

Die Wohnrechtsnovelle 2006 – WRN 2006

(BGBl. I Nr. 124/2006, in Kraft ab 1. Oktober 2006)

von Mag. Christoph Kothbauer

(Teil 1)



c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines
2. Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)
 - Vorbemerkung zum In-Kraft-Treten
 - 2.1 Wohnungseigentumsbegründung
 - 2.2 Erwerb des Wohnungseigentums
 - 2.3 Nutzwertberechnung
 - 2.4 Ermittlung und Änderung der Nutzwerte
 - 2.5 Grundbücherliche Umsetzung der Änderung der Nutzwerte

1. Allgemeines

Nun also doch noch... Die Vorgeschichte darf als mittlerweile bekannt vorausgesetzt werden: Nach dem Abschluss erster Vorarbeiten für eine aktuelle Wohnrechtsnovelle¹ war ein Ministerialentwurf (MinE) am 17. Jänner 2005 zur Begutachtung ausgesendet worden. Auf der Grundlage des Ergebnisses des Begutachtungsverfahrens sowie der politischen Beratungen im Rahmen eines „Wohnrechtsgipfels“ am 1. April 2005 hatte der MinE noch in einigen Punkten Modifikationen erfahren. Nach weiteren Änderungen des MinE² Anfang November 2005 war dieser als **„Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Mietrechtsgesetz, das Landpachtgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden (Wohnrechtsnovelle 2006 – WRN 2006) (1183 d.B.)“ vom Ministerrat am 15. November 2005 beschlossen** und als Regierungsvorlage (RV) an das Parlament zur Beschlussfassung weitergeleitet worden. Die Behandlung der WRN 2006 im parlamentarischen Justizausschuss (JA) war für den 29. November 2005 vorgesehen, fiel aber zunächst einer koalitionsinternen Auseinandersetzung über eine den Bereich der Gemeinnützigen Bauvereinigungen betreffende Angelegenheit zum Opfer.³

In den darauf folgenden Wochen und Monaten wurde es – dem allgemeinen politischen Vernehmen nach zu schließen – immer unwahrscheinlicher, dass die WRN 2006 je

einer parlamentarischen Behandlung zugeführt würde.⁴ Es kam daher umso überraschender, dass die WRN 2006 auf die Tagesordnung des JA für **19. Mai 2006** gesetzt wurde und dort mit einem Abänderungsantrag **angenommen** wurde.⁵ Am **13. Juli 2006** wurde die WRN 2006 **vom Nationalrat (NR) beschlossen**.⁶

Hauptintentionen der Novelle sind auf wohnungsrechtlichen Gebiet die **Optimierung des per 1. Juli 2002 neu kodifizierten WEG 2002**, zumal in der mittlerweile beinahe vierjährigen Praxis des WEG 2002 einige Regelungsdefizite und Zweifelsfragen entdeckt wurden.⁷ Im Mietrecht geht es vorrangig darum, erkannte **„Schief lagen in der Interessenbalance zwischen Vermieter und Mieter“⁸ zu beseitigen**. Freilich darf nicht übersehen werden, dass über diese „Glättungen“ der jeweiligen Gesetzeswerke hinaus in einigen Bereichen durchaus auch inhaltliches Neuland betreten wird.

Das legistische Vorhaben, das ursprünglich bereits mit Wirksamkeit ab 1. Juli 2005 hätte umgesetzt werden sollen, firmierte lange Zeit als „Wohnrechtsnovelle 2005“ (WRN 2005) und wurde später im Hinblick auf das danach in Aussicht genommene Datum seines In-Kraft-Tretens, dem 1. Mai 2006, in „Wohnrechtsnovelle 2006“ (WRN 2006) umbenannt. Aufgrund der eingangs dargestellten Verzögerung in der parlamentarischen Behandlung erfolgte nunmehr mittels Abänderungsantrags eine neuerliche Ver-

⁴ Namhafte Wohnrechtsexperten gingen in aktuellen Publikationen bereits davon aus, dass die WRN 2006 definitiv gescheitert sei („Die Wohnrechtsnovelle 2006 [...] ist tot!“, Würth in wobl 2006/105) bzw. „offenbar nicht (mehr)“ beschlossen werde (Dirnbacher, MRG, ÖVI 2006, 1).

⁵ Auch das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG), das der Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden („EU-Gebäuderichtlinie“) dient, und das im November 2005 ebenfalls keiner parlamentarischen Beschlussfassung zugeführt werden konnte, wurde am 19. Mai 2006 vom JA angenommen.

⁶ Der Beschluss vom 24. Mai 2006 war vom Bundesrat beeinsprucht worden. Am 13. 7. 2006 fasste der NR einen Beharrungsbeschluss.

⁷ Die Erläuternden Bemerkungen (EB) sprechen von einer **„Konsolidierungs- oder Abrundungsnovelle“**.

⁸ So die EB und die Bundesministerin für Justiz in ihrem Vortrag an den Ministerrat vom 11. November 2005. Der Gedanke lässt sich salopp mit der Bezeichnung „zweite Chance“ charakterisieren: es geht darum, dass für den Vermieter oder den Mieter negative Rechtsfolgen nicht schon bei einem einmaligen Versehen eintreten sollen, sondern den Mietvertragsparteien die Möglichkeit eingeräumt wird, unter Wahrung ihrer Interessen Versäumtes nachzuholen. Vgl hierzu die vorgesehenen Erleichterungen für die Mieter in den Pkten 3.3 und 3.9 bzw für die Vermieter in den Pkten 3.5, 3.8 und 3.9.

¹ Die Novelle stellt sich die primär die Aufgabe, unter Wahrung der grundlegenden Regelungsprinzipien Schwächen, Ungenauigkeiten aber auch Unbilligkeiten, die in der wohnrechtlichen Rechtspraxis sowie der theoretischen Aufarbeitung erkannt wurden, zu beseitigen. Der Gedanke der **„Nachbesserung“** steht somit im Vordergrund. Weitreichende – gleichsam „ins System eingreifende“ – Reformschritte sind hingegen nicht intendiert, zumal im Bereich des WEG an den grundlegenden Wertungen des WEG 2002 festgehalten werden soll und im Mietrecht eine „Totalreform“ zwar auf der politischen Agenda steht, aber von einer Realisierung noch sehr weit entfernt ist.

² In den mittlerweile insb auch Änderungen des WGG geflossen waren.

³ Gegenstand der Kontroverse war die Frage, ob gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) unter die Kontrolle des Rechnungshofs gestellt werden sollen.

schiebung des **In-Kraft-Tretens der WRN 2006** auf den **1. Oktober 2006**, sodass nun das ursprüngliche Reformwerk mit insgesamt 15-monatiger Verspätung doch noch realisiert wird.

In der Folge werden die wohnungseigentumsrechtlichen⁹ und mietrechtlichen¹⁰ Änderungen der WRN 2006 im Detail dargestellt.¹¹ Nicht behandelt werden hingegen die Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) sowie des Landpachtgesetzes (LPG).

2. Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)¹²

Vorbemerkung zum In-Kraft-Treten:

Sofern aus den untenstehenden Darstellungen nichts anderes hervorgeht, treten die Änderungen des WEG am **1. Oktober 2006 in Kraft** (§ 58 Abs 1 WEG).

2.1 Wohnungseigentumsbegründung:

- **Stellflächen in Parkwippen- oder Stapelparkersystemen sind WE-tauglich**
- **An im Zubehör-WE stehenden Kfz-Abstellplätzen kann vom betreffenden Wohnungseigentümer ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer selbständiges WE begründet werden („Abtrennung“); dabei ist eine Nutzwert(neu)festsetzung nicht nötig, wenn sich der Nutzwert des Kfz-Abstellplatzes zweifelsfrei aus der früheren Nutzwertermittlung ergibt**
- **Bis 31. Dezember 2006 kann die Einverleibung von WE noch auf der Grundlage des WEG 1975 beantragt werden; seit Inkrafttreten des WEG 2002 noch auf der Grundlage des WEG 1975 erfolgte WE-Begründungen sind gültig**
- **Klarstellung, dass eine allfällige Widmung als allgemeiner Teil der Liegenschaft bei allen Arten von WE-tauglichen Objekten zulässig ist**

Hinsichtlich der für einen WE-tauglichen Kfz-Abstellplatz per definitionem notwendigen „Bodenfläche“ wird festgestellt, dass eine **Stellfläche** etwa aus Metall, die zu einer **technischen Vorrichtung zur Platz sparenden Unterbringung von Kfz gehört, einer Bodenfläche gleichzuhalten** ist (§ 2 Abs 1 letzter Halbsatz WEG).¹³

Anmerkungen: Mit dieser **expliziten Einbeziehung beweglicher Abstellplätze in „Parkwippen“ oder „Stapelparkern“ in die Definition des Kfz-Abstellplatzes** wurde die bisher strittige Frage¹⁴, ob an solchen Stellflächen selbständiges WE begründet werden kann oder sie – mangels fixer Bodenfläche – lediglich zubehörtauglich sind, zu Gunsten derer WE-Tauglichkeit entschieden.

WE-tauglich sind in Parkwippen- oder Stapelparkersystemen indes **nur die jeweiligen Stellplätze an sich**, nicht die Systeme in ihrer Gesamtheit. Die **Antriebe und Mechanismen der Systeme verbleiben** – zumal sie nicht zu den Stellflächen gehören – **allgemeine Teile der Liegenschaft**.¹⁵

Die Begründung von selbständigem WE an einem im **Zubehör-WE stehenden Kfz-Abstellplatz** seitens des betreffenden Wohnungseigentümers **bedarf nicht der Zustimmung der übrigen Miteigentümer; eine** auf diese Änderung bezogene **Nutzwertfestsetzung ist entbehrlich, wenn sich der Nutzwert** des Abstellplatzes **zweifelsfrei** aus der früheren Nutzwertermittlung **ergibt** (§ 56 Abs 1 letzter Satz WEG). Im Interesse einer raschen Ausnützung dieser Erleichterung soll diese Bestimmung bereits **mit dem der Kundmachung der WRN 2006 folgenden Tag in Kraft** treten (§ 58 Abs 1 erster Satz WEG).

Anmerkung: Für die **Abtrennung und somit rechtliche Verselbständigung eines im Zubehör-WE stehenden Kfz-Abstellplatzes soll** also **bereits die Teilungserklärung des betreffenden Wohnungseigentümers genügen** – eine Nutzwert(neu)festsetzung wird dabei in aller Regel entbehrlich sein, zumal sich für gewöhnlich der Nutzwert des Kfz-Abstellplatzes eindeutig aus dem vorliegenden Nutzwertgutachten bzw der vorliegenden Nutzwertfestsetzung ergibt. Mit der dargestellten Erleichterung in § 56 Abs 1 letzter Satz WEG wirkt der Gesetzgeber der rigiden zweitinstanzlichen Judikatur (welche vom Erfordernis der Zustimmung der übrigen Miteigentümer ausgeht) entgegen. Vgl hierzu auch für das Dauerrecht die neu geschaffene Möglichkeit der Übertragung von Zubehör-WE in § 9 Abs 5 WEG.¹⁶

Bis 31. Dezember 2006 kann – ungeachtet eines allfälligen Widerspruchs zu Regelungen des WEG 2002 – **die Einverleibung von WE aufgrund von Urkunden beantragt werden, die noch nach der Rechtslage des WEG 1975 erstellt wurden**¹⁷, sofern die WE-Begründung nach dem WEG

⁹ Im Abschnitt 2 dieses Beitrags.

¹⁰ Im Abschnitt 3 dieses Beitrags.

¹¹ Verweise auf durch die WRN 2006 geänderte Gesetzesstellen sind in Fettdruck dargestellt. Auf Änderungen, die lediglich auf Anpassungen an die inhaltlichen Neuerungen der WRN 2006 zurückzuführen sind (Zitate uä), wird nicht eingegangen.

¹² Soweit im Folgenden auf Gesetzesstellen des WEG ohne nähere Bezeichnung verwiesen wird, bezieht sich der Verweis auf das WEG in der Fassung der WRN 2006.

¹³ Damit sind bewegliche **Stellflächen in sog „Parkwippen“ oder „Stapelparkern“** gemeint. Das Gesetz hält hinsichtlich der Definition des Kfz-Abstellplatzes somit nicht (mehr) an einer fixen, dh unbeweglichen Bodenfläche fest, sehr wohl aber an einer bestimmten, eindeutig zuordenbaren und einer ausschließlichen Nutzung zugänglichen Stellfläche an sich (mag sie eben auch in einem Parksystem örtlich bewegt werden können). Die EB weisen in diesem Sinne darauf hin, dass bei Verschiebesystemen, bei denen ein abzustellendes Kfz auf einer momentan gerade freien Fläche deponiert wird, die WE-Tauglichkeit solcher Flächen zu verneinen sei.

¹⁴ Auch in der von den EB angeführten Entscheidung OGH 24.2.2004, 5 Ob 18/04i hat sich der OGH lediglich in Gestalt eines obiter dictums zur gegenständlichen Frage geäußert, indem er *anmerkte, die von einem Teil der Lehre befürwortete Fortschreibung der Judikatur zu Parkwippen* (Anmerkung: im Sinne deren bloßer Zubehörtauglichkeit; also genau anders, als nun im neuen Recht vorgesehen) *„ließe sich [...] mit dem Argument rechtfertigen, dass Parkwippen – mangels Bodenfläche – keine Kfz-Abstellplätze im Sinne der gesetzlichen Definition sind“*.

¹⁵ Hinsichtlich der Erhaltung der Antriebe und Mechanismen empfehlen die EB die Vereinbarung einer abweichenden (lediglich von den „Abstellplatz-Wohnungseigentümern“ gespeisten) Abrechnungseinheit (allenfalls in Verbindung mit einer abweichenden Abstimmungseinheit).

¹⁶ Pkt 2.4 dieses Beitrags.

¹⁷ Die EB stellen klar, dass es sich dabei auch um Urkunden handeln kann, die erst ab dem 1. Juli 2002 (also nach In-Kraft-Treten des WEG 2002) erstellt wurden, sofern sie nur inhaltlich das WEG 1975 als Grundlage heranziehen.

1975 gültig gewesen wäre (§ 57 Abs 1 WEG). Um den damit angestrebten Sanierungszweck bestmöglich zu erfüllen, soll § 57 Abs 1 WEG bereits **mit dem der Kundmachung der WRN 2006 folgenden Tag in Kraft** treten (§ 58 Abs 1 erster Satz WEG). Sofern bereits vor diesem Datum im zeitlichen Geltungsbereich des WEG 2002 (also ab 1. Juli 2002) WE-Begründungen aufgrund von Urkunden, die noch nach der Rechtslage des WEG 1975 erstellt wurden, vorgenommen worden sein sollten, sind diese gültig, sofern sie nach dem WEG 1975 gültig gewesen wären (§ 57 Abs 2 WEG).

Anmerkung: Die EB merken an, dass bei der Schaffung des WEG 2002 (und damit auch teilweise geänderter Grundlagen für die WE-Begründung) die Legisvakanz zwischen parlamentarischer Beschlussfassung und In-Kraft-Treten des Gesetzes zu kurz gewesen sei, um eine noch nach dem WEG 1975 begonnene WE-Begründung jedenfalls zu einem gedeihlichen Abschluss bringen zu können. Eine „einschleifende“ Übergangsbestimmung für im Regime des WEG 1975 begonnene, aber nicht zeitgerecht abgeschlossene WE-Begründungen wurde im WEG 2002 verabsäumt. Die Rechtsprechung¹⁸ hat sich einer vom Bundesministerium für Justiz ausgesprochenen Empfehlung, noch auf der Grundlage des WEG 1975, aber erst nach In-Kraft-Treten des WEG 2002 eingebrachte Anträge auf WE-Begründung „großzügig“ zu behandeln, verweigert. Zur Beseitigung des dargestellten Übergangsproblems räumt das Gesetz nun die einmalige **Möglichkeit ein, noch bis Ende des laufenden Kalenderjahres WE-Begründungen auf Basis der Rechtslage nach dem WEG 1975 zu beantragen**. Zudem sollen jene **WE-Begründungen**, die – entgegen der höchstgerichtlichen Rechtsprechung – ab dem 1. Juli 2002 **nach auf Basis des WEG 1975 „geglückt“** sind, nicht mit Unwirksamkeit bedroht sein, sondern durch gesetzliche Anordnung **ausdrücklich rechtlich saniert** werden.

Bei der WE-Begründung **ist bei allen Arten von WE-tauglichen Objekten zu prüfen, ob sie nach der Widmung der Miteigentümer als WE-Objekte vorgesehen sind oder aber allgemeiner Teil der Liegenschaft verbleiben sollen**. Die WE-Begründung ist hernach nur zulässig, wenn sie sich auf alle WE-tauglichen Objekte bezieht, die nach der Widmung der Miteigentümer als WE-Objekte vorgesehen sind (§ 3 Abs 2 WEG). Gleiches gilt sinngemäß¹⁹ für die vorläufige WE-Begründung (§ 45 Abs 3 WEG).

Anmerkungen: § 3 Abs 2 WEG lässt in seiner geltenden Textierung²⁰ außer Acht, dass neben Kfz-Abstellplätzen auch andere WE-taugliche Objekte auf Grund der Widmung der Miteigentümer als allgemeine Teile der Liegenschaft vorgesehen werden können (etwa als Hausbetreuerdienstwohnung oder Gemeinschaftsraum) und als solche folglich einer WE-Begründung nicht zugänglich sind, weshalb es bislang einer berichtigen Auslegung des § 3

¹⁸ OGH 21.10.2003, 5 Ob 168/03x; OGH 21.10.2003, 5 Ob 224/03g.

¹⁹ Bei der vorläufigen WE-Begründung ist die Widmung der WE-tauglichen Objekte durch den Alleineigentümer maßgeblich.

²⁰ „...wenn sie sich auf alle Wohnungen und alle sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft sowie auf all jene Kfz-Abstellplätze bezieht, die nach der Widmung der Miteigentümer als WE-Objekte vorgesehen sind“.

Abs 2 WEG bedurfte.²¹ Die Neuformulierung des § 3 Abs 2 WEG trägt nun unmissverständlich dem Umstand Rechnung, dass eben bei allen WE-tauglichen Objekten die Widmung als allgemeiner Teil der Liegenschaft zulässig ist, womit sie sich (mangels entsprechender Widmung) der WE-Begründung entziehen.

2.2 Erwerb des Wohnungseigentums

- Nur Wohnungseigentümer, denen WE an einer Wohnung oder einem selbständigen Geschäftsraum („Bedarfsobjekt“) zukommt, können innerhalb der dreijährigen „Sperrfrist“ des § 5 Abs 2 WEG WE an einem Kfz-Abstellplatz erwerben
- Die dreijährige „Sperrfrist“ des § 5 Abs 2 WEG gilt nicht für den im WE-Vertrag als Hauptverantwortlichen für die WE-Begründung und den Abverkauf der WE-Objekte bezeichneten WE-Organisator
- Klarstellung, dass der Anteil eines Miteigentümers genau dem Mindestanteil entspricht

WE an einem Kfz-Abstellplatz kann bis zum Ablauf von drei Jahren nach WE-Begründung an der Liegenschaft nur von Personen oder Eigentümerpartnerschaften erworben werden, denen WE an einer Wohnung oder einem selbständigen Geschäftsraum (= „Bedarfsobjekte“) der Liegenschaft zukommt. Ein Wohnungseigentümer mehrerer „Bedarfsobjekte“ kann (folgerichtig) schon während der dreijährigen Frist eine entsprechende Mehrzahl von Kfz-Abstellplätzen erwerben (§ 5 Abs 2 erster Satz WEG).

Anmerkungen: Gegenüber dem geltenden Recht wird der Kreis jener Personen, die bereits in den ersten drei Jahren ab WE-Begründung Kfz-Abstellplätze im WE erwerben können, eingeschränkt: Konnten bislang alle Wohnungseigentümer von **Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten** der Liegenschaft bereits vor Ablauf der dreijährigen „Sperrfrist“ WE an Kfz-Abstellplätzen (freilich unter Berücksichtigung der „Quotenregelung“ des § 5 Abs 2 zweiter Satz WEG) erwerben, so steht diese Möglichkeit

²¹ In diesem Sinne Würth in wobl 2002/120, der hinsichtlich des Widmungserfordernisses einen Unterschied zwischen Kfz-Abstellplätzen einerseits und Wohnungen sowie sonstigen selbständigen Räumlichkeiten andererseits lediglich darin erblickt, dass bei letzteren die Widmung als allgemeiner Teil der Liegenschaft als Ausnahme anzusehen sein werde. Vgl auch Vonkilch in wobl 2004/90 mit weiteren Nachweisen.

Partner / Nachfolger gesucht

Immobilienverwalter in Wien sucht gleichwertigen Partner / Nachfolger.

Jahresumsatz € 235.000,–
Büroräume + EDV vorhanden.
Keine Standortverlegung.

Zuschriften an den Verlag unter
„Keine Standortverlegung“

Verlag Lorenz, Ebendorferstraße 10, 1010 Wien

nun nur mehr den Wohnungseigentümern von **Wohnungen und selbständigen Geschäftsräumen** der Liegenschaft offen. Wohnungseigentümer von selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft, die keine Geschäftsräume sind (insb privat genutzte Garagen) kommen somit nicht mehr in den Genuss einer Erwerbsmöglichkeit vor Ablauf der Frist. Nach den EB begründen nämlich nur Wohnungen und selbständige Geschäftsräume (nicht aber andere WE-Objekte) „auf abstrakter Ebene einen Bedarf nach Versorgung mit einem Kfz-Abstellplatz“, weshalb es dem Regelungszweck entsprechend einer gesetzlichen Einschränkung bedurfte. Im Interesse einer sprachlichen Vereinfachung werden Wohnungen und selbständige Geschäftsräume in § 5 Abs 2 WEG kurz als „**Bedarfsobjekte**“ bezeichnet.

Dass ein Wohnungseigentümer, dem mehrere Bedarfsobjekte zugeordnet sind, von vornherein ohne weiteres eine entsprechende Mehrzahl an Kfz-Abstellplätzen im WE erwerben kann, war schon bislang unbestritten, wurde nun aber auch mittels eines eigenen Halbsatzes in § 5 Abs 2 erster Satz WEG außer Zweifel gestellt.

Im Übrigen wird nunmehr der klaren Absicht der „Quotenregelung“ des § 5 Abs 2 zweiter Satz WEG, dass nämlich bei der Ermittlung der „auf der Liegenschaft vorhandenen Kfz-Abstellplätze“ jene Stellplätze außer Betracht zu bleiben haben, die nicht als WE-Objekte gewidmet sind, sondern als allgemeiner Teil der Liegenschaft verbleiben sollen, im Gesetzestext Rechnung getragen (§ 5 Abs 2 zweiter Satz).

Die Erwerbsbeschränkungen in den ersten drei Jahren ab WE-Begründung **gelten nicht für** denjenigen **WE-Organisator**, der **im WE-Vertrag als Hauptverantwortlicher** für die WE-Begründung und den Abverkauf der WE-Objekte **bezeichnet** ist; **dies kann je Liegenschaft nur eine einzige Person sein** (§ 5 Abs 2 letzter Satz WEG). Die Ausnahme zugunsten des hauptverantwortlichen WE-Organisators **gilt auch schon für Erwerbsvorgänge** an Kfz-Abstellplätzen **vor dem 1. Oktober 2006**. Für Grundbuchsansträge, die vor dem 1. Februar 2005 eingebracht wurden, gilt die Ausnahmeregelung für jede Person, der gemäß § 2 Abs 6 zweiter Satz WEG die Eigenschaft eines WE-Organisators zukommt (§ 58 Abs 2 WEG).

Anmerkungen: Durch die explizit **dem** (für die WE-Begründung und den Abverkauf der WE-Objekte) **hauptverantwortlichen WE-Organisator eingeräumte Ausnahme vom ab WE-Begründung geltenden dreijährigen Erwerbsverbot** für „Liegenschaftsfremde“ wird ein bis dato schwerwiegendes Auslegungsproblem des § 5 Abs 2 WEG²² pragmatisch gelöst: Nach dem geltenden Wortlaut des § 5 Abs 2 WEG bleibt es nämlich völlig unklar, wie mit Kfz-Abstellplätzen, die nicht sofort bei WE-Begründung an privilegierte – dh nicht an die dreijährige „Sperrfrist“ gebundene – Wohnungseigentümer veräußert werden (können), verfahren

werden sollte.²³ Eine Veräußerung an „Liegenschaftsfremde“ kommt ja in den ersten drei Jahren ab WE-Begründung noch nicht in Betracht. Wer kann dann aber während dieser Frist überhaupt WE an den Kfz-Abstellplätzen erwerben? Um ein dem Gesetzeszweck²⁴ zuwiderlaufendes, geradezu absurdes Auslegungsergebnis²⁵ zu vermeiden, musste die wohnrechtliche Lehre einige Kreativität aufbringen, um die Zulässigkeit des WE-Erwerbs an Kfz-Abstellplätzen durch den WE-Organisator argumentieren zu können.²⁶ Jedes andere Auslegungsergebnis hätte denn auch in der Tat dem § 5 Abs 2 WEG jegliche praktische Grundlage entzogen.²⁷ **Nunmehr ist also sichergestellt, dass der für die WE-Begründung und den Abverkauf der WE-Objekte hauptverantwortliche WE-Organisator an jenen Kfz-Abstellplätzen erwerben kann, die nicht sofort (im Zuge der WE-Begründung) an Wohnungseigentümer von „Bedarfsobjekten“ (mit)veräußert werden können.**²⁸

Zumal die nun ausdrücklich geregelte Ausnahme von der dreijährigen „Sperrfrist“ zugunsten des hauptverantwortlichen WE-Organisators lediglich der Klarstellung dienen soll, ordnet das Übergangsrecht konsequenterweise die

²³ Gemeint sind jene Fälle, in denen die Erwerber von WE an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten in einem nur unzureichenden Ausmaß auf die angebotenen Kfz-Abstellplätze „zugreifen“ und gleichzeitig dem WE-Organisator als Folge einer erfolgreichen Projektverwertung keine Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten „übrig bleiben“, an denen er WE erlangen könnte und mit deren Hilfe er zumindest „fürs erste“ selbst Kfz-Abstellplätze erwerben könnte. Vgl zu diesem Problem ausführlich Vonkilch in wobl 2005/ 82 f.

²⁴ Das Gesetz will ja WE an Kfz-Abstellplätzen grundsätzlich auch „liegenschaftsfremden“ Personen zugänglich machen!

²⁵ Dass nämlich an Kfz-Abstellplätzen, die nicht sofort von den Wohnungseigentümern der Liegenschaft in einer Art „Gesamtpaket“ mit den Wohnungen oder den sonstigen selbständigen Räumlichkeit miterworben werden, mangels zum Erwerb berechtigter Personen gar nicht erst WE begründet werden kann, und somit regelmäßig nach Ablauf der dreijährigen „Sperrfrist“ gar keine Kfz-Abstellplätze mehr zur Verfügung stehen, die an „Liegenschaftsfremde“ veräußert werden könnten.

²⁶ Vgl Würth in wobl 2002, 119 f (der „Erwerb“ von WE müsse in diesem Zusammenhang als Erwerb des Miteigentums, mit dem WE untrennbar verbunden ist, verstanden werden), Dirnbacher, WEG 2002, ÖVI 2002, 64 (der Begriff des „Erwerbens“ sei im Sinne von „Veräußern“ und nicht im Sinne von „Begründen“ auszulegen) und ohne nähere Begründung Kovanyi in Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²¹, Manz 2004, Rz 6 zu § 5 WEG, Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, 2. Grundlieferung, Springer 2002, Rz 16 zu § 5 WEG und Stabentheiner/Scherthanner, WEG 2002, Manz 2002, Rz 6 zu § 5 WEG.

²⁷ Sieht man von komplizierten WE-Nachbegründungen an Kfz-Abstellplätzen nach Ablauf der Dreijahresfrist bzw den Einzelfällen ab, in denen sich Wohnungseigentümer nach Fristablauf zur „privaten“ Veräußerung nur ihrer Kfz-Abstellplätze (bzw auch umgekehrt: nur ihrer Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten) entschließen.

²⁸ Im zur Begutachtung ausgesandten Novellentwurf vom 17. Jänner 2005 wurde hinsichtlich des Adressatenkreises der Ausnahmebestimmung noch ohne weitere Konkretisierung auf den „bei der Wohnungseigentumsbegründung und dem Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte unmittelbar und hauptverantwortlich“ tätigen (= „operativ tätigen“) WE-Organisator abgestellt. Um einen einwandfreien urkundlichen Nachweis im Grundbuchsverfahren zu ermöglichen und allfällige Umgehungen der Erwerbsbeschränkung durch allzu großzügige Auslegung des Begriffs des „operativ tätigen“ WE-Organisators bei Inanspruchnahme der Ausnahmebestimmung zu vermeiden, wurde nun auf dessen Bezeichnung im WE-Vertrag abgestellt und die privilegierende Ausnahme auf eine einzige Person je Liegenschaft begrenzt.

²² Das im folgenden aufgezeigte Problem hat sich insbesondere dadurch ergeben, dass die zwingende WE-Begründung an allen als WE-Objekt gewidmeten WE-tauglichen Objekten der Liegenschaft erst kurz vor Beschlussfassung des WEG 2002 in das Gesetz eingebaut wurde und deren Auswirkung auf § 5 Abs 2 WEG nicht mehr bedacht werden konnte.

Geltung dieser Bestimmung bereits für Erwerbsvorgänge vor Inkrafttreten der WRN 2006 an. Für Grundbuchsanträge vor dem 1. Februar 2005 erstreckt sich die Ausnahme sogar über den „operativ tätigen“ WE-Organisator hinaus auf alle Personen, die die Qualifikation des „WE-Organisators“ im Sinne des § 2 Abs 6 WEG erfüllen. Diese begünstigende Übergangsregelung dient dem Schutz jener Erwerber, die bis zur Veröffentlichung des Erstentwurfs zur WRN 2006²⁹ im Jänner 2005 darauf vertraut hatten, dass eben alle „WE-Organisatoren“ (also auch die nicht „operativ tätigen“) eine Ausnahme von der „Sperrfrist“ des § 5 Abs 2 WEG in Anspruch nehmen könnten.

Im Gesetz wird überdies klargestellt, dass **der Anteil des Miteigentümers genau dem Mindestanteil entspricht**. Gleiches gilt sinngemäß für eine Eigentümerpartnerschaft, in deren Rahmen **der Anteil jedes Eigentümerpartners genau dem jeweiligen halben Mindestanteil entspricht** (§ 5 Abs 1 WEG).

Anmerkungen: Die bisherige Formulierung des § 5 Abs 1 WEG³⁰ war aus dem WEG 1975³¹ ins WEG 2002 übernommen worden. Sie berücksichtigte, dass bei bloß partiellen WE-Begründungen Wohnungseigentümern über ihren Mindestanteil hinaus im Wege des „schlichten“ Miteigentums weitere Miteigentumsanteile zufallen konnten.³² Nachdem aber bei WE-Begründungen seit Inkrafttreten des WEG 2002 am 1. Juli 2002 aufgrund der zwingenden Einbeziehung aller WE-tauglichen und als WE-Objekt vorgesehenen Objekte der Liegenschaft kein Wohnungseigentümer seinen Mindestanteil mehr überschreiten kann (weil bei WE-Begründung keine „schlichten“ Miteigentumsanteile

mehr übrig bleiben können), wurde der Gesetzestext entsprechend korrigiert.³³

2.3 Nutzwertberechnung

- Die Ausstattung eines WE-Objekts mit offenen Balkonen und Terrassen ist bei der Nutzwertberechnung jedenfalls zu berücksichtigen, also auch dann, wenn sich durch sie keine Veränderung des Nutzwerts um mehr als 2% ergibt
- Zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten darf der Nutzwert eines Kfz-Abstellplatzes dessen Nutzfläche rechnerisch übersteigen

Offene Balkone und Terrassen, die Bestandteil eines WE-Objekts sind, werden bei der Nutzwertberechnung den Zubehörobjekten gleichgestellt. Sie sind daher **für den Nutzwert des Objekts auch dann maßgeblich**, wenn sich durch sie keine Veränderung des Nutzwerts um mehr als 2% ergibt (§ 8 Abs 2 WEG). Eine **vor dem 1. Oktober 2006 noch nach dem** (seit 1. Juli 2002) **geltenden Recht vorgenommene Nutzwertberechnung**³⁴ kann aber auch **noch** nach Inkraft-Treten der WRN 2006 **als Grundlage für eine Einverleibung von WE dienen** (§ 58 Abs 3 WEG).

Anmerkungen: Zu WE-Objekten gehörige offene Balkone und Terrassen sind – im Gegensatz zur Rechtslage nach dem WEG 1975 – für gewöhnlich³⁵ nicht (mehr) als Zubehörobjekte zu qualifizieren, sondern als Teil des jeweiligen WE-Objekts, sodass für ihre Berücksichtigung in der Nutzwertermittlung seit 1. Juli 2002 die für „sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede“ geltende Erheblichkeitsschwelle von 2% gemäß § 8 Abs 2 WEG

²⁹ Damals noch: WRN 2005.

³⁰ „...dessen Anteil den Mindestanteil nicht unterschreitet“ sowie „...deren Miteigentumsanteile je den halben Mindestanteil nicht unterschreiten“.

³¹ § 2 Abs 1 WEG 1975.

³² Zumal im Hinblick auf die bereits in der Nutzwertermittlung berücksichtigten Objekte der Liegenschaft, an denen aber – noch – kein WE begründet wurde, derartige „schlichten“ Miteigentumsanteile verblieben.

³³ Freilich ist gleichermaßen der dem § 5 Abs 1 WEG zugrunde liegende Begriff „Mindestanteil“ bloß historisch erklärbar und im Lichte der seit 1. Juli 2002 bestehenden Rechtslage missverständlich.

³⁴ Welche eben noch für die Berücksichtigung offener Balkone und Terrassen von einer Erheblichkeitsschwelle im Ausmaß von 2% auszugehen hat.

³⁵ Nämlich dann, wenn sie mit dem WE-Objekt baulich verbunden sind.

in der geltenden Fassung maßgeblich ist. Das bedeutet aber, dass offene Balkone und Terrassen in die Nutzwertermittlung gar nicht miteinzubeziehen sind, wenn sich aufgrund der Ausstattung eines WE-Objekts mit offenen Balkonen und Terrassen (allenfalls in Kombination mit weiteren Ausstattungen) bloß ein Zuschlag von weniger als 2% ergäbe. Für den konkreten Nutzwert eines WE-Objekts ist es daher in so manchem Fall einerlei, ob dieses Objekt nun mit offenen Balkonen oder Terrassen ausgestattet ist oder aber über derartige Flächen gar nicht verfügt. Um ein solches – die tatsächlichen Gegebenheiten verzerrendes – Ergebnis der Nutzwertberechnung fortan zu vermeiden, **werden nun offene Balkone und Terrassen für die Nutzwertberechnung den Zubehörobjekten gleichgestellt – damit ist sichergestellt, dass sie – auch wenn die 2%-Grenze des § 8 Abs 2 WEG nicht überschritten werden sollte – jedenfalls auf den Nutzwert des WE-Objekts durchschlagen.**

Das Übergangsrecht, das nach In-Kraft-Treten der WRN 2006 auch noch die Verbücherung auf Basis „alter“ (gemäß § 8 Abs 2 MRG in der geltenden Fassung vorgenommener) Nutzwertberechnungen zulässt, dient der Vermeidung „frustrierter“ Aufwendungen.

Der Nutzwert eines Kfz-Abstellplatzes darf dessen Nutzfläche rechnerisch nicht übersteigen. Eine Ausnahme besteht aber nunmehr für Kfz-Abstellplätze, sofern diese Überschreitung in angemessener Berücksichtigung der Ausstattung des Kfz-Abstellplatzes mit Zubehör-WE erfolgt (§ 8 Abs 3 WEG).

Anmerkungen: Die Regelung des § 8 Abs 3 WEG, wonach der Nutzwert eines Kfz-Abstellplatzes dessen Nutzfläche nicht übersteigen darf, wird nun von einer Ausnahme, die eine **angemessene Berücksichtigung allfälliger Zubehörobjekte³⁶ des Kfz-Abstellplatzes** ermöglichen soll, durchbrochen: bei einer Ausstattung des Kfz-Abstellplatzes mit Zubehörobjekten **kann bei der Nutzwertberechnung die Nutzfläche des Kfz-Abstellplatzes auch mit einem höheren Faktor als 1,0 multipliziert werden.**

2.4 Ermittlung und Änderung der Nutzwerte

- Die Übertragung eines Zubehörobjektes ist ohne Nutzwert(neu)festsetzung möglich, wenn sich der Nutzwert des Zubehörobjekts zweifelsfrei aus der früheren Nutzwertermittlung ergibt
- Eine vom Nutzwertgutachten oder einer behördlichen Nutzwert(neu)festsetzung abweichende Neufestsetzung der Nutzwerte ist im Einvernehmen aller Wohnungseigentümer ohne behördliche Beteiligung möglich (= „einvernehmliche Nutzwertfestsetzung“)

Bei der Übertragung eines Zubehörobjekts ist eine **Nutzwert(neu)festsetzung entbehrlich, wenn sich der Nutzwert des Zubehörobjekts zweifelsfrei aus der früheren Nutzwertermittlung ergibt** (§ 9 Abs 5 WEG).

Anmerkungen: Die neue Anordnung in § 9 Abs 5 WEG, nämlich dass bei Übertragungen von Zubehörobjekten von

einem WE-Objekt an ein anderes eine Nutzwertfestsetzung entfallen kann, wenn sich der Nutzwert des Zubehörobjekts ohnehin bereits aus der früheren Nutzwertermittlung eindeutig ergibt, ist im Zusammenhang mit der Übergangsregel des § 56 Abs 1 letzter Halbsatz WEG³⁷ zu sehen, der für die Verselbständigung („Abtrennung“) von (aufgrund WE-Begründungen vor dem 1. Juli 2002) noch im Zubehör-WE stehenden Kfz-Abstellplätzen eine ebensolche Vereinfachung vorsieht.

Die Nutzwerte können auch ohne gerichtliche Entscheidung abweichend vom Nutzwertgutachten³⁸ oder einer behördlichen Nutzwert(neu)festsetzung³⁹ festgesetzt werden, indem ein **neues Nutzwertgutachten** eingeholt wird und **sämtliche Wohnungseigentümer** den Ergebnissen dieses Gutachtens **öffentlich beglaubigt schriftlich zustimmen** (= „einvernehmliche Nutzwertfestsetzung“) (§ 9 Abs 6 WEG).

Anmerkungen: Bislang konnten die (aufgrund eines privaten Gutachtens ermittelten oder behördlich festgesetzten) Nutzwerte nur im Wege eines behördlichen Verfahrens vor Gericht (bzw der Schlichtungsstelle) geändert werden. Der Gesetzgeber setzt nun den bereits mit der Wohnrechtsnovelle 1997 eingeschlagenen Weg⁴⁰ der „**Privatisierung der Nutzwertermittlung**“⁴¹ fort, indem im Falle des Einvernehmens aller Wohnungseigentümer die bisherigen Nutzwerte auch mittels eines privaten Gutachtens geändert werden können. Die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer zum Ergebnis des (neuen) Nutzwertgutachtens ist durch deren öffentlich beglaubigte Unterschriften zu dokumentieren.

2.5 Grundbücherliche Umsetzung der Änderung der Nutzwerte

- Eine Änderung der Miteigentumsanteile von nicht mehr als 10% je Anteil erfolgt bei bereits einverleibtem WE durch Berichtigung der Anteile in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs 1 Grundbuchgesetz (GBG), andere Änderungen aber durch rechtsgeschäftliche Übertragung und Übernahme der Anteile („Übertragungspflicht“ der Miteigentümer)

Sollen aufgrund einer behördlichen⁴² oder einvernehmlichen⁴³ Nutzwertfestsetzung die Miteigentumsanteile geändert werden, so kann dies bei bereits einverleibtem WE durch Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 GBG geschehen, sofern dies bei keinem der Miteigentumsanteile zu einer Änderung von mehr als 10% führt. Die Berichtigung kann von jedem der von der Änderung

³⁷ Siehe hierzu Pkt 2.1 dieses Beitrags.

³⁸ § 9 Abs 1 WEG.

³⁹ § 9 Abs 2 und 3 WEG.

⁴⁰ Damals wurde (mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 1997) die davor einem behördlichen Verfahren vorbehaltenen erstmalige Nutzwertermittlung im Sinne des § 9 Abs 1 WEG an private Sachverständigen-Gutachten „ausgelagert“. Nun soll eben – im Falle des Einvernehmens aller Wohnungseigentümer – auch die Änderung der Nutzwerte auf Basis eines privaten Gutachtens erfolgen können.

⁴¹ EB.

⁴² § 9 Abs 2 und 3 WEG.

⁴³ § 9 Abs 6 WEG.

³⁶ Die EB nennen als Beispiel einen größeren Abstellraum in einem Keller zur Lagerung von Autoreifen oder sonstigem Kfz-Zubehör.

betroffenen Miteigentümer beantragt werden. Einer Zustimmung der übrigen Miteigentümer oder Buchberechtigten bedarf es dabei nicht (§ 10 Abs 3 WEG).

Liegen bei einer Nutzwert(neu)festsetzung **die obgenannten Voraussetzungen** für eine Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 GBG **nicht vor, so haben die Miteigentümer gegenseitig in einem für die Erlangung des jeweils erforderlichen Mindestanteils erforderlichen Ausmaß Miteigentumsanteile rechtsgeschäftlich zu übernehmen und zu übertragen** („Übertragungspflicht“ der Miteigentümer). **Im Zweifel**⁴⁴ ist für die übernommenen Miteigentumsanteile ein **angemessenes Entgelt** zu entrichten. Die durch die einzelne Übertragung entstehenden Kosten hat jener Miteigentümer zu tragen, dem ein Miteigentumsanteil übertragen wird (§ 10 Abs 4 erster und zweiter Satz WEG).

Soll die Nutzwert(neu)festsetzung zu einer Änderung einzelner Anteile um mehr als 10% führen, müssen aber nicht unbedingt alle Anteile der Liegenschaft im Wege der Übernahme bzw Übertragung durch die Miteigentümer geändert werden, zumal auch eine **Kombination** mit der Grundbuchsberichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 GBG Platz greifen kann : Änderungen eines oder mehrerer Anteile von mehr als 10% müssen von den an diesen Änderungen „übernehmend“ und „übertragend“ beteiligten Miteigentümern⁴⁵ im Wege der Übernahme bzw Übertragung veranlasst werden,

⁴⁴ Sofern also keine anderweitige Vereinbarung getroffen wurde.

⁴⁵ Nicht jeder dieser Beteiligten muss dabei selbst von der Änderung in einem Ausmaß jenseits der 10%-Schwelle betroffen sein: Der Änderung eines Anteils von mehr als 10% auf der „übernehmenden“ oder „übertragenden“ Seite können ja auf der anderen Seite gleich mehrere von dieser Änderung erfasste Anteile gegenüberstehen. Nachdem sich also auf dieser Seite die Änderung auf mehrere Anteile „verteilt“, kann sie sich dort bei einzelnen oder sogar allen dieser Anteile in einem Ausmaß niederschlagen, das 10% des jeweiligen Anteils nicht überschreitet. Dessen ungeachtet wären in einem solchen Fall alle an dieser Änderung beteiligten Anteile im Wege der rechtsgeschäftlichen Übernahme bzw Übertragung zu ändern.

während alle übrigen Miteigentumsanteile – die jeweils nur von geringeren Änderungen betroffen sind – einer Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 GBG zugänglich sind (§ 10 Abs 4 letzter Satz WEG).

Die Bestimmungen des § 10 Abs 3 und 4 WEG sind **anzuwenden, sobald im Fall einer gerichtlichen Nutzwert(neu)festsetzung das darüber geführte Verfahren nach dem 30. September 2006 endet oder im Fall einer einvernehmlichen Nutzwert(neu)festsetzung das neue Gutachten nach dem 30. September 2006 erstattet wird** (§ 58 Abs 4 WEG).

***Anmerkungen:** Mit der Änderung des § 10 Abs 3 und 4 WEG nimmt der Gesetzgeber eine sinnvolle Entwirrung des geltenden – nach verschiedenen Arten der Nutzwert(neu)festsetzung differenzierenden – Regimes der grundbücherlichen Umsetzung einer Nutzwert(neu)festsetzung vor. Ob die Änderung der Miteigentumsanteile im Wege einer bloßen Berichtigung des Grundbuchs erfolgen kann, oder aber eine rechtsgeschäftliche Übernahme bzw der Übertragung der Anteile seitens der Miteigentümer erforderlich ist, hängt nun – abgesehen von der Frage, ob an der Liegenschaft bereits grundbücherliches WE besteht – ausschließlich vom Ausmaß der Änderung je Anteil ab. Damit werden nunmehr die Bestimmungen des § 10 Abs 3 und 4 WEG ihrem Zweck, eine Unterscheidung zwischen geringfügigen und erheblichen Änderungen zu schaffen, voll gerecht. Die Kriterien für die Abgrenzung der beiden unterschiedlichen Rechtsfolgen der Nutzwert(neu)festsetzung – hier Berichtigung des Grundbuchs, dort rechtsgeschäftliche „Übertragungspflicht“ der Miteigentümer – sind klar definiert und in Folge einer zweifelsfreien Beurteilung zugänglich.⁴⁶*

⁴⁶ Zumal sich durch Blick ins Grundbuch unschwer feststellen lässt, ob an der Liegenschaft bereits WE verbüchert ist und auch das Ausmaß der Änderung je Anteil leicht ermittelt werden kann.