

Bundesgesetz vom 1. Juli 1975 BGBl. 417 über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten (Wohnungseigentumsgesetz 1975 - WEG 1975) idF. BGBl. 1993/800

Begriff

§ 1. (1) Das Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen. Zu den sonstigen Räumlichkeiten gehören besonders selbständige Geschäftsräume, selbständige in sich geschlossene Räume zur Einstellung von Kraftfahrzeugen sowie deutlich abgegrenzte Abstellflächen (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in einer Baulichkeit, die ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen gewidmet und auf einer überwiegend nur diesem Zweck dienenden Liegenschaft errichtet ist.

(2) Mit selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten können auch andere Teile der Liegenschaft verbunden sein, wie besonders offene Balkone, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten, Lagerplätze und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, sofern sie von der Liegenschaftsgrenze, den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit aus zugänglich und deutlich abgegrenzt sind; mehr als ein Abstellplatz für Kraftfahrzeuge je Wohnung oder sonstiger selbständiger Räumlichkeit bei der erstmaligen Begründung des Wohnungseigentums jedoch nur dann, wenn für die Wohnungen, die über keinen Abstellplatz für Kraftfahrzeuge im Wohnungseigentum – sei es in einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder mit ihrer Wohnung verbunden – verfügen, noch mindestens je ein Abstellplatz für Kraftfahrzeuge verbleibt.

(3) An selbständigen Wohnungen kann Wohnungseigentum nur dann bestehen, wenn sie zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügen.

(4) An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht, wie besonders eine Hausbesorgerwohnung oder gemeinsame Wärmeversorgungsanlage, kann Wohnungseigentum nicht bestehen.

Recht und Titel zum Erwerb des Wohnungseigentums

§ 2. (1) Das Wohnungseigentum kann von jedem Miteigentümer, dessen Anteil den zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteil nicht unterschreitet, oder von Ehegatten erworben werden, deren Miteigentumsanteile je den halben Mindestanteil nicht unterschreiten.

(2) Das Wohnungseigentum kann neu eingeräumt werden:

1. durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer; ein Miteigentümer, der bereits Wohnungseigentümer ist, darf seine Zustimmung nur verweigern, wenn durch das Wohnungseigentum, das neu eingeräumt werden soll, die ihm auf Grund des bestehenden Wohnungseigentums zustehenden Nutzungsrechte aufgehoben oder eingeschränkt würden;

2. durch gerichtliche Entscheidung in einem Verfahren zur Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft, sofern der Beklagte dies im Verfahren begehrt hat, sowie

3. durch gerichtliche Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse (§§ 81 bis 96 Ehegesetz)

Mindestanteil

§ 3. (1) Der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil ist ein solcher Anteil, der dem Verhältnis des Nutzwerts der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zum Nutzwert aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft entspricht. Die Nutzwerte sind vom Gericht festzusetzen.

(2) Der Nutzwert ist auf Antrag insbesondere neu festzusetzen:

1. wenn sich der festgesetzte Nutzwert einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit bis zur Vollendung der Bauführung durch Vorgänge, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, um mindestens 3 vH ändert; der Antrag ist bis zum Ablauf eines Jahres nach dem Eintritt der Rechtskraft der baubehördlichen Benützungsbewilligung zulässig;

2. wenn sich der festgesetzte Nutzwert durch Änderungen im Bestand räumlich unmittelbar aneinandergrenzender Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten oder durch die Übertragung von Teilen der Liegenschaft, die nach § 1 Abs. 2 mit einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit im Wohnungseigentum stehen, von dieser auf eine andere Wohnung oder sonstige Räumlichkeit ändert;

3. wenn sich der festgesetzte Nutzwert einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit nach der Vollendung der Bauführung durch andere bauliche Vorgänge auf der Liegenschaft, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, wesentlich ändert; der Antrag ist bis zum Ablauf eines Jahres nach dem Eintritt der Rechtskraft der hierfür erforderlichen baubehördlichen Bewilligung zulässig.

(3) In den Entscheidungen über die Neufestsetzung von Nutzwerten ist überdies festzustellen, ob und inwieweit sich hierdurch die Summe der Nutzwerte aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft ändert oder daß sich die Neufestsetzung auf diese Gesamtsumme nicht auswirkt.

Antragsberechtigung; Ausgleichspflicht

§ 4. (1) Zum Antrag auf Festsetzung der Nutzwerte nach § 3 Abs. 1 oder Neufestsetzung der Nutzwerte nach § 3 Abs. 2 Z. 1 oder 3 ist vor der Vollendung der Bauführung jeder Miteigentümer der Liegenschaft und nach der Vollendung der Bauführung überdies auch jeder Wohnungseigentumsbewerber berechtigt. Zur Antragstellung auf Neufestsetzung der Nutzwerte nach § 3 Abs. 2 Z. 2 sind nur und nur gemeinsam die Wohnungseigentümer berechtigt, die die Änderung oder die Übertragung durchführen.

(2) Wird der Nutzwert nach § 3 Abs. 2 Z. 1 oder 3 neu festgesetzt, so haben die Miteigentümer gegenseitig diejenigen Miteigentumsanteile zu übernehmen oder zu übertragen, die notwendig sind, damit jedem Wohnungseigentümer der nach der Festsetzung der Nutzwerte zur Begründung seines Wohnungseigentums 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.

(3) Wird der Nutzwert nach § 3 Abs. 2 Z. 2 neu festgesetzt, so gilt die Ausgleichspflicht nach Abs. 2 zwischen den Wohnungseigentümern, die die Änderung oder die Übertragung durchführen.

Nutzwert

§ 5. (1) Der Nutzwert der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrundung und ab 0,5 durch

Aufrundung zu berücksichtigen sind. Er ist aus der Nutzfläche der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit und entsprechenden Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede zu errechnen, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens, besonders aus der Zweckbestimmung, aus der Stockwerkslage oder der Lage innerhalb eines Stockwerks, aus der über oder unter dem Durchschnitt liegenden Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft (§ 1 Abs. 2) oder aus einer nicht allein auf Kosten eines Miteigentümers vorgenommenen sonstigen besseren Ausstattung oder Grundrißgestaltung der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit, ergeben.

(2) Zuschläge, die sich aus werterhöhenden Unterschieden auf Grund der Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft (§ 1 Abs. 2) ergeben, sind nach Maßgabe des Abs. 1 erster Satz in ganzen Zahlen auszudrücken. Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von weniger als 2 vH zur Nutzfläche der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.

(3) In den Fällen des § 3 Abs. 2 Z. 2 ist der Nutzwert der von der Änderung oder der Übertragung betroffenen Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten so festzusetzen, daß die Summe ihrer Nutzwerte vor und nach der Änderung oder der Übertragung gleich hoch ist.

(4) Ergibt ein Liegenschaftsanteil gemäß § 1 Abs. 2, der mit einer Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit verbunden werden soll, einen Nutzwert, der trotz der Aufrundungsbestimmung die Zahl Eins nicht erreichen würde, ist der Nutzwert mit der Zahl Eins anzusetzen.

Nutzfläche

§ 6. (1) Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; das gleiche gilt für die im § 1 Abs. 2 sonst genannten Teile der Liegenschaft, die mit einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit im Wohnungseigentum stehen.

(2) Die Nutzfläche ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen, es sei denn, daß eine Abweichung vom behördlich genehmigten Bauplan erwiesen wird; in diesem Fall ist die Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen.

(3) Bei Gebäuden, für die die Baubewilligung nach dem 1. Jänner 1985 erteilt wurde, ist die Nutzfläche auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen, es sei denn, daß dies nicht möglich ist oder eine Abweichung vom behördlich genehmigten Bauplan um mehr als 3 vH erwiesen wird; in diesen Fällen ist die Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen.

(4) Die Nutzfläche ist in Quadratmetern auszudrücken.

Verbindung mit dem Mindestanteil

§ 7. (1) Das Wohnungseigentum ist mit dem Mindestanteil untrennbar verbunden. Es kann nur mit diesem zusammen beschränkt, belastet, veräußert, von Todes wegen übertragen und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden.

(2) Bücherliche Eintragungen auf dem Mindestanteil erstrecken sich auch dann auf das Wohnungseigentum, wenn sie dem Wohnungseigentum im Rang vorangehen.

(3) Im Fall der Zwangsversteigerung eines Miteigentumsanteils sind die durch das Wohnungseigentum bewirkten Beschränkungen vom Ersteher ohne Rücksicht auf den bürgerlichen Rang und ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.

Unteilbarkeit

§ 8. (1) Der mit dem Wohnungseigentum verbundene Mindestanteil darf, solange das Wohnungseigentum besteht, außer zur Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums von Ehegatten, nicht geteilt werden.

(2) Würde nach dem Tod des Wohnungseigentümers nach den Ergebnissen des Verlassenschaftsverfahrens der mit dem Wohnungseigentum verbundene Mindestanteil mehreren Personen, die nicht Ehegatten sind, zufallen, so hat das Verlassenschaftsgericht eine öffentliche Feilbietung des Mindestanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums durch Versteigerung vorzunehmen.

Gemeinsames Wohnungseigentum von Ehegatten

§ 9. (1) Ehegatten, die das Wohnungseigentum gemeinsam erwerben, müssen Eigentümer je eines halben Mindestanteils (im folgenden "Anteil am Mindestanteil" genannt) sein; ihre Anteile am Mindestanteil dürfen nicht verschieden belastet sein. Das gleiche gilt, wenn ein Ehegatte, der Wohnungseigentümer ist, seinem Ehegatten unter gleichzeitiger Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums den hierzu erforderlichen Anteil am Mindestanteil überträgt.

(2) Durch das gemeinsame Wohnungseigentum von Ehegatten werden ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden, daß sie, solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen. Die Zwangsvollstreckung auf Grund eines Exekutionstitels, der bloß gegen einen der Ehegatten 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 andere Ehegatte, gegen den kein Exekutionstitel besteht, Beteiligter; er kann zur Wahrung seiner Rechte alle Rechtsmittel erheben, wie wenn er Verpflichteter wäre; überdies kann er gegen diese Exekution Widerspruch erheben (§ 37 der Exekutionsordnung), wenn sich die Exekution auf die Wohnung bezieht, die ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses und zu seinem gewöhnlichen Aufenthalt dient.

(3) Die Ehegatten haften für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand. Sie dürfen über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung der im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit nur gemeinsam verfügen. Während der Ehe ist bei der Wohnung, die wenigstens einem Ehegatten zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses und zu seinem gewöhnlichen Aufenthalt dient, die Klage des anderen Ehegatten auf Aufhebung der Gemeinschaft unzulässig.

Wohnungseigentum der Ehegatten im Todesfall

§ 10. (1) Erwirbt beim Tod eines Ehegatten der überlebende Ehegatte den Anteil des Verstorbenen nicht ohnehin als Erbe oder Vermächtnisnehmer allein, so gilt folgendes:

1. Der Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum wächst dem überlebenden Ehegatten als gesetzliches Vermächtnis unmittelbar ins Eigentum

zu; die §§ 691 und 692 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs sind auf dieses gesetzliche Vermächtnis nicht anzuwenden.

2. Der Zuwachs tritt jedoch nicht ein, wenn der überlebende Ehegatte vor dem Ablauf einer vom Verlassenschaftsgericht festzusetzenden angemessenen Frist entweder auf den Zuwachs verzichtet oder gemeinsam mit den Erben des Verstorbenen unter Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten eine Vereinbarung schließt, auf Grund deren der gesamte Mindestanteil an eine Person ungeteilt oder an Ehegatten je zur Hälfte unter gleichzeitigem Erwerb des gemeinsamen Wohnungseigentums übergeht.

3. Im Fall des Verzichtes auf den Zuwachs hat das Verlassenschaftsgericht eine öffentliche Feilbietung des gesamten Mindestanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums durch Versteigerung vorzunehmen.

4. Solange die Möglichkeit des Verzichtes besteht, ist die Verfügungsmacht des überlebenden Ehegatten auf diejenige beschränkt, die dem Erben zusteht, dem die Besorgung und Benützung der Verlassenschaft überlassen worden ist (§ 810 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs).

5. Erwirbt der überlebende Ehegatte den Anteil des Verstorbenen auf Grund des Zuwachses oder geht der gesamte Mindestanteil auf Grund einer Vereinbarung über, so gilt für die Eintragung in das Grundbuch der § 178 des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen sinngemäß.

(2) Erwirbt der überlebende Ehegatte auf Grund des Zuwachses den Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und Wohnungseigentum, so tritt an die Stelle dieses Anteils des Verstorbenen die Forderung der Verlassenschaft gegen den überlebenden Ehegatten auf Zahlung eines Übernahmepreises. Der Übernahmepreis ist, sofern er nicht von dem überlebenden Ehegatten und den Erben des Verstorbenen mit Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten einvernehmlich bestimmt wird, die Hälfte des Verkehrswerts (§ 2 Abs. 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) des Mindestanteils und des damit verbundenen gemeinsamen Wohnungseigentums; eine einvernehmliche Bestimmung des Übernahmepreises ist nur zulässig, wenn kein Inventar errichtet wird.

(3) Ist der Gegenstand des gemeinsamen Wohnungseigentums dagegen eine Wohnung, die dem überlebenden Ehegatten zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses und zu seinem gewöhnlichen Aufenthalt dient, so gilt der Abs. 2 nicht. Der überlebende Ehegatte schuldet jedoch den Pflichtteilsberechtigten des Verstorbenen einen Geldbetrag, der den vom Übernahmepreis im Sinn des Abs. 2 zu errechnenden Pflichtteilsansprüchen entspräche. Ist ihm die sofortige Entrichtung dieser Geldbeträge nach seinen Verhältnissen, besonders 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 Frist von höchstens fünf Jahren hinauszuschieben; auch kann es die Zahlung in Teilbeträgen innerhalb dieses Zeitraums bewilligen.

Wohnungseigentum der Ehegatten bei Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe

§ 11. (1) Wird die Ehe für nichtig erklärt, aufgehoben oder geschieden, so haben die bisherigen Ehegatten ihre Miteigentumsgemeinschaft am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum aufzuheben. Einigen sie sich nicht, so steht dem Begehren eines von ihnen auf Aufhebung der Gemeinschaft nach Ablauf eines Jahres seit dem Eintritt der Rechtskraft der Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe der Einwand der Unzeit, des Nachteils oder einer anderslautenden Vereinbarung nicht entgegen.

(2) Dient eine Wohnung, die im gemeinsamen Wohnungseigentum der Ehegatten steht, wenigstens einem der bisherigen Ehegatten zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses und zu seinem gewöhnlichen Aufenthalt, so gilt der § 9 Abs. 2 zweiter und dritter Satz für die Dauer eines Jahres nach dem Eintritt der Rechtskraft der Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe sinngemäß; ist die Wohnung Gegenstand eines anhängigen Verfahrens über die Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens oder ehelicher Ersparnisse (§§ 81 bis 95 Ehegesetz) so endet die Frist nicht vor dem Eintritt der Rechtskraft der Entscheidung in diesem Verfahren.

(3) Wird die Miteigentumsgemeinschaft am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum nach der Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe bis zum Tod eines der bisherigen Ehegatten nicht aufgehoben und steht dem überlebenden bisherigen Ehegatten ein Anspruch auf Übertragung des Anteils des Verstorbenen am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum auf Grund einer Entscheidung über die Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse nicht oder nicht mehr zu, so hat das Verlassenschaftsgericht eine öffentliche Feilbietung des gesamten Mindestanteils und des damit verbundenen gemeinsamen Wohnungseigentums durch Versteigerung vorzunehmen.

Einverleibung des Wohnungseigentums

§ 12. (1) Das Wohnungseigentum wird durch die Einverleibung in das Grundbuch erworben. Es ist im Eigentumsblatt auf dem Mindestanteil einzutragen; hierbei sind bei gemeinsamem Wohnungseigentum von Ehegatten ihre Anteile am Mindestanteil zu verbinden. Wird auf einer Liegenschaft erstmals ein Wohnungseigentum einverleibt, so ist in der Aufschrift des Gutsbestandsblatts das Wort "Wohnungseigentum" einzutragen.

(2) Dem Antrag auf Einverleibung sind jedenfalls beizulegen

1. die schriftliche Vereinbarung der Miteigentümer nach § 2 Abs. 2 Z 1 oder die gerichtliche Entscheidung nach § 2 Abs. 2 Z 2 oder § 2 Abs. 2 Z 3;

2. die Bescheinigung der Baubehörde oder ein Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers über den Bestand an selbständigen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, wobei gesondert zu bezeichnen sind:

a) jene Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann (§ 1 Abs. 3 oder 4),

b) die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Diese Bescheinigung darf schon auf Grund der behördlich bewilligten Baupläne auf Antrag eines Miteigentümers oder eines Wohnungseigentumsbewerbers ausgestellt werden; hat ein für den Hochbau zuständiger Ziviltechniker ein solches Gutachten erstellt, hat er die zuständige Baubehörde unter Beilegung einer Ausfertigung des Gutachtens davon zu verständigen;

3. die rechtskräftige Entscheidung des Gerichtes über die Festsetzung der Nutzwerte.

(3) Werden nach der Einverleibung des Wohnungseigentums die Nutzwerte nach § 3 Abs. 2 Z. 1 neu festgesetzt, so sind auf Antrag die Mindestanteile (die Anteile am Mindestanteil) der Miteigentümer so zu berichtigen, daß jedem von ihnen der zur Begründung seines Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil oder Anteil am Mindestanteil zukommt. Bücherliche Rechte Dritter, die auf dem Mindestanteil lasten, beziehen sich ohne weiteres auf den berichtigten Mindestanteil. Im übrigen gilt der § 136 Abs. 1 GBG 1955 sinngemäß.

Verwaltung der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit

§ 13. (1) Die Verwaltung der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit kommt dem Wohnungseigentümer zu.

(2) Der Wohnungseigentümer ist zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit auf seine Kosten berechtigt; hierbei gilt folgendes:

1. Die Änderung darf weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben.

2. Werden für eine solche Änderung auch gemeinsame Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, so muß die Änderung überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen; die Errichtung von Licht-, Gas-, Kraft-, Wasser- und Fernsprechleitungen sowie von ähnlichen Einrichtungen kann aus diesem Grund jedenfalls nicht untersagt werden; das gleiche gilt für das Anbringen der nach dem Stand der Technik notwendigen Antennen für den Hörfunk- und Fernsehempfang, sofern der Anschluß an eine bestehende Antenne nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

3. Werden für eine solche Änderung auch Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, die im Wohnungseigentum eines anderen Miteigentümers stehen, so muß der betroffene Wohnungseigentümer die Änderung überdies nur zulassen, wenn sie keine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums zur Folge hat und sie ihm bei billiger Abwägung aller Interessen zumutbar ist. Der Wohnungseigentümer, der die Änderung durchführt, hat den Wohnungseigentümer, der hierdurch in seinen Rechten beeinträchtigt wird, angemessen zu entschädigen.

4. Ist für Änderungen, die die anderen Miteigentümer dulden müssen, eine behördliche Bewilligung erforderlich, so dürfen die anderen Miteigentümer eine allenfalls erforderliche Zustimmung nicht verweigern.

5. Die Z. 1 und 4 gelten sinngemäß auch für die Änderungen im Bestand räumlich unmittelbar aneinandergrenzender Wohnungen oder sonstiger Räumlichkeiten sowie für die Übertragung von Teilen der Liegenschaft, die nach § 1 Abs. 2 mit einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit im Wohnungseigentum stehen, von dieser auf eine andere Wohnung oder sonstige Räumlichkeit.

(3) Der Wohnungseigentümer hat die Wohnung oder die sonstige Räumlichkeit und die für die Wohnung oder die sonstige Räumlichkeit bestimmten Einrichtungen, wie besonders die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen, auf seine Kosten so zu warten und instand zu halten, daß den anderen Miteigentümern kein Nachteil erwächst. Er hat ferner das Betreten und die Benutzung der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit zu gestatten, soweit dies zur Erhaltung der gemeinsamen Teile der Liegenschaft erforderlich ist; für die vermögensrechtlichen Nachteile, die er hierdurch erleidet, ist er von der Gesamtheit der Miteigentümer angemessen zu entschädigen.

Beteiligung eines Miteigentümers an der Verwaltung

§ 13a. (1) Jeder Miteigentümer kann sich an der Verwaltung der Liegenschaft beteiligen und die Entscheidung des Gerichtes darüber verlangen,

1. daß Arbeiten im Sinne des § 14 Abs. 1 Z 1 binnen einer angemessenen Frist durchgeführt werden,

2. daß eine angemessene Rücklage gebildet oder die von der Mehrheit beschlossene Rücklage angemessen erhöht oder gemindert wird,

3. daß ihm die Mehrheit die Entrichtung des auf ihn entfallenden Teiles der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in größeren 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, soweit ihm die sofortige Entrichtung des auf ihn entfallenden Teilbetrages der Erhaltungsarbeit unmöglich oder unzumutbar ist,

4. daß eine angemessene Feuerversicherung oder Haftpflichtversicherung geschlossen wird,

5. daß vom Verwalter ein auf die Wohnungseigentümergeinschaft lautendes gesondertes Konto geführt wird (§ 17 Abs. 3),

6. daß ein vorläufiger (§ 17 Abs. 5) oder gemeinsamer Verwalter bestellt oder der bestellte Verwalter, der die ihm obliegenden Pflichten grob vernachlässigt, durch einen anderen ersetzt wird (§ 18 Abs. 1 Z 3 zweiter Fall),

7. daß diejenigen Bestimmungen der von der Mehrheit beschlossenen Hausordnung aufgehoben oder geändert werden, die seine schutzwürdigen Interessen verletzen oder ihm bei billigem Ermessen unzumutbar sind, und

8. daß der nach § 14 Abs. 1 Z 7 über einen Abstellplatz in einer Sammelgarage oder auf einem Sammelplatz geschlossene Mietvertrag wegen eines beim Antragsteller, sofern er Wohnungseigentümer ist, entstandenen Bedarfes aufgekündigt wird.

(2) Jeder Miteigentümer hat Schäden an den gemeinsamen Teilen oder Anlagen der Liegenschaft bei allfälliger Schadenersatzpflicht ohne Verzug dem allenfalls bestellten gemeinsamen (vorläufigen) Verwalter, sofern dieser von dem Schaden nicht bereits in Kenntnis ist, anzuzeigen. Bei Gefahr im Verzug darf jeder Miteigentümer auch ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer die zur Abwehr notwendigen Maßnahmen treffen.

Mitwirkungsbefugnisse und Willensbildung der Miteigentümer

§ 13b. (1) Die den Miteigentümern zustehenden Mitwirkungsbefugnisse (Stimm- und Minderheitsrechte bei der Willensbildung der Wohnungseigentümergeinschaft) können entweder persönlich oder auf Grund einer darauf gerichteten schriftlichen Vollmacht, die nicht länger als ein Jahr zurückliegt, durch einen Vertreter ausgeübt werden. Eine davon abweichende Ausübung der Mitwirkungsbefugnisse bedarf der nachträglichen schriftlichen Genehmigung des Machtgebers. Die Mitwirkungsbefugnisse für gemeinsames Wohnungseigentum von Ehegatten stehen diesen nur gemeinsam zu.

(2) Soweit es zur Willensbildung nicht der Einstimmigkeit bedarf, richtet sich die Mehrheit der Stimmen der Miteigentümer nicht nach der Anzahl der Personen, sondern nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile gegeben wurde. Solange diese noch einem Miteigentümer offensteht, sind die anderen an ihre bereits abgegebene Erklärung nicht gebunden. Bei Stimmgleichheit kann, sofern die Beschlußfassung keine nachträgliche Genehmigung einer eigenmächtig vorgenommenen Maßnahme betrifft, jeder Miteigentümer die Entscheidung des Gerichts nach pflichtgemäßem Ermessen beantragen.

(3) Jeder Miteigentümer ist von einer beabsichtigten Beschlußfassung und ihrem Gegenstand durch Übersendung einer Verständigung an die Anschrift der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit in Kenntnis zu setzen. Ist dies nicht möglich oder will ein Miteigentümer nicht so verständigt werden, so hat er eine

andere inländische Anschrift oder einen im Inland befindlichen Zustellbevollmächtigten bekanntzugeben; die Verständigung ist in diesem Fall dorthin zu übersenden. Gleiches gilt für die Willensbildung durch Umlaufbeschluß.

(4) Jeder Miteigentümer kann einen Beschluß der Wohnungseigentümergeinschaft ab Zustandekommen des Beschlusses bei Gericht anfechten:

- a) binnen einem Monat bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung (§ 833 ABGB);
- b) binnen zwei Monaten, wenn der Miteigentümer, obwohl er der Pflicht zur Bekanntgabe seiner Anschrift (Abs. 3) nicht nachgekommen ist, von der Beschlußfassung Kenntnis erlangt hat;
- c) wurde eine ordnungsgemäße Verständigung des Miteigentümers von der beabsichtigten Beschlußfassung und ihrem Gegenstand unterlassen, so beginnt die einmonatige Anfechtungsfrist ab dem Zeitpunkt, zu dem der Miteigentümer von der Beschlußfassung Kenntnis erlangt, und erlischt jedenfalls sechs Monate nach Beschlußfassung;
- d) sonst binnen sechs Monaten.

Minderheitsrechte der Miteigentümer (§§ 13 a, 14 Abs. 3) oder die Pflicht des Verwalters zur Vornahme von Erhaltungsarbeiten werden dadurch nicht berührt.

(5) Die den Miteigentümern zustehenden Mitwirkungsbefugnisse (Stimm- und Minderheitsrechte bei der Willensbildung der Wohnungseigentümergeinschaft) dürfen nicht im voraus abbedungen werden. Vereinbarte Einschränkungen der Mitwirkungsbefugnisse, die sachlich mit dem Wesen des Gebrauchs der Liegenschaft oder der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zu vereinbaren sind, wie besonders eine Änderung des Verteilungsschlüssels, sind zulässig; dies gilt jedoch insbesondere dann, wenn es sich um Bedingungen für die Erlangung einer Förderung aus öffentlichen Mitteln für den Wohnbau oder die Wohnhaussanierung handelt.

Wohnungseigentümergeinschaft

§ 13c. (1) Alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft bilden zu deren Verwaltung die Wohnungseigentümergeinschaft. Diese kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft als solche Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und am Ort der gelegenen Sache geklagt werden; für Klagen gegen die Wohnungseigentümergeinschaft ist das Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel das unbewegliche Gut gelegen ist, an dem Wohnungseigentum besteht. Bei diesem Gericht kann auch ein Miteigentümer von der Wohnungseigentümergeinschaft geklagt werden. Forderungen gegen die Wohnungseigentümergeinschaft können nur nach Maßgabe des Abs. 2 zweiter Satz gegen die einzelnen Miteigentümer geltend gemacht werden.

(2) Ein gegen die Wohnungseigentümergeinschaft ergangener Exekutionstitel kann nur in die Rücklage (§ 16) oder in die vom Verwalter eingehobenen Vorauszahlungen der Miteigentümer für Aufwendungen (§ 19) vollstreckt werden. Soweit die Rücklage und die eingehobenen Vorauszahlungen keine ausreichende Deckung bieten, haften die Miteigentümer für den Ausfall im Zweifel im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Verwaltung der Liegenschaft

§ 14. (1) In Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft entscheidet – unbeschadet der Minderheitsrechte nach § 13 a – die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer. Zu diesen Angelegenheiten gehören im besonderen:

1. die ordnungsgemäße Erhaltung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft im Sinn des § 3 des Mietrechtsgesetzes, BGBl. Nr. 520/1981, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen,
2. die Bildung einer angemessenen Rücklage,
3. die Aufnahme eines Instandhaltungsdarlehens zur Deckung der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in größeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Arbeit zur ordnungsgemäßen Erhaltung,
4. die angemessene Versicherung der Liegenschaft,
5. die Bestellung und die Abberufung eines gemeinsamen Verwalters,
6. die Erlassung und die Änderung der Hausordnung,
7. die Vermietung der verfügbaren Teile der Liegenschaft, die nur mit selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten im Wohnungseigentum stehen können (§ 1 Abs. 2), sofern Wohnungseigentum hieran nicht besteht, und der Teile der Liegenschaft, an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann (§ 1 Abs. 3 und 4), aber eine abgesonderte Benützung möglich ist an einen Dritten, der nicht Miteigentümer der Liegenschaft ist, und
8. die Aufkündigung der nach Z. 7 geschlossenen Mietverträge.

(2) Mietverträge über nicht im Wohnungseigentum stehende Abstellplätze für Kraftfahrzeuge mit einem Dritten, der nicht Miteigentümer der Liegenschaft ist, kann die Wohnungseigentümergeinschaft, ungeachtet anderer gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen, unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten kündigen, sobald der Bedarf eines Wohnungseigentümers entsteht.

(3) Beschließt die Mehrheit der Miteigentümer eine Veränderung an den gemeinsamen Teilen und Anlagen der Liegenschaft, die über die in Abs. 1 angeführten Angelegenheiten hinausgeht, so kann jeder der Überstimmten dagegen binnen drei Monaten (bei nicht gehöriger Verständigung binnen sechs Monaten) das Gericht anrufen. Dieses darf den Mehrheitsbeschluß nur dann genehmigen, wenn die Veränderung den (die) Antragsteller nicht übermäßig beeinträchtigen wird und überdies

1. entweder die Kosten der Veränderung aus der Rücklage auch unter Berücksichtigung von in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten gedeckt werden können oder

2. die Kosten (der nicht gedeckte Anteil) von der beschließenden Mehrheit getragen werden oder

3. es sich überhaupt um eine Verbesserung handelt, die allen Miteigentümern zum Vorteil gereicht.

(4) Soweit die Beeinträchtigung finanziell ausgeglichen werden kann, hat das Gericht auszusprechen, daß die Veränderung nur gegen Entrichtung einer ziffernmäßig festzulegenden Entschädigung des (§ 8 Abs. 3 des Mietrechtsgesetzes) vorgenommen werden darf. Im übrigen ist § 13 Abs. 2 sinngemäß anzuwenden.

Benützungsregelung

§ 15. Jeder Miteigentümer kann eine gerichtliche Regelung über die Benützung der verfügbaren gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft begehren. Bis zu einer

rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung über einen solchen Antrag kann mit einer Mehrheit von drei Vierteln der Anteile eine vorläufige Benützungsregelung beschlossen werden. Benützungsregelungen wirken gegen gutgläubige bürgerlichen Erwerber nur, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind.

Rücklage

§ 16. (1) Die Miteigentümer haben eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für die Aufwendungen (§ 19) zu bilden. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen (§ 17 Abs. 1 Z 2) Bedacht zu nehmen.

(2) Die Rücklage ist als gebundenes Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft zu verwalten und gesondert zu verwahren; sie ist fruchtbringend anzulegen und für die Deckung von Aufwendungen (§ 19) zu verwenden.

(3) Wird eine Verwaltung beendet, so hat der Verwalter ohne Verzug über die Rücklage Rechnung zu legen und den Überschuß an den neuen Verwalter herauszugeben. Wird ein Verwalter durch das Gericht enthoben, so ist ihm aufzutragen, den festgestellten Überschuß binnen 14 Tagen bei Zwangsvollstreckung an den neuen Verwalter herauszugeben.

(4) Für abweichende Abrechnungseinheiten und gesondert abzurechnende Anlagen (§ 19 Abs. 3 Z 2) können gesonderte Rücklagen gebildet werden.

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

§ 17. (1) Im Rahmen der ordentlichen Verwaltung (§ 833 ABGB); sind insbesondere

1. im allgemeinen spätestens bis 30. Juni eines jeden Jahres über das vorausgegangene Kalenderjahr jedem Miteigentümer eine ordentliche Abrechnung zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren und Kopien der Belege oder der Abrechnung gegen Kostenersatz anzufertigen; im Falle einer abweichenden Abrechnungsperiode (Abs. 4) verschiebt sich dieser Zeitraum entsprechend;

2. spätestens vor Ablauf des laufenden Kalenderjahres (einer Abrechnungsperiode) im Haus eine Vorausschau aufzulegen, in der für das folgende Kalenderjahr (die folgende Abrechnungsperiode) in Aussicht genommene Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die erforderlichen Beiträge zur Rücklage und die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, bekanntzugeben sind;

3. für Erhaltungsarbeiten, die in größeren als einjährigen Abständen wiederkehren, und für größere Verbesserungsarbeiten mehrere Angebote einzuholen.

(2) Ist ein gemeinsamer Verwalter bestellt, ist dieser verbunden, die Interessen aller Miteigentümer (als Miteigentümerschaft) zu wahren und demgemäße Weisungen der Mehrheit zu befolgen und die Aufgaben nach Abs. 1 zu erfüllen. Dem Verwalter steht die nach außen unbeschränkbare Verwaltung der Liegenschaft, besonders die Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft und hierbei auch die Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters, in den Angelegenheiten zu, die die Verwaltung der Liegenschaft mit sich bringt. Hierdurch werden gesetzliche Bestimmungen über die Vertretung vor Behörden nicht berührt. Name und Anschrift des Verwalters sind im Grundbuch ersichtlich zu machen. Die Ersichtlichmachung erfolgt auf Antrag des Verwalters oder eines Miteigentümers auf Grund des Bestellungsbeschlusses. Dies gilt sinngemäß für jegliche Art der Auflösung des Verwaltungsvertrages.

(3) Alle die Wohnungseigentümergeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen können vom Verwalter über ein auf die Wohnungseigentümergeinschaft lautendes gesondertes Konto geführt werden; im Fall eines Mehrheitsbeschlusses ist der Verwalter hierzu verpflichtet; weiters kann er über Antrag eines Miteigentümers aus wichtigen Gründen vom Gericht dazu verhalten werden.

(4) Soweit nicht durch Gesetz anders bestimmt ist, kann eine von Abs. 1 Z 1 erster Fall abweichende Abrechnungsperiode festgesetzt werden:

1. durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer oder
2. durch das Gericht auf Antrag eines Miteigentümers aus wichtigen Gründen (wie Aus-, Um-, Auf- oder Zubauten).

Die vereinbarte Festsetzung ist frühestens ab der Vereinbarung, die gerichtliche ab der der Vereinbarung oder Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam. Sie ist bei der Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschriften der Miteigentümer öffentlich beglaubigt sind, auf Antrag auch nur eines Beteiligten im Grundbuch ersichtlich zu machen. Durch den Wechsel eines Miteigentümers wird die Abrechnungsperiode nicht berührt.

(5) Ist kein Verwalter bestellt, kann bis zur Übernahme durch einen von der Wohnungseigentümergeinschaft neu bestellten Verwalter ein vorläufiger Verwalter auf Antrag auch nur eines Miteigentümers oder eines Dritten, der ein berechtigtes Interesse an der Bestellung eines Verwalters hat, durch das Gericht bestellt werden. Bis dahin gilt der im Grundbuch erstgenannte Mit- oder Wohnungseigentümer als Zustellbevollmächtigter.

(6) Wird die Abrechnung nicht gehörig gelegt oder die Einsicht in die Belege nicht gewährt oder werden die verlangten Kopien der Belege oder der Abrechnung trotz Kostenerlags nicht angefertigt, so ist der Verwalter auf Antrag eines Miteigentümers vom Gericht hierzu unter Androhung einer Geldstrafe bis zu 80000 S zu verhalten. Die Geldstrafe ist zu verhängen, wenn dem Auftrag ungerechtfertigterweise nicht entsprochen wird; eine derartige Geldstrafe kann auch wiederholt verhängt werden.

(7) Die dem Verwalter als Machthaber nach dem 22. Hauptstück des zweiten Teiles des ABGB auferlegten Verbindlichkeiten können weder aufgehoben noch beschränkt werden.

Kündigung der Verwaltung

§ 18. (1) Für die Kündigung der Verwaltung gilt unabdingbar folgendes:

1. Wurde der Verwalter auf unbestimmte Zeit bestellt, so können sowohl die Mehrheit der Miteigentümer als auch der Verwalter die Verwaltung unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Letzten eines jeden Kalendermonats kündigen.

2. Sofern der Verwalter nicht auf kürzere Zeit als fünf Jahre bestellt worden ist, kann ein auf bestimmte Zeit bestellter Verwalter mit Ablauf von fünf Jahren ohne Angabe von Gründen von der Mehrheit der Miteigentümer unter gleichzeitiger Bestellung eines anderen Verwalters gekündigt werden. Diese Frist beginnt mit dem erstmaligen Bezug der Baulichkeit, in allen übrigen Fällen ab dem Zeitpunkt der Bestellung des Verwalters durch die Miteigentümer. Die Kündigung ist zum 31. Dezember des Jahres, in dem die fünfjährige Frist abläuft, auszusprechen und ist dem Verwalter spätestens drei Monate vorher mitzuteilen. Unterbleibt die fristgerechte Kündigung, so verwandelt sich die Bestellung in eine solche auf unbestimmte Zeit, und es können sowohl die Mehrheit der Miteigentümer als auch der Verwalter die Verwaltung unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum 31. Dezember eines jeden Jahres kündigen.

3. Im übrigen kann der Verwalter aus wichtigen Gründen von der Mehrheit der Miteigentümer oder im Fall der groben Vernachlässigung seiner Pflichten vom Gericht auf Antrag eines Miteigentümers jederzeit abberufen werden.

(2) Wird der Verwalter vom Gericht auf Antrag eines Miteigentümers abberufen, so ist seine Wiederbestellung unzulässig.

Aufwendungen

§ 19. (1) Soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist, sind die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zum Zeitpunkt des Endes der Abrechnungsperiode zu tragen.

(2) Sämtliche Miteigentümer können einen von der Regel des Abs. 1 abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine Abrechnungseinheit festlegen. Vereinbarungen über diese Festlegung bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform; sie werden frühestens für die ihrem Abschluß nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam.

(3) Das Gericht kann auf Antrag eines Miteigentümers nach billigem Ermessen neu festsetzen:

1. den Aufteilungsschlüssel bei einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeit seit einer Vereinbarung im Sinn des Abs. 2 oder bei Vorliegen erheblicher Unterschiede in der Nutzungsmöglichkeit oder

2. eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit, wenn auf der Liegenschaft mehr als fünfzig selbständige Wohnungen und sonstige nicht zu Wohnzwecken dienende selbständige Räumlichkeiten oder gesondert abzurechnende Anlagen, wie besonders Waschküchen, Personenaufzüge oder gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen, vorhanden sind.

(4) Die gerichtliche Festsetzung des Aufteilungsschlüssels ist ab der der Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam.

(5) Durch den Wechsel eines Miteigentümers wird der Aufteilungsschlüssel oder die Abrechnungseinheit nicht berührt.

(6) Von der Regel des Abs. 1 abweichende Aufteilungsschlüssel oder Abrechnungseinheiten sind bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschrift des Miteigentümers öffentlich beglaubigt ist auf Antrag auch nur eines Beteiligten im Grundbuch ersichtlich zu machen.

(7) Andere zwingende gesetzliche Regelungen werden durch die vorstehenden Bestimmungen nicht berührt.

Erträge

§ 20. Für die Erträge gilt, bei Rechtsunwirksamkeit abweichender vertraglicher Vereinbarungen, folgendes:

1. Nutzungen aus Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, die im Wohnungseigentum stehen (§ 1 Abs. 1 und 2), kommen dem Wohnungseigentümer allein zu.

2. Nutzungen aus Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, die nicht im Wohnungseigentum stehen, gehören den Eigentümern der Anteile, mit denen Wohnungseigentum nicht

verbunden ist. Ein Wohnungseigentümer ist jedoch an diesen Nutzungen so weit beteiligt, als sein Miteigentumsanteil den Mindestanteil übersteigt.

3. Erträge der Liegenschaft, die nicht unter die Z. 1 und 2 fallen, gebühren den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile.

Erlöschen des Wohnungseigentums und Aufhebung der Gemeinschaft des Eigentums

§ 21. (1) Das Wohnungseigentum erlischt durch den Untergang des Gegenstandes des Wohnungseigentums oder durch die Einverleibung der Löschung auf Grund eines Verzichtes des Wohnungseigentümers; die Einverleibung der Löschung auf Grund eines Verzichtes bedarf der Zustimmung der Miteigentümer und der Buchberechtigten, deren Rechte den Mindestanteil belasten.

(2) Die Gemeinschaft des Eigentums an der Liegenschaft kann erst aufgehoben werden, sobald das auf der Liegenschaft erworbene Wohnungseigentum erloschen ist.

Ausschließung von Miteigentümern

§ 22. (1) Ein Wohnungseigentümer oder, falls wenigstens an einem Mindestanteil Wohnungseigentum einverleibt ist, auch ein anderer Miteigentümer, ist auf Klage der Mehrheit der übrigen Miteigentümer aus der Gemeinschaft auszuschließen, wenn er

1. seinen Pflichten aus der Gemeinschaft nicht nachkommt, besonders die ihm obliegenden Zahlungen auch nicht bis zum Schluß der dem Urteil des Gerichtes erster Instanz vorangehenden Verhandlung leistet; ist hierbei strittig, welche Zahlungen der geklagte Miteigentümer zu leisten hat, so ist hierüber abgesondert zu verhandeln und mit Beschluß zu entscheiden; zahlt der geklagte Miteigentümer sohin vor Schluß der dem Urteil des Gerichtes erster Instanz vorangehenden Verhandlung den geschuldeten Betrag, so ist die Klage abzuweisen; der geklagte Miteigentümer hat jedoch die Kosten des Verfahrens zu ersetzen, soweit ihn ohne Zahlung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte;

2. von den in seinem Wohnungseigentum stehenden, den von ihm sonst benützten oder den der gemeinsamen Benützung dienenden Teilen der Liegenschaft einen die Interessen der übrigen Miteigentümer empfindlich schädigenden Gebrauch macht;

3. durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet oder sich gegenüber einem Miteigentümer oder einer im Haus wohnenden Person einer strafbaren Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig macht, sofern es sich nicht um den Umständen nach geringfügige Fälle handelt.

(2) In den Fällen des Abs. 1 Z. 2 und 3 steht dem Verhalten des auszuschließenden Miteigentümers das Verhalten seines Ehegatten und der anderen mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen sowie der Personen gleich, die die in seinem Wohnungseigentum stehenden oder von ihm sonst benützten Teile der Liegenschaft mit seiner Zustimmung oder Duldung benützen, sofern er es unterläßt, die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen.

(3) Die Ausschlußklage ist im Grundbuch anzumerken (§ 61 BGB 1955). Nach Ablauf von drei Monaten nach dem Eintritt der Rechtskraft des Urteils kann auf Antrag eines Miteigentümers die Versteigerung des Miteigentumsanteils und des allenfalls damit verbundenen Wohnungseigentums nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Zwangsversteigerung durchgeführt werden. § 184 Abs. 1 Z 3 EO findet dabei keine Anwendung.

(4) Findet ein durch ein Verhalten nach Abs. 1 Z. 2 oder 3 unmittelbar beeinträchtigter Wohnungseigentümer, der für dieses Verhalten keinen Anlaß gegeben hat, nicht die Unterstützung der Mehrheit zur Ausschließung des Wohnungs- oder Miteigentümers, der das Verhalten gesetzt oder zu vertreten (Abs. 2) hat, so kann der beeinträchtigte Wohnungseigentümer den betreffenden Wohnungs- oder Miteigentümer auf Unterlassung dieses Verhaltens klagen. Wird das Verhalten trotz dem der Klage stattgebenden Urteil und einer hierauf gegründeten Zwangsvollstreckung beharrlich fortgesetzt, so steht sodann die Klage auf Ausschließung auch dem beeinträchtigten Wohnungseigentümer zu.

Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentumsorganisatoren

§ 23. (1) Wohnungseigentumsbewerber ist derjenige, dem schriftlich, sei es auch bedingt oder betagt, von einem Wohnungseigentumsorganisator die Einräumung des Wohnungseigentumsrechts an einer bestimmt bezeichneten selbständigen Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit zugesagt worden ist. Wohnungseigentumsorganisatoren sind der – wenn auch bloß außerbücherliche – Liegenschaftseigentümer und jeder, der mit dem Wissen des Bauvorhabens durchführt oder an dieser Abwicklung beteiligtes Eigentümers die organisatorische oder administrative Abwicklung t war. Die organisatorische und administrative Abwicklung der Wohnungseigentumsbegründung in Gebäuden, die vor Entstehen eines Anspruches auf Wohnungseigentumsbegründung erstmalig bezogen wurden, ist der Abwicklung des Bauvorhabens – jedoch ohne die Rechtsfolge des § 24 Abs. 1 Z 1 – gleichzuhalten. Abweichend von der Regelung des § 24 Abs. 1 Z 2 sind Vereinbarungen über anstehende Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten rechtswirksam. Wird die Einräumung des Wohnungseigentums einem Mieter einer Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zu einem Kaufpreis zugesagt, der ausgehend von gesetzlichen Vorschriften zur Liegenschaftsverwertung nicht mit dem vollen Verkehrswert bemessen wird, treten die Rechtsfolgen des § 24 Abs. 1 insoweit nicht ein.

(1 a) Vor Erwirkung der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 24 a Abs. 2) darf der Wohnungseigentumsorganisator – sofern nicht Förderungen aus öffentlichen Mitteln für den Wohnbau oder die Wohnhaussanierung gewährt werden – die mit dem Wohnungseigentumsbewerber vereinbarten Leistungen nicht übernehmen.

(2) Hat der Wohnungseigentumsbewerber einem der Wohnungseigentums- organisatoren die zahlenmäßig bestimmt vereinbarten Beträge für die Grund-, Bau- und sonstigen Kosten, die bis zur Vollendung der Bauführung zu entrichten waren, geleistet, so hat er gegen den verfügungsberechtigten Wohnungseigentumsorganisator den unabdingbaren Anspruch,

1. daß ihm die zugesagte Wohnung oder sonstige Räumlichkeit zur Nutzung übergeben wird, sobald sie beziehbar ist, und

2. daß, sofern die Einverleibung seines Eigentumsrechts auf dem zur Begründung des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteil nicht ohnehin schon für einen früheren Zeitpunkt vereinbart worden ist, nach Vollendung der Bauführung an der Baulichkeit, in der sich die zugesagte Wohnung oder sonstige Räumlichkeit befindet, ohne Verzug diejenigen Anträge gestellt und diejenigen Urkunden errichtet werden, die zur Einverleibung seines Eigentumsrechts am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums geboten sind.

(3) Überdies haben die Wohnungseigentumsorganisatoren, vorbehaltlich weitergehender vertraglicher oder gesetzlicher Rechte der Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentümer, unabdingbar

1. vor oder mit der Zusage über die Einräumung des Wohnungseigentums dem Wohnungseigentumsbewerber bestimmt zu erklären, ob eine Entscheidung über den Nutzwert der zugesagten Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit ergangen ist und welches

Verhältnis sich hieraus zum Nutzwert aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft ergibt,

2. den Wohnungseigentumsbewerber in allen Verfahren auf Festsetzung der Nutzwerte zu benennen und

3. die Miteigentümer und die Wohnungseigentumsbewerber, die noch nicht Miteigentümer sind, ohne Verzug vom Inhalt und dem Tag der Zustellung der Benützungsbewilligung zu verständigen.

Rechtsunwirksame Vereinbarungen

§ 24. (1) Rechtsunwirksam sind Vereinbarungen oder Vorbehalte, die geeignet sind, die dem Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte aufzuheben oder zu beschränken, wie besonders

1. von Wohnungseigentumsorganisatoren vereinbarte Mietverträge oder Nutzungsvorbehalte hinsichtlich von Teilen der Liegenschaft, die nur mit selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten im Wohnungseigentum stehen können oder an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann,

2. Vereinbarungen oder Vorbehalte über die Vergabe oder Durchführung von künftigen Instandhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten oder Vermittlungsaufträge jeder Art,

3. Vereinbarungen über Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte,

4. Vereinbarungen über Beschränkungen der nach den §§ 918 bis 921, 932 und 934 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs zustehenden Rechte oder

5. Vereinbarungen über Konventionalstrafen oder Reugelder.

(2) Der § 8 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes dRGBI 1940 I S 438 und die dazugehörigen Durchführungsbestimmungen sind für den Bereich dieses Bundesgesetzes nicht anzuwenden. Unberührt bleiben hingegen Veräußerungsbeschränkungen, die auf Grund der Wohnbauförderungsgesetze oder von Wohnbauförderungsbestimmungen von Gebietskörperschaften zulässig sind, sowie pfandrechtliche Sicherstellungen, die mit der Finanzierung der das Wohnungseigentum betreffenden Bauführung zusammenhängen.

(3) Die Rechtsunwirksamkeit erstreckt sich auf den hieraus begünstigten Dritten, es sei denn, daß ihm die Absicht, auf der Liegenschaft Wohnungseigentum zu begründen, weder bekannt war noch bekannt sein mußte.

(4) Ist bei gerichtlicher Geltendmachung des Rücktritts durch den Wohnungseigentumsorganisator die Höhe der vom Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer noch zu leistenden Zahlungen strittig, so ist hierüber abgesondert zu verhandeln und mit Beschluß zu entscheiden. Zahlt der Wohnungseigentumsbewerber oder der Wohnungseigentümer sohin vor Schluß der dem Urteil des Gerichtes erster Instanz vorangehenden Verhandlung den geschuldeten Betrag, so ist die Klage abzuweisen; der Wohnungseigentumsbewerber oder der Wohnungseigentümer hat jedoch dem Kläger die Kosten des Verfahrens zu ersetzen, soweit ihn ohne seine Zahlung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte.

Grundbücherliche Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers

§ 24a. (1) Auf Antrag des Liegenschaftseigentümers ist im Grundbuch anzumerken, daß für die Begründung von Wohnungseigentum die Verpfändung bis zu einem bestimmten Betrag vorbehalten wird (Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung).

(2) Auf Antrag des Wohnungseigentumsbewerbers ist die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts im Grundbuch anzumerken (Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum). Ist der Wohnungseigentumsorganisator nicht Liegenschaftseigentümer, so ist hierzu dessen Zustimmung erforderlich. In der Anmerkung sind der Wohnungseigentumsbewerber und die Bezeichnung der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit anzuführen.

(3) Wird an der in der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum angeführten Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit Wohnungseigentum begründet, so kann der eingetragene Wohnungseigentumsbewerber die Einverleibung seines Eigentumsrechts am Mindestanteil und des Wohnungseigentumsrechts im Rang dieser Anmerkung auch dann verlangen, wenn die Liegenschaft nach der Anmerkung einem Dritten übertragen oder belastet worden ist. § 57 Abs. 1 GBG 1955 ist sinngemäß anzuwenden. Von der Löschung sind jedoch folgende Eintragungen ausgenommen:

1. Veräußerungsverbote gemäß § 22 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 oder § 49 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 oder nach den landesgesetzlichen Vorschriften für die Wohnbauförderung und Wohnhaussanierung;

2. Eintragungen, zu deren Übernahme der Wohnungseigentumsbewerber sich gegenüber dem Liegenschaftseigentümer verpflichtet hat;

3. falls der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum eine Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung im Rang vorgeht, Pfandrechte für Forderungen bis zum angemerkten Betrag.

(4) Die Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung darf, wenn im Rang danach eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum und nach dieser ein Pfandrecht eingetragen ist, nur mit Zustimmung des Pfandgläubigers gelöscht werden. Die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum darf vor den im Abs. 3 bezeichneten Eintragungen nur mit Zustimmung des eingetragenen Wohnungseigentumsbewerbers gelöscht werden.

(5) Gleichzeitig mit der erstmaligen Eintragung der Anmerkung sind in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes die Worte "Wohnungseigentum in Vorbereitung" einzutragen.

Zustimmung zur Nachfinanzierung

§ 24b. (1) Ist zwischen Wohnungseigentumsorganisator und Wohnungseigentumsbewerber schriftlich vereinbart, daß der Wohnungseigentumsorganisator dem Wohnungseigentumsbewerber Kostensteigerungen (Bau- einschließlich der Finanzierungskosten, jedoch nicht Grundbeschaffungskosten) in Rechnung stellen darf, so ist dieser verpflichtet, einer zusätzlichen Hypothekendarlehensaufnahme zur Finanzierung der Bauvollendung über den bereits eingetragenen oder vorbehaltenen (§ 24 a Abs. 1) Pfandbetrag hinaus im Sinn des § 24 a Abs. 3 Z 2 zuzustimmen. Die Höhe des zusätzlichen Pfandbetrages hat das Gericht in sinngemäßer Anwendung des § 273 ZPO festzusetzen. Den beiderseitigen Ansprüchen wird durch diese Entscheidung nicht vorgegriffen.

(2) Ist über das Vermögen des Wohnungseigentumsorganisations der Konkurs oder das Ausgleichsverfahren eröffnet, liegen sonst die Voraussetzungen für die Eröffnung des Konkurses vor oder ist der Antrag auf Eröffnung des Konkurses mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen worden, so entscheidet darüber, ob der Aufnahme zusätzlicher

Hypothekendarlehen zur Finanzierung der Bauvollendung zugestimmt wird, die nach Köpfen berechnete Mehrheit der Wohnungseigentumsbewerber.

Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts

§ 25. (1) Sind die Wohnungseigentumsorganisatoren mit der Stellung der Anträge oder der Errichtung der Urkunden (§ 23 Abs. 2 Z. 2) säumig, so kann der Wohnungseigentumsbewerber den Eigentümer der Liegenschaft auf die Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentumsrechts am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums an der zugesagten Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit bei dem Bezirksgericht klagen, in dessen Sprengel die Wohnung oder die sonstige Räumlichkeit gelegen ist.

(2) Sind die für die Bestimmung des Mindestanteils maßgebenden Nutzwerte noch nicht festgesetzt oder wird bescheinigt, daß die Voraussetzungen zur Neufestsetzung der Nutzwerte vorliegen, so kann sich der Kläger die bestimmte Angabe des Mindestanteils, den er beansprucht, bis zur Festsetzung oder Neufestsetzung der Nutzwerte vorbehalten. In diesem Fall hat das Gericht den Parteien die Stellung der Anträge zur Einleitung des Verfahrens auf Festsetzung oder Neufestsetzung der Nutzwerte mit Beschluß aufzutragen und sein Verfahren zu unterbrechen. Das unterbrochene Verfahren ist nach der rechtskräftigen Erledigung des Verfahrens über die Festsetzung oder die Neufestsetzung der Nutzwerte auf Antrag aufzunehmen.

(3) Klagt der Wohnungseigentumsbewerber den Liegenschaftseigentümer auf Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentumsrechts am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums, so kann er auch die Anmerkung dieses Streites im Grundbuch gleichzeitig mit der Klage oder später verlangen. Um die Anmerkung kann sowohl beim Prozeßgericht als auch beim Grundbuchsgericht angesucht werden. Diese Streitanmerkung hat zur Folge, daß das über die Klage ergehende Urteil auch gegen die Personen wirkt, die erst nach dem Einlangen des Gesuches um die Streitanmerkung beim Grundbuchsgericht bücherliche Rechte erlangt haben. § 65 GBG 1955 ist sinngemäß mit der Maßgabe anzuwenden, daß die Einverleibung des Eigentumsrechts am Mindestanteil und des Wohnungseigentums im Rang der Streitanmerkung vorzunehmen und alle nach der Streitanmerkung auf dem Mindestanteil vorgenommenen Eintragungen zu löschen sind.

(4) Der Wohnungseigentumsbewerber hat im Konkurs oder im Ausgleich über das Vermögen des Liegenschaftseigentümers einen Anspruch auf Aussonderung des ihm zustehenden Mindestanteils sowie des damit verbundenen Wohnungseigentums, wenn zugunsten seines Anspruchs eine Anmerkung nach § 24 a Abs. 2 oder nach § 25 Abs. 3 eingetragen ist (§§ 11, 44 KO, §§ 11, 21 AO).

Zustimmung zur Sanierung

§ 25a. Ist über das Vermögen des Wohnungseigentumsorganisations der Konkurs oder das Ausgleichsverfahren eröffnet, liegen sonst die Voraussetzungen für die Eröffnung des Konkurses vor oder ist der Antrag auf Eröffnung des Konkurses mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen worden, so entscheidet darüber, ob das Bauvorhaben von einem anderen Wohnungseigentumsorganisator durchgeführt wird, die nach Köpfen berechnete Mehrheit der Wohnungseigentumsbewerber.

Entscheidungen im Verfahren außer Streitsachen

§ 26. (1) Über die Anträge in den folgenden Angelegenheiten entscheidet das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist:

1. Festsetzung oder Neufestsetzung des Nutzwertes (§ 3);

2. Duldung oder Unterlassung von Änderungen einschließlich der Entschädigung eines hierdurch beeinträchtigten Wohnungseigentümers (§ 13 Abs. 2);
3. Beteiligung eines Miteigentümers an der Verwaltung (§ 13 a) einschließlich der sonstigen Angelegenheiten der Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft, über die nach dem 16. Hauptstück des zweiten Teiles des ABGB im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden ist, wie besonders Benützungsregelungen (§ 15);
4. Rechtswirksamkeit eines Beschlusses der Mehrheit (§§ 13 b, 14 Abs. 3);
5. Durchsetzung der Pflichten des Verwalters (§ 16 Abs. 3, § 17);
6. Festsetzung einer abweichenden Abrechnungsperiode (§ 17 Abs. 4);
7. Bestellung eines vorläufigen Verwalters (§ 17 Abs. 5), Abberufung des Verwalters und Ersetzung durch einen anderen (§ 13 a Abs. 1 Z 5, § 18 Abs. 1 Z 3), Rechtswirksamkeit einer Kündigung oder Abberufung des Verwalters (§ 18);
8. Zulässigkeit eines vereinbarten oder Festsetzung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels oder einer abweichenden Abrechnungseinheit (§ 19 Abs. 2 und 3);
9. Zustimmung zur Aufnahme zusätzlicher Darlehen (§ 24 b);
10. Zustimmung zur Sanierung (§ 25 a).

(2) In den im Abs. 1 genannten Verfahren gelten die allgemeinen Bestimmungen über das Verfahren außer Streitsachen mit den in § 37 Abs. 3 Z 6, 8 bis 21 sowie Abs. 4 MRG genannten und den folgenden Besonderheiten:

1. Die Verfahren werden auf Antrag eingeleitet.
2. In den Verfahren nach Abs. 1 kommt den Miteigentümern und dem Verwalter insoweit Parteistellung zu, als ihre Interessen durch die Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden können.
3. In Verfahren nach Abs. 1 Z 1 kommt überdies den Wohnungseigentumsbewerbern, die dem Gericht vom Antragsteller bekanntgegeben oder sonst bekannt geworden sind, Parteistellung zu.
4. Für die Beiziehung von im Antrag nicht namentlich genannten Miteigentümern reicht es aus, wenn sie zu einem Zeitpunkt in dem dies noch zulässig ist, Gelegenheit zu Sachvorbringen haben.
5. Zustellungen an mehr als sechs Miteigentümer, die auch Wohnungseigentümer sind, können durch einen Anschlag vorgenommen werden, der an einer allen Hausbewohnern sichtbaren Stelle des Hauses, falls das Haus mehrere Stiegenhäuser umfaßt, in jedem Stiegenhaus, anzubringen ist. Der Anschlag darf frühestens nach 30 Tagen abgenommen werden. Die Zustellung des das Verfahren einleitenden Antrages ist mit Ablauf dieser Frist, spätere Zustellungen mit dem Anschlag, als vollzogen anzusehen. Die Gültigkeit der Zustellung wird nicht dadurch berührt, daß der Anschlag noch vor dieser Zeit abgerissen oder beschädigt wurde. Der das Verfahren einleitende Antrag ist überdies einem Wohnungseigentümer, der vom Gericht zu bestimmen ist, zu eigenen Händen zuzustellen.
6. Den Anträgen auf Festsetzung oder Neufestsetzung der Nutzwerte (§ 3) sind beizufügen

a) die maßgebenden Bescheide der Baubehörde einschließlich der für die Baulichkeit gültigen Bau- und Änderungspläne,

b) die von einem für Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder einem für dieses Fach allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen erstellte, gegliederte Aufstellung über Nutzflächen aller selbständigen Wohnungen, der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann (§ 1 Abs. 3 und 4), sowie die Nutzfläche der auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze und

c) die in § 12 Abs. 2 Z 2 genannte Bescheinigung der Baubehörde oder das Gutachten des Ziviltechnikers.

(3) In den auf Grund des § 39 Abs. 1 und 2 des Mietrechtsgesetzes durch Kundmachung bestimmten Gemeinden kann ein Verfahren auf Festsetzung oder Neufestsetzung des Nutzwertes (§ 3) bei Gericht nur eingeleitet werden, wenn die Sache vorher bei der Gemeinde anhängig gemacht worden ist; diesbezüglich gelten auch der § 39 Abs. 3 bis 5 und § 40 des Mietrechtsgesetzes.

Gerichtsgebühren; Abgabefreiheit

§ 27. (1) Für die im § 26 genannten Verfahren ist die in der Tarifpost 12 lit. c des Tarifes zum Gerichtsgebührengesetz – GGG bestimmte Pauschalgebühr zu entrichten.

(2) Überträgt ein Wohnungseigentümer, dem vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes das Wohnungseigentum eingeräumt worden ist, vor dem 1. September 1977 seinem Ehegatten den zur Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums erforderlichen Anteil am Mindestanteil, so sind die hierzu erforderlichen Vermögensübertragungen und bürgerlichen Eintragungen

1. von der Grunderwerbsteuer, der Schenkungssteuer, den Stempel- und Rechtsgebühren und

2. von den gerichtlichen Eingaben- und Eintragungsgebühren befreit.

(3) Die Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung (§ 24 a Abs. 1) und die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 24 a Abs. 2) sind von den gerichtlichen Eintragungsgebühren befreit.

Inkrafttreten

§ 28. Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. September 1975 in Kraft.

Außerkräfttreten, Übergang

§ 29. (1) Mit dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes tritt das Wohnungseigentums- gesetz, BGBl. Nr. 149/1948, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 28/1951 mit den folgenden Einschränkungen außer Kraft:

1. Die §§ 2 und 5 sind in den Fällen weiterhin anzuwenden, in denen zumindest an einer Wohnung (einem Geschäftsraum) das Wohnungseigentum nach den bisher geltenden Vorschriften erworben worden ist. Dabei ist der § 3 Abs. 2 Z. 2 und Abs. 3 in Verbindung mit den § 4 Abs. 3 und § 5 Abs. 3 des vorliegenden Bundesgesetzes sinngemäß anzuwenden. Wird aber eine solche Grundbuchseinlage umgeschrieben, so ist das Wohnungseigentum auf dem Mindestanteil einzutragen, mit dem es verbunden ist.

2. Die Rechtswirksamkeit einer nach § 8 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes, BGBl. Nr. 149/1948, geschlossenen abweichenden vertraglichen Regelung ist nach den bisherigen Vorschriften zu beurteilen. Jedoch kann jeder Miteigentümer eine vom § 20 Z. 3 des vorliegenden Bundesgesetzes abweichende vertragliche Regelung aufkündigen, wenn nach ihr einem Miteigentümer aus den Erträgen ein solcher Anteil zusteht, der den ihm nach § 20 Z. 3 des vorliegenden Bundesgesetzes gebührenden Anteil um mehr als die Hälfte übersteigt; von dem diesem Miteigentümer zustehenden Anteil sind aber die Beträge abzuziehen, die von ihm zur Tilgung der von ihm zur Erzielung dieser Erträge etwa gemachten Sonderaufwendungen zuzüglich einer angemessenen Verzinsung des hierzu aufgewendeten eigenen oder fremden Kapitals noch aufgebracht werden müssen. Die Aufkündigung ist schriftlich an den durch die abweichende vertragliche Regelung begünstigten Miteigentümer zu richten; sie wirkt frühestens ab dem auf die Zustellung folgenden zweiten Monatsersten.

(2) Im übrigen ist dieses Bundesgesetz auch auf die Wohnungseigentumsrechte, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes begründet worden sind, sowie auf die Rechtsgeschäfte anzuwenden, die Wohnungseigentümer, Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentumsorganisatoren vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes untereinander oder mit Dritten geschlossen haben; hierbei gelten aber die folgenden Besonderheiten und Einschränkungen:

1. Klagt ein Wohnungseigentumsbewerber auf Grund einer vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes gegebenen Zusage nach § 23 Abs. 1 auf Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentumsrechts am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums, so kann der geklagte Wohnungseigentumsorganisator, sofern die Einverleibung des Eigentumsrechts nicht ohnehin schon für den eingeklagten oder einen früheren Zeitpunkt vereinbart worden ist, verlangen, daß die Verurteilung nur Zug um Zug gegen Zahlung der Beträge erfolgt, die der Wohnungseigentumsbewerber den Wohnungseigentumsorganisatoren schuldet.

2. Der Wohnungseigentumsorganisator darf ein eingeräumtes Vorkaufsrecht nur so lange geltend machen, als er Gläubiger des verpflichteten Wohnungseigentümers ist; hierbei ist eine vom vollständigen Kaufpreis abweichende Verabredung (§ 1077 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs) rechtsunwirksam.

3. Obligatorische Nutzungsrechte, die sich ein Wohnungseigentumsorganisator, der nicht Miteigentümer der Liegenschaft ist, an den im § 1 Abs. 2 und 3 genannten Teilen der Liegenschaft ohne eine allen Wohnungseigentümern zugekommene oder zukommende angemessene Gegenleistung vorbehalten oder ausbedungen hat, können von der Mehrheit der Miteigentümer aufgekündigt werden; die Aufkündigung ist schriftlich an den Wohnungseigentumsorganisator zu richten; sie wirkt frühestens ab dem auf die Zustellung folgenden zweiten Monatsersten.

4. Miet- oder Nutzungsverträge, die ein Wohnungseigentumsorganisator vor dem 1. Juli 1975 über Teile der Liegenschaft, über deren Vermietung nach § 14 Abs. 1 Z. 7 die Mehrheit entscheidet, mit einem Dritten geschlossen hat, können von der Mehrheit der Miteigentümer, ungeachtet anderer gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen, unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten gerichtlich aufgekündigt werden, wenn der (das) vom Mieter (Nutzungsberechtigten) nach der Begründung des Wohnungseigentums zu entrichtende Mietzins (Nutzungsentgelt) weniger als die Hälfte des angemessenen Mietzins (Nutzungsentgelts) beträgt und ihm im Zeitpunkt der Vertragsschließung bekannt sein mußte, daß auf der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet wird. Der Mieter (Nutzungsberechtigte) kann aber die Kündigung durch die Verpflichtung zur Zahlung des für den Mietgegenstand (Nutzungsgegenstand) angemessenen Mietzins (Nutzungsentgelts) abwenden. Ist die Höhe des angemessenen Mietzins (Nutzungsentgelts) strittig, so ist hierüber abgedeutelt zu verhandeln und mit Beschluß zu entscheiden. Verpflichtet sich der Gekündigte sohin vor Schluß der dem Urteil des Gerichtes erster Instanz vorangehenden Verhandlung zur Zahlung des angemessenen Mietzins (Nutzungsentgelts), so ist die

Kündigung aufzuheben; der Gekündigte hat jedoch die Kosten des Verfahrens zu ersetzen, soweit ihn ohne diese Verpflichtung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte.

Vollziehung

§ 30. Mit der Vollziehung des § 27 Abs. 2 Z. 1 ist der Bundesminister für Finanzen, des § 24 Abs. 2 ist der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten und der übrigen Bestimmungen ist der Bundesminister für Justiz betraut.