

Die Wohnrechtsnovelle 2006 – WRN 2006

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

von Mag. Christoph Kothbauer

(Teil 2)



c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

Inhaltsverzeichnis:

- 2.6 Neuerungen im Recht der Eigentümerpartnerschaft
 - 2.6.1 Zum gemeinsamen Wohnungseigentum der Partner
 - 2.6.2 Zum gemeinsamen Wohnungseigentum der Partner im Todesfall
 - 2.6.3 Zur Eigentümerpartnerschaft von Ehegatten bei Nichtigklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe
- 2.7 Rechtsfähigkeit und -zuständigkeit der Eigentümergemeinschaft
- 2.8 Vertretung der Eigentümergemeinschaft, Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch
- 2.9 Verwalterpflichten
- 2.10 Zustellungen an Wohnungseigentümer
- 2.11 Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft
- 2.12 Ausdehnung der Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft
- 2.13 Minderheitsrechte
- 2.14 Außerstreitverfahren über die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung
- 2.15 Klage auf Einverleibung des (Wohnungs)Eigentumsrechts
- 2.16 Zwangsversteigerung der Liegenschaft bzw Verwertung der Liegenschaft bei Insolvenz des Liegenschaftseigentümers
- 2.17 Weitere Klarstellungen und Änderungen

2.6 Neuerungen im Recht der Eigentümerpartnerschaft

- Ein Eigentümerpartner hat (über das bereits bestehende Widerspruchsrecht gemäß § 37 Exekutionsordnung (EO) gegen die Zwangsvollstreckung hinaus) im Falle des Konkurses über das Vermögen seines Partners ein Aussonderungsrecht von dessen halben Mindestanteil gemäß § 44 Konkursordnung (KO), sofern sich (die Zwangsvollstreckung bzw) die Verwertung im Insolvenzverfahren auf ein WE-Objekt bezieht, das dem Partner zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient
- Jeder Partner darf seinen Anteil am Mindestanteil mit Zustimmung des anderen Partners veräußern
- Schriftliche Vereinbarungen in der Eigentümerpartnerschaft hinsichtlich des Ausschlusses einer Teilungsklage sind unter Berücksichtigung der zeitlichen Höchstgrenze von drei Jahren jederzeit und immer wieder zulässig; aus triftigen Gründen sind solche Ausschlussvereinbarungen auch für eine drei Jahre übersteigende Zeit oder unbefristet möglich
- Im Todesfall eines Partners erfolgt – mangels anderer Vereinbarung – eine wohnungseigentumsrechtliche Anwachsung des halben Mindestanteils des Verstorbenen an den Überlebenden (Ausschluss erbrechtlicher Varianten)

- Einführung des Begriffs „Übernahmepreis“ für den vom überlebenden Partner an die Verlassenschaft im Zuge der Anwachsung zu zahlenden halben Verkehrswert des Mindestanteils
- Eine einvernehmliche Bestimmung des „Übernahmepreises“ ist nur zulässig, wenn (kein Inventar zu errichten ist und neu:) dadurch nicht in die Rechte von Gläubigern und Pflichtteilsberechtigten eingegriffen wird
- Zahlung an die Verlassenschaft bei Anwachsung an einen pflichtteilsberechtigten Überlebenden, wenn ihm das WE-Objekt zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses dient („bedarfsqualifiziertes Objekt“): bei Vorhandensein noch eines anderen Pflichtteilsberechtigten ist ein Viertel des Verkehrswerts des Mindestanteils zu leisten; ist – ohne Vorhandensein eines weiteren Pflichtteilsberechtigten – der Nachlass überschuldet, so ist der zur Deckung der Verbindlichkeiten erforderliche Betrag zu leisten, maximal jedoch ein Viertel des Verkehrswerts des Mindestanteils; in allen übrigen Fällen aber muss der „bedarfsqualifizierte“ Pflichtteilsberechtigte keine Zahlung an die Verlassenschaft leisten
- Die dargestellten Verpflichtungen zur Zahlung an die Verlassenschaft können durch letztwillige Verfügung des anderen Partners oder Schenkung auf den Todesfall erlassen werden („liberatorisches Legat“ bzw „liberatorische Schenkung“)
- Vom zugunsten des überlebenden Partners bestehenden „Anwachungsmodell“ abweichende Vereinbarungen müssen vor einem Notar oder unter anwaltlicher Mitwirkung schriftlich geschlossen werden; den Begünstigten treffen grundsätzlich die beschriebenen Zahlungspflichten; unterlässt der Begünstigte die fristgerechte Erfüllung seines Anspruchs auf Übereignung, so tritt die wohnungseigentumsrechtliche Anwachsung des halben Mindestanteils des Verstorbenen an den Überlebenden ein (die bisher zwischengeschaltete erbrechtliche Erwerbsstufe in Gestalt einer Vereinbarung der Erben des Verstorbenen wird damit ausgeschlossen)
- Die Zahlungsbegünstigungen zugunsten des pflichtteilsberechtigten überlebenden Partners im Falle eines „bedarfsqualifizierten“ Objekts gelten auch für einen im gemeinsamen WE der Partner stehenden Kfz-Abstellplatz, der zur einheitlichen Benützung zusammen mit der Wohnung gewidmet war
- Ist bei einer Eigentümerpartnerschaft von Ehegatten bei Nichtigklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe

im Zeitpunkt des Todes eines der beiden bisherigen Ehegatten ein Verfahren zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse anhängig und gehört auch das gemeinsame WE-Objekt zum Gegenstand dieses Verfahrens, so verdrängen die darüber im Aufteilungsverfahren getroffenen Anordnungen die wohnungseigentumsrechtlichen Regelungen

Das Recht der Eigentümerpartnerschaft erfährt durch die WRN 2006 weitreichende Änderungen:

2.6.1 Zum gemeinsamen Wohnungseigentum der Partner (§ 13 WEG):

Der Schutz eines Eigentümerpartners, dem das **WE-Objekt zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses** dient, wird dahingehend ergänzt, als ihm nunmehr nicht mehr nur ein Widerspruchsrecht im Exekutionsfall (§ 37 EO), sondern auch ein **Aussonderungsrecht im Konkursfall** (§ 44 KO) zusteht (§ 13 Abs 3 vorletzter Satz WEG).

Des Weiteren soll jedem Eigentümerpartner die Möglichkeit eingeräumt werden, seinen **Anteil am Mindestanteil mit Zustimmung des anderen Partners** zu veräußern (§ 13 Abs 3 letzter Satz WEG).⁴⁷

Vereinbarungen der Eigentümerpartner über den **Ausschluss einer Teilungsklage** (welcher grundsätzlich nur für maximal drei Jahre bedungen werden kann) bedürfen nunmehr der **Schriftform** und können **zu jedem beliebigen Zeitpunkt** (und nicht bloß bei Begründung der Eigentümerpartnerschaft) **getroffen bzw auch wiederholt** werden. Sie sind dann für eine **längere als dreijährige Zeit** oder sogar **unbefristet** zulässig, **wenn für einen der Partner eine bloß dreijährige Bindung** aus triftigen Gründen, etwa wegen seines hohen Alters, **unzumutbar wäre** (§ 13 Abs 6 erster bis dritter Satz WEG). Das neue Schriftformgebot gilt für alle Vereinbarungen, die nach dem 30. September 2006 geschlossen werden (§ 58 Abs 5 WEG).

2.6.2 Zum gemeinsamen Wohnungseigentum der Partner im Todesfall (§ 14 WEG)

Der Schwerpunkt der Änderungen der WRN 2006 für das Recht der Eigentümerpartnerschaft betrifft den Todesfall eines der beiden Partner, sohin § 14 WEG. In diesem Sachbereich will der Gesetzgeber – entgegen dem grundsätzlichlichen Konzept der WRN 2006 – nicht bloß „abrunden“, sondern das Recht der Eigentümerpartnerschaft „*einer grundsätzlichen Revision*“⁴⁸ unterziehen.

Zu den Inhalten im Detail:

Der gesetzliche Übergang des Anteils des verstorbenen Eigentümerpartners an den überlebenden Eigentümerpartner gemäß § 14 Abs 1 Zif 1 WEG („**wohnungseigentumsrechtliche Anwachsung**“) gilt nicht mehr bloß subsidiär zu einem sonstigen Erwerb von Todes wegen, sondern stellt nunmehr – freilich vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen der Eigentümerpartner nach § 14 Abs 5 WEG – den

einzigsten Fall des Erwerbs des Anteils des Verstorbenen dar. Das heißt, **erbrechtliche Erwerbsvarianten werden** nunmehr ausdrücklich **ausgeschlossen**⁴⁹ (§ 14 Abs 1 WEG; gilt gemäß § 58 Abs 6 WEG für alle Todesfälle eines Eigentümerpartners nach dem 30. September 2006).

Der **vom überlebenden Partner** an die Verlassenschaft im Zuge der Anwachsung grundsätzlich **zu zahlende halbe Verkehrswert des Mindestanteils** wird nunmehr im Interesse einer klaren und vereinfachenden Begriffsbildung als „**Übernahmepreis**“ bezeichnet. Dessen **einvernehmliche Bestimmung** ist – neben der schon geltenden Voraussetzung, dass kein Inventar zu errichten ist – **nur zulässig, wenn dadurch nicht in die Rechte von Gläubigern und Pflichtteilsberechtigten eingegriffen wird** (§ 14 Abs 2 WEG; gilt gemäß § 58 Abs 6 WEG für alle Todesfälle eines Eigentümerpartners nach dem 30. September 2006). Die **Zahlungspflicht** des überlebenden Partners **kann durch letztwillige Verfügung des anderen Partners oder Schenkung auf den Todesfall** erlassen werden („**liberatorisches Legat**“ bzw „**liberatorische Schenkung**“)⁵⁰ (§ 14 Abs 4 WEG; gilt gemäß § 58 Abs 6 WEG, wenn die Erlassung der Zahlungspflicht nach dem 30. September 2006 verfügt oder vereinbart wird).

Für den Fall, dass das WE-Objekt ein „**bedarfsqualifiziertes Objekt**“ ist, also dem pflichtteilsberechtigten überlebenden Eigentümerpartner zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses dient, gilt für die **Bemessung des „Übernahmepreises“** folgendes: bei **Vorhandensein noch eines anderen Pflichtteilsberechtigten** ist ein **Viertel des Verkehrswerts des Mindestanteils** zu leisten; ist kein weiterer Pflichtteilsberechtigter vorhanden, **wäre aber der Nachlass ohne Zahlung seitens des überlebenden Partners überschuldet**, so ist **der zur Deckung der Verbindlichkeiten erforderliche Betrag** zu leisten, maximal jedoch ein Viertel des Verkehrswerts des Mindestanteils; **in allen übrigen Fällen** muss der „bedarfsqualifizierte“ pflichtteilsberechtigten überlebenden Eigentümerpartner **keinerlei Zahlung an die Verlassenschaft** leisten. Hinsichtlich einer einvernehmlichen Bestimmung des vom „bedarfsqualifizierten“ Pflichtteilsberechtigten an die Verlassenschaft zu zahlenden Betrages gilt dasselbe wie für die einvernehmliche Bestimmung des „Übernahmepreises“ in § 14 Abs 2 WEG (kein zu errichtendes Inventar, kein Eingriff in die Rechte von Gläubigern oder anderen Pflichtteilsberechtigten) (§ 14 Abs 3 WEG; gilt gemäß § 58 Abs 6 WEG für alle Todesfälle eines Eigentümerpartners nach dem 30. September 2006). Die **Zahlungspflicht** des „bedarfsqualifizierten“ pflichtteilsberechtigten überlebenden Eigentümerpartners **kann durch letztwillige Verfügung des anderen Partners oder Schenkung auf den Todesfall** erlassen werden („**liberatorisches Legat**“ bzw „**liberatorische Schenkung**“)⁵¹ (§ 14 Abs 4 WEG; gilt gemäß § 58 Abs 6 WEG, wenn die Erlassung der Zahlungspflicht nach dem 30. September 2006 verfügt oder vereinbart wird).

Vereinbarungen, welche **vom** zugunsten des überlebenden Partners bestehenden wohnungseigentumsrechtlichen „An-

⁴⁷ Zu der nach geltendem Recht (welches ja vorsieht, dass die Anteile „*nur gemeinsam*“ veräußert werden dürfen) notwendigen „Umwegkonstruktion“ vgl *Vonkilch* in wobl 2004/91.

⁴⁸ EB; an den Änderungen des § 14 WEG haben seitens der Lehre *Kletečka* und *Spruzina* maßgeblich mitgewirkt.

⁴⁹ Damit wird ein Konflikt zwischen wohnungseigentums- und erbrechtlichen Bestimmungen unterbunden.

⁵⁰ Im Gegensatz zum bisherigen Recht (§ 14 Abs 5 WEG in der geltenden Fassung) ist diese **Möglichkeit der Befreiung** von der Zahlungspflicht nicht mehr vertragsrechtlich, sondern **erbrechtlich** konstruiert.

⁵¹ Siehe Fn 50.

wachungsmodell“ abweichen, müssen vor einem Notar oder unter anwaltlicher Mitwirkung⁵² schriftlich geschlossen werden (§ 14 Abs 5 Zif 1 erster Satz WEG; gilt gemäß § 58 Abs 6 WEG für Vereinbarungen, die nach dem 30. September 2006 geschlossen werden). Den aus der Vereinbarung Begünstigten trifft die Verpflichtung zur Zahlung des „Übernahmspreises“ an die Verlassenschaft nach § 14 Abs 2 WEG; falls er aber ein „bedarfsqualifizierter“ Pflichtteilsberechtigter ist, kommt er in den Genuss der Privilegierung des § 14 Abs 3 WEG. Die Zahlungspflicht des Begünstigten kann durch letztwillige Verfügung des anderen Partners oder Schenkung auf den Todesfall erlassen werden („liberatorisches Legat“ bzw „liberatorische Schenkung“)⁵³ (§ 14 Abs 5 Zif 1 letzter Satz iVm Abs 2 bis 4 WEG; gilt gemäß § 58 Abs 6 WEG für alle Todesfälle eines Eigentümerpartners nach dem 30. September 2006 bzw hinsichtlich der Erlassung der Zahlungspflicht, wenn eine solche nach dem 30. September 2006 verfügt oder vereinbart wird). **Unterlässt der** aus der Vereinbarung gemäß § 14 Abs 5 Zif 1 WEG **Begünstigte die fristgerechte Verfolgung seines Anspruchs** auf Übereignung, so tritt die wohnungseigentumsrechtliche Anwachsung des halben Mindestanteils des Verstorbenen an den Überlebenden ein. Die bisher **zwischengeschaltete erbrechtliche Erwerbsstufe in Gestalt einer Vereinbarung der Erben des Verstorbenen wird damit ausgeschlossen**.⁵⁴ Verstirbt der Begünstigte vor dem seinen Anspruch begründenden Erbfall oder aber vor seiner Eintragung im Grundbuch, so kommt wieder das Modell der wohnungseigentumsrechtlichen Anwachsung an den überlebenden Partner zur Anwendung⁵⁵ (§ 14 Abs 5 Zif 2 WEG; gilt gemäß § 58 Abs 6 WEG für alle Todesfälle eines Eigentümerpartners nach dem 30. September 2006).

Die **Begünstigungen hinsichtlich eines „bedarfsqualifizierten“ Objekts** (kein oder nur verminderter an die Verlassenschaft zu zahlender Betrag gemäß § 14 Abs 3 WEG bzw § 15 Abs 5 Zif 1 letzter Satz WEG; Aussonderungsrecht nach § 14 Abs 5 Zif 1 vierter Satz WEG) **gelten auch für einen Kfz-Abstellplatz im gemeinsamen WE, der von den Partnern zur einheitlichen Benützung zusammen mit der Wohnung gewidmet war**⁵⁶ (§ 14 Abs 6 WEG). Die Begünstigungen des § 14 Abs 6 WEG gelten auch für einen mit der Wohnung nach § 1 Abs 2 WEG 1975 (sohin als Zubehörobjekt) verbundenen Kfz-Abstellplatz (§ 56 Abs 2 zweiter Satz WEG).

⁵² Das bereits im ME vorgesehen Erfordernis „vor einem Notar oder unter anwaltlicher Mitwirkung“ war für die RV fallen gelassen worden, und wurde erst durch einen Abänderungsantrag zur RV wiederum in den Entwurf eingebaut.

⁵³ Siehe Fn 50.

⁵⁴ Damit sollen nach den EB „Zwangspartnerschaften“ (die dadurch entstehen, „dass der überlebende Eigentümerpartner durch Vereinbarung der Erben einen neuen Partner erhält, auf deren Auswahl er keinen Einfluss mehr hätte“) vermieden werden.

⁵⁵ Die EB räumen aber ausdrücklich die **Möglichkeit einer vertraglicher „Nach-Begünstigung“ bzw „Ersatz-Begünstigung“** (vergleichbar mit der erbrechtlichen Nacherbschaft) ein.

⁵⁶ Widmung zur „einheitlichen Benützung“ bedeutet jedenfalls, dass der Kfz-Abstellplatz bisher von den Eigentümerpartnern selbst genutzt werden musste; eine Vermietung an Dritte oder eine sonstige Nichtnutzung durch die bisherigen Eigentümerpartner schließt die Privilegierung des § 14 Abs 6 WEG aus.

2.6.3 Zur Eigentümerpartnerschaft von Ehegatten bei Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe (§ 15 WEG)

Ist bei einer Eigentümerpartnerschaft von Ehegatten bei Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe **im Zeitpunkt des Todes eines der beiden bisherigen Ehegatten ein Verfahren zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvmögens und der ehelichen Ersparnisse anhängig** und gehört auch das gemeinsame WE-Objekt zum Gegenstand dieses Verfahrens, so **verdrängen die darüber im Aufteilungsverfahren getroffenen Anordnungen die wohnungseigentumsrechtlichen Regelungen** (§ 15 Abs 2 WEG).⁵⁷

2.7 Rechtsfähigkeit und -zuständigkeit der Eigentümergemeinschaft

- **Die Wohnungseigentümer können individuelle Unterlassungsansprüche sowie die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche an die Eigentümergemeinschaft abtreten**
- **Droht durch Säumnis der Eigentümergemeinschaft Anspruchsverlust durch Verjährung oder Präklusion, kann der abtretende Wohnungseigentümer den Anspruch für die Eigentümergemeinschaft geltend machen** (= „Notfallslegitimation“⁵⁸)

Die Wohnungseigentümer können der Eigentümergemeinschaft aus ihrem Miteigentum erließende Unterlassungsansprüche sowie die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche abtreten, wodurch die Eigentümergemeinschaft diese Ansprüche erwirbt und in eigenem Namen geltend machen kann. Unterlässt die Eigentümergemeinschaft die Geltendmachung eines ihr abgetretenen Anspruchs und **droht dadurch eine Frist für die Anspruchsverfolgung abzulaufen, so kann der betreffende Wohnungseigentümer den Anspruch für die Eigentümergemeinschaft geltend machen** (= „Notfallslegitimation“ des abtretenden Wohnungseigentümers) (§ 18 Abs 2 WEG).

Anmerkungen: Es entspricht der ständigen Rechtsprechung, dass Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche aus einem vom Erwerber eines WE-Objekts mit dem Bauträger abgeschlossenen Vertrag nur dem Erwerber und nicht der Eigentümergemeinschaft zustehen, selbst wenn die Mängel allgemeine Teile des Hauses betreffen.⁵⁹ Nach jüngerer Rechtsprechung⁶⁰ können aber diese Individualansprüche auf erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands wegen des ihnen zugrunde liegenden gemeinschaftlichen Interesses an die Eigentümergemeinschaft abgetreten werden, auch wenn es sich nur um Mängel im Inneren der WE-Objekte handelt. Die Änderung des § 18 Abs 2 WEG soll nun

⁵⁷ Damit sollen Kollisionen des WEG mit den einschlägigen Bestimmungen des Ehegesetzes (EheG) vermieden werden.

⁵⁸ EB, die diese Legitimation als wohnungseigentumsrechtlichen Sonderfall der gesellschaftsrechtlichen actio pro socio betrachten.

⁵⁹ ZB OGH 10.7.2001, 5 Ob 296/00s; OGH 11.12.2001, 5 Ob 214/01h; Ob 3.12.2002, 5 Ob 231/02k. Neulich entschied das Höchstgericht (OGH 20.12.2005, 5 Ob 287/05z) im Interesse der Vermeidung frustrierten Verfahrensaufwandes für den Fall, dass die an sich unzuständige Eigentümergemeinschaft Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche ihrer Mitglieder geltend macht, bei „klarer Sachlage“ sei die Möglichkeit zur amtswegigen Berichtigung der Parteienbezeichnung gegeben.

⁶⁰ OGH 15.6.2004, 5 Ob 181/03h; OGH 14.9.2004, 5 Ob 148/04g.

diese Lösung dogmatisch absichern.⁶¹ Es darf freilich nicht übersehen werden, dass durch die Neufassung des § 18 Abs 2 WEG nicht nur aus der Gründungsphase des WE resultierende Ansprüche abgetreten werden können, sondern auch individuelle Unterlassungsansprüche aller Art (nach den EB sind dies etwa Eigentumsfreiheitsklagen nach § 523 ABGB, nachbarrechtliche Ansprüche nach §§ 364 ff ABGB, Räumungsklagen oder auch Besitzstörungsklagen).

Für die Verwaltungspraxis ungemein bedeutsam ist der Hinweis, dass die genannten Ansprüche nicht automatisch der Eigentümergemeinschaft zufallen, sondern vom jeweils betroffenen Wohnungseigentümer an sie abgetreten werden müssen. Zudem **bedarf diese Abtretung gemäß § 1392 ABGB der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft**. Damit liegt es im Ermessen der Eigentümergemeinschaft, die Abtretung von Ansprüchen, denen kein gemeinschaftliches Interesse innewohnt, sondern eher dem Bereich der „Privatfehde“ einzelner Miteigentümer zuzuordnen sind⁶², abzulehnen. In letzteren Fällen wäre nämlich eine Anspruchsverfolgung durch die Gemeinschaft nicht sinnvoll, zumal die zugehörigen Konflikte gemeinschaftliche Interessen gar nicht berühren. In diesem Kontext gilt es schließlich, eine sachlich nicht gerechtfertigte uferlose Ausdehnung der Zuständigkeit der Eigentümergemeinschaft und damit der Verantwortung des Verwalters⁶³ hintanzuhalten. **Es empfiehlt sich daher meines Erachtens, bereits im WE-Vertrag bzw. im Verwaltungsvertrag Überlegungen darüber anzustellen, unter welchen Prämissen Abtretungen an die Eigentümergemeinschaft erfolgen können bzw. sollen.**⁶⁴

Die EB bemerken unter Hinweis auf § 1394 ABGB, dass der Eigentümergemeinschaft **für** an sie im Sinne des § 18 Abs 2 WEG **abgetretene Forderungen kein Vorzugspfandrecht** zukommt.⁶⁵

2.8 Vertretung der Eigentümergemeinschaft, Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch

- In Fragen des rechtlichen Verhältnisses zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter wird die Eigentümergemeinschaft – sofern kein Eigentümerver-

treter bestellt ist – durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer vertreten

- Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch bei gerichtlicher Bestellung vom Amts wegen, sonst aber auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder des Verwalters aufgrund einer Urkunde über die Bestellung, welche nur die beglaubigte Unterschrift eines (beliebigen) Wohnungseigentümers sowie des Verwalters aufweisen muss
- Löschung der Ersichtlichmachung des Verwalters bei gerichtlicher Auflösung der Verwaltungsvertrages von Amts wegen, sonst aber auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder des Verwalters aufgrund einer Urkunde über die Auflösung, welche nur die beglaubigte Unterschrift des Verwalters (bei Auflösung durch diesen) oder eines Wohnungseigentümers (bei sonstiger Auflösung) aufweisen muss

Die Eigentümergemeinschaft wird in Fragen des rechtlichen Verhältnisses zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der Wohnungseigentümer vertreten, bei Bestellung eines Eigentümervertreters nach § 22 WEG in dem von der Interessenkollision betroffenen Geschäftsbereich **hingegen nur durch diesen** (§ 18 Abs 3 Zif 1 lit b und c WEG).

Anmerkungen: Nach dem Wortlaut des geltenden Rechts (§ 18 Abs 2 Zif 1 WEG in der geltenden Fassung) kommt die Befugnis zur Vertretung der Eigentümergemeinschaft bei aufrechter Verwalterbestellung in Fällen der Interessenkollision des Verwalters im Sinne des § 22 Abs 1 WEG nur dem eigens bestellten Eigentümervertreter zu. Nach der in den EB zum Ausdruck gebrachten Absicht des Gesetzgebers solle indes für die Vertretung der Eigentümergemeinschaft gegenüber dem Verwalter **in Angelegenheiten, die den Verwaltungsvertrag betreffen (zB Auflösung oder Verlängerung des Verwaltungsvertrags, Geltendmachung von Ansprüchen aus dem aufrechten Verwaltungsverhältnis)** nicht von der Notwendigkeit der Bestellung eines Eigentümervertreters ausgegangen werden; vielmehr stünden in diesem Zusammenhang auch der **Mehrheit der Wohnungseigentümer Vertretungsbefugnisse zu, sofern kein Eigentümervertreter im Sinne des § 22 WEG bestellt sei.**

Name und Anschrift des Verwalters sind bei Bestellung durch das Gericht von Amts wegen, sonst **aufgrund einer Urkunde über die Bestellung zum Verwalter, sofern die Unterschriften auch nur eines Wohnungseigentümers sowie des Verwalters darauf öffentlich beglaubigt sind, auf Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers oder des Verwalters im Grundbuch ersichtlich zu machen** (§ 19 WEG). Nach Auflösung des Verwaltungsvertrages durch das Gericht ist die Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch von Amts wegen zu löschen. Wird der Verwaltungsvertrag auf andere Art aufgelöst, so ist die **Ersichtlichmachung des Verwalters aufgrund einer Urkunde über die Kündigung oder die sonstige Auflösung des Vertrages auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder des Verwalters im Grundbuch zu löschen; die Urkunde muss bei Auflösung durch den Verwalter dessen öffentlich beglaubigte Unterschrift, ansonsten die öffentlich beglaubigte Unterschrift eines Wohnungseigentümers tragen** (§ 21 Abs 4 WEG).

Anmerkungen: Bei den dargestellten Änderungen handelt es sich um eine Erleichterung für die Ersichtlichmachung des Verwalters bzw. die Löschung der Ersichtlichmachung

⁶¹ Der Erstentwurf stellte gegenüber der nun verwirklichten „Abtretungslösung“ auch eine „Verwaltungslösung“ zur Diskussion, nach der die Zuständigkeit zur Durchsetzung der die Liegenschaft betreffenden Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche aus den individuellen Verträgen der Wohnungseigentümer mit dem Bauträger als „Verwaltungsangelegenheit“ schon von vornherein bei der Eigentümergemeinschaft angesiedelt sein sollte. Aufgrund der mit dieser „Verwaltungslösung“ verbundenen dogmatischen Probleme hat sich aber im Begutachtungsverfahren die „Abtretungslösung“ als die vorteilhaftere Variante gezeigt.

⁶² Dies vor allem in Ansehung der Unterlassungsansprüche, die – wie bereits die EB illustriert haben – durchaus vielfältiger Natur sein können.

⁶³ Der Verwalter sollte als zur Wahrung der Interessen aller Miteigentümer verpflichteter (§ 20 Abs 1 WEG) Vertreter der Eigentümergemeinschaft ja gerade nicht in Konflikte zwischen einzelnen Miteigentümern „hineingezogen“ werden.

⁶⁴ Nach Tunlichkeit sind also schon „ex ante“ die Rahmenbedingung für mögliche Abtretungen abzustecken, um im späteren Einzelfall entsolidarisierenden Streit über die „Abtretungsfähigkeit“ des jeweils Raum stehenden Anspruchs zu vermeiden.

⁶⁵ Gemäß § 1394 ABGB **erfährt die Forderung mit der Übertragung (= Zession) keinerlei Änderung**. Kommt also schon der zedierende Wohnungseigentümer gar nicht in den Genuss des Vorzugspfandrechts, kann ein solches auch nicht im Wege der Zession an die Eigentümergemeinschaft übertragen werden.

in Anlehnung an § 26 Abs 2 WEG und § 32 Abs 8 WEG.⁶⁶ Die gemäß § 19 und § 21 Abs 4 WEG dem Grundbuchgericht vorzulegenden „Urkunden“ **müssen keine konstitutiven Urkunden** (wie zB Verwaltungsvertrag oder Kündigungserklärung) **sein** – es genügen bestätigende, den Inhalt der Verwalterbestellung bzw der Auflösung des Verwaltungsvertrages lediglich wiedergebende Dokumente.

2.9 Verwalterpflichten

- Die die Eigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen und die Veranlagung der Rücklage sind entweder über ein Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder aber über ein Anderkonto des Verwalters vorzunehmen
- Auskunftspflicht des Verwalters über den Inhalt des Verwaltungsvertrags, besonders über die Entgeltvereinbarungen und den Umfang der vereinbarten Leistungen
- Auskunftspflicht des Verwalters über das Stimmverhalten der Wohnungseigentümer bei schriftlicher Willensbildung
- Parteistellung des Verwalters im Außerstreitverfahren, wenn ein Verhalten des Verwalters Gegenstand des Verfahrens ist

Der Verwalter hat **alle die Eigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen entweder über ein Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder über ein Anderkonto zu führen**. Das vom Verwalter geführte Konto muss jedenfalls für jeden Wohnungseigentümer einsehbar sein (§§ 20 Abs 6 und 31 Abs 2 WEG).

Anmerkungen: Ob nach geltender Rechtslage das in den §§ 20 Abs 6 und 31 Abs 2 WEG angeordnete „gesonderte Konto“ jedenfalls ein Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft zu sein hat, oder auch als Anderkonto des Verwalters geführt werden kann, ist strittig.⁶⁷ Nach neuem Recht **sind nun beide „Spielarten“ des Kontos ausdrücklich zulässig**. Primär obliegt die Art der Kontenführung der Entscheidung des Verwalters. Er hätte aber eine ausdrückliche Weisung der Eigentümergemeinschaft (im Sinne eines Beschlusses im Rahmen der ordentlichen Verwaltung), die ihm eine bestimmte Art der Kontenführung aufträgt, zu befolgen.

Der Verwalter hat auf Verlangen jedem Wohnungseigentümer Auskunft über den Inhalt des Verwaltungsvertrags, besonders über die Entgeltvereinbarungen und den Umfang der vereinbarten Leistungen, **und** im Fall einer schriftlichen Willensbildung (§ 24 Abs 1 WEG) **über das Stimmverhalten der anderen Wohnungseigentümer zu geben** (§ 20 Abs 7 WEG).

Anmerkungen: Die speziellen Auskunftspflichten des Verwalters nach § 20 Abs 7 WEG sollen in der Praxis allenfalls georteten Informationsdefiziten der Wohnungseigentümer Abhilfe verschaffen. Die EB betonen, dass in § 20 Abs 7 WEG lediglich zwei Pflichten des Verwalters herausgegriffen und einer

besonderen Regelung zugeführt, **nicht aber die Auskunftspflichten des Verwalters damit abschließend geregelt werden sollten**. Daneben bestünden zweifelsfrei weitere Auskunftspflichten des Verwalters (etwa jene „zur Bekanntgabe der ihm bekannten Anschriften der nicht auf der Liegenschaft wohnenden Wohnungseigentümer an einen Wohnungseigentümer, der sich schriftlich mit einer die Gemeinschaft betreffenden Frage an seine Rechtsgenossen wenden will“).

Den Wohnungseigentümern und dem Verwalter kommt im wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren insoweit Parteistellung zu, als ihre Interessen durch die Entscheidung unmittelbar berührt werden können; **dem Verwalter kommt überdies auch dann Parteistellung zu, wenn Gegenstand des Verfahrens ein Verhalten des Verwalters ist** (§ 52 Abs 2 Zif 1 WEG).

Anmerkungen: Anwendungsbeispiele für diese Regelung ergeben sich insbesondere aus den Aufgaben des Verwalters im Rahmen der gemeinschaftlichen Beschlussfassung. Werden von den Wohnungseigentümern gemäß § 24 Abs 6 WEG formelle Mängel der Beschlussfassung im weiteren Sinn in einem Verfahren nach § 52 Abs 1 Zif 4 WEG aufgegriffen, ist dabei in der Regel das Verhalten des Verwalters verfahrensgegenständlich. Auf das mit § 52 Abs 2 Zif 1 WEG für den Verwalter geschaffene Kostenrisiko sei an dieser Stelle hingewiesen.⁶⁸ Vgl hierzu auch die neue Passivlegitimation des Verwalters in den Fällen des § 30 Abs 1 Zif 5 WEG.⁶⁹

2.10 Zustellungen an Wohnungseigentümer

- Wohnungseigentümer können die Übersendung von Beschlüssen, Einberufungen und Protokollen von Eigentümerversammlungen, Vorausschauen und Abrechnungen per e-Mail (statt auf dem Postweg) verlangen

Jeder Wohnungseigentümer kann verlangen, dass die **Übersendung von Beschlüssen** an ihn nicht auf dem Postweg, sondern **durch elektronische Übermittlung** geschieht (§ 24 Abs 5 WEG).⁷⁰ Wegen entsprechender Verweise im Gesetz sind **auch Einberufungen zur Eigentümerversammlungen** (§ 25 Abs 2 WEG), **Protokolle von Eigentümerversammlungen** (§ 25 Abs 3 WEG), **Vorausschauen** (§ 20 Abs 2 WEG) **und Abrechnungen** (§ 34 Abs 1 WEG) **auf Verlangen** des Wohnungseigentümers **elektronisch zu übermitteln**.

Anmerkungen: Die vom jeweiligen Wohnungseigentümer begehrte Zustellung per e-Mail hat **bis auf Widerruf** zu erfolgen. Hinzuweisen ist freilich darauf, dass die Zustellung per e-Mail nur die individuelle Zustellung auf dem Postweg ersetzt, nicht aber den für Beschlüsse (§ 24 Abs 5 WEG), Einberufungen zu Eigentümerversammlungen (§ 25 Abs 2 WEG),

⁶⁶ Nach den EB verlangen dem Vernehmen nach manche Grundbuchgerichte aufgrund des § 19 WEG in der geltenden Fassung die Unterschrift aller Wohnungseigentümer oder den grundbuchstauglichen Nachweis der formrichtigen Beschlussfassung über die Bestellung des Verwalters.

⁶⁷ Dies ungeachtet der nun in den EB geäußerten Ansicht, § 20 Abs 6 WEG sehe eindeutig nur die Möglichkeit von Eigenkonten vor.

⁶⁸ Nach § 52 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Zif 17 MRG sind im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren sämtliche Verfahrenskosten (Barauslagen wie auch Vertretungskosten) von den Parteien nach Billigkeit zu tragen, wobei für die Billigkeitsentscheidung zu berücksichtigen ist, in welchem Ausmaß die Parteien mit ihren Anträgen durchgedrungen sind, in wessen Interesse das Verfahren durchgeführt wurde, welcher nicht zweckentsprechende Verfahrensaufwand zumindest überwiegend durch einzelne Parteien verursacht wurde, und ob eine Partei durch den Kostenersatz an eine Vielzahl von Verfahrensgegnern übermäßig belastet würde.

⁶⁹ Pkt 2.13 dieses Beitrags.

⁷⁰ Das Gesetz folgt damit einer Feststellung des JA im Zuge der Schaffung des WEG 2002, die von einer Vereinbarungsmöglichkeit für die Zustellung per e-Mail oder Fax ausgegangen ist.

Protokolle von Eigentümersammlungen (§ 25 Abs 3 WEG) sowie Vorausschauen (§ 20 Abs 2 WEG) erforderlichen Hausanschlag. **Es bleibt hierbei somit grundsätzlich beim Erfordernis einer zweifachen Bekanntmachung.**

2.11 Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft

- **Äußerungen der Wohnungseigentümer in der der Eigentümersammlung nachfolgenden ergänzenden („additiven“⁷¹) Beschlussfassung können auch mündlich erfolgen**

In der **ergänzenden („additiven“)** Beschlussfassung nach einer Eigentümersammlung, in der sich keine Mehrheit für oder gegen einen Beschlussgegenstand ergeben hat, wird für die vom Verwalter einzuholende **Äußerung** der bei der Versammlung nicht erschienenen und auch nicht rechtswirksam vertretenen Wohnungseigentümer **nicht länger die Schriftform gefordert** (§ 25 Abs 3 zweiter Satz WEG).

Anmerkungen: Nach dem Wortlaut des § 25 Abs 3 zweiter Satz WEG in der geltenden Fassung hat die Mitwirkung eines Wohnungseigentümers in der ergänzenden Beschlussfassung (nach einer Eigentümersammlung, auf der kein mehrheitliches Ergebnis erzielt werden konnte) schriftlich zu erfolgen. Nach den EB soll dieses Schriftformerfordernis jedoch nicht bezweckt gewesen sein⁷², weshalb es sich hier lediglich um eine Korrektur des Gesetzestextes handle.

2.12 Ausdehnung der Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft

- **Ausdehnung der Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft auf die Beseitigung erheblicher Gefahren für die Gesundheit der Bewohner, die von allgemeinen Teilen der Liegenschaft ausgehen**

Die Ausdehnung der mietrechtlichen Erhaltungspflicht des Vermieters auf die Beseitigung von erheblichen Gesundheitsgefährdungen⁷³ schlägt wegen des Verweises des § 28 Abs 1 Zif 1 WEG auf § 3 MRG theoretisch auch auf den wohnungseigentumsrechtlichen Erhaltungsbegriff (Erhaltung als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung) durch (§ 28 Abs 1 Zif 1 WEG iVm § 3 Abs 1 MRG in der Fassung der WRN 2006). Dieser Verweis des WEG auf das MRG beschränkt sich jedoch auf die **Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft. Eine Verpflichtung der Eigentümergemeinschaft für das Innere eines WE-Objekts** zur Beseitigung von Gefahren, die von diesem WE-Objekt selbst ausgehen, **liegt hingegen auch nach neuem Recht nicht vor** und kann daher auch nicht vom einzelnen Wohnungseigentümer im Wege des Minderheitenrechts des § 30 Abs 1 Zif 1 WEG durchgesetzt werden.⁷⁴ Ob hingegen eine

⁷¹ Zur Verwendung des Begriffs „additive“ Beschlussfassung bzw. „additives“ Abstimmungsverfahren vgl. Kovanyi, Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²¹, Überschrift zu Rz 10 zu § 25 WEG und Dirnbacher, WEG 2002, ÖVI 2002/188.

⁷² Die EB verneinen gar, der „möglicherweise entstandene“ Eindruck, § 25 Abs 3 zweiter Satz WEG in der geltenden Fassung sehe das Erfordernis einer schriftlichen Äußerung vor, sei unrichtig(!).

⁷³ Siehe hierzu ausführlich Pkt 3.2 dieses Beitrags.

⁷⁴ § 28 Abs 1 Zif 1 WEG verweist nach wie vor nur in Ansehung der „ordnungsgemäßen Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft“ und der „Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt“ auf § 3 MRG. Mängel im Inneren des WE-Objekts, die nicht als ernster Hausschaden zu qualifizieren sind, lösen somit keine Verantwortung der Eigentümergemeinschaft im Sinne des § 28 Abs 1 Zif 1 WEG aus.

Verpflichtung der Eigentümergemeinschaft zur Beseitigung von Gesundheitsgefahren, die von allgemeinen Teilen der Liegenschaft ausgehen, tatsächlich neu ist, kann schon im Hinblick auf den „dynamischen“ (= „elastischen“) Erhaltungsbegriff der Rechtsprechung in Zweifel gezogen werden.

2.13 Minderheitsrechte

- **Das Recht des Wohnungseigentümers, die Entrichtung des auf ihn entfallenden Teils der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer größeren Erhaltungsarbeit in Raten samt der üblichen Hypothekarzinsen über einen maximal zehnjährigen Zeitraum zu begehren, ist nicht länger an das Erfordernis einer Verpfändung seines Miteigentumsanteils geknüpft**
- **Passivlegitimation des Verwalters, wenn vom antragstellenden Wohnungseigentümer ein Pflichtverstoß des Verwalters gemäß § 20 Abs 2 bis 7 WEG geltend gemacht wird oder der Verwaltungsvertrag wegen grober Pflichtverletzung des Verwalters aufgelöst werden soll**
- **Die Entscheidung im Verfahren über einen allfälligen Verstoß einer Gemeinschaftsordnung gegen zwingende Grundsätze des Wohnungseigentumsrechts hat lediglich feststellende Wirkung**

Jeder Wohnungseigentümer kann mittels Antrags die Entscheidung des Außerstreitrichters darüber **begehren**, dass ihm die **Entrichtung des auf ihn entfallenden Teils der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in längeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Erhaltungsarbeit in angemessenen**, den Verteilungszeitraum von zehn Jahren nicht übersteigenden **Monatsraten gegen Zahlung der ortsüblichen Hypothekarzinsen** gestattet wird, soweit ihm die sofortige Entrichtung des auf ihn entfallenden Teilbetrags der Erhaltungsarbeit unmöglich oder unzumutbar ist. **Der Verpfändung seines Miteigentumsanteils bedarf es hierfür nicht mehr** (§ 30 Abs 1 Zif 3 WEG).

Anmerkungen: Nach geltendem Recht bedarf es für die Gestattung einer solchen Ratenzahlung der Bestellung einer Hypothek auf dem Miteigentumsanteil des betreffenden Wohnungseigentümers. Die EB erachten dieses Erfordernis im Hinblick auf das ohnehin bestehende gesetzliche Vorzugspfandrecht der Eigentümergemeinschaft gemäß § 27 WEG als „gänzlich entbehrlich“.

Jeder Wohnungseigentümer kann mit einem gegen den Verwalter zu richtenden Antrag die Entscheidung des Gerichts darüber **verlangen, dass dem Verwalter bei Verstößen gegen § 20 Abs 2 bis 7 WEG die Einhaltung dieser Pflichten aufgetragen oder der Verwaltungsvertrag wegen grober Verletzung der Pflichten des Verwalters gemäß § 21 Abs 3 WEG aufgelöst wird** (§ 30 Abs 1 Zif 5 WEG).

Anmerkungen: Es ist wohl eine Unschärfe des geltenden Rechts, dass in den erwähnten Angelegenheiten die Anträge einzelner Wohnungseigentümer im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren gegen die übrigen Wohnungseigentümer einzubringen sind; die Passivlegitimation des Verwalters ist ohne Zweifel adäquater. Die übrigen Wohnungseigentümer haben in den betreffenden Verfahren Parteistellung, zumal ihre Interessen durch die jeweilige Entscheidung

dung berührt werden können (§ 52 Abs 2 Zif 1 WEG). Vgl hierzu auch die nunmehr erweiterte Parteistellung des Verwalters in § 52 Abs 2 Zif 1 WEG.⁷⁵

Im Verfahren über einen allfälligen Verstoß einer Gemeinschaftsordnung gegen zwingende Grundsätze des Wohnungseigentumsrechts hat die Entscheidung lediglich feststellenden Charakter, der dem Verfahren zugrunde liegende Antrag des Wohnungseigentümers ist daher ein Feststellungsantrag (§ 30 Abs 1 Zif 8 WEG).

Anmerkungen: Zumal bereits § 26 Abs 1 WEG anordnet, dass eine Gemeinschaftsordnung gar nicht erst Rechtswirkungen entfaltet, soweit sie gegen zwingende Grundsätze des Wohnungseigentumsrechts verstößt, kommt im Verfahren gemäß § 30 Abs 1 Zif 8 WEG nicht die Aufhebung oder Änderung der Gemeinschaftsordnung, sondern eben nur mehr eine Feststellung deren Unwirksamkeit in Betracht.⁷⁶

2.14 Außerstreitverfahren über die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung

– Die feststellende Entscheidung hat den sich aus einer allfälligen Richtigstellung ergebenden Überschuss- oder Fehlbetrag auszuweisen

Die Entscheidung im Außerstreitverfahren wegen inhaltlicher Unrichtigkeit der vom Verwalter gemäß § 20 Abs 3 iVm § 34 Abs 1 WEG jährlich zu legenden Abrechnung hat lediglich feststellenden Charakter. Über die Unrichtigkeit (dem Grunde nach) hinaus hat sie auch den sich aus der Richtigstellung der Abrechnung ergebenden Überschuss- oder Fehlbetrag festzustellen (§ 34 Abs 3 WEG).

Anmerkungen: Bislang gab es keine spezielle Regelung über die Entscheidung im außerstreitigen „Abrechnungsverfahren“, wenn nicht die Legung der Abrechnung begehrt wurde, sondern die inhaltliche Unrichtigkeit einer bereits gelegten Abrechnung verfahrensgegenständlich war. Die auf die Durchsetzung der Abrechnungslegungspflicht gerichtete Bestimmung des § 34 Abs 3 WEG in der geltenden Fassung, die einen entsprechenden Auftrag an den Verwalter (unter Androhung einer Geldstrafe bis zu € 6.000,-- im Falle des Zuwiderhandelns) vorsieht, wird in einem Verfahren, in dem die inhaltliche Richtigkeit einer bereits gelegten Abrechnung zu prüfen ist, als ungeeignete Rechtsfolge betrachtet.⁷⁷ Nunmehr ist klargestellt, dass in einem Verfahren über die inhaltliche Unrichtigkeit einer Abrechnung eine feststellende Entscheidung zu ergehen hat, die neben der Feststellung über eine allfällige Unrichtigkeit der Abrechnung an sich auch die unrichtigen Beträge der Höhe nach auszuweisen hat – damit ist zugleich die Grundlage für eine allfällige Rückforderung der Beträge im streitigen Verfahren geschaffen.

2.15 Klage auf Einverleibung des (Wohnungs) Eigentumsrechts

– Das Klagebegehren ist nunmehr nicht bloß auf die Einverleibung des WE zugunsten des Klägers gerichtet, sondern hat überhaupt die WE-Begründung an allen dafür gewidmeten WE-tauglichen Objekten der Liegen-

schaft zu umfassen (Erfordernis einer „Gesamtbegründungsklage“)

- Bei Unmöglichkeit der WE-Begründung an allen dafür gewidmeten WE-tauglichen Objekten kann das Urteil – statt der „Gesamtbegründung“ des WE – ausnahmsweise die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts nur zugunsten des Klägers vorsehen („Einzelbegründung“ von WE lediglich als Ausnahmefall)
- Eine „Gesamtbegründung“ von WE im Wege der Einverleibungsklage hindert nachfolgende Anmerkungen der Einräumung von WE nicht

Sind die WE-Organisatoren mit der Stellung der Anträge oder der Errichtung der Urkunden (§ 37 Abs 2 Zif 2 WEG) säumig, so kann der WE-Bewerber den Liegenschaftseigentümer auf die Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentums am Mindestanteil und in die Begründung von WE an allen dafür gewidmeten WE-tauglichen Objekten klagen (= Erfordernis einer „Gesamtbegründungsklage“).⁷⁸ Ist die WE-Begründung an allen WE-tauglichen Objekten nicht möglich, etwa weil nicht jedem Miteigentümer ein Objekt zugewiesen werden kann, so kann im Urteil über die Klage entgegen der Bestimmung des § 3 Abs 2 WEG ausnahmsweise die Einverleibung von WE nur an dem dem Kläger zugesagten Objekt vorgesehen werden (= „Einzelbegründung“ von WE lediglich als Ausnahmefall) (§ 43 Abs 1 WEG). Eine allfällige „Gesamtbegründung“ von WE im Wege der Einverleibungsklage nach § 43 WEG hindert nachfolgende Anmerkungen der Einräumung von WE gemäß § 40 Abs 2 WEG nicht (§ 43 Abs 5 WEG).

Wurde in einer vor dem 1. Oktober 2006 erhobenen Einverleibungsklage die Einwilligung in die Einverleibung von WE lediglich hinsichtlich des dem Kläger zugesagten Objekts begehrt (somit also keine „Gesamtbegründungsklage“ eingebracht), so steht dies – ungeachtet der neuen Rechtslage – einer Klagsstattgebung nicht entgegen (§ 58 Abs 7 WEG).

Anmerkungen: Die Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts bei Säumigkeit des WE-Organisators gemäß § 43 WEG in der geltenden Fassung wirft im Hinblick auf die in § 3 Abs 2 WEG angeordnete „Gesamtbegründung“ des WE an der Liegenschaft die Frage auf, wie und in welchem Umfang aufgrund einer Einverleibungsklage dem klägerischen Begehren gefolgt und WE an der betreffenden Liegenschaft begründet werden könne. Durchbricht die (lediglich individuell ausgestaltete, dh bloß auf Begründung des klägerischen WE gerichtete) Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts gemäß § 43 WEG die Notwendigkeit einer „Gesamtbegründung“ des WE an der Liegenschaft? Derogiert also § 43 WEG dem § 3 Abs 2 WEG und genügt es daher, im Wege einer Einverleibungsklage bloß das Wohnungseigentumsrecht des Klägers zu begründen, die übrigen WE-Bewerber aber „außen vor“ zu lassen? Oder aber ist im Wege einer Entscheidung über eine Einverleibungsklage jedenfalls auch die „Gesamtbegründung“ des WE im Sinne des § 3 Abs 2 WEG sicherzustellen? Wie aber kann in einem solchen Fall die Gesamtbegründung erfolgen, wenn nach § 43 Abs 1 WEG in der geltenden Fassung dem Kläger lediglich die Möglichkeit eingeräumt wird, den Liegenschaftseigentümer auf die Einwilligung in die Einverleibung bloß seines – des klägerischen – Mindestanteils und des damit verbundenen WE-Objekts zu klagen? Und was ist, wenn der WE-Begründung an den an-

⁷⁵ Pkt 2.9 dieses Beitrags.

⁷⁶ Siehe hierzu Hanel in wobl 2002/170.

⁷⁷ Vgl Würth in wobl 2004/247.

⁷⁸ Die Klage ist bei jenem Bezirksgericht einzubringen, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist (§ 43 Abs 1 WEG).

deren Objekten der Liegenschaft erhebliche rechtliche und/oder faktische Hindernisse entgegenstehen?⁷⁹ Die **Rechtsprediction**⁸⁰ hat zwar das dargestellte Problem aufgegriffen und in dem Sinne gelöst, dass **im Interesse umfassenden Erwerberschutzes § 3 Abs 2 WEG** (und somit das Erfordernis einer „Gesamtbegründung“ von WE an der Liegenschaft) **im Falle von Einverleibungsklagen nicht zur Anwendung gelange**, damit aber freilich auch das grundsätzliche Spannungsverhältnis zwischen § 3 Abs 2 WEG und § 43 Abs 1 WEG in der geltenden Fassung – und daher die Reparaturbedürftigkeit des Gesetzes – in aller Deutlichkeit aufgezeigt.

Die vor diesem Hintergrund angestellten legislatischen Überlegungen im Zuge der WRN 2006 führten nun aber nicht – wie mancherorts gefordert – zu einer gesetzlichen Klarstellung in dem Sinne, dass die Einverleibungsklage gemäß § 43 WEG dem Erfordernis einer zwingenden „Gesamtbegründung“ des WE vorgehe. Der Entwurf unternimmt vielmehr den **Versuch, die Einverleibungsklage so auszugestalten, dass sie mit einer „Gesamtbegründung“ des WE einhergehen kann**, § 43 Abs 1 WEG mit § 3 Abs 2 WEG also zu harmonisieren und so das Konzept der „Gesamtbegründung“ des WE aufrechtzuerhalten. So ist etwa mit der Einverleibungsklage fortan nicht bloß die Einverleibung des Eigentums am eigenen Mindestanteil inklusive WE am zugesagten Objekt, sondern darüber hinaus die „Gesamtbegründung“ von WE an der betreffenden Liegenschaft zu begehren. **Nur wenn eine „Gesamtbegründung“ nicht möglich ist, soll – gleichsam „zur Not“ – eine „Einzelbegründung“ von WE – als besondere Durchbrechung des § 3 Abs 2 WEG im Einzelfall – zulässig sein.**

Zur Vermeidung von Missverständnissen sei darauf hingewiesen, dass die **Einverleibungsklage selbst immer als „Gesamtbegründungsklage“ auszugestalten** ist.⁸¹ Nur wenn sich im Verfahren die Gesamtbegründung als unmöglich erweisen sollte, ist im Urteil – ohne dass der Kläger sein Begehren umstellen müsste – die „Einzelbegründung“ anzuordnen.

Das Übergangsrecht saniert vor dem 1. Oktober 2006 eingebrachte „Einzelbegründungsklagen“ und dient damit einer Vermeidung „frustrierter“ Aufwands.

In Konsequenz der neu ausgestalteten Einverleibungsklage wurde auch der Anspruch des WE-Bewerbers in § 37 Abs 2 Zif 2 WEG dergestalt ausgeweitet, dass nun **die Mitwirkung des verfassungsberechtigten WE-Organisators⁸² nicht bloß an der Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts des jeweiligen WE-Bewerbers, sondern darüber hinaus auch an der WE-Begründung an allen dafür gewidmeten WE-tauglichen Objekten eingefordert werden kann** (§ 37 Abs 2 Zif 2 WEG).

2.16 Zwangsversteigerung der Liegenschaft bzw Verwertung der Liegenschaft bei Insolvenz des Liegenschaftseigentümers

- Die Anmerkung der Einräumung von WE und die Streit-anmerkung der Einverleibungsklage sind vom Ersteher bzw Erwerber zu übernehmen

⁷⁹ Siehe zu den aufgeworfenen Fragen ausführlich Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, 2. Grundlieferung, Springer 2002, Rz 6 ff zu § 43 WEG.

⁸⁰ OGH 11.11.2003, 5 Ob 184/03z.

⁸¹ Der Kläger hat also weder ein „Wahlrecht“ noch die Obliegenheit, selbst Überlegungen darüber anzustellen, ob nun eine „Gesamtbegründung“ des WE an der Liegenschaft überhaupt möglich ist.

⁸² In Form der erforderlichen Urkundenerrichtung und Antragstellung.

Wenn zu Gunsten des WE-Bewerbers eine Anmerkung der Einräumung von WE nach § 40 Abs 2 WEG oder eine Streit-anmerkung der Einverleibungsklage nach § 43 Abs 3 WEG eingetragen ist, hat im Fall der Zwangsversteigerung der Liegenschaft der Ersteher sowie im Fall der Verwertung der Liegenschaft in der Insolvenz des Liegenschaftseigentümers der Ersteher (bei kridamäßiger Verwertung) oder der Erwerber (bei freihändiger Veräußerung) die dem WE-Bewerber auf Grund dieser Anmerkungen zustehenden Rechte nach Maßgabe des § 150 Exekutionsordnung (EO) zu übernehmen (§ 43 Abs 4 WEG).

Für vor dem 1. Oktober 2006 vom WE-Bewerber nach § 43 Abs 4 WEG in der geltenden Fassung geltend gemachte Aussonderungs- und Widerspruchsrechte gilt die jetzige Rechtslage weiter (§ 58 Abs 8 WEG).

Anmerkungen: Das nach geltendem Recht bestehende Widerspruchsrecht des WE-Bewerbers wird für den Fall der Zwangsversteigerung der Liegenschaft durch die Anordnung einer Übernahme der Lasten durch den Ersteher ersetzt. Es handelt sich dabei um eine sachgerechte Lösung⁸³, deren Vorteil vor allem darin liegt, dass **der neu geschaffene Schutzmechanismus seinem Zweck entsprechend nur auf den späteren Mindestanteil des WE-Bewerbers gerichtet ist** und damit inadäquate Erschwernisse für die Verwertung der Liegenschaft aufgrund unbeschränkter Widerspruchsrechte zu verhindern vermag. Eine entsprechende Regelung wird im Interesse der Schaffung gleicher Rechtsfolgen für ähnliche Fallkonstellationen auch für das Insolvenzverfahren statuiert, in welchem die Übernahme der Anmerkung der Einräumung von WE bzw der Streit-anmerkung der Einverleibungsklage das bislang bestehende Aussonderungsrecht des WE-Bewerbers ersetzt.

Das Übergangsrecht ordnet die Weitergeltung der aktuellen Rechtslage für Aussonderungs- und Widerspruchsrechte an, die vor dem 1. Oktober 2006 geltend gemacht wurden und werden und bezweckt damit die Vermeidung „frustrierter“ Aufwendungen.

2.17 Weitere Klarstellungen und Änderungen

Weitere Änderungen des WEG: Die in der bisherigen Formulierung des § 6 Abs 1 Zif 2 WEG in der geltenden Fassung aufgezählten „Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und [...] die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kfz“⁸⁴ werden nun unter dem sie bezeichnenden Sammelbegriff „wohnungseigentums-taugliche Objekte“ zusammengefasst (§ 6 Abs 1 Zif 2 WEG). Die Bestimmung des § 8 Abs 1 letzter Halbsatz WEG in der geltenden Fassung⁸⁵ wird wegen ihrer weitgehend unklaren Bedeutung⁸⁶ beseitigt.

Fortsetzung folgt!

⁸³ Siehe zu dieser bereits Böhm in wobl 1999, 150 ff.

⁸⁴ Deren Bestand gemäß dieser Bestimmung für den Antrag auf Einverleibung des WE durch Bescheinigung der Baubehörde oder Gutachten zu ermitteln ist. Das Ergebnis der Ermittlung ist dem Antrag beizulegen.

⁸⁵ „...eine Verbesserung der sonstigen Ausstattung oder der Grundrissgestaltung des Objekts ist nur zu berücksichtigen, wenn sie nicht allein auf Kosten des Miteigentümers vorgenommen wurde.“

⁸⁶ Siehe hierzu Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, 2. Grundlieferung, Springer 2002, Rz 15 ff zu § 8 WEG.