



A.

I. Wohnungseigentumsgesetz. (Gesezestert.)

Bundesgesetz vom 8. Juli 1948, betreffend das Eigentum an Wohnungen und Geschäftsräumen (Wohnungseigentumsgesetz — WEG.), B. G. Bl. Nr. 149.

Der Nationalrat hat beschlossen:

I. Abschnitt.

§ 1. (1) Das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über bestimmte Wohnungen und Geschäftsräume — im folgenden Wohnungseigentum genannt — wirkt auch gegen dritte Personen, wenn es gemäß den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes bestellt und in das Grundbuch eingetragen wird.

(2) Mit Wohnungen (Geschäftsräumen) können auch Keller- und Bodenräume, Hausgärten, Garagen und andere Teile der Liegenschaft im Wohnungseigentum stehen, wenn sie unmittelbar zugänglich und deutlich abgegrenzt sind.

(3) An Stellen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht, kann Wohnungseigentum nicht bestehen.

§ 2. Der Miteigentumsanteil des Wohnungseigentümers darf nicht kleiner sein, als es dem Verhältnis des Jahresmietzinses der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung (des Geschäftsraumes) für 1914 zu der Gesamtsumme der Jahresmietzinsse aller Wohnungen (Geschäftsräume) der Liegenschaft für 1914 entspricht. Fehlt ein Jahresmietzins für 1914 oder steht seine Höhe nicht fest, so hat die Mietkommission auf Antrag einen Jahresmietwert festzusetzen, der für Mietgegenstände von gleicher Lage und Beschaffenheit am 1. August 1914 ortsüblich als Mietzins entrichtet wurde.

§ 3. Das Wohnungseigentum ist mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbunden. Es kann nur mit diesem zusammen beschränkt, belastet, veräußert, von Todes wegen übertragen und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden.

§ 4. Das Wohnungseigentum kann nur durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer eingeräumt werden; Miteigentümer, die bereits Wohnungseigentümer sind, können ihre Zustimmung nicht verweigern.

§ 5. (1) Das Wohnungseigentum ist im Grundbuch als Beschränkung des Eigentumsrechtes der übrigen Miteigentümer [§ 11, Abs. (1), Allgem. GVG.] zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Anteiles, mit dem es verbunden ist, einzutragen und bei dem Anteil des Berechtigten ersichtlich zu machen.

(2) Dem Gesuche um Eintragung des Wohnungseigentums müssen beiliegen:

a) die Bescheinigung der Baubehörde über den Bestand einer selbstständigen Wohnung (eines Geschäftsraumes),

b) die amtliche Bestätigung oder die Entscheidung der Mietkommission über die Höhe der Jahresmietzinse für 1914.

(3) Für Eintragungen, die dem Wohnungseigentum im Range vorangehen und sich auf den Miteigentumsanteil des Wohnungseigentümers beziehen, gilt § 25, Abs. (2), Liegenschaftsteilungsgesetz sinngemäß.

§ 6. Im Falle der Zwangsversteigerung eines Miteigentumsanteiles ist die Beschränkung durch Wohnungseigentum vom Ersteher ohne Rücksicht auf den bürgerlichen Rang und ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.

§ 7. (1) Der Miteigentumsanteil des Wohnungseigentümers kann, solange das Wohnungseigentum besteht, nur ungeteilt übertragen werden.

(2) Würde bei Ableben eines Wohnungseigentümers sein Miteigentumsanteil mehreren Personen zufallen, so hat das Abhandlungsgericht die Teilung durch Versteigerung nach den Vorschriften der §§ 269 ff. AusStreitGes. vorzunehmen, wenn zwischen den Beteiligten ein dem Abs. (1) entsprechendes Abereinkommen nicht zustandekommt.

§ 8. (1) Die Aufwendungen für die Liegenschaft sind von sämtlichen Miteigentümern nach Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

(2) Für die Verwendung der Erträgnisse gelten die nachfolgenden Bestimmungen:

a) Nutzungen aus Wohnungen und Geschäftsräumen, die im Wohnungseigentum stehen, kommen dem Wohnungseigentümer allein zu.

b) Nutzungen aus Wohnungen und Geschäftsräumen, die nicht im Wohnungseigentum stehen, gehören den Eigentümern jener Anteile, mit denen Wohnungseigentum nicht verbunden ist; ein Wohnungseigentümer ist jedoch an diesen Nutzungen insoweit beteiligt, als sein Miteigentumsanteil das im § 2 genannte Ausmaß übersteigt.

c) Erträgnisse der Liegenschaft, die nicht unter die Bestimmungen der lit. a und b fallen, gehören sämtlichen Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile.

(3) Die Verwaltung einer im Wohnungseigentum stehenden Wohnung (eines Geschäftsraumes) obliegt ausschließlich dem Wohnungseigentümer. Für die Verwaltung der anderen Bestandteile einer Liegenschaft gelten die Vorschriften des Sechzehnten Hauptstückes des ABGB.

(4) Eine von der Vorschrift der Abs. (1) bis (3) abweichende vertragliche Regelung erlangt dritten Personen gegenüber keine Wirksamkeit.

§ 9. Solange an einer Liegenschaft Wohnungseigentum besteht, kann die Gemeinschaft des Eigentums nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer aufgehoben werden.

§ 10. (1) Der Ausschluß eines Wohnungseigentümers aus der Gemeinschaft kann von der Mehrheit der übrigen Miteigentümer durch Klage begehrt werden, wenn der Wohnungseigentümer

a) seinen Verpflichtungen aus der Gemeinschaft nicht nachkommt und die ihm obliegenden Leistungen auch nicht bis zum Schluß der der gerichtlichen Entscheidung erster Instanz unmittelbar vorangehenden Verhandlung erfüllt;

b) von den in seinem Wohnungseigentum stehenden oder der gemeinsamen Benützung dienenden Teilen der Liegenschaft einen die Interessen der übrigen Miteigentümer empfindlich schädigenden Gebrauch macht;

c) durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungebühriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet oder sich gegenüber einem Miteigentümer oder einer im Hause 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), lit. b und c, steht dem Verhalten des Wohnungseigentümers das Verhalten seines Ehegatten und der anderen mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen sowie derjenigen Personen gleich, die die in seinem Wohnungseigentum stehenden Teile der Liegenschaft mit seiner Zustimmung oder Duldung benützen, sofern er es unterläßt, die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen.

(3) Nach Ablauf von drei Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils kann auf Antrag der Kläger die Versteigerung des Miteigentumsanteiles und des damit verbundenen Wohnungseigentums nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Zwangsversteigerung einer Liegenschaft durchgeführt werden.

§ 11. Das Wohnungseigentum erlischt durch den Untergang des Gegenstandes des Wohnungseigentums oder durch Verzicht des Wohnungseigentümers; im Falle des Verzichtes kann das Wohnungseigentum nur mit Zustimmung aller Buchberechtigten, deren Rechte auf dem Anteil des Wohnungseigentümers haften, gelöscht werden.

II. Abschnitt.

§ 12. Auf die erstmalige Verfügung über Wohnungen und Geschäftsräume, an denen Wohnungseigentum besteht, findet § 27 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes, BGBl. Nr. 130/1948, mit der Maßgabe Anwendung, daß der Wohnungseigentümer auf die wiederhergestellte Wohnung (den Geschäftsraum) ausschließlich Anspruch hat. Das Optionsrecht des Altmietlers (§ 20 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes, BGBl. Nr. 130/1948) bleibt unberührt.

III. Abschnitt.

§ 13. Mit der Vollziehung des Abschnittes I ist das Bundesministerium für Justiz, mit der Vollziehung des Abschnittes II das Bundesministerium für soziale Verwaltung betraut.

II. Aus dem Bericht des Justizausschusses.

(676 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates — V. U. P.)

Die Schwierigkeiten der Beschaffung der finanziellen Mittel für den zur Behebung der Wohnungsnot dringendst erforderlichen Bau neuer Wohnhäuser, insbesondere aber die Schwierigkeiten bei der Beschaffung der notwendigen Mittel für den Wiederaufbau kriegsbeschädigter oder zerstörter Wohnhäuser geben den Anlaß, nach Wegen zu suchen, um auch das Privatkapital wieder für den Wohnhausbau zu interessieren. Wie die Praxis zeigt, wären auch Wohnungswerber selbst bereit, ihre finanziellen Mittel zur Wiederherstellung von Wohnungen zur Verfügung zu stellen, wenn vor allem zwei Voraussetzungen erfüllt werden, nämlich

1. die Sicherung des von ihnen beigelegten Kapitals und
2. die Verfügung über die mit ihren Mitteln wiederhergestellte Wohnung. Die heute geltenden Rechtsvorschriften reichen nicht aus, diese beiden Voraussetzungen zu erfüllen.

Der Mieter einer Wohnung hat nämlich nur einen obligatorischen Anspruch gegenüber seinem Vertragspartner und muß, sogar wenn das Bestandrecht in die öffentlichen Bücher eingetragen ist, unter Umständen bei einer zwangsweisen gerichtlichen Veräußerung dem Ersteher nach gehöriger Aufkündigung weichen.

Weiters ist folgendes zu erwägen:

Der einzelne Miteigentümer einer gemeinsamen Liegenschaft ist zwar vollständiger Eigentümer seines Anteiles und in der Verfügung über ihn nur durch die Rücksichtnahme auf die Rechte der übrigen Miteigentümer beschränkt. Die Ausübung des Eigentumsrechtes, das ist die volle und unbeschränkte Herrschaft und Nutzung in Ansehung der gemeinsamen Liegenschaft, steht aber allen Miteigentümern nur gemeinschaftlich zu. Der einzelne Miteigentümer kann, wenn sein Anteil nicht mehr als die Hälfte beträgt, auch auf die Verwaltung und Verwendung der Sache keinen bestimmenden Einfluß nehmen, weil über diese Fragen die Mehrheit der Miteigentümer entscheidet. Dies führt zwangsläufig dazu, daß der einzelne Miteigentumsanteil geringer bewertet wird, als es dem Wert der Liegenschaft entspräche. Er bildet daher im allgemeinen kein geeignetes Objekt für Vermögensanlage, Veräußerung und Belastung.

Ausschußbericht.

Der Bau eines Einfamilienhauses würde zwar die ideale Lösung darstellen. Die Mittel eines Wohnungswerbers reichen jedoch gewöhnlich für die erheblichen Mehrkosten, insbesondere für den Grunderwerb, nicht aus.

Der Gedanke, einen Ausweg in der Richtung zu finden, daß an einer Wohnung allein durch reale Teilung der Liegenschaft in einzelne Wohnungen oder Stockwerke Eigentum begründet und die Verpflichtung für die Erhaltung der gemeinsamen Teile des Hauses lediglich den Vereinbarungen der Wohnungseigentümer überlassen werden soll, muß abgelehnt werden. Eine solche Einrichtung kommt als Kreditbasis überhaupt nicht in Frage, widerspricht übrigens auch dem österreichischen Rechtssystem und der darauf aufgebauten Grundbuchordnung.

Der vorliegende Entwurf schlägt nun einen Weg ein, der Gewähr bietet, daß der Wohnungswerber vollständige Sicherheit für das beigestellte Kapital und eine dauernde Befriedigung seines Wohnungsbedürfnisses erhält. Er baut auf der bewährten Grundlage des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches auf und führt durch die Verbindung des ideellen Miteigentumsrechtes mit dem veräußerlichen und vererblichen ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrecht des Miteigentümers an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) für den Berechtigten alle jene Vorteile herbei, die ausländische Rechtsordnungen in Form des unserer Rechtsordnung fremden materiell geteilten Eigentums an Häusern zu erzielen suchen. Ein Miteigentumsanteil verbunden mit dem Wohnungseigentum wird eine geeignete Kreditbasis und einen besonderen Anreiz für die Erwerbung bilden. Außerdem hat die vorgeschlagene Lösung den Vorteil, daß für die Verwaltung einer solchen Liegenschaft keine neuen besonderen Vorschriften erlassen werden müssen. Die vorgesehene Regelung erfordert auch auf dem Gebiete des Mietrechtes und des Wohnungsanforderungsgesetzes keine neuen Vorschriften; die auf diesen Rechtsgebieten bereits bestehenden gesetzlichen Vorschriften werden durch den vorliegenden Entwurf mit einer einzigen Einschränkung (§ 12) nicht berührt.

(Die Bemerkungen des Ausschußberichtes zu den einzelnen Bestimmungen des Gesetzes sind unter B, jeweils unmittelbar an den Gesetzestext anschließend, abgedruckt.)
