entspreche.

In den vergangenen Jahren sind jedoch vermehrt auch Wohnformen für alte Menschen entstanden, die zwar auf die besonderen Bedürfnisse alter Menschen ausgerichtet sind, aber – weil die Bewohner zu einer eigenen Haushaltsführung (noch) in der Lage sind – kein solches Ausmaß an Betreuung und Pflege umfassen, wie es für die Qualifikation als „(Alten-)Heim“ im Sinn des § 1 Abs. 2 Z 1 MRG und des § 27b Abs. 1 KSchG erforderlich wäre. Die Mietverträge der Bewohner solcher „Seniorenwohnungen“ unterliegen daher regelmäßig zumindest dem Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Auch solche Wohnungen und die Gebäude, in denen sie sich befinden, sind aber so ausgeführt, dass sie den körperlichen Beeinträchtigungen, mit denen ältere Menschen häufig zu kämpfen haben (wie etwa eine beeinträchtigte Geh- und Steigfähigkeit oder eine verminderte Bewegungssicherheit), oder etwa ihrem Bedürfnis, im gesundheitlichen Bedarfsfall rasch Hilfe herbeirufen zu können, bestmöglich Rechnung tragen. Zusätzlich werden den Bewohnern solcher Seniorenwohnungen auch besondere Versorgungs- und Betreuungsdienste (wie mobile Krankenpflege oder Haushaltshilfe, „Essen auf Rädern“, Besuchsdienste und ähnliches) angeboten. Sowohl diese baulichen Einrichtungen als auch die Gewährleistung einer Versorgung mit

sozialen Diensten der Altenhilfe sind gegenüber einem herkömmlichen Wohnbau und einer „normalen“ Vermietung mit zusätzlichen Kosten verbunden, die aus sozialen Erwägungen häufig nicht zur Gänze auf die Bewohner überwältzt werden, vor allem wenn es sich beim Errichter und Betreiber eines Wohnhauses mit solchen Seniorenwohnungen um eine Gebietskörperschaft oder eine gemeinnützige Bauvereinigung handelt oder die Errichtung und der Betrieb eines solchen „Altenwohnhauses“ (zu diesem Begriff Näheres im folgenden Absatz) von der öffentlichen Hand gefördert werden. Daher ist der mit den Hauptmietern solcher Seniorenwohnungen vereinbarte Mietzins häufig – gemessen an den Marktverhältnissen und an der besonderen Ausstattung des Gebäudes und des Mietgegenstandes – sehr günstig. Die übrig bleibende Kostenlast wird vom Vermieter und daher nicht selten von der Öffentlichkeit getragen. Dies wird auf Grund der damit angestrebten sozialen Ziele in Kauf genommen. Diese sozialen Ziele würden allerdings verfehlt, wenn die solcherart begünstigten Hauptmieter die Möglichkeit hätten, ihre Mietrechte durch Abtretung an ihre Deszendenten weiterzugeben, oder wenn ihre Nachkommen im Fall ihres Versterbens ein Eintrittsrecht geltend machen könnten. Um dies zu vermeiden, wird für Mietverträge über Seniorenwohnungen sowohl das Recht zur Abtretung der Mietrechte nach § 12 MRG als auch das Eintrittsrecht nach § 14 MRG in Ansehung der Verwandten in gerader absteigender Linie (einschließlich der Wahlkinder) ausgeschlossen. Um allfällige Missbräuche und Umgehungen dieser Ausnahmeregelung hintanzuhalten, wird der Ausschluss des Abtretungs- und Eintrittsrechts überdies noch an ein weiteres Tatbestandselement geknüpft, nämlich an ein Mindestalter des Hauptmieters zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses von 60 Jahren.

Es müssen also drei wesentliche Voraussetzungen erfüllt sein, damit der Ausschluss des Abtretungs- und des Eintrittsrechts zum Tragen kommt. Erstens muss die betreffende Mietwohnung eine „Seniorenwohnung“ sein. Nach dem zweiten Satz des neuen § 12 Abs. 3 MRG ist diese Voraussetzung gegeben, wenn sowohl die Wohnung selbst als auch die allgemeinen Teile des Gebäudes (man könnte ein solches Gebäude als „Altenwohnhaus“ bezeichnen), über die die Wohnung erreicht werden kann, beispielsweise durch barrierefreie Zugänge, besondere sanitäre Einrichtungen oder besondere Sicherheitseinrichtungen speziell für ein altengerechtes Wohnen ausgestattet sind. Dieses Kriterium betrifft also die bauliche Ausgestaltung und Einrichtung des Gebäudes und der Wohnung. Nicht erforderlich ist es, dass alle Mietgegenstände des „Altenwohnhauses“ altengerecht ausgestattet sind, wie dies noch in einem Vorentwurf des Bundesministeriums für Justiz implizit vorgesehen gewesen war. Mit einer solchen Anforderung würde die Ausnahmebestimmung zu kurz greifen, weil ja ein Nebeneinander von Alt und Jung in einem Wohnhaus aus sozialen Gründen durchaus erwünscht sein kann und es daher nicht notwendig ist, die anderen – nicht speziell für Senioren gewidmeten – Wohnungen beispielsweise barrierefrei auszustatten. Ein „Altenwohnhaus“ im obigen Sinn kann somit durchaus auch „normale“ Wohnungen und Geschäftsräume neben den Seniorenwohnungen beherbergen, ohne dass dies der Anwendbarkeit des § 12 Abs. 3 und des § 14 Abs. 3 letzter Satz MRG auf die Seniorenwohnungen abträglich wäre. Weiters ist auch nicht erforderlich, dass alle allgemeinen Teile des Hauses altengerecht ausgestattet sind, sondern nur jene, die passiert werden müssen, wenn man die Seniorenwohnung erreichen will. Liegt die Seniorenwohnung beispielsweise im ersten Stock des Hauses, so ist es nicht ausnahmeschädlich, wenn der Lift zwar den ersten Stock erschließt, nicht aber auch in das zweite und dritte Stockwerk des Hauses führt.

Zweitens muss der jeweilige Mietvertrag nicht nur die Überlassung des Gebrauchs an der Wohnung, sondern darüber hinaus auch die Pflicht des Vermieters vorsehen, eine Grundversorgung des Hauptmieters mit sozialen Diensten der Altenhilfe (wie mobiler Haushaltshilfe, Wäschepflegediensten, Bereitschaftsdiensten, einem „Notruftelefon“, „Essen auf Rädern“ oder mobilen Krankenpflegediensten) zu gewährleisten. Der Vermieter muss diese Dienste also nicht selbst erbringen; es reicht auch aus, wenn er sie nur vermittelt (vgl. dazu beispielsweise den der Entscheidung 5 Ob 118/04w zugrunde gelegenen Sachverhalt). Er muss aber verpflichtet sein, sicherzustellen, dass den Bewohnern diese Dienste – wenn auch gegen (zusätzliches) Entgelt – zur Verfügung stehen.

Drittens kommt der Ausschluss nur dann zum Tragen, wenn der Hauptmieter zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags bereits das 60. Lebensjahr vollendet hatte.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, so kann einerseits das Mietrecht nicht nach § 12 Abs. 1 MRG an Deszendenten (also Kinder, Enkelkinder, Urenkel usw., einschließlich Wahlkindern) abgetreten werden (was ohnedies nur im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes in Betracht käme) und andererseits sind die Deszendenten nach dem Tod des Hauptmieters nicht zum Eintritt in den Mietvertrag nach § 14 Abs. 2 MRG berechtigt. Andere in § 12 Abs. 1 bzw. § 14 Abs. 3 MRG genannte Angehörige können – wenn im Übrigen die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind – das Mietrecht weiterhin auch vom Hauptmieter einer Seniorenwohnung abgetreten erhalten oder in den Mietvertrag eintreten. Schließlich sind diese Personen (Aszendenten, Geschwister, Ehegatten und – im Falle des § 14 MRG – Lebensgefährten) regelmäßig älter als oder zumindest annähernd gleich alt wie der Hauptmieter, sodass sie – im Gegensatz zu den jüngeren Deszendenten – typischerweise durchaus auch einen Bedarf an einer altengerech-

ten Wohnung haben, wenn sie, was ohnehin gesetzliche Voraussetzung der Abtretung und des Eintrittsrechts ist, schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Wohnung gewohnt haben.

#### **Zu Z 7 (§ 12a MRG)**

##### **a) Zu Abs. 2**

Siehe hierzu die Ausführungen zur Änderung des § 16 MRG!

##### **b) Keine sonstigen Änderungen, insbesondere keine solche des Abs. 3**

In den Vorberatungen zu diesem Gesetzentwurf wurde intensiv darüber diskutiert, ob und bejahendenfalls wie der Gesetzgeber auf die Judikaturentwicklung des Jahres 2004 zum Tatbestandsmerkmal der entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in § 12a Abs. 3 MRG reagieren sollte. Gemeint ist damit zunächst die Entscheidung 5 Ob 262/02v, wobl 2004/50, 185, in der der Oberste Gerichtshof zur Auffassung kam, dass es dann, wenn nach Änderungen in der Mietergesellschaft die Mehrheit der Anteile anderen Personen als den bisherigen Gesellschaftern wirtschaftlich zuzurechnen sei, keines eigentlichen „Machtwechsels“ in der Gesellschaft mehr bedürfe, weil sich in der Regel eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten bei einer Anteilsverschiebung um mehr als 50 % ergebe. Der Gesetzgeber habe die Veräußerung der Anteilsmehrheit jedenfalls als Änderung im Sinn des § 12a Abs. 3 MRG verstanden wissen wollen. Diese Entscheidung ist in der Doktrin auf Kritik gestoßen (*Schauer*, § 12a Abs 3 ABGB [MRG] revisited: Alles zurück zum Start? wobl 2004, 229; *Vonkilch*, Mietzinsanhebung nach § 12a Abs 3 MRG: 5. Senat bricht mit herrschender Rspr! GesRZ 2004, 121). Dennoch hat sich die Tendenz der Rechtsprechung, das Vorliegen der Voraussetzungen einer Mietzinsanhebung nach § 12a Abs. 3 MRG auch ohne eigentlichen „Machtwechsel“ anzuerkennen, in der Entscheidung 5 Ob 161/04v, immolex-LS 2004/8, 324, fortgesetzt, in der ausgeführt wurde, dass der Anhebungstatbestand schon allein dadurch verwirklicht worden sei, dass die unternehmenstragende Mietergesellschaft in der Person einer Aktiengesellschaft, die früher über keine Gesellschaftsanteile verfügt habe, einen neuen Mehrheitsgesellschafter erhalten habe; die solcherart eingetretene entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Mietergesellschaft werde durch den Umstand, dass im Grunde nach wie vor die gleichen natürlichen Personen das Sagen hätten, nicht in Frage gestellt, weil es sich bei einer Aktiengesellschaft um eine eigenständige, von ihren Gesellschaftern streng zu unterscheidende Rechtsperson (die vom Vorstand vertreten werde, sodass die entscheidende rechtliche und wirtschaftliche Einflussmöglichkeit auf die Geschicke der Gesellschaft nicht ohne weiteres den Gesellschaftern zugeordnet werden könne) handle.

Die von diesen höchstgerichtlichen Entscheidungen ausgelösten Überlegungen gingen dahin, durch eine Ergänzung der Tatbestandsumschreibung in § 12a Abs. 3 MRG klarzustellen, dass es in jedem Fall nicht allein auf Änderungen in der Eigentümerstruktur der Gesellschaft (oder sonstigen juristischen Person), der Gesellschaftsform oder der sonstigen gesellschaftsrechtlichen Ausgestaltung ankomme, sondern immer zu untersuchen sei, ob durch die nach außen tretende Veränderung letztlich auch ein Wechsel hinsichtlich jener Personen eintrete, die auf die Geschicke der Gesellschaft (oder der sonstigen juristischen Person) faktisch Einfluss zu nehmen vermögen. Dabei sollte an eine schon existente Gesetzesregelung angeknüpft werden, nämlich an die Rechtsfigur der kontrollierenden Beteiligung im Sinn des Übernahmegesetzes bzw. in ihrer verfeinerten Form im Eigenkapitalersatz-Gesetz. Dieser Vorschlag sah vor, dass bei Kapitalgesellschaften, Genossenschaften mit beschränkter Haftung und Personengesellschaften, bei denen kein unbeschränkt haftender Gesellschafter eine natürliche Person ist, das Vorliegen einer entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten zu verneinen sei, wenn nicht hinsichtlich der kontrollierenden Beteiligung im Sinn des § 5 Abs. 2 EKEG ein - für die Bestimmung der Unternehmensgeschicke definitionsgemäß maßgeblicher - Wechsel eintrete. Dieser Vorschlag wurde in der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ in zwei Sitzungen eingehend durchbesprochen und es wurden - basierend auf weiterführenden Entwurfsarbeiten einzelner Arbeitsgruppenmitglieder - auch vom EKEG (zumindest formal) losgelöste Regelungsvarianten erwogen.

Die im Anschluss daran geführte Diskussion auf politischer Ebene erbrachte jedoch keinen Konsens für einen die oben dargestellte Judikatur „korrigierenden“ Gesetzgebungsschritt zu diesem Fragenkreis. Daher enthält der vorliegende Entwurf dazu keinen Regelungsvorschlag. Auch in - absehbarer - Zukunft bleibt somit die Ausgestaltung der Mietzinsanhebung nach § 12a Abs. 3 MRG weiterhin der Rechtsprechung überlassen.

#### **Zu Z 9 (§ 15a MRG)**

Die Einstufung einer Wohnung im Categoriesystem hängt von ihrer Brauchbarkeit und von der Brauchbarkeit ihrer Ausstattungsmerkmale ab. Das Gesetzesrecht sieht nur für jene beiden Ausstattungsmerkmale, die für die Abgrenzung zwischen Kategorie C und Kategorie D maßgeblich sind (nämlich für die Waserenntnahmestelle und das Klosett im Inneren), eine Obliegenheit des Mieters zur Anzeige fehlender

Brauchbarkeit vor. In allen anderen Fällen kann sich der Mieter – zumindest nach herrschender Rechtsprechung – auf eine Unbrauchbarkeit im Zusammenhang mit der KategorieEinstufung auch ohne vorangehende Rüge berufen. Dies erweist sich in der Praxis zuweilen als echte „Vermieterfalle“, weil in manchen Fällen Vermieter von einer solchen Unbrauchbarkeit überrascht werden, daher keine Sanierungsmöglichkeit mehr vorfinden und sich mit den Folgen einer entsprechend schlechteren Einstufung der Wohnung im Categoriesystem zufrieden geben müssen. So kann es beispielsweise zur Herabstufung eines als Kategorie A-Wohnung vermieteten Mietgegenstandes in die Kategorie D kommen, wenn etwa wegen einer gefährlichen Elektroinstallation und eines verhältnismäßig hohen Aufwandes zur Behebung dieser Gefährlichkeit die Unbrauchbarkeit der Wohnung angenommen wird. Um auch in solchen Fällen dem Vermieter die Möglichkeit einer kategoriewahrenden Sanierung zu geben, wird die bisher nur in § 15a Abs. 1 Z 4 MRG vorgesehene Sanierungsmöglichkeit nach Anzeige durch den Mieter nun auf alle Fälle der Unbrauchbarkeit ausgedehnt. Eine derart umfassende Möglichkeit zur Mängelbehebung nach Anzeige steht auch mit den Grundsätzen des neuen Gewährleistungsrechts im Einklang. Um eine Überdehnung dieser Sanierungsmöglichkeit zu Lasten der Mieter zu vermeiden und Rechtssicherheit zu erreichen, wird eine absolute Höchstfrist für die Brauchbarmachung durch den Vermieter in der Dauer von drei Monaten ab Zugang der Anzeige vorgesehen. Dies ist aber nicht dahin zu verstehen, dass der Vermieter jedenfalls eine Sanierungsfrist von drei Monaten für sich in Anspruch nehmen könnte; die Dreimonatsfrist ist im Gegenteil nur als absolute, selbst bei umfangreichen Sanierungen nicht überschreitbare Höchstgrenze aufzufassen; in aller Regel wird eine erheblich kürzere Frist zur Mängelbehebung angemessen sein. Die Anzeige ist an keine besondere Form gebunden, sie kann also auch mündlich geschehen (auch wenn sich aus Beweisgründen eine schriftliche Anzeige empfehlen wird).

Der Ministerialentwurf sah die Rügeobliegenheit des Mieters nur für den Fall der Unbrauchbarkeit eines Kategoriemerkmals vor, nicht aber für das in § 15a Abs. 1 Z 1 und 2 MRG für eine Badegelegenheit geforderte Kriterium, dass diese dem zeitgemäßen Standard entsprechen muss (vgl. dazu die Judikaturhinweise bei *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht<sup>21</sup> Rz 16 f. zu § 15a MRG). Beim „Wohnrechtsgipfel“ vom 1. April 2005 wurde jedoch entschieden, dass auch diese Frage der „Zeitgemäßheit“ von der Rügeobliegenheit des Mieters umfasst sein sollte. Entsprechend dieser Festlegung wurde der dem § 15a Abs. 2 MRG angefügte Satz erweitert. Nach wie vor hat freilich der Mieter das gänzliche Fehlen eines Kategoriemerkmals nicht zu rügen.

#### **Zur Vermeidung von Missverständnissen seien hier einige Anmerkungen angefügt:**

Wenn der Vermieter die Mängelbehebungsarbeiten zwar begonnen, aber bei Ablauf der – nicht notwendigerweise dreimonatigen (siehe oben) – angemessenen Frist noch nicht zum Abschluss gebracht hat, hat er die ihm durch diese Neuregelung eingeräumte „zweite Chance“ verspielt, auch wenn die Behebungsarbeiten schon weit gediehen sind. Es kommt dann trotz der eingeleiteten Verbesserung zur Kategorieherabstufung. Diese scharfe Sanktion ist erforderlich, um effektiven Druck auf den Vermieter dahin auszuüben, dass dieser die Mängelbehebung auch tatsächlich rasch und vollständig durchführt.

Wenn der Mieter jedoch – etwa durch Verweigerung des dafür notwendigen Zutritts zum Mietobjekt – die Mängelbehebungsarbeiten verhindert, kann er sich nicht auf die Unbrauchbarkeit berufen; auch dies entspricht den allgemeinen Regeln des Gewährleistungsrechts.

In zeitlicher Hinsicht bleibt das Recht des Mieters, die Unbrauchbarkeit geltend zu machen, durch diese Neuregelung unangetastet. Es geht also mit dieser Rügeobliegenheit nicht etwa eine „Prüfpflicht“ einher. Der Mieter kann die Unbrauchbarkeit beispielsweise auch noch nach zwei Jahren ab Beginn des Mietverhältnisses anzeigen; zu beachten ist freilich die grundsätzlich dreijährige Präklusionsfrist des § 16 Abs. 8 MRG.

Eine Anzeige des Mangels im Sinn des neuen zweiten Satzes des § 15a Abs. 2 MRG liegt auch darin, wenn der Mieter unter Bezugnahme auf diesen Mangel bei Gericht oder der Schlichtungsstelle ein Mietzinsprüfungsverfahren einleitet (vgl. die Judikatur zur Ersetzung der Einmahnung im Sinn des § 1118 ABGB zweiter Fall durch die Räumungsklage; *Dittrich/Tades*, ABGB<sup>36</sup> E 86 zu § 1118).

Abschließend sei auch darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit des Mieters, eine Mietzinsminderung oder –befreiung nach § 1096 ABGB zu verlangen, durch die hier vorgeschlagene Neuregelung in keiner Weise berührt wird. Solange die Mängelbehebung noch nicht geschehen ist, hat der Mieter – wie nach bisherigem Recht – Anspruch auf Mietzinsminderung oder –befreiung (wenn die dafür erforderlichen Voraussetzungen nach § 1096 ABGB und der dazu ergangenen Judikatur vorliegen). Dies gilt prinzipiell auch, wenn der Mieter die ihm nach der hier vorgeschlagenen Neuregelung obliegende Anzeige erst zu einem späteren als ihm möglichen Zeitpunkt erstattet. Dazu ist freilich anzumerken, dass § 1097 ABGB in diesem Kontext eine eigene Regelung über eine Anzeigepflicht des Bestandnehmers enthält (vgl. dazu auch *Dittrich/Tades*, ABGB<sup>36</sup> E 4a zu § 1097).

**Zu Z 10 (§ 16 MRG)**

In der Lehre wird schon seit einiger Zeit eine analoge Ausdehnung der Präklusivfrist des § 16 Abs. 8 MRG auch auf die Fälle der einseitigen Erhöhung des Hauptmietzinses durch den Vermieter nach § 12a, § 46 Abs. 2 und § 46a MRG sowie auf eine Erhöhung des Hauptmietzinses durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung gemäß § 16 Abs. 9 MRG gefordert (vgl. nur etwa *Vonkilch*, Analoge Ausdehnung der dreijährigen Präklusivfrist für die Mietzinsüberprüfung? RdW 1999, 395). Die Rechtsprechung zu dieser Frage ist jedoch uneinheitlich (vgl. etwa einerseits MietSlg 54.286 und zuletzt OGH 5 Ob 189/04m; andererseits immolex 2003/146, 260). Die hier und zu §§ 12a, 45, 46 und 46a MRG entworfenen Neuregelungen sollen nun zu dieser Frage Klarheit schaffen. Daher wird für all die genannten Fälle eine dem § 16 Abs. 8 MRG nachgebildete, auf diesen hinsichtlich der Ausgestaltung der Fristen verweisende Präklusivregelung vorgesehen. Zur Klarstellung hinsichtlich der Präklusivregelung in § 16 Abs. 9 MRG sei erwähnt, dass sich die hier statuierte Präklusivfrist nur auf die konkrete Zinserhöhung durch Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung, nicht aber auch auf die Möglichkeit zur Anfechtung der Wertsicherungsvereinbarung als solcher bezieht.

**Zu Z 11 (§ 20 MRG)**

Der Verfassungsgerichtshof hatte mit seinem Erkenntnis vom 11.12.2003, G 28/00-16 ua. (kundgemacht in BGBl. I Nr. 2/2004), § 20 Abs. 1 Z 2 lit. f und § 49b Abs. 6 MRG als verfassungswidrig aufgehoben und ausgesprochen, dass die Aufhebung mit Ablauf des 31. Dezember 2004 in Kraft tritt. Unter Bedachtnahme auf die Begründung dieses Erkenntnisses wird nun in die Regelungen über die Hauptmietzinsabrechnung eine neue Bestimmung über eine pauschalierte Ausgabenposition zur Berücksichtigung der vom Vermieter zu tragenden Steuerlast aufgenommen. In zweierlei Hinsicht unterscheidet sich diese neue Bestimmung von ihrer vom Verfassungsgerichtshof aufgehobenen Vorgängerin: Zum einen wird im Hinblick auf die mittlerweile noch weiter auseinander klaffenden Steuersätze zwischen einkommensteuerpflichtigen und körperschaftsteuerpflichtigen Personen je nach dem differenziert, welcher Steuerpflicht der Vermieter unterliegt, wobei nun selbst für den einkommensteuerpflichtigen Vermieter nur eine Absetzposition in Höhe von 35 % vorgesehen wird. Zum anderen wird angeordnet, dass diese Ausgabenposition nur für Kalenderjahre angesetzt werden kann, in denen der Vermieter keine nach §§ 18 ff. MRG erhöhten Hauptmietzinse vereinnahmt. Dabei spielt es keine Rolle, auf welche der genannten Gesetzesstellen des Mietrechtsgesetzes sich die Hauptmietzinsenerhöhung gründet; auch ein bloß vorläufig erhöhter Hauptmietzins schließt für das jeweilige Kalenderjahr die Ausweisung der Steuerpauschale in der Hauptmietzinsabrechnung aus. Der Ausschluss der Steuerpauschale für ein Kalenderjahr wird schon dann bewirkt, wenn nur in einem einzigen Monat dieses Jahres erhöhte Hauptmietzinse eingehoben wurden. Mit all diesen Einschränkungen werden die Kriterien, die der Verfassungsgerichtshof in seinem aufhebenden Erkenntnis für eine verfassungskonforme Neuregelung erkennen ließ, gewissermaßen übererfüllt, dies insbesondere auch durch die Herabsetzung des Prozentsatzes gegenüber der früheren Regelung für beide Vermietergruppen. In ihrer neuen Ausgestaltung steht daher die Steuerabsetzposition im Einklang mit den verfassungsrechtlichen Vorgaben.

**Zu Z 12 (§ 29 MRG)****a) Zu Abs. 3**

Das mit der Wohnrechtsnovelle 2000 vereinheitlichte und vereinfachte Befristungsrecht soll grundsätzlich unangetastet bleiben. Eine Veränderung soll nur an der Erneuerungsregelung des § 29 Abs. 3 MRG vorgenommen werden, die sich in ihrem zweiten Fall als eine „Vermieterfalle“ für solche Vermieter erwiesen hat, die nach Ablauf der ursprünglich wirksam vereinbarten oder der wirksam verlängerten Vertragsdauer nicht rechtzeitig – notfalls mit Räumungsklage – die Beendigung des Mietverhältnisses gegen den im Mietgegenstand verbleibenden Mieter durchgesetzt haben. Nicht selten hat eine solche „Säumnis“ des Vermieters ihre Ursache darin, dass der Mieter mangels aktuell zur Verfügung stehender Ersatzwohnung den Vermieter noch um die Möglichkeit eines weiteren übergangsweisen Verbleibs in der Wohnung bittet. Auch wenn die Judikatur zur Rechtzeitigkeit der Räumungsklage mittlerweile bereits großzügiger ist, kann es in solchen Fällen durchaus dazu kommen, dass der Vermieter als Konsequenz seines Entgegenkommens gegenüber dem Mieter mit einem unbefristeten, für ihn nur mehr aus den Gründen des § 30 Abs. 2 MRG auflösbaren Mietverhältnis konfrontiert ist. Häufig kommt es aber auch dazu, dass der Vermieter den Ablauf der vereinbarten (oder verlängerten) Vertragsdauer schlicht und einfach übersieht und deshalb nicht rechtzeitig auf die verabredete Beendigung des Vertragsverhältnisses dringt. Die Konsequenz ist auch hier dieselbe wie in den vorgenannten Fällen, nämlich ein für den Vermieter im Regelfall nicht mehr auflösbares unbefristetes Mietverhältnis. Diese Rechtslage wirkt sich vor allem zu Lasten „kleiner“, nicht professioneller Vermieter aus. Sie soll nun dahin verändert werden, dass in den Fällen einer unterbliebenen Beendigung eines wirksam befristeten (oder wirksam befristet verlängerten) Mietvertrags nach Ablauf der ursprünglich vorgesehenen (oder verlängerten) Vertragsdauer das Vertragsver-

hältnis nicht auf unbestimmte Zeit, sondern auf genau drei Jahre erneuert wird (siehe die neue lit. b erster Satz erster Halbsatz des § 29 Abs. 3 MRG). Damit bleibt dem in der geschilderten Weise säumigen Vermieter die Möglichkeit offen, das Vertragsverhältnis zumindest nach weiteren drei Jahren aufzulösen. Umgekehrt wird durch diese Regelung der Befristungsschutz zu Gunsten der Mieter nicht ausgehöhlt. Ein von dieser Regelung betroffener Mieter kann nach Ablauf der ursprünglichen (oder vertraglich verlängerten) Vertragsdauer den Mietgegenstand zumindest für weitere drei Jahre nutzen. Er kann das genau auf drei Jahre verlängerte Mietverhältnis aber auch jederzeit auflösen, und zwar durch schriftliche (vgl. dazu die Änderung des § 33 Abs. 1 MRG) Kündigung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist, also wie der Wohnungsmieter in § 29 Abs. 2 MRG, anders als dort aber nicht erst nach Ablauf eines Jahres (siehe die neue lit. b erster Satz zweiter Halbsatz des § 29 Abs. 3 MRG). Für schon ursprünglich unwirksame Befristungsvereinbarungen und für unwirksame Verlängerungsvereinbarungen bleibt es bei der bisherigen Rechtslage (wenngleich im Kleid einer etwas veränderten, nämlich klareren Formulierung); sie führen zu einem unbefristeten Mietverhältnis (siehe die neue lit. a des § 29 Abs. 3 MRG).

Diese ausnahmsweise Erneuerung des Vertragsverhältnisses nur auf drei Jahre (statt auf unbestimmte Zeit) tritt allerdings nur einmal ein (siehe das Wort „einmalig“ in § 29 Abs. 3 lit. b erster Satz MRG nF). Wenn nach Ablauf des dreijährigen Erneuerungszeitraums der Mietvertrag wieder nicht aufgelöst wird, erneuert sich das Mietverhältnis nun auf unbestimmte Zeit (siehe die neue lit. b zweiter Satz des § 29 Abs. 3 MRG); die Anordnung über die bloß dreijährige Verlängerung kommt also nicht „revolvierend“ zum Tragen. Den Vertragsparteien steht es allerdings innerhalb der einmaligen gesetzlichen Erneuerungsdauer von drei Jahren offen, schriftlich eine ausdrückliche Vertragsverlängerung – bei Wohnungen auf mindestens drei Jahre (dabei ist der bereits „zurückgelegte“ Teil der gesetzlichen Erneuerungsdauer von drei Jahren nicht einzurechnen) – zu vereinbaren (siehe den neuen zweiten Satz des § 29 Abs. 4 MRG).

Um Missverständnissen vorzubeugen, ist darauf hinzuweisen, dass der dreijährige Verlängerungszeitraum des § 29 Abs. 3 lit. b MRG mit dem Tag nach Ablauf der ursprünglichen (oder vertraglich verlängerten) Vertragsdauer beginnt und nicht etwa mit Ablauf der vierzehntägigen Frist des § 569 ZPO.

#### **b) Zu Abs. 1 und 4**

Dabei handelt es sich um Änderungen, die durch die Neuregelung des § 29 Abs. 3 MRG notwendig wurden. In § 29 Abs. 1 MRG wird eine neue Z 3a für die gesetzliche Befristung eingefügt, weil die Z 3 ja auf vertragliche Befristungen abstellt. In dem dem § 29 Abs. 4 MRG angefügten zweiten Satz wird klargestellt, dass auch im Fall der gesetzlichen Befristung nach § 29 Abs. 3 lit. b erster Satz eine vertragliche Vertragsverlängerung auf bestimmte Zeit möglich ist (siehe dazu auch die Ausführungen am Ende des obigen Punktes a).

#### **c) Zu Abs. 2**

Auch in diesem Regelungszusammenhang wird für die Mieterkündigung – korrespondierend zur Änderung des § 33 Abs. 1 MRG – nur noch die Schriftform an Stelle der gerichtlichen Kündigung vorgesehen.

#### **Zu Z 13 (§ 33 MRG)**

Mit den beiden hier vorgesehenen Änderungen werden im Bereich der Kündigung Formalismen zurückgedrängt und dadurch sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter Erleichterungen bewirkt. Die Mieterkündigung braucht künftig nicht mehr gerichtlich zu erfolgen; eine bloße schriftliche Kündigungserklärung (die freilich wie andere vergleichbare Erklärungen für ihre Wirksamkeit zugangsbedürftig ist) reicht aus. Für die Vermieterkündigung bleibt es beim Erfordernis der gerichtlichen Kündigung. Die zweite Erleichterung bezieht sowohl auf die Kündigung des Vermieters als auch auf jene des Mieters; sie liegt in einer großzügigeren Gestaltung des Fristenregimes. Anders als nach bisherigem Recht soll eine dem Vertragspartner verspätet zukommende Kündigung nicht wirkungslos sein, sondern ihre Wirkungen zu dem – unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist und des Tages des Zugangs (im Fall der Vermieterkündigung: der gerichtlichen Zustellung) der Kündigung an den Vertragspartner – nächstmöglichen Kündigungstermin entfalten. Dadurch wird dem Kündigenden im Fall des verspäteten Zugangs seiner Kündigung an den Vertragspartner ein verlorener Aufwand erspart.

#### **Zu Z 14 (§ 37 MRG)**

Dabei handelt es sich nur um Klarstellungen zu der mit dem Wohnrechtlichen Außerstreitbegleitgesetz neu gefassten Regelung des § 37 Abs. 3 Z 16 MRG über die Zulässigkeit des Revisionsrekurses sowie über die Revisionsrekurs-, Zulassungsvorstellungs- und Revisionsrekursbeantwortungsfrist. Mit der ersten Einfügung wird verdeutlicht, dass – selbstverständlich – auch für die Bewertung des Entscheidungsgegenstands durch das Rekursgericht hier eine Wertgrenze von 10 000 Euro und nicht eine solche von 20 000 Euro gilt. Die zweite Klarstellung geht dahin, dass nur für solche Aufhebungsbeschlüsse nach § 64 AußStrG nF eine vierwöchige Rechtsmittelfrist gilt, mit denen ein Sachbeschluss aufgehoben wurde.

**Zu Z 15 (§ 45 MRG)**

Siehe hierzu die Ausführungen zur Änderung des § 16 MRG!

**Zu Z 16 (§ 46 MRG)**

Siehe hierzu die Ausführungen zur Änderung des § 16 MRG!

**Zu Z 17 (§ 46a MRG)**

Siehe hierzu die Ausführungen zur Änderung des § 16 MRG!

**Zu Z 18 (§ 49e MRG)**

Diese Bestimmung enthält das Übergangsrecht zur Wohnrechtsnovelle 2006.

Die Übergangsregelung zur Neufassung des § 1 Abs. 4 Z 2 MRG (nämlich Abs. 2 des § 49e MRG) sieht dafür einen differenzierten zeitlichen Anwendungsbereich vor. Soweit durch diese Neufassung die Reichweite der Ausnahmebestimmung normativ ausgedehnt wird (wie dies bei der Hereinnahme auch der nicht mit einem Dachbodenausbau verbundenen Gebäudeaufstockung unzweifelhaft der Fall ist), soll die neue Rechtslage aus Erwägungen des Vertrauensschutzes nur für Verträge gelten, die nach dem In-Kraft-Treten der Novelle geschlossen wurden (§ 49e Abs. 2 Z 1 MRG). Im Übrigen handelt es sich aber bei der veränderten Formulierung des § 1 Abs. 4 Z 2 MRG nur um eine authentische Interpretation des mit der Mietrechtsnovelle 2001 geschaffenen Teilausnahmetatbestands des „Dachbodenausbau“ (nämlich in die Richtung, dass eine Veränderung der Kubatur oder eine damit verbundene Aufstockung am Vorliegen der Teilausnahme nichts ändert; siehe dazu die Ausführungen zu § 1 Abs. 4 Z 2 MRG), weshalb dafür derselbe zeitliche Anwendungsbereich vorgesehen werden kann wie in der entsprechenden Übergangsregelung zur Mietrechtsnovelle 2001 (§ 49d Abs. 2 MRG).

In Abs. 5 wird angeordnet, dass die gesetzliche Ausdehnung der dreijährigen Präklusionsfrist auf die Fälle einseitiger Mietzinsanhebungen auch dann Platz greift, wenn die Anhebung vor dem In-Kraft-Treten der Novelle stattgefunden hat, doch soll zur Vermeidung einer Verkürzung von Mieterrechten in diesen Fällen der Fristenlauf erst mit dem In-Kraft-Treten beginnen. Letzteres gilt freilich nicht für die Anhebung des Mietzinses auf Grund einer Wertsicherungsvereinbarung, weil dafür die Rechtsprechung schon nach der bisherigen Rechtslage die Präklusion analog angewendet hat.

Durch Abs. 6 wird eine lückenlose Anwendung der Ausgabenposition für die Steuerlast in § 20 Abs. 1 Z 2 lit. f MRG gewährleistet, nämlich für die Hauptmietzinsabrechnungen für die Kalenderjahre bis einschließlich 2004 die Ausgabenposition in der vom Verfassungsgerichtshof mit Ablauf des 31. Dezember 2004 aufgehobenen Ausprägung und für die Hauptmietzinsabrechnungen für die Kalenderjahre ab 2005 die Ausgabenposition in der nunmehrigen Gestalt.

In Abs. 7 erster Satz wird angeordnet, dass die Neuregelung des § 29 Abs. 3 MRG (also im Kern dessen inhaltlich neue lit. b) nur dann gilt, wenn die ursprünglich (wirksam) vereinbarte oder durch Vereinbarung (wirksam) verlängerte Vertragsdauer nach dem In-Kraft-Treten der Wohnrechtsnovelle 2006 endet. Im daran anschließenden Satz des Abs. 7 werden – korrespondierend dazu – die Regelungen der Wohnrechtsnovelle 1997 über die gesetzliche oder vom Mieter durch einseitige Erklärung zu bewerkstelligende Verlängerung des Mietverhältnisses außer Kraft gesetzt. Ohne eine solche Außerkraftsetzung könnten diese mit der Wohnrechtsnovelle 1997 geschaffenen Regelungen auch in den kommenden Jahren noch durchaus zum Tragen kommen, zumal im Übergangsrecht zur Wohnrechtsnovelle 2000 (nämlich in § 49c Abs. 7 MRG) angeordnet wurde, dass diese Regelungen auf Mietverhältnisse weiter anzuwenden sind, die vor dem 1. Juli 2000 begonnen haben oder verlängert wurden. Eine Kollision dieser Verlängerungsregelungen aus der Wohnrechtsnovelle 1997 mit der nunmehrigen gesetzlichen Erneuerung auf drei Jahre gemäß § 29 Abs. 3 lit. b MRG in der Fassung dieser Novelle soll jedoch verhindert werden (und zwar eben durch die Geltung bloß der neuen Befristungsverlängerungsregelung). Aber auch eine Kombination der beiden Verlängerungsmöglichkeiten wird durch Abs. 7 ausgeschlossen: Wenn die Vertragsdauer eines befristeten Mietvertrags nicht auf Grund einer vertraglich vereinbarten Verlängerung, sondern auf Grund eines der genannten Verlängerungsmechanismen aus der Wohnrechtsnovelle 1997 in die Zeit nach dem 30. April 2006 hereinreicht, kommt nicht § 29 Abs. 3 MRG in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 zum Tragen (weil ja keine *durch Vereinbarung verlängerte* Vertragsdauer vorliegt), sondern noch § 29 Abs. 3 MRG in der bisher in Geltung gestandenen Fassung, was zur Folge hat, dass im Fall unterbleiben der Auflösung des Vertragsverhältnisses ein unbefristeter Mietvertrag entsteht.

### **Zu Artikel 3 (Änderung des Landpachtgesetzes)**

Die beiden ersten Änderungen des § 12 Z 7 LPG entsprechen jenen in § 37 Abs. 3 Z 16 MRG, die dritte dient der Beseitigung eines beim Wohnrechtlichen Außerstreitbegleitgesetz unterlaufenen Redaktionsversehens.

### **Zu Artikel 4 (Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes)**

#### **Zu Z 1 (§§ 7 Abs. 5, 11 Abs. 2, 27 Z 1, 33 Abs. 2, 34 Abs. 1, 35 Abs. 1 und 37 Abs. 3 WGG)**

Formalrechtliche Adaptionen auf Grund der Änderung der Behördenorganisation im Bereich der Finanzverwaltung. Siehe insbesondere BGBl. II Nr. 166/2004.

#### **Zu Z 2, 3, 10, 13 und 15 (§§ 13 Abs. 7, 14 Abs. 1a, 14d Abs. 4, 15 Abs. 1 und 15f WGG)**

Beseitigung von in der Praxis, insbesondere im Zusammenhang mit der nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung, möglicherweise Sinn störenden Redaktionsversehen. Im Hinblick auf § 13 Abs. 7 WGG siehe *Rosifka*, „Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2002“, wobl 2002, 65 (85, Punkt IV/1) sowie zu § 14 Abs. 1a WGG *Rosifka*, aaO (Punkt IV/2).

Im Hinblick auf § 14d Abs. 4 WGG siehe *Würth/Zingher*, Wohnrecht 2002 Teil I, Rz 7 zu § 14d WGG, zu § 15 Abs. 1 WGG *Würth/Zingher*, aaO Rz 3 zu § 15 WGG, sowie zu § 15f WGG *Würth/Zingher*, aaO Rz 3 zu § 15f WGG.

Nach geltender Rechtslage (§ 15b WGG) wäre selbst eine freiwillige, nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung im Zusammenhang mit einer "Nachverdichtung" unzulässig. Mit der Neuregelung soll grundsätzlich das allgemeine "Optionsregime" gelten, allerdings sollen die gemäß § 13 Abs. 7 WGG bloß "fingierten" Grundkosten (als im wesentlichen Ausgleichszahlungen an die schon bisherigen Mieter) nicht für die Berechnungen gemäß § 15e lit. a über das zwingende Entstehen einer Option herangezogen werden.

#### **Zu Z 4 und 5 (§ 14 Abs. 2b WGG)**

Der Bauvereinigung als Wohnungseigentümerin muss die Möglichkeit offen stehen, über die höchstmöglichen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gemäß § 14d Abs. 2 auch eine (gerichtliche) Erhöhung des Entgeltsbestandteils gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 WGG zu erreichen. Dies wird insbesondere dann der Fall sein, wenn die entsprechenden Anteile an den Beiträgen zur Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 (siehe auch § 14d Abs. 1a WGG) und/oder die Kosten der wohnungssinnseitigen Erhaltung und Verbesserung (einschließlich des Aufwandsatzes gemäß § 20 Abs. 5 WGG) sowie der Brauchbarmachung des Miet- oder Nutzungsgegenstandes nicht gedeckt werden können.

#### **Zu Z 6 und 7 (§ 14a Abs. 1 und 2 Z 2 WGG)**

Harmonisierung mit § 3 Abs. 1 und 2 Z 2 MRG in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006.

#### **Zu Z 8 (§ 14c Abs. 1a WGG)**

Harmonisierung mit § 6 Abs. 1a MRG in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006.

#### **Zu Z 9 (§ 14d Abs. 1a WGG)**

Die von der Bauvereinigung als Wohnungseigentümerin als Teil der Beiträge zur Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 abgeführten Beträge für die Erhaltung (und Verbesserung) der Baulichkeit gelten als Kosten, die eine widmungsgemäße Verwendung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge darstellen. Diese Beträge sind in der Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 bis zur Verwendung gesondert verwahrt, fruchtbringend angelegt und dürfen keinesfalls von der Eigentümergemeinschaft (ihrem gemeinsamen Verwalter) oder von einzelnen Wohnungseigentümern widmungswidrig verwendet werden.

Entsprechend einer Anregung im Begutachtungsverfahren wird klargestellt, dass nur der Erhaltung und Verbesserung gewidmete Beiträge zur Rücklage im Weg über § 14 Abs. 1 Z 5 in Verbindung mit § 14d WGG auf die Nutzer überwältzt werden können und nicht etwa andere, von der gemeinnützigen Bauvereinigung als Wohnungseigentümerin zu leistende Rücklagendotierungen.

#### **Zu Z 11 und Z 30 (§ 14d Abs. 8 und § 23 Abs. 4c lit. c WGG)**

Da die Verantwortung für die Erhaltung und Verbesserung der Baulichkeit mit Wohnungseigentumsbegründung von der gemeinnützigen Bauvereinigung auf die Eigentümergemeinschaft übergeht, sind die bisher für diesen Zweck angesparten und nicht verbrauchten Mittel aliquot in die Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 zu überführen.

**Zu Z 12 und 19 (§§ 14e und 14f, § 19a WGG)**

Die Klarstellung des § 14e Abs. 1 WGG folgt der Überlegung, dass bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung und (allenfalls sukzessivem) Abverkauf an die Mieter in einem „Vielparteienhaus“ letztlich auch nur eine einzige im Wohnungseigentum der Bauvereinigung stehende Mietwohnung verbleiben kann, die aber jedenfalls nach WGG-Grundsätzen zu bewirtschaften und abzurechnen ist (§ 19a WGG). Systemkonform wird dadurch auch die klare Trennung in der Rechtsstellung der Bauvereinigung einerseits als Verwalter des wohnungseigentumsrechtlichen Gesamtobjekts (mit spezifischen Pflichten gegenüber den anderen Wohnungseigentümern) und andererseits als Wohnungseigentums-Vermieterin (und damit Verwalter einzelner, eigener Wohnungen) unterstrichen, die nicht zuletzt einer Vermeidung von Interessenkollisionen dient.

Auf Basis der geltenden Rechtslage bezüglich der Entgeltbildung in den Bereichen der Refinanzierung, Bewirtschaftung und Rücklagenbildung wird in § 14e WGG der Einfluss des wohnungseigentumsrechtlichen Bewirtschaftungskreislaufes, einschließlich dessen Verteilungsregeln, präzisiert. In Verbindung mit § 19a WGG wird dem Mieter einer nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vermieteten Eigentumswohnung (oder eines solchen Geschäftsraums) dadurch auch ein erhöhter Informations- und Schutzstandard geboten. Dies gilt gemäß § 20 Abs. 1 Z 2 WGG unabhängig davon, ob die Vermietung vor oder nach nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung erfolgte.

Es wird klar- und sichergestellt, dass zulässigerweise nur jene Bewirtschaftungskosten und allenfalls auf gerichtlichen Erhöhungsverfahren basierenden Beträge (§ 14 Abs. 2b WGG) überwältzt werden können, die auch vor Wohnungseigentumsbegründung anrechenbar waren. Insbesondere dürfen die Mieter nicht mit für den Wohnungseigentümer anfallenden Kosten sonstiger notwendiger und nützlicher Aufwendungen (z.B. auf Grund nachbarrechtlicher Konflikte) belastet werden.

Mit § 14f WGG soll das „Einpendeln“ in den durch die Geltung von wohnungseigentumsrechtlichen Vorschriften modifizierten Bewirtschaftungskreislauf jedenfalls gleichzeitig mit dessen (allenfalls sukzessiver) Geltung erreicht werden.

**Zu Z 14 (§ 15e Abs. 3a WGG)**

Klargestellte und verbesserte Rechtsstellung des erwerbswilligen Mieters im Hinblick auf den Fristenlauf.

**Zu Z 16 (§ 17b WGG)**

Klarstellung, die sich schon aus den Intentionen der Wohnrechtsnovelle 2002 (Neueinführung des § 17b WGG in Verbindung mit dem Wegfall der zwanzigjährigen Befristung in § 13 Abs. 2b WGG) ergibt.

**Zu Z 17 (§ 18 Abs. 2 WGG)**

Klarstellung zur Wohnrechtsnovelle 2002, dass die gegenüber Abs. 1 eingeschränkte Aufschlüsselung eines Fixpreises systemkonform sowohl den Fixpreis beim Neubau als auch jenen bei der nachträglichen Übertragung in das Wohnungseigentum betrifft.

**Zu Z 18 (§ 18 Abs. 4 WGG)**

Damit erfolgt einerseits eine Harmonisierung mit § 16 Abs. 8 MRG und andererseits wird klargestellt, dass neben der seit der Wohnrechtsnovelle 1999 normierten "Einwendung wegen offenkundig unangemessener Zinssatzvereinbarungen" auch andere Einwendungen gegen die Höhe des Entgelts, etwa auf Grund nachträglicher Entgeltsanpassungen gemäß den §§ 17a und 17b WGG, binnen dreier Jahre nach Entgeltvorschreibung (bzw. nach schriftlicher Bekanntgabe der zugrunde liegenden Entgeltsanpassung gemäß § 14 Abs. 1 zweiter Satz WGG) gerichtlich geltend gemacht werden können.

**Zu Z 19 (§§ 19b und 19c WGG)**

Mit der Schlussabrechnung gemäß § 19b WGG soll eine Art „Schlussbilanz“ für das bisher ausschließlich nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zu verwaltende Mietwohnhaus und alle darin befindlichen Wohneinheiten gezogen werden. Dies ermöglicht (vor allem im Hinblick auf die bisher gesamtobjektbezogene EVB-Abrechnung sowie allfällige unterschiedliche Verteilungsschlüssel) eine klare Abgrenzung zur nunmehr beginnenden Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002.

Mit der Regelung des § 19c WGG soll auch dem später erwerbenden Mieter (der von der gemeinnützigen Bauvereinigung vermieteten Eigentumswohnung) eine Art „Bilanz“ über sein bisheriges Mietverhältnis geboten werden, insbesondere im Hinblick auf die Verpflichtung zur Rückzahlung nicht verbrauchter Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (§ 14d Abs. 8a WGG).

**Zu Z 20 und 21 (§ 20 Abs. 1 Z 2, 2a und 2b WGG)**

Schon nach bisheriger Rechtslage ist in § 20 Abs. 1 Z 1 und 3 WGG normiert, dass für die Überlassung von Wohnungen (Geschäftsräumen) in Baulichkeiten, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet worden sind (siehe auch die „Gleichstellung“ in § 20a WGG), Folgendes gilt:

1. Steht die Baulichkeit im Alleineigentum einer gemeinnützigen Bauvereinigung, so ist das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (mit den in den lit. a und b genannten mietrechtlichen Besonderheiten) anzuwenden (§ 20 Abs. 1 Z 1 WGG).
2. a) Geht eine Baulichkeit später: „nach der Errichtung“, also nicht etwa im Zuge der Einräumung von Wohnungseigentum aus Anlass der Errichtung (§ 15 WGG), an einen nicht gemeinnützigen Erwerber über oder  
b) verliert die gemeinnützige Bauvereinigung die Gemeinnützigkeit,  
so sind weiterhin die wohnzivilrechtlichen Teile des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes samt mietrechtlichen Besonderheiten analog Z 1 anzuwenden (§ 20 Abs. 1 Z 3 WGG).

Der Regelungskomplex des § 20 Abs. 1 Z 2 bis 2b WGG wurde hingegen vor allem im Hinblick auf das Wohnungseigentumsgesetz 2002 neu gefasst, wobei

1. in § 20 Abs. 1 Z 2 WGG ausdrücklich geregelt ist, dass alle Mieter einer Wohnungseigentum vermietenden gemeinnützigen Bauvereinigung in derartigen Baulichkeiten, unabhängig davon, ob das Mietverhältnis vor oder nach nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung eingegangen worden ist, jedenfalls im Verhältnis zur gemeinnützigen Bauvereinigung (als Vermieterin) den gleichen mietrechtlichen Standard genießen sollen,
2. in § 20 Abs. 1 Z 2a WGG auf Basis der geltenden Rechtslage klargestellt wird, dass die einmal an einen (selbstnutzenden) Mieter nachträglich veräußerte Eigentumswohnung aus dem wohnzivilrechtlichen Regime des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes ausschert und
3. in § 20 Abs. 1 Z 2b WGG die schon in der Z 3 normierten Rechtsfolgen, spezifisch für den Bereich Wohnungseigentum, systemkonform bekräftigt werden.

**Zu Z 22 (§ 20 Abs. 3a WGG)**

Bei Schaffung des einstweiligen Mietzinses nach § 382f EO durch das Wohnrechtliche Außerstreitbegleitgesetz, BGBl. I Nr. 113/2003, wurde es verabsäumt, eine gesetzliche Aussage darüber zu treffen, ob diese Regelung auch für solche Verträge gelte, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz unterliegen. In der Lehre wurde dies zwar bejaht (*Stabentheiner*, Das Wohnrechtliche Außerstreitbegleitgesetz, wobl 2003, 1, 33 [34]), doch scheint es trotzdem sinnvoll, dies nun auch im Gesetz klarzustellen.

„Entsprechende Geltung“ des § 382f EO bedeutet, dass ein Verfahren über eine Kündigung der Bauvereinigung nach § 30 Abs. 2 Z 1 MRG oder § 20 Abs. 2 WGG oder über eine Räumungsklage der Bauvereinigung gegen den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten wegen Mietzinsrückstandes nach § 1118 ABGB anhängig ist und die Bauvereinigung eine Verletzung der Entgeltzahlungspflicht des Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten bescheinigt. Für die Höhe des einstweiligen Mietzinses wird davon abgesehen, an Stelle der Beträge nach § 45 Abs. 1 oder 2 MRG eigene wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Beträge zu statuieren. Hinsichtlich der „Hauptmietzinskomponente“ unterscheidet sich also der bei einem dem Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz unterliegenden Vertragsverhältnis zum Tragen kommende einstweilige Mietzins nicht von jenem bei einem Mietverhältnis im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes.

**Zu Z 23 (§ 20 Abs. 5 Z 2 lit. a WGG)**

Harmonisierung mit § 10 Abs. 3 Z 1 MRG in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006.

**Zu Z 24 und 32 (§ 20 Abs. 5 Z 4 WGG iVm § 39 Abs. 30 WGG)**

Harmonisierung mit § 10 Abs. 4 Z 1 und 2 MRG in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006.

**Zu Z 25 (§ 20 Abs. 5 Z 4a WGG iVm § 39 Abs. 30 WGG)**

Harmonisierung mit § 10 Abs. 4a MRG in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006.

**Zu Z 26 (§ 22 Abs. 1 Z 6a WGG)**

Legistische und verfahrensrechtliche Adaption.

**Zu Z 27 (§ 22 Abs. 2a WGG)**

Mit dieser Regelung soll ermöglicht werden, dass auch im Fall der Betrauung eines Generalunternehmers dem Mieter oder Wohnungserwerber eine taugliche Grundlage für die Feststellung allfälliger Leistungsstörungen gegeben wird.

**Zu Z 28 (§ 22 Abs. 5 WGG)**

§ 22 Abs. 5 WGG ist im Hinblick auf die Neufassung des § 190 ZPO durch das Außerstreit-Begleitgesetz ebenso entbehrlich wie der frühere § 41 MRG.

Am Rande sei darauf hingewiesen, dass der durch das Wohnrechtliche Außerstreitbegleitgesetz, BGBl. I Nr. 113/2003, neu gefasste § 41 MRG gemäß § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b WGG auch für dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegende Vertragsverhältnisse gilt.

**Zu Z 29 (§ 23 Abs. 4c Einleitungssatz WGG iVm § 39 Abs. 31 WGG):**

Klarstellung, dass der gebarungsrechtliche Auftrag an die Bauvereinigung zur Kalkulation eines angemessenen Fixpreises gemäß § 15d WGG grundsätzlich entweder ausgehend vom Substanzwert oder durch die Zugrundelegung einer Kalkulation analog § 15a (§ 23 Abs. 4b) WGG (mit entsprechend sachgerechter Absetzung für Abnutzung und Wertsicherung) vorgenommen werden kann. Siehe dazu auch § 7c Gebarungsrichtlinienverordnung sowie *Österreicher*, Klarstellungen zur Preisbildung bei der Übertragung von Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen in das Wohnungseigentum durch Änderung der Gebarungsrichtlinienverordnung und der Entgelttrichtlinienverordnung 1994, wobl 2003, 207.

**Zu Z 30 (§ 23 Abs. 4c lit. c WGG)**

Der erwerbende Mieter erwirbt mit dem Wohnungseigentum an dem Nutzungsgegenstand auch das anteilige Vermögen an einer bestehenden Rücklage (§ 31 Abs. 2 WEG 2002), sodass die vorhandene Höhe der Rücklage notwendigerweise einen preisbestimmenden Faktor darstellt.

Bei Wohnungseigentumsbegründung soll eine angemessene „Erstdotierung“ der Rücklage erfolgen, die sich aus der Höhe der vorhandenen Bauerneuerungsrückstellung (nicht verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, EVB) ableitet. Der EVB der Grundstufe gemäß § 14d Abs. 2 Z 3 WGG (EVB I, derzeit Euro 0,35/m<sup>2</sup>/Monat) wurde dem Pauschalbetrag für laufende Instandhaltung gemäß § 18 Abs. 1 Z 5 MRG nachgebildet und wird in der Regel weitgehend verbraucht sein. Es soll aber jedenfalls eine zwingende Übertragung der eingehobenen, nicht verbrauchten EVB über die Grundstufe hinaus (EVB II, übersteigender Betrag derzeit Euro 1,04 bzw. 0,57) erfolgen. Die EVB II wurden bedarfsorientiert (allenfalls nicht unter Ausnützung der Höchstgrenze) vorgeschrieben und sind gemäß § 14d Abs. 9 WGG von Einhebung bis zum Verbrauch zu verzinsen. Sie sollen für die Erhaltung der Baulichkeit gesichert bleiben und auch die bisher angefallene Verzinsung bis zur Übertragung in die (fruchtbringend anzulegende) Rücklage mitübertragen werden.

**Zu Z 31 (§ 23 Abs. 4d WGG)**

Durch diese Verpflichtung der Bauvereinigung soll verhindert werden, dass Sanierungen mit einem exorbitant hohen Aufwand - der letztendlich von den Mietern und sonstigen Nutzungsberechtigten vor allem in Form des Nutzungsentgelts zu leisten ist - durchgeführt werden. Voraussetzungen für dieses neu eingeführte Modell sind im Unterschied zu § 30 Abs. 2 Z 14 und 15 MRG einerseits die Erstellung eines Vergleichs hinsichtlich der wirtschaftlichen Sinnhaftigkeit einer umfangreichen Sanierung sowie andererseits eine qualifizierte Ersatzbeschaffung (Objekt in räumlicher Nähe und zumindest Gleichwertigkeit des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstands, Entgeltsvergleich).

**Zu Z 32 (§ 36 WGG)**

Mit Erkenntnis vom 22. Mai 2001, 2000/05/0034, hat der Verwaltungsgerichtshof im Hinblick auf vermögensrechtliche Beschränkungen zu Lasten der Eigentümer von gemeinnützigen Bauvereinigungen unter anderem festgehalten, dass das „...Grundrecht der Erwerbsfreiheit gemäß Art. 6 Abs. 1 StGG ... unter dem Regime des öffentlichen Interesses der Gemeinnützigkeit zu beurteilen ... ist“. In dem gegenständlichen Verfahren wurde jedoch auch festgestellt, dass auf Grund der geltenden Rechtslage gemäß den §§ 35 und 36 WGG zwischen der Entziehung des Gemeinnützigkeitsstatus einerseits und der Auferlegung einer Geldleistung für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens andererseits „ein (zeitlich und inhaltlich) untrennbarer Zusammenhang besteht“.

Mit Blickrichtung auf das dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz inhärente Vermögensbindungsprinzip (den Gesellschaftern, Genossenschaftlern soll auch bei Entzug der Gemeinnützigkeit kein höherer vermögensrechtlicher Vorteil ... als im Fall ihres Ausscheidens aus der gemeinnützigen Bauvereinigung bzw. nach deren Auflösung verbleiben) hat die Aufsichtsbehörde bei Ermittlung der aufzuerlegenden Geldleistung aber jedenfalls auch die stillen Reserven zu berücksichtigen. Um eine realistische Ermittlung dieser stillen Reserven zu gewährleisten, sieht die gegenständliche Novellierung ein „zweistufiges“ Verfahren vor: Vorab wird mit dem Entziehungsbescheid die Vorschreibung einer vorläufigen Geldleistung auf Basis der letzten geprüften (und uneingeschränkt bestätigten), noch im Rahmen der Gemeinnützigkeit erstellten Bilanz vorgeschrieben und erst in der Folge eine bescheidmäßige, endgültige Geldleistung auf Basis der ersten, nach Verlust des Gemeinnützigkeitsstatus erstellten Bilanz.

**Zu Z 33 und 34 (§ 39 Abs. 29 bis 31 WGG)**

Diese Bestimmungen enthalten die notwendigen Regelungen hinsichtlich der Übergangsbestimmungen bzw. hinsichtlich des In-Kraft-Tretens des Gesetzes.

## Textgegenüberstellung

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
<b>Wohnungseigentumsgesetz 2002</b>	
§ 2. (1) ...	§ 2. (1) unverändert
<p>(2) Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen. Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage. Ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist eine - etwa durch Bodenmarkierung - deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist.</p>	<p>(2) Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen. Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage. Ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist eine - etwa durch Bodenmarkierung - deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist; eine Stellfläche etwa aus Metall, die zu einer technischen Vorrichtung zur Platz sparenden Unterbringung von Kraftfahrzeugen gehört, ist einer Bodenfläche gleichzuhalten.</p>
(3) und (4) ...	(3) und (4) unverändert
<p>(5) Wohnungseigentümer ist ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt. Alle Wohnungseigentümer bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft; sie ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch § 18 Abs. 1 umschriebenen Umfang.</p>	<p>(5) Wohnungseigentümer ist ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt. Alle Wohnungseigentümer bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft; sie ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch § 18 Abs. 1 und 2 umschriebenen Umfang.</p>
(6) bis (10) ...	(6) bis (10) unverändert
§ 3. (1) ...	§ 3. (1) unverändert
<p>(2) Die Begründung von Wohnungseigentum ist nur zulässig, wenn sie sich auf alle Wohnungen und alle sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft sowie auf all jene Abstellplätze für Kraftfahrzeuge bezieht, die nach der Widmung der Miteigentümer als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind.</p>	<p>(2) Die Begründung von Wohnungseigentum ist nur zulässig, wenn sie sich auf alle wohnungseigentumstauglichen Objekte bezieht, die nach der Widmung der Miteigentümer als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind.</p>
(3) ...	(3) unverändert

<p>§ 5. (1) Das Wohnungseigentum kann von jedem Miteigentümer erworben werden, dessen Anteil den Mindestanteil nicht unterschreitet. Zwei natürliche Personen, deren Miteigentumsanteile je den halben Mindestanteil nicht unterschreiten, können als Eigentümerpartnerschaft gemeinsam Wohnungseigentum erwerben (§ 13).</p>	<p>§ 5. (1) Das Wohnungseigentum kann von jedem Miteigentümer erworben werden, dessen Anteil dem Mindestanteil entspricht. Zwei natürliche Personen, deren Miteigentumsanteile je dem halben Mindestanteil entsprechen, können als Eigentümerpartnerschaft gemeinsam Wohnungseigentum erwerben (§ 13).</p>
<p>(2) Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge kann bis zum Ablauf von drei Jahren nach Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft nur von Personen oder Eigentümerpartnerschaften erworben werden, denen Wohnungseigentum an einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit der Liegenschaft zukommt. Diese Personen und Partnerschaften können während der dreijährigen Frist Wohnungseigentum an mehr als einem Abstellplatz nur erwerben, soweit die Zahl der auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze die Zahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten übersteigt; bei der Berechnung der überzähligen Abstellplätze ist der schriftlich erklärte Verzicht eines Wohnungseigentümers auf den ihm vorzubehaltenden Abstellplatz zu berücksichtigen. Nach Ablauf dieser Frist können auch andere Personen Wohnungseigentum an einem Abstellplatz erwerben.</p>	<p>(2) Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug kann bis zum Ablauf von drei Jahren nach Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft nur von einer Person oder Eigentümerpartnerschaft erworben werden, der Wohnungseigentum an einer Wohnung oder einem selbständigen Geschäftsraum der Liegenschaft (Bedarfsobjekte) zukommt; dabei kann ein Wohnungseigentümer mehrerer Bedarfsobjekte schon während der dreijährigen Frist eine entsprechende Mehrzahl von Abstellplätzen erwerben. Darüber hinaus kann der Wohnungseigentümer eines Bedarfsobjekts während der dreijährigen Frist mehrere Abstellplätze nur erwerben, soweit die Zahl der auf der Liegenschaft vorhandenen und als Wohnungseigentumsobjekte gewidmeten Abstellplätze die Zahl der Bedarfsobjekte übersteigt; bei der Berechnung der überzähligen Abstellplätze ist der schriftlich erklärte Verzicht eines Wohnungseigentümers auf den ihm vorzubehaltenden Abstellplatz zu berücksichtigen. Nach Ablauf der dreijährigen Frist können auch andere Personen Wohnungseigentum an einem Abstellplatz erwerben. Die Beschränkungen des ersten und zweiten Satzes gelten nicht für denjenigen Wohnungseigentumsorganisator, der im Wohnungseigentumsvertrag als Hauptverantwortlicher für die Wohnungseigentumsbegründung und den Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte bezeichnet ist; dies kann je Liegenschaft nur eine einzige Person sein.</p>
<p>(3) Das Wohnungseigentum wird durch die Einverleibung in das Grundbuch erworben. Es ist im Eigentumsblatt auf dem Mindestanteil einzutragen; bei einer Eigentümerpartnerschaft sind die Anteile der Partner am Mindestanteil (§ 13 Abs. 1) zu verbinden. Wird auf einer Liegenschaft das Wohnungseigentum einverleibt, so ist in der Aufschrift des Gutsbestandsblatts das Wort "Wohnungseigentum" einzutragen.</p>	<p>(3) Das Wohnungseigentum wird durch die Einverleibung in das Grundbuch erworben. Es ist im Eigentumsblatt auf dem Mindestanteil einzutragen; bei einer Eigentümerpartnerschaft sind die Anteile der Partner am Mindestanteil (§ 13 Abs. 2) zu verbinden. Wird auf einer Liegenschaft das Wohnungseigentum einverleibt, so ist in der Aufschrift des Gutsbestandsblatts das Wort "Wohnungseigentum" einzutragen.</p>
<p>§ 6. (1) Dem Antrag auf Einverleibung sind jedenfalls beizulegen</p>	<p>§ 6. (1) Dem Antrag auf Einverleibung sind jedenfalls beizulegen</p>
<p>1. ...</p>	<p>1. unverändert</p>
<p>2. die Bescheinigung der Baubehörde oder das Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen über den Bestand an Wohnungen und sonstigen selbst-</p>	<p>2. die Bescheinigung der Baubehörde oder das Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen</p>

ständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge,	Objekten,
3. ...	3. unverändert
(2) ...	(2) unverändert
<p>§ 8. (1) Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er ist aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände zu berechnen, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjekts erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjecten im Sinne des § 2 Abs. 3; eine Verbesserung der sonstigen Ausstattung oder der Grundrissgestaltung des Objekts ist nur zu berücksichtigen, wenn sie nicht allein auf Kosten des Miteigentümers vorgenommen wurde.</p>	<p>§ 8. (1) Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er ist aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände zu berechnen, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjekts erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjecten im Sinne des § 2 Abs. 3.</p>
<p>(2) Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjecten im Sinne des § 2 Abs. 3 sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz; der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen. Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.</p>	<p>(2) Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjecten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz; der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen. Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.</p>
<p>(3) Der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug darf dessen Nutzfläche rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.</p>	<p>(3) Der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug darf dessen Nutzfläche – außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjecten – rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.</p>
<b>Ermittlung und gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte</b>	<b>Ermittlung und Änderung der Nutzwerte</b>
§ 9. (1) bis (4) ...	§ 9. (1) bis (4) ...
<p>(5) In den Fällen des Abs. 2 Z 5 sind die Nutzwerte der von der Änderung oder Übertragung betroffenen Wohnungseigentumsobjekte so festzusetzen, dass die Summe ihrer Nutzwerte gleich bleibt.</p>	<p>(5) In den Fällen des Abs. 2 Z 5 sind die Nutzwerte der von der Änderung oder Übertragung betroffenen Wohnungseigentumsobjekte so festzusetzen, dass ihre Summe gleich bleibt. Bei der Übertragung eines Zubehörobjects ist eine Nutzwertfestsetzung entbehrlich, wenn sich der Nutzwert des Zubehörobjects zweifelsfrei aus der früheren Nutzwertermittlung ergibt.</p>
	<p>(6) Die Nutzwerte können auch ohne gerichtliche Entscheidung abweichend vom Nutzwertgutachten (Abs. 1) oder von einer gerichtlichen Nutzwertfestsetzung (Abs. 2 oder 3) festgesetzt werden, indem ein neues Nutzwertgutachten eingeholt wird und sämtliche Wohnungseigentümer den Ergebnissen dieses Gutachtens</p>

	öffentlich beglaubigt schriftlich zustimmen.
<b>Recht zum Antrag auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung; Ausgleichspflicht</b>	<b>Recht zum Antrag auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung; Änderung der Miteigentumsanteile</b>
§ 10. (1) und (2) ...	§ 10. (1) und (2) unverändert
(3) Werden die Nutzwerte nach § 9 Abs. 2 Z 1 bis 4 gerichtlich festgesetzt, so haben die Miteigentümer gegenseitig Miteigentumsanteile in einem solchen Ausmaß zu übernehmen und zu übertragen, dass jedem Wohnungseigentümer der nun für sein Wohnungseigentumsobjekt erforderliche Mindestanteil zukommt. Mangels vereinbarter Unentgeltlichkeit ist für die übernommenen Miteigentumsanteile ein angemessenes Entgelt zu entrichten. Die durch die einzelne Übertragung entstehenden Kosten und Abgaben hat der Miteigentümer zu tragen, dem ein Miteigentumsanteil übertragen wird. Erfolgt aber eine Nutzwertfestsetzung nach § 9 Abs. 2 Z 1 bis 3 nach der Einverleibung des Wohnungseigentums, so sind auf Antrag die Mindestanteile in der Weise zu berichtigen, dass jedem Wohnungseigentümer der für sein Wohnungseigentumsobjekt nun erforderliche Mindestanteil zukommt; bürgerliche Rechte Dritter, die auf dem Mindestanteil lasten, beziehen sich ohne weiteres auf den berichtigten Mindestanteil; im Übrigen gilt § 136 Abs. 1 GBG 1955.	(3) Sollen auf Grund einer gerichtlichen (§ 9 Abs. 2 und 3) oder einvernehmlichen (§ 9 Abs. 6) Nutzwertfestsetzung die Miteigentumsanteile geändert werden, so kann dies bei bereits einverleibtem Wohnungseigentum durch Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs. 1 GBG 1955 geschehen, sofern dies bei keinem der Miteigentumsanteile zu einer Änderung von mehr als 10 vH führt. Die Berichtigung kann von jedem der von der Änderung betroffenen Miteigentümer beantragt werden; einer Zustimmung der übrigen Miteigentümer oder Buchberechtigten bedarf es nicht. Bürgerliche Rechte, die auf den Miteigentumsanteilen lasten, beziehen sich ohne weiteres auf die berichtigten Miteigentumsanteile.
(4) Werden die Nutzwerte nach § 9 Abs. 2 Z 5 gerichtlich festgesetzt, so gilt die Ausgleichspflicht nach Abs. 3 erster Satz zwischen den von der Änderung oder Übertragung betroffenen Wohnungseigentümern.	(4) Liegen die im vorstehenden Absatz genannten Voraussetzungen einer Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs. 1 GBG 1955 nicht vor, so haben die Miteigentümer zur Änderung der Miteigentumsanteile entsprechend einer gerichtlichen oder einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung gegenseitig Miteigentumsanteile in einem solchen Ausmaß zu übernehmen und zu übertragen, dass jedem Wohnungseigentümer der nun für sein Wohnungseigentumsobjekt erforderliche Mindestanteil zukommt. Mangels vereinbarter Unentgeltlichkeit ist für die übernommenen Miteigentumsanteile ein angemessenes Entgelt zu entrichten. Die durch die einzelne Übertragung entstehenden Kosten und Abgaben hat der Miteigentümer zu tragen, dem ein Miteigentumsanteil übertragen wird. Jedoch können auch in diesem Fall die Anteile derjenigen Miteigentümer nach Abs. 3 berichtigt werden, die im Verhältnis zu keinem Miteigentümer, dessen Anteil um mehr als 10 vH geändert wird, Miteigentumsanteile zu übertragen oder zu übernehmen haben.
§ 13. (1) und (2) ...	§ 13. (1) und (2) unverändert
(3) Durch das gemeinsame Wohnungseigentum der Partner werden ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden, dass sie, solange die Eigentümerpartnerschaft besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert	(3) Durch das gemeinsame Wohnungseigentum der Partner werden ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden, dass sie, solange die Eigentümerpartnerschaft besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet oder der

<p>oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen. Die Zwangsvollstreckung auf Grund eines Exekutionstitels, der bloß gegen einen der Partner besteht, ist nur im Weg des mit der Pfändung des Anspruchs auf Aufhebung des gemeinsamen Wohnungseigentums zu verbindenden Antrags auf Zwangsversteigerung des gesamten Mindestanteils und des damit verbundenen gemeinsamen Wohnungseigentums zulässig. In diesem Exekutionsverfahren ist der Partner, gegen den kein Exekutionstitel besteht, Beteiligter; er kann zur Wahrung seiner Rechte alle Rechtsmittel erheben, wie wenn er selbst Verpflichteter wäre; überdies kann er gegen diese Exekution Widerspruch erheben (§ 37 der Exekutionsordnung), wenn sich die Exekution auf das Wohnungseigentumsobjekt bezieht, das ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient.</p>	<p>Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen. Die Zwangsvollstreckung auf Grund eines Exekutionstitels, der bloß gegen einen der Partner besteht, ist nur im Weg des mit der Pfändung des Anspruchs auf Aufhebung des gemeinsamen Wohnungseigentums zu verbindenden Antrags auf Zwangsversteigerung des gesamten Mindestanteils und des damit verbundenen gemeinsamen Wohnungseigentums zulässig. In diesem Exekutionsverfahren ist der Partner, gegen den kein Exekutionstitel besteht, Beteiligter; er kann zur Wahrung seiner Rechte alle Rechtsmittel erheben, wie wenn er selbst Verpflichteter wäre; überdies kann er gegen diese Exekution Widerspruch erheben (§ 37 der Exekutionsordnung), wenn sich die Exekution auf das Wohnungseigentumsobjekt bezieht, das ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient. Unter der selben Voraussetzung hat ein Partner im Fall eines Konkurses über das Vermögen des anderen Partners das Recht auf Aussonderung von dessen halbem Mindestanteil (§ 44 KO). Jeder der Partner darf seinen Anteil am Mindestanteil nur mit Zustimmung des anderen Partners veräußern.</p>
(4) und (5) ...	(4) und (5) unverändert
<p>(6) Der vertragliche Ausschluss einer Klage auf Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft (§ 830 ABGB) ist nur für die ersten drei Jahre ab Einverleibung der Partnerschaft im Grundbuch rechtswirksam. Sind die Partner Ehegatten und dient ihr Wohnungseigentumsobjekt wenigstens einem von ihnen zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses, so ist während der Ehe die Aufhebungsklage des anderen unzulässig. Dient das gemeinsame Wohnungseigentumsobjekt einem minderjährigen Partner zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses, so ist während dessen Minderjährigkeit die Aufhebungsklage des anderen unzulässig.</p>	<p>(6) Der vertragliche Ausschluss einer Klage auf Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft (§ 830 ABGB) bedarf der Schriftform und ist nur für drei Jahre ab Abschluss der jeweiligen Ausschlussvereinbarung rechtswirksam. Ausnahmsweise kann ein solcher Aufhebungsausschluss auch für längere Zeit oder unbefristet vereinbart werden, wenn für einen der Partner eine bloß dreijährige Bindung aus triftigen Gründen, etwa wegen seines hohen Alters, unzumutbar wäre. Eine Ausschlussvereinbarung kann schriftlich beliebig oft wiederholt werden. Sind die Partner Ehegatten und dient ihr Wohnungseigentumsobjekt wenigstens einem von ihnen zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses, so ist während der Ehe die Aufhebungsklage des anderen unzulässig. Dient das gemeinsame Wohnungseigentumsobjekt einem minderjährigen Partner zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses, so ist während dessen Minderjährigkeit die Aufhebungsklage des anderen unzulässig.</p>
<p><b>§ 14.</b> (1) Erwirbt beim Tod des einen Partners der überlebende Partner den Anteil des Verstorbenen nicht ohnehin als Erbe oder Vermächtnisnehmer allein, so gilt - vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung nach Abs. 4 - Folgendes:</p>	<p><b>§ 14.</b> (1) Beim Tod eines Partners gilt für den Anteil des Verstorbenen – unter Ausschluss sonstigen Erwerbs von Todes wegen, aber vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung nach Abs. 5 – Folgendes:</p>
<p>1. Der Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum geht von Gesetzes wegen unmittelbar ins Eigentum des überlebenden Partners über.</p>	<p>1. Der Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum geht von Gesetzes wegen unmittelbar ins Eigentum des überlebenden Partners über.</p>
<p>2. Der Eigentumsübergang tritt jedoch nicht ein, wenn der überlebende Part-</p>	<p>2. Der Eigentumsübergang tritt jedoch nicht ein, wenn der überlebende Part-</p>

<p>ner innerhalb einer vom Verlassenschaftsgericht festzusetzenden angemessenen Frist entweder auf ihn verzichtet oder gemeinsam mit den Erben des Verstorbenen unter Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten eine Vereinbarung schließt, auf Grund derer der gesamte Mindestanteil einer Person ungeteilt oder zwei natürlichen Personen je zur Hälfte - allenfalls unter gleichzeitigem Erwerb des gemeinsamen Wohnungseigentums - zukommt.</p>	<p>ner innerhalb einer vom Verlassenschaftsgericht festzusetzenden angemessenen Frist entweder auf ihn verzichtet oder gemeinsam mit den Erben des Verstorbenen unter Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten eine Vereinbarung schließt, auf Grund derer der Anteil des Verstorbenen einer anderen Person zukommt.</p>
<p>3. Im Fall des Verzichts auf den Eigentumsübergang hat das Verlassenschaftsgericht eine öffentliche Feilbietung des gesamten Mindestanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums durch Versteigerung vorzunehmen.</p>	<p>3. Verzichtet der überlebende Partner auf den Eigentumsübergang, so hat das Verlassenschaftsgericht eine öffentliche Feilbietung des gesamten Mindestanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums durch Versteigerung vorzunehmen.</p>
<p>4. Solange die Möglichkeit des Verzichts besteht, sind die Rechte des überlebenden Partners am Anteil des Verstorbenen auf jene eines Verwalters (§ 837 ABGB) beschränkt.</p>	<p>4. Solange die Möglichkeit des Verzichts besteht, sind die Rechte des überlebenden Partners am Anteil des Verstorbenen auf jene eines Verwalters (§ 837 ABGB) beschränkt.</p>
<p>5. Erwirbt der überlebende Partner den Anteil des Verstorbenen nach Z 1 oder geht der gesamte Mindestanteil auf Grund einer Vereinbarung über, so gilt für die Eintragung in das Grundbuch § 182 Abs. 3 AußStrG sinngemäß.</p>	<p>5. Erwirbt der überlebende Partner den Anteil des Verstorbenen nach Z 1 oder geht dieser Anteil auf Grund einer Vereinbarung nach Z 2 auf eine andere Person über, so gilt für die Eintragung in das Grundbuch § 182 Abs. 3 AußStrG sinngemäß.</p>
<p>(2) Der überlebende Partner, der den Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und Wohnungseigentum gemäß Abs. 1 Z 1 erwirbt, hat der Verlassenschaft nach dem Verstorbenen die Hälfte des Verkehrswerts (§ 2 Abs. 2 LBG) des Mindestanteils zu bezahlen. Eine einvernehmliche Bestimmung der Höhe dieser Zahlungspflicht ist nur zulässig, wenn kein Inventar zu errichten ist.</p>	<p>(2) Der überlebende Partner, der den Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und Wohnungseigentum gemäß Abs. 1 Z 1 erwirbt, hat der Verlassenschaft nach dem Verstorbenen die Hälfte des Verkehrswerts (§ 2 Abs. 2 LBG) des Mindestanteils zu bezahlen (Übernahmepreis). Eine einvernehmliche Bestimmung des Übernahmepreises ist nur zulässig, wenn kein Inventar zu errichten ist und soweit dadurch nicht in Rechte von Gläubigern oder Pflichtteilsberechtigten des Verstorbenen eingegriffen wird.</p>
<p>(3) Ist der überlebende Partner ein Pflichtteilsberechtigter des Verstorbenen und war Gegenstand des gemeinsamen Wohnungseigentums eine Wohnung, die dem Überlebenden zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient, so gilt Abs. 2 nicht. Der überlebende Partner hat jedoch den anderen Pflichtteilsberechtigten jenen Betrag zu bezahlen, der den Pflichtteilsansprüchen der anderen in Bezug auf den halben Verkehrswert im Sinne des Abs. 2 – unter Berücksichtigung auch des übrigen Nachlasses - entspräche. Ist ihm die sofortige Entrichtung dieses Betrags nach seinen Verhältnissen, insbesondere seinem Vermögen, seinem Einkommen, seinen Sorgepflichten, seinen Aufwendungen für die Wohnung und zur Aufrechterhaltung einer angemessenen Lebenshaltung, nicht zumutbar, so hat das Verlassenschaftsgericht mangels einer anderslautenden Vereinbarung auf Antrag die Befriedigung unter Festsetzung einer angemessenen Verzinsung bis zu einer</p>	<p>(3) Ist der überlebende Partner ein Pflichtteilsberechtigter des Verstorbenen und war Gegenstand des gemeinsamen Wohnungseigentums eine Wohnung, die dem Überlebenden zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient, so gilt Abs. 2 nicht. Wenn aber noch ein anderer Pflichtteilsberechtigter vorhanden ist, hat der überlebende Partner ein Viertel des Verkehrswerts des Mindestanteils an die Verlassenschaft nach dem Verstorbenen zu bezahlen. Wenn zwar kein anderer Pflichtteilsberechtigter vorhanden ist, die Verlassenschaft jedoch ohne eine Zahlung des überlebenden Partners überschuldet wäre, hat der Überlebende bis zur Höhe eines Viertels des Verkehrswerts des Mindestanteils den zur Deckung der Nachlassverbindlichkeiten erforderlichen Betrag an die Verlassenschaft zu bezahlen. Abs. 2 zweiter Satz gilt entsprechend. Ist dem überlebenden Partner die sofortige Zahlung dieses verminderten Übernahmepreises nach seinen Verhältnissen,</p>

<p>Frist von höchstens fünf Jahren hinauszuschieben; auch kann es die Zahlung in Teilbeträgen innerhalb dieses Zeitraums bewilligen.</p>	<p>insbesondere seinem Vermögen, seinem Einkommen, seinen Sorgepflichten sowie seinen Aufwendungen für die Wohnung und zur Aufrechterhaltung einer angemessenen Lebenshaltung, nicht zumutbar, so hat das Verlassenschaftsgericht mangels einer anders lautenden Vereinbarung auf Antrag die Zahlungspflicht bis zu einer Frist von höchstens fünf Jahren hinauszuschieben oder die Zahlung in Teilbeträgen innerhalb dieses Zeitraums zu bewilligen; in beiden Fällen ist eine angemessene Verzinsung festzusetzen.</p>
<p>(4) Die Partner können durch schriftliche Vereinbarung bestimmen, dass anstelle des gesetzlichen Eigentumsübergangs nach Abs. 1 Z 1 der Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum einer anderen natürlichen Person zukommt. Der durch eine solche Vereinbarung Begünstigte erwirbt durch den Erbfall nicht unmittelbar Eigentum am halben Mindestanteil, sondern erhält damit erst einen Anspruch auf dessen Übereignung. Er hat diesen Anspruch innerhalb einer vom Verlassenschaftsgericht festzusetzenden angemessenen Frist gegen den Nachlass des Verstorbenen geltend zu machen. Bei erfolgreicher Geltendmachung des Anspruchs hat der Begünstigte im Fall eines Nachlasskonkurses das Recht auf Aussonderung des halben Mindestanteils (§ 44 KO), sofern Gegenstand des gemeinsamen Wohnungseigentums eine Wohnung ist, die ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient. Unterlässt der Begünstigte die fristgerechte Verfolgung seines Anspruchs, so können die Erben des Verstorbenen unter Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten eine Vereinbarung schließen, auf Grund derer der halbe Mindestanteil an eine natürliche Person übergeht. Kommt auch eine solche Vereinbarung nicht zustande, so tritt der Eigentumsübergang nach Abs. 1 Z 1 mit der Rechtsfolge des Abs. 2 oder 3 ein.</p>	<p>(4) Die in Abs. 2 und 3 bestimmte Zahlungspflicht des überlebenden Partners kann durch letztwillige Verfügung des anderen Partners oder Schenkung auf den Todesfall erlassen werden.</p>
<p>(5) Die Partner können die in Abs. 2 bestimmte Zahlungspflicht des überlebenden Partners für den gesetzlichen Eigentumserwerb nach Abs. 1 Z 1 durch schriftliche Vereinbarung abbedingen.</p>	<p>(5) 1. Die Partner können durch schriftliche, mit ihren öffentlich beglaubigten Unterschriften versehene Vereinbarung bestimmen, dass anstelle des gesetzlichen Eigentumsübergangs nach Abs. 1 Z 1 der Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum einer anderen natürlichen Person zukommt. Der durch eine solche Vereinbarung Begünstigte erwirbt durch den Erbfall nicht unmittelbar Eigentum am halben Mindestanteil, sondern erhält damit erst einen Anspruch auf dessen Übereignung. Er hat diesen Anspruch innerhalb einer vom Verlassenschaftsgericht festzusetzenden angemessenen Frist durch Anmeldung im Verlassenschaftsverfahren gegen den Nachlass des Verstorbenen geltend zu machen. Der Begünstigte hat im Fall eines Nachlasskonkurses das Recht auf Aussonderung des halben Mindestanteils (§ 44 KO), sofern Gegenstand des gemeinsamen Wohnungseigentums eine Wohnung ist, die</p>

	ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient. Der Begünstigte hat für die Übereignung des Anteils des Verstorbenen am Mindestanteil den Übernahmepreis nach Abs. 2 an die Verlassenschaft nach dem Verstorbenen zu bezahlen; wenn beim Begünstigten aber die in Abs. 3 erster Satz genannten Voraussetzungen entsprechend vorliegen, gilt für ihn Abs. 3; für die Erlassung der Zahlungspflicht des Begünstigten durch letztwillige Verfügung oder Schenkung auf den Todesfall gilt Abs. 4.
	2. Unterlässt der Begünstigte die fristgerechte Verfolgung seines Anspruchs, so tritt der Eigentumsübergang nach Abs. 1 Z 1 mit der Rechtsfolge des Abs. 2 oder 3 ein. Gleiches gilt, wenn der Begünstigte den Erbfall nicht erlebt. Wenn der Begünstigte nach dem Erbfall, aber vor seiner Eintragung im Grundbuch stirbt, gilt für den Anspruch des Begünstigten die Regelung des Abs. 1 Z 1 entsprechend.
(6) Eine Vereinbarung nach Abs. 4 oder 5 ist unwirksam, soweit durch sie die den (anderen) Pflichtteilsberechtigten in Abs. 2 und 3 eingeräumten Rechte beschränkt werden.	(6) In den Fällen des Abs. 3 und 5 Z 1 vierter und fünfter Satz gelten die dort vorgesehenen Begünstigungen auch für einen im gemeinsamen Wohnungseigentum der Partner stehenden Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug, der von den Partnern zur einheitlichen Benützung zusammen mit der Wohnung gewidmet war.
<b>§ 15.</b> Einigen sich im Fall der Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe die bisherigen Ehegatten nicht über die Aufhebung ihrer Eigentümerpartnerschaft, so steht dem Begehren eines von ihnen auf Aufhebung der Partnerschaft (§ 830 ABGB) nach Ablauf eines Jahres seit dem Eintritt der Rechtskraft der Auflösung der Ehe der Einwand der Unzeit oder des Nachteils nicht entgegen.	<b>§ 15.</b> (1) Einigen sich im Fall der Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe die bisherigen Ehegatten nicht über die Aufhebung ihrer Eigentümerpartnerschaft, so steht dem Begehren eines von ihnen auf Aufhebung der Partnerschaft (§ 830 ABGB) nach Ablauf eines Jahres seit dem Eintritt der Rechtskraft der Auflösung der Ehe der Einwand der Unzeit oder des Nachteils nicht entgegen.
	(2) Ist im Zeitpunkt des Todes eines der beiden bisherigen Ehegatten ein Verfahren zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse anhängig und gehört auch das gemeinsame Wohnungseigentumsobjekt zum Gegenstand dieses Verfahrens, so gehen die darüber im Aufteilungsverfahren getroffenen Anordnungen den Regelungen des § 14 vor.
<b>§ 18.</b> (1) Die Eigentümergemeinschaft kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. Für Klagen gegen die Eigentümergemeinschaft ist das Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist. Bei diesem Gericht kann auch ein Wohnungseigentümer von der Eigentümergemeinschaft geklagt werden. Forderungen gegen die Eigentümergemeinschaft können gegen die einzelnen Wohnungseigentümer nur nach Maßgabe des Abs. 3 zweiter Satz und nur durch gesonderte Klagsführung geltend gemacht werden.	<b>§ 18.</b> (1) Die Eigentümergemeinschaft kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. Für Klagen gegen die Eigentümergemeinschaft ist das Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist. Bei diesem Gericht kann auch ein Wohnungseigentümer von der Eigentümergemeinschaft geklagt werden. Forderungen gegen die Eigentümergemeinschaft können gegen die einzelnen Wohnungseigentümer nur nach Maßgabe des Abs. 4 zweiter Satz und nur durch gesonderte Klagsführung geltend gemacht werden.

(2) Die Eigentümergemeinschaft wird vertreten:	(2) Die Wohnungseigentümer können der Eigentümergemeinschaft aus ihrem Miteigentum erfließende Unterlassungsansprüche sowie die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche abtreten, wodurch die Eigentümergemeinschaft diese Ansprüche erwirbt und in eigenem Namen geltend machen kann. Unterlässt die Eigentümergemeinschaft die Geltendmachung eines ihr abgetretenen Anspruchs und droht dadurch eine Frist für die Anspruchsverfolgung abzulaufen, so kann der betreffende Wohnungseigentümer den Anspruch für die Eigentümergemeinschaft geltend machen.
1. wenn ein Verwalter bestellt ist,	
a) durch den Verwalter	
b) bei Bestellung eines Eigentümerversetzers nach § 22 in dem von der Interessenkollision betroffenen Geschäftsbereich nur durch den Eigentümerversetzer;	
2. wenn kein Verwalter bestellt ist,	
a) durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der Wohnungseigentümer,	
b) bei Bestellung eines vorläufigen Verwalters nach § 23 nur durch diesen.	
	(3) Die Eigentümergemeinschaft wird vertreten:
	1. wenn ein Verwalter bestellt ist,
	a) durch den Verwalter,
	b) in Fragen des rechtlichen Verhältnisses zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der Wohnungseigentümer,
	c) bei Bestellung eines Eigentümerversetzers nach § 22 in dem von der Interessenkollision betroffenen Geschäftsbereich nur durch den Eigentümerversetzer;
	2. wenn kein Verwalter bestellt ist,
	a) durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der Wohnungseigentümer,
	b) bei Bestellung eines vorläufigen Verwalters nach § 23 nur durch diesen.
(3) Ein gegen die Eigentümergemeinschaft ergangener Exekutionstitel kann	(4) Ein gegen die Eigentümergemeinschaft ergangener Exekutionstitel kann

nur in die Rücklage (§ 31) oder in die von den Wohnungseigentümern geleisteten oder geschuldeten Zahlungen für Aufwendungen (§ 32) vollstreckt werden. Soweit die Forderung durch eine solche Exekution nicht hereingebracht werden kann, haften die Wohnungseigentümer für den Ausfall im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.	nur in die Rücklage (§ 31) oder in die von den Wohnungseigentümern geleisteten oder geschuldeten Zahlungen für Aufwendungen (§ 32) vollstreckt werden. Soweit die Forderung durch eine solche Exekution nicht hereingebracht werden kann, haften die Wohnungseigentümer für den Ausfall im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.
<b>§ 19.</b> Die Eigentümergemeinschaft kann eine natürliche oder juristische Person zum Verwalter bestellen. Name und Anschrift des Verwalters sind auf Grund des Bestellungsbeschlusses auf Antrag des Verwalters oder eines Wohnungseigentümers im Grundbuch ersichtlich zu machen.	<b>§ 19.</b> Die Eigentümergemeinschaft kann eine natürliche oder juristische Person zum Verwalter bestellen. Name und Anschrift des Verwalters sind bei Bestellung durch das Gericht von Amts wegen, sonst auf Grund einer Urkunde über die Bestellung zum Verwalter, sofern die Unterschriften auch nur eines Wohnungseigentümers sowie des Verwalters darauf öffentlich beglaubigt sind, auf Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers oder des Verwalters im Grundbuch ersichtlich zu machen.
<b>§ 20.</b> (1) bis (5)...	<b>§ 20.</b> (1) bis (5) unverändert
(6) Der Verwalter hat alle die Eigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen über ein auf die Gemeinschaft lautendes und für jeden Wohnungseigentümer einsehbares gesondertes Konto durchzuführen. Eigentümer eines auf diesem Konto vorhandenen Guthabens ist die Eigentümergemeinschaft.	(6) Der Verwalter hat alle die Eigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen entweder über ein für jeden Wohnungseigentümer einsehbares Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder über ein ebenso einsehbares Anderkonto durchzuführen.
(7) Die dem Verwalter als Machthaber nach dem 22. Hauptstück des Zweiten Teils des ABGB auferlegten Verbindlichkeiten können weder aufgehoben noch beschränkt werden.	(7) Die dem Verwalter als Machthaber nach dem 22. Hauptstück des Zweiten Teils des ABGB auferlegten Verbindlichkeiten können weder aufgehoben noch beschränkt werden. Der Verwalter hat auf Verlangen jedem Wohnungseigentümer Auskunft über den Inhalt des Verwaltungsvertrags, besonders über die Entgeltvereinbarungen und den Umfang der vereinbarten Leistungen, und im Fall einer schriftlichen Willensbildung (§ 24 Abs. 1) über das Stimmverhalten der anderen Wohnungseigentümer zu geben.
(8) ...	(8) unverändert
<b>§ 21.</b> (1) bis (3)...	<b>§ 21.</b> (1) bis (3) unverändert
(4) Nach Auflösung des Verwaltungsvertrags ist die Ersichtlichmachung des Verwalters bei Auflösung durch das Gericht von Amts wegen, sonst auf Grund der Kündigungserklärung auf Antrag des Verwalters oder eines Wohnungseigentümers im Grundbuch zu löschen.	(4) Nach Auflösung des Verwaltungsvertrags durch das Gericht ist die Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch von Amts wegen zu löschen. Wird der Verwaltungsvertrag auf andere Art aufgelöst, so ist die Ersichtlichmachung des Verwalters auf Grund einer Urkunde über die Kündigung oder die sonstige Auflösung des Vertrags auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder des Verwalters im Grundbuch zu löschen; die Urkunde muss bei Auflösung durch den Verwalter dessen öffentlich beglaubigte Unterschrift, ansonsten die öffentlich beglaubigte Unterschrift eines Wohnungseigentümers tragen.
(5) und (6) ...	(5) und (6) unverändert

<b>§ 24. (1) bis (4) ...</b>	<b>§ 24. (1) bis (4) unverändert</b>
(5) Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft sind jedem Wohnungseigentümer sowohl durch Anschlag an einer für alle Wohnungseigentümer deutlich sichtbaren Stelle des Hauses (bei mehreren Häusern oder mehreren Stiegenhäusern an einer entsprechenden Mehrzahl solcher Stellen) als auch durch Übersendung schriftlich zur Kenntnis zu bringen. Eine Übersendung an den Wohnungseigentümer einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit hat an die Anschrift seines Wohnungseigentumsobjekts oder an eine andere von ihm bekannt gegebene inländische Zustellanschrift zu erfolgen. Eine Übersendung an den Wohnungseigentümer eines Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge hat an eine von ihm bekannt zu gebende inländische Zustellanschrift zu erfolgen. Dem übersendeten Beschluss ist ein Hinweis darauf beizufügen, dass für den Beginn der Frist zur Anfechtung des Beschlusses dessen Anschlag im Haus maßgeblich ist; zugleich ist der Tag des Anschlags und das sich daraus ergebende Ende der Frist bekannt zu geben.	(5) Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft sind jedem Wohnungseigentümer sowohl durch Anschlag an einer für alle Wohnungseigentümer deutlich sichtbaren Stelle des Hauses (bei mehreren Häusern oder mehreren Stiegenhäusern an einer entsprechenden Mehrzahl solcher Stellen) als auch durch Übersendung schriftlich zur Kenntnis zu bringen. Eine Übersendung an den Wohnungseigentümer einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit hat an die Anschrift seines Wohnungseigentumsobjekts oder an eine andere von ihm bekannt gegebene inländische Zustellanschrift zu erfolgen. Eine Übersendung an den Wohnungseigentümer eines Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge hat an eine von ihm bekannt zu gebende inländische Zustellanschrift zu erfolgen. Dem übersendeten Beschluss ist ein Hinweis darauf beizufügen, dass für den Beginn der Frist zur Anfechtung des Beschlusses dessen Anschlag im Haus maßgeblich ist; zugleich ist der Tag des Anschlags und das sich daraus ergebende Ende der Frist bekannt zu geben. Jeder Wohnungseigentümer kann verlangen, dass die Übersendung von Beschlüssen an ihn nicht auf dem Postweg, sondern durch elektronische Übermittlung geschieht.
(6) und (7) ...	(6) und (7) unverändert
<b>§ 25. (1) und (2) ...</b>	<b>§ 25. (1) und (2) unverändert</b>
(3) Der Verwalter hat über die Teilnehmer an und über das Geschehen bei der Eigentümerversammlung, insbesondere über die Ergebnisse von Abstimmungen und gefasste Beschlüsse, eine Niederschrift aufzunehmen und jedem Wohnungseigentümer auf die in § 24 Abs. 5 beschriebene Weise zur Kenntnis zu bringen. Hat eine Abstimmung keine Mehrheit der Miteigentumsanteile für oder gegen einen Vorschlag ergeben, so hat der Verwalter zur Herbeiführung eines Beschlusses die bei der Versammlung nicht erschienenen und auch nicht rechtswirksam vertretenen Wohnungseigentümer zugleich mit der Bekanntmachung der Niederschrift aufzufordern, sich zu dieser Frage ihm gegenüber innerhalb einer zu bestimmenden Frist schriftlich zu äußern.	(3) Der Verwalter hat über die Teilnehmer an und über das Geschehen bei der Eigentümerversammlung, insbesondere über die Ergebnisse von Abstimmungen und gefasste Beschlüsse, eine Niederschrift aufzunehmen und jedem Wohnungseigentümer auf die in § 24 Abs. 5 beschriebene Weise zur Kenntnis zu bringen. Hat eine Abstimmung keine Mehrheit der Miteigentumsanteile für oder gegen einen Vorschlag ergeben, so hat der Verwalter zur Herbeiführung eines Beschlusses die bei der Versammlung nicht erschienenen und auch nicht rechtswirksam vertretenen Wohnungseigentümer zugleich mit der Bekanntmachung der Niederschrift aufzufordern, sich zu dieser Frage ihm gegenüber innerhalb einer zu bestimmenden Frist zu äußern.
<b>§ 27. (1) An jedem Miteigentumsanteil besteht in dem durch § 216 Abs. 1 Z 3 der Exekutionsordnung bestimmten Ausmaß ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zu Gunsten</b>	<b>§ 27. (1) An jedem Miteigentumsanteil besteht in dem durch § 216 Abs. 1 Z 3 der Exekutionsordnung bestimmten Ausmaß ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zu Gunsten</b>
1. ...	1. unverändert
2. der Rückgriffsforderungen eines anderen Wohnungseigentümers	2. der Rückgriffsforderungen eines anderen Wohnungseigentümers
a) aus der Inanspruchnahme von dessen Haftung nach § 18 Abs. 3 zweiter	a) aus der Inanspruchnahme von dessen Haftung nach § 18 Abs. 4 zweiter

Satz,	Satz,
b) und c) ...	b) und c) unverändert
(2) und (3) ...	(2) und (3) unverändert
<b>§ 30.</b> (1) Jeder Wohnungseigentümer kann – über die Rechte zur Anfechtung von Beschlüssen nach § 24 Abs. 6 und § 29 hinaus – mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag die Entscheidung des Gerichts darüber verlangen, dass	<b>§ 30.</b> (1) Jeder Wohnungseigentümer kann – über die Rechte zur Anfechtung von Beschlüssen nach § 24 Abs. 6 und § 29 hinaus – mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer, im Fall der Z 5 aber gegen den Verwalter zu richtenden Antrag die Entscheidung des Gerichts darüber verlangen, dass
1. und 2. ...	1. und 2. unverändert
3. ihm die Entrichtung des auf ihn entfallenden Teils der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in längeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Erhaltungsarbeit in angemessenen, den Verteilungszeitraum von zehn Jahren nicht übersteigenden Monatsraten gegen Bestellung einer Hypothek auf seinem Miteigentumsanteil und Zahlung der ortsüblichen Hypothekarzinsen gestattet wird, soweit ihm die sofortige Entrichtung des auf ihn entfallenden Teilbetrags der Erhaltungsarbeit unmöglich oder unzumutbar ist,	3. ihm die Entrichtung des auf ihn entfallenden Teils der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in längeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Erhaltungsarbeit in angemessenen, den Verteilungszeitraum von zehn Jahren nicht übersteigenden Monatsraten gegen Zahlung der ortsüblichen Hypothekarzinsen gestattet wird, soweit ihm die sofortige Entrichtung des auf ihn entfallenden Teilbetrags der Erhaltungsarbeit unmöglich oder unzumutbar ist,
4. ...	4. unverändert
5. dem Verwalter bei Verstößen gegen § 20 Abs. 2 bis 6 die Einhaltung dieser Pflichten aufgetragen wird,	5. dem Verwalter bei Verstößen gegen § 20 Abs. 2 bis 7 die Einhaltung dieser Pflichten aufgetragen oder der Verwaltungsvertrag wegen grober Verletzung der Pflichten des Verwalters aufgelöst wird (§ 21 Abs. 3),
6. ein Verwalter (§§ 19 ff.) oder ein vorläufiger Verwalter (§ 23) bestellt oder der Verwaltungsvertrag wegen grober Verletzung der Pflichten des Verwalters aufgelöst wird (§ 21 Abs. 3),	6. ein Verwalter (§§ 19 ff.) oder ein vorläufiger Verwalter (§ 23) bestellt wird,
7. ...	7. unverändert
8. jene Bestimmungen einer Gemeinschaftsordnung aufgehoben oder geändert werden, die § 26 widersprechen, und	8. die Unwirksamkeit jener Bestimmungen einer Gemeinschaftsordnung festgestellt wird, die § 26 widersprechen, und
9. ...	9. unverändert
(2) und (3) ...	(2) und (3) unverändert
<b>§ 31.</b> (1) ...	<b>§ 31.</b> (1) unverändert
(2) Die Rücklage ist als Vermögen der Eigentümergemeinschaft auf einem auf die Gemeinschaft lautenden und für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren gesonderten Konto fruchtbringend anzulegen und für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden.	(2) Die Rücklage ist für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden. Sie ist entweder auf einem für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder auf einem ebenso einsehbaren Anderkonto fruchtbringend anzulegen.

(3) und (4) ...	(3) und (4) unverändert
<b>§ 34.</b> (1) und (2) ...	<b>§ 34.</b> (1) und (2) unverändert
(3) Wird die Abrechnung nicht gehörig gelegt oder die Einsicht in die Belege nicht gewährt oder werden die verlangten Kopien oder Ausdrücke der Belege trotz Kostenerlags nicht angefertigt, so ist der Verwalter auf Antrag eines Wohnungseigentümers vom Gericht unter Androhung einer Geldstrafe bis zu 6 000 Euro dazu zu verhalten. Die Geldstrafe ist zu verhängen, wenn dem Auftrag ungerechtfertigterweise nicht entsprochen wird; eine solche Geldstrafe kann auch wiederholt verhängt werden.	(3) Wird die Abrechnung nicht gehörig gelegt oder die Einsicht in die Belege nicht gewährt oder werden die verlangten Kopien oder Ausdrücke der Belege trotz Kostenerlags nicht angefertigt, so ist der Verwalter auf Antrag eines Wohnungseigentümers vom Gericht unter Androhung einer Geldstrafe bis zu 6 000 Euro dazu zu verhalten. Die Geldstrafe ist zu verhängen, wenn dem Auftrag ungerechtfertigterweise nicht entsprochen wird; eine solche Geldstrafe kann auch wiederholt verhängt werden. Besteht der Mangel der Abrechnung nur in einer inhaltlichen Unrichtigkeit, so hat sich die gerichtliche Entscheidung auf die Feststellung der Unrichtigkeit sowie des sich aus der Richtigstellung ergebenden Überschuss- oder Fehlbetrags zu beschränken.
(4) und (5) ...	(4) und (5) unverändert
<b>§ 37.</b> (1) ...	<b>§ 37.</b> (1) unverändert
(2) Hat der Wohnungseigentumsbewerber einem der Wohnungseigentumsorganisatoren die zahlenmäßig bestimmt vereinbarten, bis zur Vollendung der Bauführung zu entrichtenden Beträge an Grund-, Bau- und sonstigen Kosten bezahlt, so hat er gegen den verfügbaren Wohnungseigentumsorganisator den Anspruch,	(2) Hat der Wohnungseigentumsbewerber einem der Wohnungseigentumsorganisatoren die zahlenmäßig bestimmt vereinbarten, bis zur Vollendung der Bauführung zu entrichtenden Beträge an Grund-, Bau- und sonstigen Kosten bezahlt, so hat er gegen den verfügbaren Wohnungseigentumsorganisator den Anspruch,
1. ...	1. unverändert
2. dass nach Vollendung der Bauführung am Haus, in dem sich das zugesagte wohnungseigentumstaugliche Objekt befindet, ohne Verzug die für die Einverleibung seines Eigentumsrechts am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums erforderlichen Urkunden errichtet und Anträge gestellt werden.	2. dass nach Vollendung der Bauführung am Haus, in dem sich das zugesagte wohnungseigentumstaugliche Objekt befindet, ohne Verzug die für die Einverleibung seines Eigentumsrechts am Mindestanteil und für die – allenfalls noch durchzuführende – Begründung von Wohnungseigentum an allen dafür gewidmeten wohnungseigentumstauglichen Objekten erforderlichen Urkunden errichtet und Anträge gestellt werden.
(3) bis (6) ...	(3) bis (6) unverändert
<b>§ 43.</b> (1) Sind die Wohnungseigentumsorganisatoren mit der Stellung der Anträge oder der Errichtung der Urkunden (§ 37 Abs. 2 Z 2) säumig, so kann der Wohnungseigentumsbewerber den Liegenschaftseigentümer auf die Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentums am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums am zugesagten Objekt bei dem Bezirksgericht klagen, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist.	<b>§ 43.</b> (1) Sind die Wohnungseigentumsorganisatoren mit der Stellung der Anträge oder der Errichtung der Urkunden (§ 37 Abs. 2 Z 2) säumig, so kann der Wohnungseigentumsbewerber den Liegenschaftseigentümer auf die Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentums am Mindestanteil und in die Begründung von Wohnungseigentum an allen dafür gewidmeten wohnungseigentumstauglichen Objekten bei dem Bezirksgericht klagen, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist. Ist die Wohnungseigentumsbegründung an allen wohnungseigentums-

	tauglichen Objekten nicht möglich, etwa weil nicht jedem Miteigentümer ein Objekt zugewiesen werden kann, so kann im Urteil über die Klage entgegen der Bestimmung des § 3 Abs. 2 ausnahmsweise die Einverleibung von Wohnungseigentum nur an dem dem Kläger zugesagten Objekt vorgesehen werden.
(2) und (3) ...	(2) und (3) unverändert
(4) Wenn zu Gunsten des Wohnungseigentumsbewerbers eine Anmerkung nach § 40 Abs. 2 oder eine Streitmerkung nach Abs. 3 eingetragen ist, hat der Wohnungseigentumsbewerber im Konkurs oder im Ausgleich über das Vermögen des Liegenschaftseigentümers einen Anspruch auf Aussonderung des ihm zustehenden Mindestanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums (§§ 11, 44 KO, §§ 11, 21 AO) sowie im Fall der Zwangsversteigerung der Liegenschaft ein Widerspruchsrecht nach § 37 der Exekutionsordnung.	(4) Wenn zu Gunsten des Wohnungseigentumsbewerbers eine Anmerkung nach § 40 Abs. 2 oder eine Streitmerkung nach Abs. 3 eingetragen ist, hat im Fall der Zwangsversteigerung der Liegenschaft der Ersteher sowie im Fall der Verwertung der Liegenschaft in der Insolvenz des Liegenschaftseigentümers der Ersteher oder Erwerber die dem Wohnungseigentumsbewerber auf Grund dieser Anmerkungen zustehenden Rechte nach Maßgabe des § 150 der Exekutionsordnung zu übernehmen.
	(5) Wird auf Grund einer Klage nach Abs. 1 Wohnungseigentum an allen dafür gewidmeten wohnungseigentumstauglichen Objekten begründet, so hindert dies nachfolgende Anmerkungen der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 40 Abs. 2) nicht.
<b>§ 45.</b> (1) und (2) ...	<b>§ 45.</b> (1) und (2) unverändert
(3) Die Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum ist nur zulässig, wenn sie sich auf alle Wohnungen und alle sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft sowie auf all jene Abstellplätze für Kraftfahrzeuge bezieht, die nach der Widmung des Alleineigentümers als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind.	(3) Die Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum ist nur zulässig, wenn sie sich auf alle wohnungseigentumstauglichen Objekte bezieht, die nach der Widmung des Alleineigentümers als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind.
(4) ...	(4) unverändert
<b>§ 52.</b> (1) ...	<b>§ 52.</b> (1) unverändert
(2) In den in Abs. 1 angeführten Verfahren gelten die allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit den in § 37 Abs. 3 Z 1, 6, 8, 10 bis 19 sowie Abs. 4 MRG genannten und den folgenden Besonderheiten:	(2) In den in Abs. 1 angeführten Verfahren gelten die allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit den in § 37 Abs. 3 Z 1, 6, 8, 10 bis 19 sowie Abs. 4 MRG genannten und den folgenden Besonderheiten:
1. Den Wohnungseigentümern und dem Verwalter kommt insoweit Parteistellung zu, als ihre Interessen durch die Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden können.	1. Den Wohnungseigentümern und dem Verwalter kommt insoweit Parteistellung zu, als ihre Interessen durch die Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden können; dem Verwalter kommt überdies auch dann Parteistellung zu, wenn Gegenstand des Verfahrens ein Verhalten des Verwalters ist.
2. bis 6. ...	2. bis 6. unverändert

(3) ...	(3) unverändert
<p>§ 56. (1) Wurde vor dem 1. Juli 2002 ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug gemäß § 1 Abs. 2 WEG 1975 mit einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit verbunden, so bleibt diese Verbindung weiterhin gültig.</p>	<p>§ 56. (1) Wurde vor dem 1. Juli 2002 ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug gemäß § 1 Abs. 2 WEG 1975 mit einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit verbunden, so bleibt diese Verbindung weiterhin gültig. In den Fällen des § 14 Abs. 3 und 5 Z 1 vierter Satz gelten die dort vorgesehenen Begünstigungen auch für einen Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug, der gemäß § 1 Abs. 2 WEG 1975 mit der Wohnung verbunden ist. Die Begründung von selbständigem Wohnungseigentum an einem im Zubehör-Wohnungseigentum stehenden Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug bedarf nicht der Zustimmung der anderen Miteigentümer; eine Nutzwertfestsetzung gemäß § 9 Abs. 2, 3 oder 6 ist entbehrlich, wenn sich der Nutzwert des Abstellplatzes zweifelsfrei aus der früheren Nutzwertermittlung ergibt.</p>
(2) bis (14) ...	(2) bis (14) unverändert
<b>Vollziehung</b>	<b>Begründung von Wohnungseigentum auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes 1975</b>
<p>§ 57. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.</p>	<p>§ 57. (1) Bis zum Ablauf des 31. Juli 2006 kann - ungeachtet eines allfälligen Widerspruchs zu Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 – die Einverleibung von Wohnungseigentum auf Grund von Urkunden beantragt werden, die noch nach der Rechtslage des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 erstellt wurden, sofern die Wohnungseigentumsbegründung nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 gültig gewesen wäre.</p>
	<p>(2) Wurde nach dem 30. Juni 2002 und vor dem In-Kraft-Treten des Abs. 1 Wohnungseigentum auf Grund von Urkunden begründet, die noch nach der Rechtslage des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 erstellt wurden, so ist die Wohnungseigentumsbegründung ungeachtet eines allfälligen Widerspruchs zu Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 gültig, wenn sie nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 gültig gewesen wäre.</p>
	<b>Übergangsbestimmungen zur Wohnrechtsnovelle 2006</b>
	<p>§ 58. (1) § 56 Abs. 1 letzter Satz und § 57 Abs. 1 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl. I Nr. XXX/2005, treten mit dem der Kundmachung der Wohnrechtsnovelle 2006 folgenden Tag in Kraft. Im Übrigen treten die Änderungen dieses Bundesgesetzes durch die Wohnrechtsnovelle 2006 mit 1. Mai 2006 in Kraft.</p>
	(2) § 5 Abs. 2 letzter Satz in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 ist

	auch anzuwenden, wenn der Erwerb des Abstellplatzes vor dem 1. Mai 2006 stattgefunden hat. Wurde der dem Erwerb dienende Grundbuchs Antrag vor dem 1. Februar 2005 eingebracht, so gilt die Ausnahmeregelung für jede Person, der gemäß § 2 Abs. 6 zweiter Satz die Eigenschaft eines Wohnungseigentumsorganisations zukommt.
	(3) Auch nach dem 30. April 2006 kann - ungeachtet der mit der Wohnrechtsnovelle 2006 herbeigeführten Änderung des § 8 Abs. 2 WEG 2002 – die Einverleibung von Wohnungseigentum auf Grund einer vor dem 1. Mai 2006 vorgenommenen Nutzwertermittlung beantragt werden, bei der § 8 Abs. 2 WEG 2002 in seiner Fassung vor dem In-Kraft-Treten der Wohnrechtsnovelle 2006 angewendet wurde.
	(4) § 10 Abs. 3 und 4 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 ist anzuwenden, wenn im Fall einer gerichtlichen Nutzwertfestsetzung das darüber geführte Verfahren nach dem 30. April 2006 geendet hat oder im Fall einer einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung das neue Gutachten nach dem 30. April 2006 erstattet wurde.
	(5) Das Schriftformgebot des § 13 Abs. 6 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 gilt für Vereinbarungen, die nach dem 30. April 2006 geschlossen werden.
	(6) § 14 Abs. 1, 2 und 3 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 ist anzuwenden, wenn der Partner nach dem 30. April 2006 stirbt. § 14 Abs. 4 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 ist anzuwenden, wenn die Erlassung der Zahlungspflicht nach dem 30. April 2006 verfügt oder vereinbart wird. Das Formgebot des § 14 Abs. 5 Z 1 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 gilt für Vereinbarungen, die nach dem 30. April 2006 geschlossen werden; die übrigen Regelungen des § 14 Abs. 5 Z 1 sowie § 14 Abs. 5 Z 2 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 sind anzuwenden, wenn der Partner nach dem 30. April 2006 stirbt.
	(7) Hat ein Wohnungseigentumsbewerber in einer vor dem 1. Mai 2006 erhobenen Einverleibungsklage gemäß § 43 Abs. 1 die Einwilligung in die Einverleibung von Wohnungseigentum nur hinsichtlich des ihm zugesagten Objekts begehrt, so steht die Regelung des § 3 Abs. 2 auch unabhängig vom Vorliegen eines Falls nach § 43 Abs. 1 zweiter Satz einer Klagsstattgebung nicht entgegen.
	(8) Hat ein Wohnungseigentumsbewerber vor dem 1. Mai 2006 sein Aussonderungsrecht oder sein Widerspruchsrecht jeweils gemäß § 43 Abs. 4 in der Fassung vor dem In-Kraft-Treten der Wohnrechtsnovelle 2006 gerichtlich geltend

	gemacht, so gilt für diese Rechte die bisherige Rechtslage weiter.
	<b>Vollziehung</b>
	<b>§ 59.</b> Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.
<b>Mietrechtsgesetz</b>	
<b>§ 1.</b> (1) bis (3) ...	<b>§ 1.</b> (1) bis (3) unverändert
(4) Die §§ 14, 29 bis 36, 45, 46 und 49, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes, gelten für	(4) Die §§ 14, 29 bis 36, 45, 46 und 49, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes, gelten für
1. ...	1. unverändert
2. Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass darin - wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter - eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werde,	2. Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass – wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter – entweder in ihnen oder in einem an ihrer Stelle durchgeführten Aufbau eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werde,
	2a. Mietgegenstände, die durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30. April 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind,
3. ...	3. unverändert
(5) ...	(5) unverändert
<b>§ 3.</b> (1) Der Vermieter hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, daß das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten werden. Im übrigen bleibt § 1096 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt.	<b>§ 3.</b> (1) Der Vermieter hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden. Im übrigen bleibt § 1096 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt.
(2) Die Erhaltung im Sinn des Abs. 1 umfaßt:	(2) Die Erhaltung im Sinn des Abs. 1 umfasst:
1. ...	1. unverändert
2. die Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind; diese Arbeiten jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses handelt oder wenn sie erforderlich sind, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu	2. die Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind; diese Arbeiten jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt

übergeben;	oder wenn sie erforderlich sind, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben;
3. bis 6. ...	3. bis 6. unverändert
(3) ...	(3) unverändert
<b>Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten</b>	<b>Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten</b>
§ 6. (1) ...	§ 6. (1) unverändert
	(1a) Dem Vermieter können Erhaltungsarbeiten zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung im Sinn des § 3 Abs. 1 und Abs. 2 Z 2 nur aufgetragen werden, wenn sich die Gesundheitsgefährdung nicht durch andere, den Bewohnern des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden lässt.
(2) ... Der bestellte Verwalter ist im besonderen befugt, zur Finanzierung der aufgetragenen Arbeiten namens des Vermieters ein auf inländische Währung lautendes Hypothekendarlehen gegen angemessene Verzinsung und Abtretung der Hauptmietzinse aufzunehmen, die Übernahme einer Bürgschaft durch eine Gebietskörperschaft zu Bedingungen, anzustreben, die erforderlichen Urkunden zu fertigen und die grundbücherliche Sicherstellung auf der Liegenschaft, an der die Arbeit vorgenommen werden soll, durchzuführen. ...	(2) ... Der bestellte Verwalter ist im besonderen befugt, zur Finanzierung der aufgetragenen Arbeiten namens des Vermieters ein auf inländische Währung lautendes Hypothekendarlehen gegen angemessene Verzinsung und Abtretung der Hauptmietzinse aufzunehmen, die Übernahme einer Bürgschaft durch eine Gebietskörperschaft anzustreben, die erforderlichen Urkunden zu fertigen und die grundbücherliche Sicherstellung auf der Liegenschaft, an der die Arbeit vorgenommen werden soll, durchzuführen.. ...
(3) und (4) ...	(3) und (4) unverändert
<b>Umfang des Benützungrechts</b>	<b>Umfang des Benützungrechts</b>
§ 8. (1) Der Hauptmieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses handelt, so instand zu halten, daß dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Hauptmieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.	§ 8. (1) Der Hauptmieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt, so instand zu halten, daß dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Hauptmieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
(2) Der Hauptmieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind; er hat die vorübergehende	(2) Der Hauptmieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind; er hat die vorübergehende

Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes bei Vorliegen der folgenden Voraussetzungen zuzulassen:	Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes bei Vorliegen der folgenden Voraussetzungen zuzulassen:
1. ...	1. unverändert
2. wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist; die Zumutbarkeit ist im besonderen anzunehmen, wenn die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechts zur Folge hat.	2. wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist; die Zumutbarkeit ist im besonderen anzunehmen, wenn die Beseitigungsmaßnahme oder die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechts zur Folge hat.
(3) ...	(3) unverändert
<b>§ 10.</b> (1) und (2) ...	<b>§ 10.</b> (1) und (2) unverändert
(3) Die im Abs. 1 genannten Aufwendungen sind:	(3) Die im Abs. 1 genannten Aufwendungen sind:
1. die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der Errichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung,	1. die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der Errichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung sowie die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines solchen Warmwasserboilers,
2. bis 4. ...	2. bis 4. unverändert
(4) Der Anspruch auf Ersatz ist bei sonstigem Verlust des Anspruches dem Vermieter vom Hauptmieter unter Vorlage von Rechnungen schriftlich anzuzeigen:	(4) Der Anspruch auf Ersatz ist bei sonstigem Verlust des Anspruches dem Vermieter vom Hauptmieter unter Vorlage von Rechnungen schriftlich anzuzeigen:
1. bei einvernehmlicher Auflösung des Mietverhältnisses spätestens zum Zeitpunkt dieser Auflösung,	1. bei einvernehmlicher Auflösung des Mietverhältnisses spätestens 14 Tage nach Abschluss der Auflösungsvereinbarung,
2. bei Aufkündigung des Mietverhältnisses durch den Hauptmieter spätestens mit der Aufkündigung,	2. bei Aufkündigung des Mietverhältnisses durch den Hauptmieter spätestens 14 Tage nach Zustellung der Aufkündigung an den Vermieter,
3. ...	3. unverändert
	(4a) Entspricht eine rechtzeitig erstattete Anzeige des Ersatzanspruchs in Form oder Inhalt nicht der Regelung des Abs. 4, so hat der Vermieter den Mieter zur Verbesserung des Mangels binnen einer Frist von mindestens 14 Tagen aufzufordern. Der Verlust des Ersatzanspruchs tritt nur ein, wenn der Mieter einer sol-

	chen Aufforderung nicht fristgerecht nachkommt.
(5) bis (8) ...	(5) bis (8) unverändert
§ 12. (1) und (2) ...	§ 12. (1) und (2) unverändert
	(3) Ist der Mietgegenstand eine Seniorenwohnung, wurde im Mietvertrag die Bereitstellung einer Grundversorgung des Hauptmieters mit sozialen Diensten der Altenhilfe vereinbart und hatte der Hauptmieter bei Abschluss des Mietvertrags das 60. Lebensjahr bereits vollendet, so steht ihm das Recht der Abtretung der Hauptmietrechte an Verwandte in absteigender Linie einschließlich der Wahlkinder nicht zu. Eine Seniorenwohnung liegt vor, wenn sowohl die Wohnung als auch die allgemeinen Teile des Hauses, über die sie erreicht werden kann, eigens – etwa durch barrierefreie Zugänge, besondere sanitäre Einrichtungen oder besondere Sicherheitseinrichtungen – für ein altengerechtes Wohnen ausgestattet sind.
§ 12a. (1) ...	§ 12a. (1) unverändert
(2) Ist der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1, so darf der Vermieter bis spätestens sechs Monate nach Anzeige der Unternehmensveräußerung die Anhebung des Hauptmietzinses bis zu dem nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag, jedoch unter Berücksichtigung der Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit, verlangen. Ändert der neue Hauptmieter in der Folge die Art dieser Geschäftstätigkeit, so darf der Vermieter ab diesem Zeitpunkt den nach § 16 Abs. 1 zulässigen Hauptmietzins ohne Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit verlangen.	(2) Ist der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1, so darf der Vermieter bis spätestens sechs Monate nach Anzeige der Unternehmensveräußerung die Anhebung des Hauptmietzinses bis zu dem nach § 16 Abs. 1 zulässigen Betrag, jedoch unter Berücksichtigung der Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit, verlangen. Ändert der neue Hauptmieter in der Folge die Art dieser Geschäftstätigkeit, so darf der Vermieter ab diesem Zeitpunkt den nach § 16 Abs. 1 zulässigen Hauptmietzins ohne Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit verlangen. Eine sich aus der Anhebung ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in § 16 Abs. 8 genannten Fristen ab dem Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.
(3) bis (8) ...	(3) bis (8) unverändert
§ 14. (1) und (2) ...	§ 14. (1) und (2) unverändert
(3) Eintrittsberechtigt nach Abs. 2 sind der Ehegatte, der Lebensgefährte, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder und die Geschwister des bisherigen Mieters, sofern diese Personen ein dringendes Wohnbedürfnis haben und schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Wohnung gewohnt haben. Lebensgefährte im Sinne dieser Bestimmung ist, wer mit dem bisherigen Mieter bis zu dessen Tod durch mindestens drei Jahre hindurch in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft gelebt hat; einem dreijährigen Aufenthalt des Lebensgefährten in der Wohnung ist es gleichzuhalten, wenn er die Wohnung seinerzeit mit	(3) Eintrittsberechtigt nach Abs. 2 sind der Ehegatte, der Lebensgefährte, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder und die Geschwister des bisherigen Mieters, sofern diese Personen ein dringendes Wohnbedürfnis haben und schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Wohnung gewohnt haben. Lebensgefährte im Sinne dieser Bestimmung ist, wer mit dem bisherigen Mieter bis zu dessen Tod durch mindestens drei Jahre hindurch in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft gelebt hat; einem dreijährigen Aufenthalt des Lebensgefährten in der Wohnung ist es gleichzuhalten, wenn er die Wohnung seinerzeit mit

dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat.	dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat. In dem in § 12 Abs. 3 genannten Fall sind Verwandte in absteigender Linie einschließlich der Wahlkinder nicht eintrittsberechtigt.
<b>§ 15a.</b> (1) Eine Wohnung hat die Ausstattungskategorie	<b>§ 15a.</b> (1) Eine Wohnung hat die Ausstattungskategorie
1. bis 3. ...	1. bis 3. unverändert
4. D, wenn sie entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder wenn bei ihr eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist und auch nicht innerhalb angemessener Frist nach Anzeige durch den Mieter vom Vermieter brauchbar gemacht wird.	4. D, wenn sie entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder wenn bei ihr eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist.
(2) Die Ausstattungskategorie nach Abs. 1 richtet sich nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags. Eine Wohnung ist in eine Ausstattungskategorie auch bei Fehlen eines Ausstattungsmerkmals einzuordnen, wenn das fehlende Ausstattungsmerkmal, nicht jedoch eine Badegelegenheit, durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen wird.	(2) Die Ausstattungskategorie nach Abs. 1 richtet sich nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags. Eine Wohnung ist in eine Ausstattungskategorie auch bei Fehlen eines Ausstattungsmerkmals einzuordnen, wenn das fehlende Ausstattungsmerkmal, nicht jedoch eine Badegelegenheit, durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen wird. Ist im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags die Wohnung oder ein Ausstattungsmerkmal nicht brauchbar oder entspricht eine Badegelegenheit nicht dem zeitgemäßen Standard, so ist dies für die Einstufung der Wohnung im Categoriesystem nur zu berücksichtigen, wenn der Mieter die Unbrauchbarkeit oder das Fehlen des zeitgemäßen Standards dem Vermieter angezeigt und dieser den Mangel nicht in angemessener Frist, höchstens aber binnen dreier Monate ab Zugang der Anzeige, behoben hat.
(3) und (4) ...	(3) und (4) unverändert
<b>§ 16.</b> (1) bis (8) ...	<b>§ 16.</b> (1) bis (8) unverändert
(9) Ergibt sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Hauptmietzins als nach Abs. 1 bis 7 zu diesem Zeitpunkt zulässig ist, so ist der übersteigende Teil unwirksam. Berechtigt eine Wertsicherungsvereinbarung den Vermieter zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses, so hat der Hauptmieter dem Vermieter den erhöhten Hauptmietzins von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung (Abs. 6 dritter Satz) folgenden Zinstermin an zu entrichten, wenn der Vermieter dem Hauptmieter in einem nach Wirksamwerden der Indexveränderung ergehenden Schreiben, jedoch spätestens 14 Tage vor dem Termin, sein darauf gerichtetes Erhöhungsbegehren bekanntgibt.	(9) Ergibt sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Hauptmietzins als nach Abs. 1 bis 7 zu diesem Zeitpunkt zulässig ist, so ist der übersteigende Teil unwirksam. Berechtigt eine Wertsicherungsvereinbarung den Vermieter zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses, so hat der Hauptmieter dem Vermieter den erhöhten Hauptmietzins von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung (Abs. 6 dritter Satz) folgenden Zinstermin an zu entrichten, wenn der Vermieter dem Hauptmieter in einem nach Wirksamwerden der Indexveränderung ergehenden Schreiben, jedoch spätestens 14 Tage vor dem Termin, sein darauf gerichtetes Erhöhungsbegehren bekanntgibt. Eine sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ergebende Unwirksamkeit des erhöhten Hauptmietzinses ist innerhalb der in Abs. 8 genannten Fristen ab dem Erhöhungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.

(10) bis (12) ...	(10) bis (12) unverändert
<b>Hauptmietzinsabrechnung</b>	<b>Hauptmietzinsabrechnung</b>
<b>§ 20. (1) ...</b>	<b>§ 20. (1) unverändert</b>
1. ...	1. unverändert
2. In der Abrechnung dürfen als Ausgaben ausgewiesen werden:	2. unverändert
a) die Beträge, die aufgewendet wurden, um die durch Rechnungen und Zahlungsbelege (Quittungen) belegten Kosten der zur ordnungsgemäßen Erhaltung (§ 3) oder nützlichen Verbesserung (§§ 4, 5) des Hauses durchgeführten Arbeiten zu decken;	a) unverändert
b) 20 vH von den durch Rechnungen und Zahlungsbelege (Quittungen) belegten Kosten der Arbeiten, die der Vermieter in Kalenderjahren, in denen von den Hauptmietern des Hauses kein gemäß § 18 Abs. 2 oder 3 erhöhter Hauptmietzins eingehoben wird, zur ordnungsgemäßen Erhaltung (§ 3) oder nützlichen Verbesserung (§§ 4, 5) des Hauses aufgewendet hat;	b) unverändert
c) die Beträge, die vom Vermieter für die mit dem Eigentum des Hauses verbundene Vermögensteuer samt Zuschlägen entrichtet wurden;	c) unverändert
d) die zur Tilgung und Verzinsung eines Förderungsdarlehens des Bundes, eines Landes oder eines öffentlich-rechtlichen Fonds oder eines von diesem geförderten Darlehens (Kredites) erforderlichen Beträge, soweit sich das Darlehen (der Kredit) nicht ausschließlich auf vom Vermieter benützte oder trotz ihrer Vermietbarkeit leerstehende Objekte beziehen;	d) unverändert
e) die in § 10 Abs. 6 dritter Satz genannten Beträge;	e) unverändert
	f) sofern der Vermieter in dem Kalenderjahr keine nach §§ 18 ff. erhöhten Hauptmietzinse vereinnahmt hat, vom Überschuss der Einnahmen (Z 1) über die Ausgaben (lit. a bis e) 35 vH bei Einkommensteuerpflicht oder 25 vH bei Körperschaftsteuerpflicht des Vermieters.
(2) bis (4) ...	(2) bis (4) unverändert
<b>§ 29. (1) Der Mietvertrag wird aufgelöst</b>	<b>§ 29. (1) Der Mietvertrag wird aufgelöst</b>
1. und 2. ...	1. und 2. unverändert
3. durch Zeitablauf, jedoch nur wenn	3. durch Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer, jedoch nur wenn
a) im Haupt- oder Untermietvertrag schriftlich vereinbart wurde, dass er	a) im Haupt- oder Untermietvertrag schriftlich vereinbart wurde, dass er

durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt und	durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt, und
b) bei Wohnungen die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer oder die Verlängerung der Vertragsdauer (Abs. 4) jeweils mindestens drei Jahre beträgt.	b) bei Wohnungen die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer oder die Verlängerung der Vertragsdauer (Abs. 4) jeweils mindestens drei Jahre beträgt,
	3a. durch Ablauf des dreijährigen Erneuerungszeitraums im Fall des Abs. 3 lit. b erster Satz,
4. und 5. ...	4. und 5. unverändert
(2) Im Fall eines nach Abs. 1 Z 3 befristeten Haupt- oder Untermietvertrags über eine Wohnung hat der Mieter nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer des Mietverhältnisses das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.	(2) Im Fall eines nach Abs. 1 Z 3 befristeten Haupt- oder Untermietvertrags über eine Wohnung hat der Mieter nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer des Mietverhältnisses das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.
(3) Mietverträge auf bestimmte Zeit, die durch den Verlauf der Zeit nicht auflösbar sind oder nicht aufgelöst werden, gelten als auf unbestimmte Zeit erneuert.	(3) a) Mietverträge auf bestimmte Zeit, deren Ablauf wegen eines Verstoßes gegen die Regelungen des Abs. 1 Z 3 oder des Abs. 4 nicht durchgesetzt werden kann, gelten als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen oder erneuert.
	b) Mietverträge auf bestimmte Zeit, die nach Ablauf der wirksam vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer weder vertraglich verlängert noch aufgelöst werden, gelten einmalig als auf drei Jahre erneuert; der Mieter hat jedoch jederzeit das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den erneuerten Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Wird der Mietvertrag nach Ablauf dieser drei Jahre ein weiteres Mal nicht aufgelöst, gilt er als auf unbestimmte Zeit erneuert.
(4) Nach Abs. 1 Z 3 befristete Mietverträge können schriftlich beliebig oft um jede – bei Wohnungen jedoch drei Jahre jeweils nicht unterschreitende – Vertragsdauer erneuert werden.	(4) Nach Abs. 1 Z 3 befristete Mietverträge können schriftlich beliebig oft um jede – bei Wohnungen jedoch drei Jahre jeweils nicht unterschreitende – Vertragsdauer erneuert werden. Nach Abs. 3 lit. b erster Satz befristete Mietverträge können schriftlich – bei Wohnungen um mindestens drei Jahre – erneuert werden.
<b>Gerichtliche Kündigung</b>	<b>Gerichtliche Kündigung</b>
<b>§ 33.</b> (1) Mietverträge können nur gerichtlich gekündigt werden. Der Vermieter hat in der Kündigung die Kündigungsgründe kurz anzuführen; andere Kündigungsgründe kann er in diesem Verfahren nicht mehr geltend machen. Werden gegen die Kündigung Einwendungen erhoben, so hat der Vermieter nachzuweisen, daß der von ihm geltend gemachte Kündigungsgrund gegeben ist. Gegen die Versäumung der Frist zur Anbringung von Einwendungen ist die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach den Bestimmungen der §§ 146 ff. ZPO zulässig.	<b>§ 33.</b> (1) Mietverträge können vom Mieter nur schriftlich, vom Vermieter jedoch nur gerichtlich gekündigt werden. Geht die Kündigung dem Vertragspartner erst nach Beginn der für den darin genannten Kündigungstermin einzuhaltenden Kündigungsfrist zu, so entfaltet sie ihre Wirkung für den ersten späteren Kündigungstermin, für den die Frist zu diesem Zeitpunkt noch offen ist. Der Vermieter hat in der Kündigung die Kündigungsgründe kurz anzuführen; andere Kündigungsgründe kann er in diesem Verfahren nicht mehr geltend machen. Werden

	gegen die Kündigung Einwendungen erhoben, so hat der Vermieter nachzuweisen, daß der von ihm geltend gemachte Kündigungsgrund gegeben ist. Gegen die Versäumung der Frist zur Anbringung von Einwendungen ist die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach den Bestimmungen der §§ 146 ff. ZPO zulässig.
(2) ...	(2) unverändert
(3) ...	(3) unverändert
§ 37. (1) und (2) ...	§ 37. (1) und (2) unverändert
(3) Für das Verfahren über die in Abs. 1 genannten Angelegenheiten gelten die allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit folgenden Besonderheiten:	(3) Für das Verfahren über die in Abs. 1 genannten Angelegenheiten gelten die allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit folgenden Besonderheiten:
1. bis 15. ...	1. bis 15. unverändert
16. Für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses gelten die §§ 62 bis 64 AußStrG mit der Maßgabe, dass die in Abs. 1 genannten Entscheidungsgegenstände rein vermögensrechtlicher Natur sind und dass die gemäß § 62 Abs. 3 und 5 und § 63 Abs. 1 AußStrG maßgebliche Wertgrenze 10 000 Euro beträgt. Die Frist für den Revisionsrekurs oder die Zulassungsvorstellung gegen einen Sachbeschluss und für den Revisionsrekurs gegen einen Aufhebungsbeschluss (§ 64 AußStrG) sowie für die Revisionsrekursbeantwortung hiezu beträgt abweichend von § 63 Abs. 2, § 65 Abs. 1 und § 68 Abs. 1 AußStrG vier Wochen. Der Revisionsrekurs und die Revisionsrekursbeantwortung haben abweichend von § 65 Abs. 3 Z 5 und § 68 Abs. 1 AußStrG die Unterschrift eines Rechtsanwalts, eines Notars oder eines Interessenvertreters zu enthalten. Z 15 zweiter Satz gilt entsprechend.	16. Für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses gelten die §§ 62 bis 64 AußStrG mit der Maßgabe, dass die in Abs. 1 genannten Entscheidungsgegenstände rein vermögensrechtlicher Natur sind und dass die gemäß § 59 Abs. 2, § 62 Abs. 3 und 5 und § 63 Abs. 1 AußStrG maßgebliche Wertgrenze 10 000 Euro beträgt. Die Frist für den Revisionsrekurs oder die Zulassungsvorstellung gegen einen Sachbeschluss und für den Revisionsrekurs gegen einen Aufhebungsbeschluss (§ 64 AußStrG), mit dem ein Sachbeschluss aufgehoben wurde, sowie für die Revisionsrekursbeantwortung hiezu beträgt abweichend von § 63 Abs. 2, § 65 Abs. 1 und § 68 Abs. 1 AußStrG vier Wochen. Der Revisionsrekurs und die Revisionsrekursbeantwortung haben abweichend von § 65 Abs. 3 Z 5 und § 68 Abs. 1 AußStrG die Unterschrift eines Rechtsanwalts, eines Notars oder eines Interessenvertreters zu enthalten. Z 15 zweiter Satz gilt entsprechend.
17. bis 20. ...	17. bis 20. unverändert
(4) ...	(4) unverändert
§ 45. (1) Im Fall eines vor dem 1. März 1994 geschlossenen Hauptmietvertrags kann der Vermieter den Hauptmietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder eine Geschäftsräumlichkeit auf 1,75 Euro, für eine Wohnung der Ausstattungskategorie B auf 1,32 Euro, für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C oder eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in brauchbarem Zustand auf 0,88 Euro und für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in nicht brauchbarem Zustand auf 0,66 Euro, jeweils je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, anheben, wenn der bisherige Hauptmietzins unter dem jeweils anzuwendenden Betrag liegt. Die angeführten Beträge valorisieren sich entsprechend der Regelung	§ 45. (1) Im Fall eines vor dem 1. März 1994 geschlossenen Hauptmietvertrags kann der Vermieter den Hauptmietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder eine Geschäftsräumlichkeit auf 1,75 Euro, für eine Wohnung der Ausstattungskategorie B auf 1,32 Euro, für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C oder eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in brauchbarem Zustand auf 0,88 Euro und für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in nicht brauchbarem Zustand auf 0,66 Euro, jeweils je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, anheben, wenn der bisherige Hauptmietzins unter dem jeweils anzuwendenden Betrag liegt. Die angeführten Beträge valorisieren sich entsprechend der Regelung

des § 16 Abs. 6. Die Anhebung ist aber nur dann zulässig, wenn sich der Mietgegenstand in einem Gebäude befindet, für das weder eine Abbruchbewilligung noch ein Abbruchauftrag der Baubehörde vorliegt.	des § 16 Abs. 6. Die Anhebung ist aber nur dann zulässig, wenn sich der Mietgegenstand in einem Gebäude befindet, für das weder eine Abbruchbewilligung noch ein Abbruchauftrag der Baubehörde vorliegt. Eine sich aus der Anhebung ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in § 16 Abs. 8 genannten Fristen ab dem Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.
(2) Ist der nach § 16 Abs. 1 und 9 zulässige Hauptmietzins bei einer Geschäftsräumlichkeit niedriger als 2,64 Euro je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, so kann der Vermieter abweichend von Abs. 1 den Hauptmietzins nur auf zwei Drittel des nach § 16 Abs. 1 und 9 zulässigen Betrags anheben. Der Betrag von 2,64 Euro valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6.	(2) Ist der nach § 16 Abs. 1 und 9 zulässige Hauptmietzins bei einer Geschäftsräumlichkeit niedriger als 2,64 Euro je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, so kann der Vermieter abweichend von Abs. 1 den Hauptmietzins nur auf zwei Drittel des nach § 16 Abs. 1 und 9 zulässigen Betrags anheben. Der Betrag von 2,64 Euro valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6. Der letzte Satz des Abs. 1 gilt entsprechend.
(3) ...	(3) unverändert
§ 46. (1) ...	§ 46. (1) unverändert
(2) Treten in einen am 1. März 1994 bestehenden Hauptmietvertrag über eine Wohnung ausschließlich Personen ein, die in Abs. 1 nicht genannt sind, so darf der Vermieter vom (von den) in das Hauptmietrecht Eintretenden ab dem auf den Eintritt folgenden Zinstermin eine Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für die Wohnung nach § 16 Abs. 2 bis 6 im Zeitpunkt des Eintritts zulässigen Betrag, höchstens aber 2,64 Euro je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, verlangen, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger ist. Dieser Höchstbetrag von 2,64 Euro valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6. In den Fällen des Abs. 1 darf der Vermieter diese Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses ab dem Zinstermin begehren, zu dem alle in Abs. 1 genannten Eintretenden auf Dauer die Wohnung verlassen haben oder volljährig geworden sind. Gleiches gilt, wenn Personen, die in Abs. 1 in dessen bis 28. Februar 1994 in Geltung gestandener Fassung genannt waren, nach dem 31. Dezember 1981 und vor dem 1. März 1994 in den Hauptmietvertrag eingetreten sind, aber erst nach dem 28. Februar 1994 die Wohnung auf Dauer verlassen haben oder volljährig geworden sind. Die Anhebung des Hauptmietzinses ist aber solange nicht zulässig, als dem Hauptmieter - unter der Annahme einer sofortigen Beendigung des Mietverhältnisses - für vor dem 1. März 1994 getätigte Aufwendungen noch Ersatzansprüche nach § 10 zustünden, die der Mieter geltend macht und der Vermieter zu befriedigen nicht bereit ist.	(2) Treten in einen am 1. März 1994 bestehenden Hauptmietvertrag über eine Wohnung ausschließlich Personen ein, die in Abs. 1 nicht genannt sind, so darf der Vermieter vom (von den) in das Hauptmietrecht Eintretenden ab dem auf den Eintritt folgenden Zinstermin eine Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem für die Wohnung nach § 16 Abs. 2 bis 6 im Zeitpunkt des Eintritts zulässigen Betrag, höchstens aber 2,64 Euro je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, verlangen, sofern der bisherige Hauptmietzins niedriger ist. Dieser Höchstbetrag von 2,64 Euro valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6. In den Fällen des Abs. 1 darf der Vermieter diese Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses ab dem Zinstermin begehren, zu dem alle in Abs. 1 genannten Eintretenden auf Dauer die Wohnung verlassen haben oder volljährig geworden sind. Gleiches gilt, wenn Personen, die in Abs. 1 in dessen bis 28. Februar 1994 in Geltung gestandener Fassung genannt waren, nach dem 31. Dezember 1981 und vor dem 1. März 1994 in den Hauptmietvertrag eingetreten sind, aber erst nach dem 28. Februar 1994 die Wohnung auf Dauer verlassen haben oder volljährig geworden sind. Die Anhebung des Hauptmietzinses ist aber solange nicht zulässig, als dem Hauptmieter - unter der Annahme einer sofortigen Beendigung des Mietverhältnisses - für vor dem 1. März 1994 getätigte Aufwendungen noch Ersatzansprüche nach § 10 zustünden, die der Mieter geltend macht und der Vermieter zu befriedigen nicht bereit ist. Eine sich aus der Anhebung ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in § 16 Abs. 8 genannten Fristen ab dem Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.

<b>§ 46a.</b> (1) bis (5) ...	<b>§ 46a.</b> (1) bis (5) unverändert
(6) Im übrigen ist § 12a Abs. 7 auf die in Abs. 2 bis 5 geregelten Fälle sinngemäß anzuwenden.	(6) Im übrigen ist § 12a Abs. 7 auf die in Abs. 2 bis 5 geregelten Fälle sinngemäß anzuwenden. Eine sich aus einer Anhebung nach Abs. 2 bis 5 ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in § 16 Abs. 8 genannten Fristen ab dem jeweiligen Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.
	<b>Übergangsregelung zur Wohnrechtsnovelle 2006</b>
	<b>§ 49e.</b> (1) Die Änderungen der §§ 1, 3, 6, 8, 10, 12, 12a, 14, 15a, 16, 20, 29, 33, 37, 45, 46 und 46a durch die Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl. I Nr. XXX/2005, treten mit 1. Mai 2006 in Kraft.
	(2) § 1 Abs. 4 Z 2 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 gilt
	1. in Ansehung von Mietgegenständen, die durch einen nicht mit einem Dachbodenausbau verbundenen Aufbau neu errichtet worden sind, für Mietverträge, die nach dem 30. April 2006 geschlossen wurden,
	2. im Übrigen jedoch für Mietverträge, die nach dem 31. Dezember 2001 geschlossen wurden.
	(3) § 1 Abs. 4, § 12 Abs. 3, § 14 Abs. 3 und § 15a Abs. 1 und 2 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 gelten für Mietverträge, die nach dem 30. April 2006 geschlossen wurden.
	(4) § 10 Abs. 4 und 4a in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 ist anzuwenden, wenn der Mietvertrag nach dem 30. April 2006 aufgelöst wird.
	(5) § 12a Abs. 2, § 16 Abs. 9, § 45 Abs. 1 und 2, § 46 Abs. 2 und § 46a Abs. 6 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 sind auch anzuwenden, wenn die Anhebung vor dem 1. Mai 2006 stattgefunden hat, doch beginnt die dreijährige Frist in diesen Fällen – ausgenommen jene nach § 16 Abs. 9 – erst mit 1. Mai 2006 zu laufen.
	(6) § 20 Abs. 1 Z 2 lit. f in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 ist auf die Kalenderjahre nach 2004 betreffenden Hauptmietzinsabrechnungen anzuwenden. Auf die die Kalenderjahre vor 2005 betreffenden Hauptmietzinsabrechnungen ist § 20 Abs. 1 Z 2 lit. f in der Fassung vor der Aufhebung durch das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs vom 11. Dezember 2003, kundgemacht in BGBl. I Nr. 2/2004, anzuwenden.
	(7) § 29 Abs. 3 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 ist anzuwenden, wenn die wirksam vereinbarte oder durch Vereinbarung verlängerte Vertragsdauer

	nach dem 30. April 2006 endet. § 29 Abs. 4a, 4b und 4c sowie § 34 Abs. 5 jeweils in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 sind nicht mehr anzuwenden, wenn die wirksam vereinbarte oder durch Vereinbarung verlängerte Vertragsdauer nach dem 30. April 2006 endet.
	(8) § 33 Abs. 1 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 ist auf Kündigungserklärungen anzuwenden, die nach dem 30. April 2006 abgegeben werden.
	(9) Im Übrigen ist die Wohnrechtsnovelle 2006 ab dem 1. Mai 2006 auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor dem 1. Mai 2006 geschlossen worden sind.
<b>Landpachtgesetz</b>	
§ 12. Über Anträge nach diesem Bundesgesetz entscheidet das Bezirksgericht, in dessen Sprengel der Pachtgegenstand ganz oder zum größeren Teil liegt. Für das Verfahren gelten die allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit folgenden Besonderheiten:	§ 12. Über Anträge nach diesem Bundesgesetz entscheidet das Bezirksgericht, in dessen Sprengel der Pachtgegenstand ganz oder zum größeren Teil liegt. Für das Verfahren gelten die allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit folgenden Besonderheiten:
1. bis 6. ...	1. bis 6. unverändert
7. Für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses gelten die §§ 62 bis 64 AußStrG mit der Maßgabe, dass Entscheidungsgegenstände nach diesem Bundesgesetz rein vermögensrechtlicher Natur sind und dass die gemäß § 62 Abs. 3 und 5 und § 63 Abs. 1 AußStrG maßgebliche Wertgrenze 10 000 Euro beträgt. Die Frist für den Revisionsrekurs oder die Zulassungsvorstellung gegen einen Sachbeschluss und für den Revisionsrekurs gegen einen Aufhebungsbeschluss (§ 64 AußStrG) sowie für die Revisionsrekursbeantwortung hiezu beträgt abweichend von § 63 Abs. 2, § 65 Abs. 1 und § 68 Abs. 1 AußStrG vier Wochen. Der Revisionsrekurs und die Revisionsrekursbeantwortung haben abweichend von § 65 Abs. 3 Z 5 und § 68 Abs. 1 AußStrG die Unterschrift eines Rechtsanwalts oder eines Notars zu enthalten.	7. Für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses gelten die §§ 62 bis 64 AußStrG mit der Maßgabe, dass Entscheidungsgegenstände nach diesem Bundesgesetz rein vermögensrechtlicher Natur sind und dass die gemäß § 59 Abs. 2, § 62 Abs. 3 und 5 und § 63 Abs. 1 AußStrG maßgebliche Wertgrenze 10 000 Euro beträgt. Die Frist für den Revisionsrekurs oder die Zulassungsvorstellung gegen einen Sachbeschluss und für den Revisionsrekurs gegen einen Aufhebungsbeschluss (§ 64 AußStrG), mit dem ein Sachbeschluss aufgehoben wurde, sowie für die Revisionsrekursbeantwortung hiezu beträgt abweichend von § 63 Abs. 2, § 65 Abs. 1 und § 68 Abs. 1 AußStrG vier Wochen. Der Revisionsrekurs und die Revisionsrekursbeantwortung haben die Unterschrift eines Rechtsanwalts oder eines Notars zu enthalten.
8. ...	8. unverändert
<b>Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz</b>	
§ 7. (1) bis (4) ...	§ 7. (1) bis (4) unverändert
(5) Hat eine Bauvereinigung Wohnungen im eigenen Namen tatsächlich errichtet und muß sie diese Tätigkeit später wegen Fehlens der wirtschaftlichen	(5) Hat eine Bauvereinigung Wohnungen im eigenen Namen tatsächlich errichtet und muß sie diese Tätigkeit später wegen Fehlens der wirtschaftlichen

<p>Voraussetzungen (Wohnungsbedarf oder Finanzierungsmöglichkeit) zeitweise einstellen, so hat sie bei der Landesregierung einen Antrag auf Bewilligung der Unterbrechung der Bautätigkeit einzubringen. Die Landesregierung kann nach Anhörung der nach dem Sitz der Bauvereinigung zuständigen Finanzlandesdirektion einen Zeitraum von höchstens fünf Jahren festlegen, innerhalb dessen die Bautätigkeit unterbrochen werden darf.</p>	<p>Voraussetzungen (Wohnungsbedarf oder Finanzierungsmöglichkeit) zeitweise einstellen, so hat sie bei der Landesregierung einen Antrag auf Bewilligung der Unterbrechung der Bautätigkeit einzubringen. Die Landesregierung kann nach Anhörung der nach dem Sitz der Bauvereinigung zuständigen Finanzbehörde einen Zeitraum von höchstens fünf Jahren festlegen, innerhalb dessen die Bautätigkeit unterbrochen werden darf.</p>
<p><b>§ 11. (1) ...</b></p>	<p><b>§ 11. (1) unverändert</b></p>
<p>(2) Die Bestimmungen über die Verwendung des Restvermögens trifft die Landesregierung nach Anhörung der Organe der zu liquidierenden Bauvereinigung, des zuständigen Revisionsverbandes und der nach dem Sitz der zu liquidierenden Bauvereinigung zuständigen Finanzlandesdirektion unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des Genossenschaftsvertrages (Gesellschaftsvertrag, Satzung). Der Rechtsträger, dem das Restvermögen zufällt, hat Rechte und Verpflichtungen, insbesondere jene, die sich aus den §§ 14 und 17 ergeben, zu übernehmen.</p>	<p>(2) Die Bestimmungen über die Verwendung des Restvermögens trifft die Landesregierung nach Anhörung der Organe der zu liquidierenden Bauvereinigung, des zuständigen Revisionsverbandes und der nach dem Sitz der zu liquidierenden Bauvereinigung zuständigen Finanzbehörde unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des Genossenschaftsvertrages (Gesellschaftsvertrag, Satzung). Der Rechtsträger, dem das Restvermögen zufällt, hat Rechte und Verpflichtungen, insbesondere jene, die sich aus den §§ 14 und 17 ergeben, zu übernehmen.</p>
<p><b>§ 13. (1) bis (6) ...</b></p>	<p><b>§ 13. (1) bis (6) unverändert</b></p>
<p>(7) Werden in einer Baulichkeit oder in Baulichkeiten, die hinsichtlich der Berechnung des Entgelts eine wirtschaftliche Einheit bilden, nach Abrechnung der gesamten Herstellungskosten gemäß Abs. 2 weitere Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstände errichtet, sind diese hinsichtlich ihrer Herstellungskosten als eigene wirtschaftliche Einheit zu behandeln. Abweichend von den Abs. 1 und 2 gelten die an die bestehenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten für die Abgeltung der Duldung der Baumaßnahmen und den Verzicht auf Rechte zur Benützung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft geleisteten Beträge zuzüglich der zusätzlich erforderlichen Aufschließungskosten unter Ausschluß der Rechtsfolgen des § 15b als Grundkosten; die Kosten der Baumaßnahmen, vermindert um die Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten, die durch diese Baumaßnahmen ersetzt werden, gelten nach Maßgabe des § 14 Abs. 3a als Baukosten.</p>	<p>(7) Werden in einer Baulichkeit oder in Baulichkeiten, die hinsichtlich der Berechnung des Entgelts eine wirtschaftliche Einheit bilden, nach Abrechnung der gesamten Herstellungskosten gemäß Abs. 2 weitere Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstände errichtet, sind diese hinsichtlich ihrer Herstellungskosten als eigene wirtschaftliche Einheit zu behandeln. Abweichend von den Abs. 1 und 2 gelten die an die bestehenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten für die Abgeltung der Duldung der Baumaßnahmen und den Verzicht auf Rechte zur Benützung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft geleisteten Beträge zuzüglich der zusätzlich erforderlichen Aufschließungskosten als Grundkosten; die Kosten der Baumaßnahmen, vermindert um die Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten, die durch diese Baumaßnahmen ersetzt werden, gelten nach Maßgabe des § 14 Abs. 3a als Baukosten. Die als Grundkosten geleisteten Einmalbeträge werden bei den Berechnungen gemäß § 15c lit. a nicht herangezogen.</p>
<p><b>§ 14. (1) ...</b></p>	<p><b>§ 14. (1) unverändert</b></p>
<p>(1a) Die gemäß Abs. 1 vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten vor Abschluß des Vertrages oder aus diesem Anlaß zur Finanzierung des Bauvorhabens zusätzlich zu erbringenden Beiträge und die nach den Z 1 bis 4 und 8 des Abs. 1 anzurechnenden Beträge können in den Fällen des § 15b auch auf der Grundlage eines Fixpreises gemäß § 15a und § 23 Abs. 4a von der Bauvereinigung</p>	<p>(1a) Die gemäß Abs. 1 vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten vor Abschluß des Vertrages oder aus diesem Anlaß zur Finanzierung des Bauvorhabens zusätzlich zu erbringenden Beiträge und die nach den Z 1 bis 4 und 8 des Abs. 1 anzurechnenden Beträge können in den Fällen des § 15c lit. a Z 1 auch auf der Grundlage eines Fixpreises gemäß § 15a und § 23 Abs. 4b von der Bauverei-</p>

vereinbart werden, wobei bei der Berechnung der jeweiligen Entgeltsbestandteile nach den Z 1 bis 4 und 8 auch die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes berücksichtigt werden kann.	nigung vereinbart werden, wobei bei der Berechnung der jeweiligen Entgeltsbestandteile nach den Z 1 bis 4 und 8 auch die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes berücksichtigt werden kann.
(2) und (2a) ...	(2) und (2a) unverändert
	(2b) Reichen die nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und die künftig im gesetzlichen Höchstausmaß einzuhebenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bei Vermietung von im Wohnungseigentum der Bauvereinigung stehenden Wohnungseigentumsobjekten zur Deckung der Kosten gemäß § 14d Abs. 1a sowie von Kosten gemäß § 14a Abs. 2 Z 2 und 7 nicht aus, so kann die Bauvereinigung bei Gericht zur Deckung des Fehlbetrages eine Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 begehren. Die Absätze 2 und 2a sind sinngemäß anzuwenden.
	(3) und (3a) unverändert
	(3b) Das Gericht hat über Antrag der Bauvereinigung über die Höhe der Kosten zu entscheiden, die aus den nicht verbrauchten und zukünftigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu decken wären, um eine Sanierung der Baulichkeit und der bestehenden Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände gemäß § 2 Z 2 durchzuführen.
<b>§ 14a.</b> (1) Bei der Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages hat die Bauvereinigung nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, daß die Baulichkeit, die vermieteten oder zur Nutzung überlassenen Wohnungen oder Geschäftsräume und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner der Baulichkeit dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten werden. Im übrigen bleibt § 1096 ABGB unberührt.	<b>§ 14a.</b> (1) Bei der Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages hat die Bauvereinigung nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, daß die Baulichkeit, die vermieteten oder zur Nutzung überlassenen Wohnungen oder Geschäftsräume und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner der Baulichkeit dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden. Im übrigen bleibt § 1096 ABGB unberührt.
(2) Die Erhaltung im Sinn des Abs. 1 umfaßt:	(2) Die Erhaltung im Sinn des Abs. 1 umfaßt:
1. die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Baulichkeit erforderlich sind;	1. die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Baulichkeit erforderlich sind;
2. die Arbeiten, die zur Erhaltung der Wohnungen, Geschäftsräume, Einstellplätze (Garagen) oder Abstellplätze der Baulichkeit erforderlich sind; diese Arbeiten jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden der Baulichkeit handelt oder wenn sie erforderlich sind, um eine zu vermietende Wohnung, einen zu vermietenden Geschäftsraum, einen zu vermietenden Einstellplatz (Garage) oder einen zu vermietenden	2. die Arbeiten, die zur Erhaltung der Wohnungen, Geschäftsräume, Einstellplätze (Garagen) oder Abstellplätze der Baulichkeit erforderlich sind; diese Arbeiten jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden der Baulichkeit oder um die Beseitigung einer vom Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt oder wenn sie erforderlich sind, um eine zu ver-

Abstellplatz in brauchbarem Zustand zu übergeben;	mietende Wohnung, einen zu vermietenden Geschäftsraum, einen zu vermietenden Einstellplatz (Garage) oder einen zu vermietenden Abstellplatz in brauchbarem Zustand zu übergeben;
3. ...	3. unverändert
§ 14c. (1) ...	§ 14c. (1) unverändert
	(1a) Der Bauvereinigung können Erhaltungsarbeiten zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung im Sinn des § 14a Abs. 1 und Abs. 2 Z 2 nur aufgetragen werden, wenn sich die Gesundheitsgefährdung nicht durch andere, den Bewohnern des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden lässt.
(2) bis (4) ...	(2) bis (4) unverändert
§ 14d. (1) ...	§ 14d. (1) unverändert
	(1a) Kosten gemäß Abs.1 sind auch die der Erhaltung und Verbesserung gewidmeten (§ 19a Abs. 2 lit. e) angemessenen Beiträge zur Rücklage gemäß § 31 Abs.1 WEG 2002.
(2) und (3) ...	(2) und (3) unverändert
(4) Die Bauvereinigung muß dieses Verlangen dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten spätestens zwei Monate vor dem Entgeltstermin, zu dem die Entrichtung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gefordert wird, schriftlich mit der Verpflichtung bekanntgeben, daß der so geforderte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, soweit er den Betrag nach Abs. 2 Z 3 übersteigt, innerhalb von zehn Jahren ab der jeweiligen Entrichtung zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verwendet und hierüber jeweils zum 30. Juni eines jeden Kalenderjahres eine gesonderte Abrechnung (§ 19 Abs. 1) gelegt wird; zur Erfüllung der Schriftform reicht bei automationsunterstützt hergestellten Erklärungen an Stelle der eigenhändigen Unterschrift des Erklärenden auch die drucktechnische Anführung von dessen Namen aus. Mit dem schriftlichen Verlangen eines den Betrag nach Abs. 2 Z 3 übersteigenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages sind auch Art, Umfang und Kostenschätzungen der aus dem so geforderten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zu finanzierenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bekanntzugeben.	(4) Die Bauvereinigung muß dieses Verlangen dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten spätestens zwei Monate vor dem Entgeltstermin, zu dem die Entrichtung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gefordert wird, schriftlich mit der Verpflichtung bekanntgeben, daß der so geforderte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, soweit er den Betrag nach Abs. 2 Z 3 übersteigt, innerhalb von zehn Jahren ab der jeweiligen Entrichtung zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verwendet wird; zur Erfüllung der Schriftform reicht bei automationsunterstützt hergestellten Erklärungen an Stelle der eigenhändigen Unterschrift des Erklärenden auch die drucktechnische Anführung von dessen Namen aus. Mit dem schriftlichen Verlangen eines den Betrag nach Abs. 2 Z 3 übersteigenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages sind auch Art, Umfang und Kostenschätzungen der aus dem so geforderten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zu finanzierenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bekanntzugeben.
(4a) bis (8) ...	(4a) bis (8) unverändert
	(8a) Mit Abgabe der Erklärung gemäß § 15e Abs. 3 erwirbt der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einen Anspruch auf Übertragung der auf den jeweiligen Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand entfallenden, zum Zeitpunkt der

	Abrechnung nach § 19b oder § 19c nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gemäß Abs. 2 Z 1 und 2 (einschließlich der seit ihrem Einheben gemäß Abs. 9 anteilig angerechneten Zinsen) in die Rücklage gemäß § 31 WEG 2002.
(9) ...	(9) unverändert
	<b>Vermietung von Wohnungseigentumsobjekten</b>
	<b>§ 14e.</b> Das Entgelt für die Überlassung eines Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes gemäß § 20 Abs. 1 Z 2b, der im Wohnungseigentum einer Bauvereinigung steht, richtet sich nach Maßgabe seiner Zulässigkeit nach den §§ 13 bis 14d, wobei jedoch von den nach wohnungseigentumsrechtlichen Grundsätzen auf dieses Wohnungseigentumsobjekt entfallenden Beträgen gemäß § 19a Abs. 2 lit. a bis e auszugehen ist.
	<b>§ 14f.</b> Sind für eine Baulichkeit erstmals wohnungseigentumsrechtliche Bestimmungen gemäß § 37 Abs. 5 WEG 2002 anzuwenden, gilt für bestehende Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstände § 14e als vereinbart.
<b>§ 15.</b> (1) Der Preis für die Übertragung des Eigentums (Miteigentum) an Wohnungen, Heimen, Geschäftsräumen, Gemeindeeinrichtungen, Einstellplätzen (Garagen), Abstellplätzen oder für die Einräumung des Wohnungseigentums, sofern die erste Überlassung nicht in Miete oder sonstiger Nutzung erfolgt ist (§ 15b Abs. 1 lit. a), ist angemessen, wenn er unter Bedachtnahme auf § 13 gebildet wird. Wird ein Miteigentumsanteil übertragen, so gilt der dem Anteil entsprechende Betrag als angemessener Preis, sofern schriftlich nicht anderes vereinbart wurde oder eine andere Aufteilung durch gerichtliche Entscheidung vorliegt.	<b>§ 15.</b> (1) Der Preis für die Übertragung des Eigentums (Miteigentum) an Wohnungen, Heimen, Geschäftsräumen, Gemeindeeinrichtungen, Einstellplätzen (Garagen), Abstellplätzen oder für die Einräumung des Wohnungseigentums, sofern die erste Überlassung nicht in Miete oder sonstiger Nutzung erfolgt ist (§ 15b Abs. 1 lit. a), ist angemessen, wenn er unter Bedachtnahme auf § 13 gebildet wird. Wird ein Miteigentumsanteil übertragen, so gilt der dem Anteil entsprechende Betrag als angemessener Preis, sofern schriftlich nicht anderes (spätestens bei Bekanntgabe des Preises) vereinbart wurde oder eine andere Aufteilung durch gerichtliche Entscheidung vorliegt.
<b>§ 15e.</b> (1) bis (3) ...	<b>§ 15e.</b> (1) bis (3) unverändert
	(3a) Im Falle der rechtzeitigen Erhebung von Einwendungen gegen den Fixpreis nach § 15d Abs. 2 enden die Fristen nach Abs. 3 frühestens drei Monate nach rechtskräftiger Entscheidung über die Einwendungen.
(4) ...	(4) unverändert
<b>§ 15f.</b> Erfolgt keine fristgerechte Erklärung gemäß § 15e Abs. 3, tritt anstelle eines Anspruchs gemäß § 15c ein Anspruch auf Einräumung eines Vorkaufsrechts für weitere fünf Jahre nach Ablauf der Frist, wenn das Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnis nicht vorher aufgelöst wird.	<b>§ 15f.</b> Erfolgt keine fristgerechte Erklärung gemäß § 15e Abs. 3, tritt anstelle eines Anspruchs gemäß § 15c ein Vorkaufsrecht für weitere fünf Jahre nach Ablauf der Frist, wenn das Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnis nicht vorher aufgelöst wird.
<b>§ 17b.</b> Abweichend von § 13 Abs. 2 können von der Bauvereinigung zur Fi-	<b>§ 17b.</b> Abweichend von § 13 Abs. 2 können von der Bauvereinigung zur Fi-

nanzierung der gesamten Herstellungskosten eingesetzte Fremdmittel ganz oder teilweise durch Eigenmittel der Bauvereinigung ersetzt oder sonst umfinanziert werden, sofern sich dadurch die gemäß § 14 Abs. 1 der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge jedenfalls nicht erhöhen. § 17a Abs. 4 ist sinngemäß anzuwenden.	nanzierung der gesamten Herstellungskosten eingesetzte Fremdmittel ganz oder teilweise durch Eigenmittel der Bauvereinigung ersetzt oder sonst umfinanziert werden, sofern sich dadurch die gemäß § 14 Abs. 1 der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge jedenfalls nicht erhöhen. § 13 Abs. 2b und § 17a Abs. 4 sind sinngemäß anzuwenden.
<b>§ 18. (1) ...</b>	<b>§ 18. (1) unverändert</b>
(2) Abweichend von Abs. 1 ist in Verträgen über die Vereinbarung eines Fixpreises gemäß § 15a nur die diesem Preis zugrunde gelegte normale Ausstattung anzuführen. Bei Sonderausstattungen ist anzugeben, was davon im Fixpreis berücksichtigt ist.	(2) Abweichend von Abs. 1 ist in Verträgen über die Vereinbarung eines Fixpreises gemäß § 15a oder § 15d nur die diesem Preis zugrunde gelegte normale Ausstattung anzuführen. Bei Sonderausstattungen ist anzugeben, was davon im Fixpreis berücksichtigt ist.
(3), (3a) und (3b) ...	(3), (3a) und (3b) unverändert
(4) Einwendungen gegen die Höhe des Entgeltes auf Grund offenkundig unangemessener Zinssatzvereinbarungen (§ 14 Abs. 1 Z 2) können auch nach Ablauf der Frist gemäß Abs. 3 gerichtlich geltend gemacht werden.	(4) Einwendungen gegen die Höhe des Entgelts, insbesondere auf Grund offenkundig unangemessener Zinssatzvereinbarungen (§ 14 Abs. 1 Z 2), können auch nach Ablauf der Frist gemäß Abs. 3, längstens jedoch binnen drei Jahren nach schriftlicher Bekanntgabe der zugrunde liegenden Entgeltsanpassungen gerichtlich geltend gemacht werden. § 16 Abs. 8 zweiter und dritter Satz MRG sind sinngemäß anzuwenden. § 19 Abs. 1 letzter Satz bleibt unberührt.
(5) ...	(5) unverändert
	<b>Jährliche Abrechnungen bei vermietetem Wohnungseigentum</b>
	<b>§ 19a. (1)</b> Die jährlichen Abrechnungen bei vermietetem Wohnungseigentum haben auf Grundlage des § 34 WEG 2002 nach Maßgabe des § 14e für das einzelne Wohnungseigentumsobjekt zu erfolgen.
	(2) Als Grundlage für eine ordentliche Einzelabrechnung gemäß Abs.1 haben die Bauvereinigung oder ein ihr nachfolgender Verwalter gemäß Abs. 4 die Abrechnung gemäß § 34 WEG 2002 zu gliedern in:
	a) Betriebskosten im Sinne des § 21 Abs. 1 MRG – ausgenommen dessen Z 7,
	b) öffentliche Abgaben im Sinne des § 21 Abs. 2 MRG,
	c) Verwaltungskosten,
	d) besondere Aufwendungen im Sinne des § 24 MRG,
	e) Kosten der Erhaltung und Verbesserung sowie
	f) die übrigen Aufwendungen, die gemäß § 14e dem Entgelt nicht zugrunde gelegt werden dürfen.

	(3) § 19 Abs. 1 und 2 sind sinngemäß anzuwenden.
	(4) Verfügt die Bauvereinigung nicht mehr über die Mehrheit der Miteigentumsanteile oder wird sie vorher als Verwalterin durch das Gericht gemäß § 21 Abs. 3 zweiter Fall WEG 2002 abberufen, so kann die Eigentümergemeinschaft gemäß § 19 WEG 2002 auch eine andere natürliche oder juristische Person zum Verwalter bestellen.
	<b>Schlussabrechnung bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung</b>
	<b>§ 19b.</b> Im Fall einer nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung hat die Bauvereinigung spätestens mit Legung der ersten Abrechnung gemäß § 19a für alle Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände für den Zeitraum bis zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung wohnungseigentumsrechtlicher Bestimmungen (§ 14f) eine Abrechnung gemäß § 19 zu legen.
	<b>Zwischenabrechnung bei nachträglichem Wohnungseigentumserwerb</b>
	<b>§ 19c.</b> Die Bauvereinigung hat dem erwerbenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten eines nach § 14e vermieteten Wohnungseigentumsobjekts für den Zeitraum bis zum Zeitpunkt der Abgabe der Erklärung gemäß § 15e Abs. 3 binnen sechs Monaten eine Abrechnung gemäß § 19a zu legen.
<b>§ 20.</b> (1) Für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages in einer Baulichkeit, die von einer Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden ist oder auf die die Voraussetzungen des § 20a zutreffen, wird folgendes bestimmt:	<b>§ 20.</b> (1) unverändert
1. ...	1. unverändert
2. Z 1 gilt auch, wenn aus Anlaß der Errichtung neben der Überlassung des Gebrauches von Wohnungen oder Geschäftsräumen aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages an Wohnungen oder Geschäftsräumen, an Einstellplätzen oder an Garagen Wohnungseigentum eingeräumt oder später ein bestehendes Miet- oder Nutzungsverhältnis zugunsten des bisherigen Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten in Wohnungseigentum umgewandelt wird; für einen Mieter eines so im Wohnungseigentum stehenden Miet- oder Nutzungsgegenstandes gelten nach Wohnungseigentumsbegründung die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes nach Maßgabe dessen § 1 Abs. 1, 2 und 4.	2. Wenn ein Miet- oder sonstiger Nutzungsgegenstand der Baulichkeit im Wohnungseigentum der Bauvereinigung steht, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes sowie die in Z 1 lit. a und b genannten Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes.
	2a. Wenn an einem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand der Baulichkeit zugunsten des bisherigen Mieters gemäß den §§ 15b bis 15e Wohnungs-

	eigentum begründet (oder bereits begründetes Wohnungseigentum veräußert) worden ist, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nicht und jene des Mietrechtsgesetzes nach Maßgabe dessen § 1 Abs. 1, 2 und 4.
	2b. Wenn an einem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand der Baulichkeit sonst nachträglich Wohnungseigentum begründet worden ist, gelten die in Z 3 genannten Bestimmungen dieses Bundesgesetzes
3. und 4. ...	3. und 4. unverändert
(2) und (3) ...	(2) und (3) unverändert
	(3a) § 382f EO gilt für ein diesem Bundesgesetz unterliegendes Miet- oder sonstiges Nutzungsverhältnis entsprechend.
(4) ...	(4) unverändert
(5) Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer Wohnung, der in den letzten zwanzig Jahren vor Beendigung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses in der zum Gebrauch überlassenen Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung (§ 9 des Mietrechtsgesetzes) gemacht hat, die über seine Miet- oder sonstige Nutzungsdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, hat bei Beendigung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen nach Maßgabe der folgenden Voraussetzungen:	(5) unverändert
1. ...	1. unverändert
2. Ersatzfähige Aufwendungen sind:	2. Ersatzfähige Aufwendungen sind:
a) die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der Errichtung von Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung,	a) die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der Errichtung von Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung sowie die Erneuerung einer bei Beginn des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines solchen Warmwasserboilers,
b) die gänzliche Erneuerung eines schadhaft gewordenen Fußbodens in einer dem sonstigen Ausstattungszustand der Wohnung entsprechenden Ausführung,	b) unverändert
c) andere gleich wesentliche Verbesserungen, insbesondere solche, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert worden sind.	c) unverändert

3. Ein Anspruch auf Ersatz besteht nicht, wenn die Bauvereinigung berechtigterweise die Zustimmung verweigert oder an die Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustandes gebunden hat oder wenn die Bauvereinigung, weil ihr der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte die wesentliche Veränderung nicht angezeigt hat, verhindert war, das eine oder andere zu tun.	3. unverändert
4. Der Anspruch auf Ersatz ist bei sonstigem Verlust des Anspruches der Bauvereinigung vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten unter Vorlage von Rechnungen schriftlich anzuzeigen:	4. Der Anspruch auf Ersatz ist bei sonstigem Verlust des Anspruches der Bauvereinigung vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten unter Vorlage von Rechnungen schriftlich anzuzeigen:
a) bei einvernehmlicher Auflösung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses spätestens zum Zeitpunkt dieser Auflösung;	a) bei einvernehmlicher Auflösung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses spätestens 14 Tage nach Abschluss der Auflösungsvereinbarung,
b) bei Aufkündigung des Miet- oder Nutzungsverhältnisses durch den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten spätestens mit der Aufkündigung;	b) bei Aufkündigung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses durch den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten spätestens 14 Tage nach Zustellung der Aufkündigung an die Bauvereinigung,
c) in allen übrigen Fällen binnen einer Frist von zwei Monaten ab Eintritt der Rechtskraft des Räumungstitels, bei früherer Zurückstellung des Miet- oder Nutzungsgegenstandes jedoch spätestens mit der Zurückstellung.	c) unverändert
	4a. Entspricht eine rechtzeitig erstattete Anzeige des Ersatzanspruches in Form oder Inhalt nicht der Regelung der Z 4, so hat die Bauvereinigung den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zur Verbesserung des Mangels binnen einer Frist von mindestens 14 Tagen aufzufordern. Der Verlust des Ersatzanspruches tritt nur ein, wenn der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer solchen Aufforderung nicht fristgerecht nachkommt.
5. Der Ersatz der Aufwendungen gilt als eine Maßnahme im Sinne des § 14a Abs. 2 Z 2 zweiter Halbsatz zweiter Fall und ist nach § 19 Abs. 1 abzurechnen.	5. unverändert
6. Auf den Ersatzanspruch kann der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte im voraus nicht rechtswirksam verzichten.	6. unverändert
7. Weitergehende Ansprüche nach den §§ 1097, 1036, 1037 des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches bleiben unberührt.	7. unverändert
§ 22. (1) Über die Anträge in den im folgenden genannten Angelegenheiten entscheidet das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Baulichkeit gelegen ist:	§ 22. (1) unverändert

1. bis 6. ...	1. bis 6. unverändert
6a. Geltendmachung offenkundiger Unangemessenheit des Fixpreises (§ 15a);	6a. Geltendmachung offenkundiger Unangemessenheit des Fixpreises (§ 15a und § 15d);
6b. ...	6b. unverändert
(2) ...	(2) unverändert
	(2a) Im Falle einer Baukostenverrechnung über einen Generalunternehmer kann die Überprüfung der Zulässigkeit des Entgelts oder Preises mit der Behauptung begehrt werden, die Berechnung verstoße gegen § 13, weil die Baukostenverrechnung Leistungen enthalte, die nicht oder nicht vollständig erbracht worden seien. Abs. 2 Z 1 bis 4 sind mit der Maßgabe anzuwenden, dass
	1. neben der Vorlage der Endabrechnung der gesamten Baukosten das dem Generalunternehmervertrag zugrunde liegende Leistungsverzeichnis anzuschließen ist und
	2. nach Vorlage der Unterlagen nach Z 1 dem Antragsteller aufzutragen ist, binnen sechs Monaten die behauptete Minderleistung kurz und vollständig anzugeben.
(3) und (4) ...	(3) und (4) unverändert
(5) Das Verfahren über einen Rechtsstreit ist zu unterbrechen, wenn die Entscheidung von einer Vorfrage abhängt, über die ein Verfahren nach Abs. 1 Z 6 bis 8, 10 und 11 bereits anhängt ist. Ist in einem Rechtsstreit wegen Kündigung oder Räumung die Höhe des geschuldeten Entgelts strittig, so hat das Gericht den Rechtsstreit zu unterbrechen und dem Beklagten eine Frist von sechs Wochen zur Einleitung eines Verfahrens nach Abs. 1 Z 6 zu setzen.	(5) entfällt
§ 23. (1) bis (4b) ...	§ 23. (1) bis (4b) unverändert
(4c) Der nach § 15d zu ermittelnde Fixpreis hat ausgehend vom Substanzwert, unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert im Zeitpunkt der Fixpreisvereinbarung, insbesondere zu berücksichtigen:	(4c) Der nach § 15d zu ermittelnde Fixpreis hat ausgehend vom Substanzwert, unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert im Zeitpunkt der Fixpreisvereinbarung, oder ausgehend von § 15a (§ 23 Abs. 4b), unter Bedachtnahme auf eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung, insbesondere zu berücksichtigen:
a) die anteilige Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung (§15b Abs. lit. c),	a) unverändert
b) die Einmalbeträge (§ 17),	b) unverändert

c) die anteilige Übertragung des Rechnungsbetrages aller Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in die Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 oder in die Mietzinsreserve nach § 20 Abs. 2 Mietrechtsgesetz,	c) bei bereits bestehendem Wohnungseigentum die anteilige Höhe der Rücklage gemäß § 31 WEG 2002,
d) die Kosten der Wohnungseigentumsbegründung, der Verwertung und der Information der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten, wie im Besonderen über förderungsrechtliche Auswirkungen.	d) unverändert
	(4d) Die Bauvereinigung ist verpflichtet, in Zweifelsfällen – insbesondere bei einem unwirtschaftlich hohen energetischen Sanierungsbedarf (§ 14a Abs. 2 Z 5) - einen Vergleich über die wirtschaftliche Sinnhaftigkeit einer umfassenden Sanierung gegenüber einem Abbruch der Baulichkeit anzustellen. Von unwirtschaftlichen Sanierungskosten ist insbesondere dann auszugehen, wenn den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten zumindest gleichwertige Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstände zu einem angemessenen Entgelt (einschließlich der neben dem laufenden Entgelt zu leistenden Beträge gemäß § 17) in einer in räumlicher Nähe errichteten Baulichkeit (§ 2 Z 1) angeboten werden können. Das Entgelt ist jedenfalls angemessen, wenn es niedriger ist als jenes fiktive Entgelt, das sich bei Ermittlung der Kosten gemäß § 14 Abs. 3b ergäbe oder nach gerichtlicher Entscheidung ergeben hat.
(5) ...	(5) unverändert
<b>§ 27.</b> Einer Bauvereinigung, die auf Grund der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes als gemeinnützig anerkannt ist, obliegen folgende Verpflichtungen:	<b>§ 27.</b> Einer Bauvereinigung, die auf Grund der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes als gemeinnützig anerkannt ist, obliegen folgende Verpflichtungen:
1. Der Vorstand (Geschäftsführer) hat nach Ablauf jedes Geschäftsjahres der Landesregierung, der Finanzlandesdirektion und dem Revisionsverband den Jahresabschluß des abgelaufenen Geschäftsjahres zusammen mit dem Lagebericht binnen vier Wochen nach Erstellung vorzulegen.	1. Der Vorstand (Geschäftsführer) hat nach Ablauf jedes Geschäftsjahres der Landesregierung, der Finanzbehörde und dem Revisionsverband den Jahresabschluß des abgelaufenen Geschäftsjahres zusammen mit dem Lagebericht binnen vier Wochen nach Erstellung vorzulegen.
2. bis 6. ...	2. bis 6. unverändert
<b>§ 28.</b> (1) bis (6) ...	<b>§ 28.</b> (1) bis (6) unverändert
(7) Die Prüfungsberichte sind vom Revisionsverband spätestens drei Monate nach Beendigung der Prüfung der Landesregierung und der zuständigen Finanzlandesdirektion vorzulegen. Wenn behördliche Maßnahmen dringend erforderlich erscheinen, ist das Prüfungsergebnis unverzüglich der Landesregierung und der zuständigen Finanzlandesdirektion mitzuteilen.	(7) Die Prüfungsberichte sind vom Revisionsverband spätestens drei Monate nach Beendigung der Prüfung der Landesregierung und der zuständigen Finanzbehörde vorzulegen. Wenn behördliche Maßnahmen dringend erforderlich erscheinen, ist das Prüfungsergebnis unverzüglich der Landesregierung und der zuständigen Finanzbehörde mitzuteilen.
(8) und (9) ...	(8) und (9) unverändert
<b>§ 33.</b> (1) ...	<b>§ 33.</b> (1) unverändert

<p>(2) Partei ist die Bauvereinigung und im Verfahren gemäß den §§ 7 Abs. 4, 10a Abs. 1, 29 Abs. 3, 34 und 35 die Finanzlandesdirektion, in deren Bereich die Bauvereinigung ihren Sitz hat. Im Verfahren gemäß §§ 7 Abs. 4, 10a, 29 Abs. 3, 34 und 35 ist dem Revisionsverband (§ 5), dem die Bauvereinigung angehört, Gelegenheit zur Äußerung zu geben.</p>	<p>(2) Partei ist die Bauvereinigung und im Verfahren gemäß den §§ 7 Abs. 4, 10a Abs. 1, 29 Abs. 3, 34 und 35 die Finanzbehörde, in deren Bereich die Bauvereinigung ihren Sitz hat. Im Verfahren gemäß §§ 7 Abs. 4, 10a, 29 Abs. 3, 34 und 35 ist dem Revisionsverband (§ 5), dem die Bauvereinigung angehört, Gelegenheit zur Äußerung zu geben.</p>
<p>(3) ...</p>	<p>(3) unverändert</p>
<p><b>§ 34.</b> (1) Eine Bauvereinigung ist auf ihren Antrag von der Landesregierung nach Anhörung der Finanzlandesdirektion mit Bescheid als gemeinnützig anzuerkennen, wenn die Erfüllung der in diesem Bundesgesetz angeführten Voraussetzungen rechtlich und tatsächlich, insbesondere durch eine Verankerung im Genossenschaftsvertrag (Gesellschaftsvertrag, Satzung) gewährleistet ist.</p>	<p><b>§ 34.</b> (1) Eine Bauvereinigung ist auf ihren Antrag von der Landesregierung nach Anhörung der Finanzbehörde mit Bescheid als gemeinnützig anzuerkennen, wenn die Erfüllung der in diesem Bundesgesetz angeführten Voraussetzungen rechtlich und tatsächlich, insbesondere durch eine Verankerung im Genossenschaftsvertrag (Gesellschaftsvertrag, Satzung) gewährleistet ist.</p>
<p>(2) ...</p>	<p>(2) unverändert</p>
<p><b>§ 35.</b> (1) Die Anerkennung kann nur mit Bescheid entzogen werden. Der Finanzlandesdirektion kommt ein Antragsrecht auf Einleitung eines Verfahrens zur Entziehung der Anerkennung der Gemeinnützigkeit zu. Ein einseitiger Verzicht durch die Bauvereinigung ist unzulässig.</p>	<p><b>§ 35.</b> (1) Die Anerkennung kann nur mit Bescheid entzogen werden. Der Finanzbehörde kommt ein Antragsrecht auf Einleitung eines Verfahrens zur Entziehung der Anerkennung der Gemeinnützigkeit zu. Ein einseitiger Verzicht durch die Bauvereinigung ist unzulässig.</p>
<p>(2) bis (4) ...</p>	<p>(2) bis (4) unverändert</p>
<p><b>§ 36.</b> (1) Bei Entziehung der Anerkennung hat die Landesregierung nach Anhörung der nach dem Sitz der Bauvereinigung zuständigen Finanzlandesdirektion der Bauvereinigung eine Geldleistung aufzuerlegen. Diese Geldleistung ist derart zu bemessen, daß den Mitgliedern (Genossenschaftlern, Gesellschaftern) kein höherer vermögensrechtlicher Vorteil als im Falle ihres Ausscheidens (§ 10 Abs. 2) oder der Auflösung der Bauvereinigung (§ 11 Abs. 1) zukommt. Grundlage für die Bemessung der Geldleistung ist der Jahresabschluß für das der Rechtskraft der Entziehung vorangegangene Geschäftsjahr. Wurde für dieses Geschäftsjahr noch kein Jahresabschluß erstellt, so hat die Landesregierung einen solchen auf Kosten der Bauvereinigung erstellen zu lassen. Die Erfüllung dieser Leistung kann im Verwaltungswege erzwungen werden. Die erbrachte Geldleistung ist von der Landesregierung für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens zu verwenden.</p>	<p><b>§ 36.</b> (1) Bei Entziehung der Anerkennung hat die Landesregierung, nach Anhörung der nach dem Sitz der Bauvereinigung zuständigen Finanzbehörde, der Bauvereinigung eine gemäß den Grundsätzen des Abs. 3 zu bemessende, zunächst vorläufige Geldleistung aufzuerlegen. Grundlage für die Bemessung dieser vorläufigen Geldleistung ist die letzte (uneingeschränkt) bestätigte Bilanz (§ 28 Abs. 3).</p>
<p>(2) Ist einer Bauvereinigung die Anerkennung versagt oder entzogen worden, so kann sie einen neuerlichen Antrag auf Anerkennung erst stellen, wenn seit der Rechtskraft des Bescheides, mit dem die Anerkennung versagt oder entzogen worden ist, zwei Jahre vergangen sind.</p>	<p>(2) Die endgültige Geldleistung ist auf Grundlage der Bilanz für das Geschäftsjahr, in der die Entziehung rechtswirksam geworden ist, zu bemessen. Wurde für dieses Geschäftsjahr noch kein Jahresabschluss erstellt, so hat die Landesregierung einen solchen auf Kosten der Bauvereinigung erstellen zu lassen.</p>
	<p>(3) Die endgültige Geldleistung ist, nach Anhörung der nach dem Sitz der</p>

	Bauvereinigung zuständigen Finanzbehörde, unter Berücksichtigung der vorläufigen Geldleistung so zu bemessen, dass den Mitgliedern (Genossenschaf tern, Gesellschaftern) kein höherer vermögensrechtlicher Vorteil als im Falle ihres Ausscheidens (§ 10 Abs. 2) oder der Auflösung der Bauvereinigung (§ 11 Abs. 1) zukommt.
	(4) Die Erfüllung der in den Abs. 1 bis 3 genannten Leistungen kann im Verwaltungswege erzwungen werden.
	(5) Die gesamten erbrachten Geldleistungen sind von der Landesregierung für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens zu verwenden.
<b>§ 37. (1) und (2) ...</b>	<b>§ 37. (1) und (2) unverändert</b>
(3) Die Landesregierung hat den Gerichten, die Firmenbuch führen, sowie der Finanzlandesdirektion und dem Revisionsverband die auf Grund dieses Bundesgesetzes ergangenen Entscheidungen betreffend die Anerkennung, der Finanzlandesdirektion und dem Revisionsverband überdies die Änderungen gemäß Abs. 2 mitzuteilen.	(3) Die Landesregierung hat den Gerichten, die Firmenbuch führen, sowie der Finanzbehörde und dem Revisionsverband die auf Grund dieses Bundesgesetzes ergangenen Entscheidungen betreffend die Anerkennung, der Finanzbehörde und dem Revisionsverband überdies die Änderungen gemäß Abs. 2 mitzuteilen.
<b>§ 39. (1) bis (28) ...</b>	<b>§ 39. (1) bis (28) unverändert</b>
	(29) § 20 Abs. 5 Z 4 und 4a in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl. I Nr. XXX/2005, ist anzuwenden, wenn das Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnis nach dem 30. April 2006 aufgelöst wird.
	(30) § 23 Abs. 4c ist im Hinblick auf eine Fixpreisermittlung ausgehend von § 15a (§ 23 Abs. 4b) anzuwenden, wenn
	a) der Fixpreis aus Anlass der erstmaligen Überlassung der Baulichkeit ermittelt und vereinbart wird, andernfalls die Bauvereinigung den Fixpreis zwar nach § 15a (§ 23 Abs. 4b) auf der Grundlage der Endabrechnung der gesamten Herstellungskosten, jedoch ohne einen Pauschalsatz für die Risikoabgeltung, berechnen kann,
	b) in den Fällen des § 15c lit. b die Bauvereinigung ein verbindliches Anbot vor Ablauf einer insgesamt zwanzigjährigen Nutzungsdauer gelegt hat.
	(31) Wurde vor dem 1. Jänner 2007 nachträglich Wohnungseigentum an einem wohnungseigentumstauglichen Objekt begründet oder sind im Zusammenhang mit einer nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung erstmals wohnungseigentumsrechtliche Bestimmungen gemäß § 37 Abs. 5 WEG 2005 anzuwenden, so

	a) ist für den Zeitraum bis 31. Dezember 2006 eine Schlussabrechnung gemäß § 19b spätestens bis zum 30. Juni 2007 zu legen; die § 14 Abs. 2b, § 14d Abs. 1a, §§ 14e, 14f, 19a und 19c sind ab 1. Jänner 2007 anzuwenden;
	b) ist im Rahmen dieser Schlussabrechnung § 19b dergestalt anzuwenden, dass bei Abrechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge auch die bisher im Sinne des § 14d Abs. 1a geleisteten Beiträge zur Rücklage zu berücksichtigen sind; für Einwendungen gegen diese Abrechnung wird die Frist des § 19 Abs. 1 letzter Satz um weitere sechs Monate verlängert.
<b>Artikel IV</b>	
(1) bis (11) ...	(1) bis (11) unverändert
	(1m) (1m) § 7 Abs. 5, § 11 Abs. 2, § 13 Abs. 7, § 14 Abs. 1a, 2b und 3b, § 14a Abs. 1 und 2, § 14c Abs. 1a, § 14d Abs. 1a, 4 und 8a, § 14e, § 14f, § 15 Abs. 1, § 15e Abs. 3a, § 15f, § 17b, § 18 Abs. 2 und 4, § 19a, § 19b, § 19c, § 20 Abs. 1 Z 2 bis 2b, § 20 Abs. 3a, § 20 Abs. 5 Z 2, 4 und 4a, § 22, § 23 Abs. 4c und 4d, § 27 Z 1, § 28 Abs. 7, § 33 Abs. 2, § 34 Abs. 1, § 35 Abs. 1, § 36, § 37 Abs. 3 und § 39 Abs. 29 bis 31 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl. I Nr. XXX/2005, treten mit 1. Mai 2006 in Kraft.
(2) und (3) ...	(2) und (3) unverändert