

BUNDESGESETZBLATT

FÜR DIE REPUBLIK ÖSTERREICH

Jahrgang 2006
Ausgegeben am 26. Juli 2006
Teil I

124. Bundesgesetz: Wohnrechtsnovelle 2006 – WRN 2006
(NR: GP XXII RV 1183 AB 1530 S. 153. Einspr. d. BR.:1623 AB 1628
S. 160. BR: AB 7587 S. 736.)

124. Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Mietrechtsgesetz, das Landpachtgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden (Wohnrechtsnovelle 2006 – WRN 2006)

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002

Das Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 70, zuletzt geändert durch das Wohnrechtliche Außerstreitbegleitgesetz, BGBl. I Nr. 113/2003, wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 2 wird der Punkt am Ende des Absatzes durch einen Strichpunkt ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

„eine Stellfläche etwa aus Metall, die zu einer technischen Vorrichtung zur Platz sparenden Unterbringung von Kraftfahrzeugen gehört, ist einer Bodenfläche gleichzuhalten.“;

b) in Abs. 5 wird die Wendung „§ 18 Abs. 1“ durch die Wendung „§ 18 Abs. 1 und 2“ ersetzt.

2. § 3 Abs. 2 lautet:

„(2) Die Begründung von Wohnungseigentum ist nur zulässig, wenn sie sich auf alle wohnungseigentumstauglichen Objekte bezieht, die nach der Widmung der Miteigentümer als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind.“

3. § 5 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 1 wird im ersten Satz die Wendung „den Mindestanteil nicht unterschreitet“ durch die Wendung „dem Mindestanteil entspricht“ und wird im zweiten Satz die Wendung „den halben Mindestanteil nicht unterschreiten“ durch die Wendung „dem halben Mindestanteil entsprechen“ ersetzt;

b) Abs. 2 lautet:

„(2) Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug kann bis zum Ablauf von drei Jahren nach Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft nur von einer Person oder Eigentümerpartnerschaft erworben werden, der Wohnungseigentum an einer Wohnung oder einem selbständigen Geschäftsraum der Liegenschaft (Bedarfsobjekte) zukommt; dabei kann ein Wohnungseigentümer mehrerer Bedarfsobjekte schon während der dreijährigen Frist eine entsprechende Mehrzahl von Abstellplätzen erwerben. Darüber hinaus kann der Wohnungseigentümer eines Bedarfsobjekts während der dreijährigen Frist mehrere Abstellplätze nur erwerben, soweit die Zahl der auf der Liegenschaft vorhandenen und als Wohnungseigentumsobjekte gewidmeten Abstellplätze die Zahl der Bedarfsobjekte übersteigt; bei der Berechnung der überzähligen Abstellplätze ist der schriftlich erklärte Verzicht eines Wohnungseigentümers auf den ihm vorzubehaltenden Abstellplatz zu berücksichtigen. Nach Ablauf der dreijährigen Frist können auch andere Personen Wohnungseigentum an einem Abstellplatz erwerben. Die Beschränkungen

des ersten und zweiten Satzes gelten nicht für denjenigen Wohnungseigentumsorganisator, der im Wohnungseigentumsvertrag als Hauptverantwortlicher für die Wohnungseigentumsbegründung und den Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte bezeichnet ist; dies kann je Liegenschaft nur eine einzige Person sein.“;

c) in Abs. 3 wird das Klammerzitat „§ 13 Abs. 1“ durch das Klammerzitat „§ 13 Abs. 2“ ersetzt.

4. In § 6 Abs. 1 Z 2 wird die Wendung „Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge“ durch die Wendung „wohnungseigentumstauglichen Objekten“ ersetzt.

5. § 8 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 1 wird der Strichpunkt nach der Wendung „im Sinne des § 2 Abs. 3“ durch einen Punkt ersetzt und entfällt der letzte Halbsatz;

b) in Abs. 2 wird im ersten Satz nach der Wendung „im Sinne des § 2 Abs. 3“ die Wendung „sowie mit offenen Balkonen und Terrassen“ eingefügt;

c) in Abs. 3 wird im ersten Satz nach dem Wort „Nutzfläche“ die Wendung „- außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten -“ eingefügt.

6. § 9 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift lautet:

„Ermittlung und Änderung der Nutzwerte“;

b) Abs. 5 lautet:

„(5) In den Fällen des Abs. 2 Z 5 sind die Nutzwerte der von der Änderung oder Übertragung betroffenen Wohnungseigentumsobjekte so festzusetzen, dass ihre Summe gleich bleibt. Bei der Übertragung eines Zubehörobjekts ist eine Nutzwertfestsetzung entbehrlich, wenn sich der Nutzwert des Zubehörobjekts zweifelsfrei aus der früheren Nutzwertermittlung ergibt.“;

c) folgender Abs. 6 wird angefügt:

„(6) Die Nutzwerte können auch ohne gerichtliche Entscheidung abweichend vom Nutzwertgutachten (Abs. 1) oder von einer gerichtlichen Nutzwertfestsetzung (Abs. 2 oder 3) festgesetzt werden, indem ein neues Nutzwertgutachten eingeholt wird und sämtliche Wohnungseigentümer den Ergebnissen dieses Gutachtens öffentlich beglaubigt schriftlich zustimmen.“.

7. § 10 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift lautet:

**„Recht zum Antrag auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung;
Änderung der Miteigentumsanteile“;**

b) die Abs. 3 und 4 lauten:

„(3) Sollen auf Grund einer gerichtlichen (§ 9 Abs. 2 und 3) oder einvernehmlichen (§ 9 Abs. 6) Nutzwertfestsetzung die Miteigentumsanteile geändert werden, so kann dies bei bereits einverleibtem Wohnungseigentum durch Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs. 1 GBG 1955 geschehen, sofern dies bei keinem der Miteigentumsanteile zu einer Änderung von mehr als 10 vH führt. Die Berichtigung kann von jedem der von der Änderung betroffenen Miteigentümer beantragt werden; einer Zustimmung der übrigen Miteigentümer oder Buchberechtigten bedarf es nicht. Bücherliche Rechte, die auf den Miteigentumsanteilen lasten, beziehen sich ohne weiteres auf die berichtigten Miteigentumsanteile.

(4) Liegen die im vorstehenden Absatz genannten Voraussetzungen einer Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs. 1 GBG 1955 nicht vor, so haben die Miteigentümer zur Änderung der Miteigentumsanteile entsprechend einer gerichtlichen oder einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung gegenseitig Miteigentumsanteile in einem solchen Ausmaß zu übernehmen und zu übertragen, dass jedem Wohnungseigentümer der nun für sein Wohnungseigentumsobjekt erforderliche Mindestanteil zukommt. Mangels vereinbarter Unentgeltlichkeit ist für die übernommenen Miteigentumsanteile ein angemessenes Entgelt zu entrichten. Die durch die einzelne Übertragung entstehenden Kosten und Abgaben hat der Miteigentümer zu tragen, dem ein Miteigentumsanteil übertragen wird. Jedoch können auch in diesem

Fall die Anteile derjenigen Miteigentümer nach Abs. 3 berichtigt werden, die im Verhältnis zu keinem Miteigentümer, dessen Anteil um mehr als 10 vH geändert wird, Miteigentumsanteile zu übertragen oder zu übernehmen haben.“.

8. § 13 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 3 werden im ersten Satz der Beistrich hinter dem Wort „belastet“ und das nachfolgende Wort „veräußert“ aufgehoben;

b) dem Abs. 3 werden folgende Sätze angefügt:

„Unter der selben Voraussetzung hat ein Partner im Fall eines Konkurses über das Vermögen des anderen Partners das Recht auf Aussonderung von dessen halbem Mindestanteil (§ 44 KO). Jeder der Partner darf seinen Anteil am Mindestanteil nur mit Zustimmung des anderen Partners veräußern.“;

c) Abs. 6 lautet:

„(6) Der vertragliche Ausschluss einer Klage auf Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft (§ 830 ABGB) bedarf der Schriftform und ist nur für drei Jahre ab Abschluss der jeweiligen Ausschlussvereinbarung rechtswirksam. Ausnahmsweise kann ein solcher Aufhebungsausschluss auch für längere Zeit oder unbefristet vereinbart werden, wenn für einen der Partner eine bloß dreijährige Bindung aus triftigen Gründen, etwa wegen seines hohen Alters, unzumutbar wäre. Eine Ausschlussvereinbarung kann schriftlich beliebig oft wiederholt werden. Sind die Partner Ehegatten und dient ihr Wohnungseigentumsobjekt wenigstens einem von ihnen zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses, so ist während der Ehe die Aufhebungsklage des anderen unzulässig. Dient das gemeinsame Wohnungseigentumsobjekt einem minderjährigen Partner zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses, so ist während dessen Minderjährigkeit die Aufhebungsklage des anderen unzulässig.“.

9. § 14 lautet:

„§ 14. (1) Beim Tod eines Partners gilt für den Anteil des Verstorbenen – unter Ausschluss sonstigen Erwerbs von Todes wegen, aber vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung nach Abs. 5 – Folgendes:

1. Der Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum geht von Gesetzes wegen unmittelbar ins Eigentum des überlebenden Partners über.
2. Der Eigentumsübergang tritt jedoch nicht ein, wenn der überlebende Partner innerhalb einer vom Verlassenschaftsgericht festzusetzenden angemessenen Frist entweder auf ihn verzichtet oder gemeinsam mit den Erben des Verstorbenen unter Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten eine Vereinbarung schließt, auf Grund derer der Anteil des Verstorbenen einer anderen Person zukommt.
3. Verzichtet der überlebende Partner auf den Eigentumsübergang, so hat das Verlassenschaftsgericht eine öffentliche Feilbietung des gesamten Mindestanteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums durch Versteigerung vorzunehmen.
4. Solange die Möglichkeit des Verzichts besteht, sind die Rechte des überlebenden Partners am Anteil des Verstorbenen auf jene eines Verwalters (§ 837 ABGB) beschränkt.
5. Erwirbt der überlebende Partner den Anteil des Verstorbenen nach Z 1 oder geht dieser Anteil auf Grund einer Vereinbarung nach Z 2 auf eine andere Person über, so gilt für die Eintragung in das Grundbuch § 182 Abs. 3 AußStrG sinngemäß.

(2) Der überlebende Partner, der den Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und Wohnungseigentum gemäß Abs. 1 Z 1 erwirbt, hat der Verlassenschaft nach dem Verstorbenen die Hälfte des Verkehrswerts (§ 2 Abs. 2 LBG) des Mindestanteils zu bezahlen (Übernahmepreis). Eine einvernehmliche Bestimmung des Übernahmepreises ist nur zulässig, wenn kein Inventar zu errichten ist und soweit dadurch nicht in Rechte von Gläubigern oder Pflichtteilsberechtigten des Verstorbenen eingegriffen wird.

(3) Ist der überlebende Partner ein Pflichtteilsberechtigter des Verstorbenen und war Gegenstand des gemeinsamen Wohnungseigentums eine Wohnung, die dem Überlebenden zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient, so gilt Abs. 2 nicht. Wenn aber noch ein anderer Pflichtteilsberechtigter vorhanden ist, hat der überlebende Partner ein Viertel des Verkehrswerts des Mindestanteils an die Verlassenschaft nach dem Verstorbenen zu bezahlen. Wenn zwar kein anderer Pflichtteilsberechtigter vorhanden ist, die Verlassenschaft jedoch ohne eine Zahlung des überlebenden Partners überschuldet wäre, hat der Überlebende bis zur Höhe eines Viertels des Verkehrswerts des Mindestanteils den zur Deckung der Nachlassverbindlichkeiten erforderlichen Betrag an die Verlassenschaft zu bezahlen. Abs. 2 zweiter Satz gilt entsprechend. Ist dem überlebenden Partner die sofortige Zahlung dieses verminderten Über-

nahmspreises nach seinen Verhältnissen, insbesondere seinem Vermögen, seinem Einkommen, seinen Sorgepflichten sowie seinen Aufwendungen für die Wohnung und zur Aufrechterhaltung einer angemessenen Lebenshaltung, nicht zumutbar, so hat das Verlassenschaftsgericht mangels einer anders lautenden Vereinbarung auf Antrag die Zahlungspflicht bis zu einer Frist von höchstens fünf Jahren hinauszuschieben oder die Zahlung in Teilbeträgen innerhalb dieses Zeitraums zu bewilligen; in beiden Fällen ist eine angemessene Verzinsung festzusetzen.

(4) Die in Abs. 2 und 3 bestimmte Zahlungspflicht des überlebenden Partners kann durch letztwillige Verfügung des anderen Partners oder Schenkung auf den Todesfall erlassen werden.

(5) 1. Die Partner können durch eine vor einem Notar oder unter anwaltlicher Mitwirkung schriftlich geschlossene Vereinbarung bestimmen, dass anstelle des gesetzlichen Eigentumsübergangs nach Abs. 1 Z 1 der Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum einer anderen natürlichen Person zukommt. Der durch eine solche Vereinbarung Begünstigte erwirbt durch den Erbfall nicht unmittelbar Eigentum am halben Mindestanteil, sondern erhält damit erst einen Anspruch auf dessen Übereignung. Er hat diesen Anspruch innerhalb einer vom Verlassenschaftsgericht festzusetzenden angemessenen Frist durch Anmeldung im Verlassenschaftsverfahren gegen den Nachlass des Verstorbenen geltend zu machen. Der Begünstigte hat im Fall eines Nachlasskonkurses das Recht auf Aussonderung des halben Mindestanteils (§ 44 KO), sofern Gegenstand des gemeinsamen Wohnungseigentums eine Wohnung ist, die ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient. Der Begünstigte hat für die Übereignung des Anteils des Verstorbenen am Mindestanteil den Übernahmepreis nach Abs. 2 an die Verlassenschaft nach dem Verstorbenen zu bezahlen; wenn beim Begünstigten aber die in Abs. 3 erster Satz genannten Voraussetzungen entsprechend vorliegen, gilt für ihn Abs. 3; für die Erlassung der Zahlungspflicht des Begünstigten durch letztwillige Verfügung oder Schenkung auf den Todesfall gilt Abs. 4.

2. Unterlässt der Begünstigte die fristgerechte Verfolgung seines Anspruchs, so tritt der Eigentumsübergang nach Abs. 1 Z 1 mit der Rechtsfolge des Abs. 2 oder 3 ein. Gleiches gilt, wenn der Begünstigte den Erbfall nicht erlebt. Wenn der Begünstigte nach dem Erbfall, aber vor seiner Eintragung im Grundbuch stirbt, gilt für den Anspruch des Begünstigten die Regelung des Abs. 1 Z 1 entsprechend.

(6) In den Fällen des Abs. 3 und 5 Z 1 vierter und fünfter Satz gelten die dort vorgesehenen Begünstigungen auch für einen im gemeinsamen Wohnungseigentum der Partner stehenden Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug, der von den Partnern zur einheitlichen Benützung zusammen mit der Wohnung gewidmet war.“

10. § 15 wird wie folgt geändert:

a) Der bisherige Text erhält die Absatzbezeichnung „(1)“;

b) dem bisherigen Text wird folgender Abs. 2 angefügt:

„(2) Ist im Zeitpunkt des Todes eines der beiden bisherigen Ehegatten ein Verfahren zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse anhängig und gehört auch das gemeinsame Wohnungseigentumsobjekt zum Gegenstand dieses Verfahrens, so gehen die darüber im Aufteilungsverfahren getroffenen Anordnungen den Regelungen des § 14 vor.“

11. § 18 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 1 wird die Wendung „Abs. 3 zweiter Satz“ durch die Wendung „Abs. 4 zweiter Satz“ ersetzt;

b) Abs. 2 und 3 lauten:

„(2) Die Wohnungseigentümer können der Eigentümergemeinschaft aus ihrem Miteigentum erfließende Unterlassungsansprüche sowie die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche abtreten, wodurch die Eigentümergemeinschaft diese Ansprüche erwirbt und in eigenem Namen geltend machen kann. Unterlässt die Eigentümergemeinschaft die Geltendmachung eines ihr abgetretenen Anspruchs und droht dadurch eine Frist für die Anspruchsverfolgung abzulaufen, so kann der betreffende Wohnungseigentümer den Anspruch für die Eigentümergemeinschaft geltend machen.

(3) Die Eigentümergemeinschaft wird vertreten:

1. wenn ein Verwalter bestellt ist,

a) durch den Verwalter,

- b) in Fragen des rechtlichen Verhältnisses zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der Wohnungseigentümer,
 - c) bei Bestellung eines Eigentümerversetzers nach § 22 in dem von der Interessenkollision betroffenen Geschäftsbereich nur durch den Eigentümerversetzer;
2. wenn kein Verwalter bestellt ist,
- a) durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der Wohnungseigentümer,
 - b) bei Bestellung eines vorläufigen Verwalters nach § 23 nur durch diesen.“;

c) der bisherige Abs. 3 erhält die Absatzbezeichnung „(4)“.

12. In § 19 lautet der zweite Satz:

„Name und Anschrift des Verwalters sind bei Bestellung durch das Gericht von Amts wegen, sonst auf Grund einer Urkunde über die Bestellung zum Verwalter, sofern die Unterschriften auch nur eines Wohnungseigentümers sowie des Verwalters darauf öffentlich beglaubigt sind, auf Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers oder des Verwalters im Grundbuch ersichtlich zu machen.“

13. § 20 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 6 lautet:

„(6) Der Verwalter hat alle die Eigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen entweder über ein für jeden Wohnungseigentümer einsehbares Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder über ein ebenso einsehbares Anderkonto durchzuführen.“;

b) dem Abs. 7 wird folgender Satz angefügt:

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

14. § 21 Abs. 4 lautet:

„(4) Nach Auflösung des Verwaltungsvertrags durch das Gericht ist die Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch von Amts wegen zu löschen. Wird der Verwaltungsvertrag auf andere Art aufgelöst, so ist die Ersichtlichmachung des Verwalters auf Grund einer Urkunde über die Kündigung oder die sonstige Auflösung des Vertrags auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder des Verwalters im Grundbuch zu löschen; die Urkunde muss bei Auflösung durch den Verwalter dessen öffentlich beglaubigte Unterschrift, ansonsten die öffentlich beglaubigte Unterschrift eines Wohnungseigentümers tragen.“

15. In § 24 wird dem Abs. 5 folgender Satz angefügt:

„Jeder Wohnungseigentümer kann verlangen, dass die Übersendung von Beschlüssen an ihn nicht auf dem Postweg, sondern durch elektronische Übermittlung geschieht.“

16. In § 25 Abs. 3 entfällt im zweiten Satz das Wort „schriftlich“.

17. In § 27 Abs. 1 Z 2 lit. a wird die Wendung „§ 18 Abs. 3 zweiter Satz“ durch die Wendung „§ 18 Abs. 4 zweiter Satz“ ersetzt.

18. § 30 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Im Einleitungssatz wird nach der Wendung „gegen die übrigen Wohnungseigentümer“ die Wendung „, im Fall der Z 5 aber gegen den Verwalter“ eingefügt;

b) in Z 3 entfällt die Wortfolge „Bestellung einer Hypothek auf seinem Miteigentumsanteil und“;

c) Z 5 und 6 lauten:

- „5. dem Verwalter bei Verstößen gegen § 20 Abs. 2 bis 7 die Einhaltung dieser Pflichten aufgetragen oder der Verwaltungsvertrag wegen grober Verletzung der Pflichten des Verwalters aufgelöst wird (§ 21 Abs. 3),
- 6. ein Verwalter (§§ 19 ff.) oder ein vorläufiger Verwalter (§ 23) bestellt wird,“;

d) Z 8 lautet:

„8. die Unwirksamkeit jener Bestimmungen einer Gemeinschaftsordnung festgestellt wird, die § 26 widersprechen, und“.

19. § 31 Abs. 2 lautet:

„(2) Die Rücklage ist für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden. Sie ist entweder auf einem für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder auf einem ebenso einsehbaren Anderkonto fruchtbringend anzulegen.“

20. In § 34 wird dem Abs. 3 folgender Satz angefügt:

„Besteht der Mangel der Abrechnung nur in einer inhaltlichen Unrichtigkeit, so hat sich die gerichtliche Entscheidung auf die Feststellung der Unrichtigkeit sowie des sich aus der Richtigstellung ergebenden Überschuss- oder Fehlbetrags zu beschränken.“

21. In § 37 Abs. 2 Z 2 wird die Wendung „seines Wohnungseigentums“ durch die Wendung „für die – allenfalls noch durchzuführende – Begründung von Wohnungseigentum an allen dafür gewidmeten wohnungseigentumstauglichen Objekten“ ersetzt.

22. § 43 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 1 wird die Wendung „seines Wohnungseigentums am zugesagten Objekt“ durch die Wendung „in die Begründung von Wohnungseigentum an allen dafür gewidmeten wohnungseigentumstauglichen Objekten“ ersetzt und wird folgender Satz angefügt:

„Ist die Wohnungseigentumsbegründung an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten nicht möglich, etwa weil nicht jedem Miteigentümer ein Objekt zugewiesen werden kann, so kann im Urteil über die Klage entgegen der Bestimmung des § 3 Abs. 2 ausnahmsweise die Einverleibung von Wohnungseigentum nur an dem dem Kläger zugesagten Objekt vorgesehen werden.“;

b) Abs. 4 lautet:

„(4) Wenn zu Gunsten des Wohnungseigentumsbewerbers eine Anmerkung nach § 40 Abs. 2 oder eine Streitmerkung nach Abs. 3 eingetragen ist, hat im Fall der Zwangsversteigerung der Liegenschaft der Ersteher sowie im Fall der Verwertung der Liegenschaft in der Insolvenz des Liegenschaftseigentümers der Ersteher oder Erwerber die dem Wohnungseigentumsbewerber auf Grund dieser Anmerkungen zustehenden Rechte nach Maßgabe des § 150 der Exekutionsordnung zu übernehmen.“;

c) nach Abs. 4 wird folgender Abs. 5 angefügt:

„(5) Wird auf Grund einer Klage nach Abs. 1 Wohnungseigentum an allen dafür gewidmeten wohnungseigentumstauglichen Objekten begründet, so hindert dies nachfolgende Anmerkungen der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 40 Abs. 2) nicht.“

23. § 45 Abs. 3 lautet:

„(3) Die Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum ist nur zulässig, wenn sie sich auf alle wohnungseigentumstauglichen Objekte bezieht, die nach der Widmung des Alleineigentümers als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind.“

24. In § 52 Abs. 2 Z 1 wird der Punkt am Ende der Ziffer durch einen Strichpunkt ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

„dem Verwalter kommt überdies auch dann Parteistellung zu, wenn Gegenstand des Verfahrens ein Verhalten des Verwalters ist.“

25. In § 56 werden dem Abs. 1 folgende Sätze angefügt:

„In den Fällen des § 14 Abs. 3 und 5 Z 1 vierter Satz gelten die dort vorgesehenen Begünstigungen auch für einen Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug, der gemäß § 1 Abs. 2 WEG 1975 mit der Wohnung verbunden ist. Die Begründung von selbständigem Wohnungseigentum an einem im Zubehör-Wohnungseigentum stehenden Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug bedarf nicht der Zustimmung der anderen Miteigentümer; eine Nutzwertfestsetzung gemäß § 9 Abs. 2, 3 oder 6 ist entbehrlich, wenn sich der Nutzwert des Abstellplatzes zweifelsfrei aus der früheren Nutzwertermittlung ergibt.“

26. § 57 samt Überschrift lautet:

**„Begründung von Wohnungseigentum
auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes 1975**

§ 57. (1) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2006 kann - ungeachtet eines allfälligen Widerspruchs zu Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 – die Einverleibung von Wohnungseigentum auf Grund von Urkunden beantragt werden, die noch nach der Rechtslage des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 erstellt wurden, sofern die Wohnungseigentumsbegründung nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 gültig gewesen wäre.

(2) Wurde nach dem 30. Juni 2002 und vor dem In-Kraft-Treten des Abs. 1 Wohnungseigentum auf Grund von Urkunden begründet, die noch nach der Rechtslage des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 erstellt wurden, so ist die Wohnungseigentumsbegründung ungeachtet eines allfälligen Widerspruchs zu Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 gültig, wenn sie nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 gültig gewesen wäre.“

27. Nach § 57 wird folgender § 58 samt Überschrift angefügt:

„Übergangsbestimmungen zur Wohnrechtsnovelle 2006

§ 58. (1) § 56 Abs. 1 letzter Satz und § 57 Abs. 1 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl. I Nr. 124, treten mit dem der Kundmachung der Wohnrechtsnovelle 2006 folgenden Tag in Kraft. Im Übrigen treten die Änderungen dieses Bundesgesetzes durch die Wohnrechtsnovelle 2006 mit 1. Oktober 2006 in Kraft.

(2) § 5 Abs. 2 letzter Satz in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 ist auch anzuwenden, wenn der Erwerb des Abstellplatzes vor dem 1. Oktober 2006 stattgefunden hat. Wurde der dem Erwerb dienende Grundbuchsantrag vor dem 1. Februar 2005 eingebracht, so gilt die Ausnahmeregelung für jede Person, der gemäß § 2 Abs. 6 zweiter Satz die Eigenschaft eines Wohnungseigentumsorganitors zukommt.

(3) Auch nach dem 30. September 2006 kann - ungeachtet der mit der Wohnrechtsnovelle 2006 herbeigeführten Änderung des § 8 Abs. 2 WEG 2002 – die Einverleibung von Wohnungseigentum auf Grund einer vor dem 1. Oktober 2006 vorgenommenen Nutzwertermittlung beantragt werden, bei der § 8 Abs. 2 WEG 2002 in seiner Fassung vor dem In-Kraft-Treten der Wohnrechtsnovelle 2006 angewendet wurde.

(4) § 10 Abs. 3 und 4 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 ist anzuwenden, wenn im Fall einer gerichtlichen Nutzwertfestsetzung das darüber geführte Verfahren nach dem 30. September 2006 geendet hat oder im Fall einer einvernehmlichen Nutzwertfestsetzung das neue Gutachten nach dem 30. September 2006 erstattet wurde.

(5) Das Schriftformgebot des § 13 Abs. 6 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 gilt für Vereinbarungen, die nach dem 30. September 2006 geschlossen werden.

(6) § 14 Abs. 1, 2 und 3 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 ist anzuwenden, wenn der Partner nach dem 30. September 2006 stirbt. § 14 Abs. 4 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 ist anzuwenden, wenn die Erlassung der Zahlungspflicht nach dem 30. September 2006 verfügt oder vereinbart wird. Das Formgebot des § 14 Abs. 5 Z 1 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 gilt für Vereinbarungen, die nach dem 30. September 2006 geschlossen werden; die übrigen Regelungen des § 14 Abs. 5 Z 1 sowie § 14 Abs. 5 Z 2 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 sind anzuwenden, wenn der Partner nach dem 30. September 2006 stirbt.

(7) Hat ein Wohnungseigentumsbewerber in einer vor dem 1. Oktober 2006 erhobenen Einverleibungsklage gemäß § 43 Abs. 1 die Einwilligung in die Einverleibung von Wohnungseigentum nur hinsichtlich des ihm zugesagten Objekts begehrt, so steht die Regelung des § 3 Abs. 2 auch unabhängig vom Vorliegen eines Falls nach § 43 Abs. 1 zweiter Satz einer Klagsstattgebung nicht entgegen.

(8) Hat ein Wohnungseigentumsbewerber vor dem 1. Oktober 2006 sein Aussonderungsrecht oder sein Widerspruchsrecht jeweils gemäß § 43 Abs. 4 in der Fassung vor dem In-Kraft-Treten der Wohnrechtsnovelle 2006 gerichtlich geltend gemacht, so gilt für diese Rechte die bisherige Rechtslage weiter.“

28. Der bisherige § 57 erhält die Paragraphenbezeichnung „§ 59.“

Artikel 2 Änderung des Mietrechtsgesetzes

Das Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Wohnrechtliche Außerstreitbegleitgesetz, BGBl. I Nr. 113/2003, und das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs vom 11.12.2003, BGBl. I Nr. 2/2004, wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 4 wird wie folgt geändert:

a) Z 2 lautet:

„2. Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass – wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter – entweder in ihnen oder in einem an ihrer Stelle durchgeführten Aufbau eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werde,“;

b) nach der Z 2 wird folgende Z 2a eingefügt:

„2a. Mietgegenstände, die durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind,“.

2. § 3 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 1 lautet der erste Satz:

„Der Vermieter hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden.“;

b) in Abs. 2 Z 2 wird nach der Wendung „ernsten Schäden des Hauses“ die Wendung „oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung“ eingefügt.

3. § 6 wird wie folgt geändert:

a) Nach Abs. 1 wird folgender Abs. 1a eingefügt:

„(1a) Dem Vermieter können Erhaltungsarbeiten zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung im Sinn des § 3 Abs. 1 und Abs. 2 Z 2 nur aufgetragen werden, wenn sich die Gesundheitsgefährdung nicht durch andere, den Bewohnern des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden lässt.“;

b) in Abs. 2 entfällt im dritten Satz die Wendung „zu Bedingungen,“.

4. § 8 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 1 wird im zweiten Satz nach der Wendung „ernsten Schäden des Hauses“ die Wendung „oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung“ eingefügt;

b) in Abs. 2 Z 2 wird nach der Wendung „Eingriff in das Mietrecht“ die Wendung „zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder“ und wird nach der Wendung „im besonderen anzunehmen, wenn“ die Wendung „die Beseitigungsmaßnahme oder“ eingefügt.

5. § 10 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 3 Z 1 entfällt der Beistrich am Ende der Ziffer und wird folgende Wendung angefügt:

„sowie die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines solchen Warmwasserboilers,“;

b) in Abs. 4 lauten die Z 1 und 2:

- „1. bei einvernehmlicher Auflösung des Mietverhältnisses spätestens 14 Tage nach Abschluss der Auflösungsvereinbarung,
2. bei Aufkündigung des Mietverhältnisses durch den Hauptmieter spätestens 14 Tage nach Zustellung der Aufkündigung an den Vermieter,“;

c) nach Abs. 4 wird folgender Abs. 4a eingefügt:

„(4a) Entspricht eine rechtzeitig erstattete Anzeige des Ersatzanspruchs in Form oder Inhalt nicht der Regelung des Abs. 4, so hat der Vermieter den Mieter zur Verbesserung des Mangels binnen einer Frist von mindestens 14 Tagen aufzufordern. Der Verlust des Ersatzanspruchs tritt nur ein, wenn der Mieter einer solchen Aufforderung nicht fristgerecht nachkommt.“

6. Dem § 12 wird folgender Abs. 3 angefügt:

„(3) Ist der Mietgegenstand eine Seniorenwohnung, wurde im Mietvertrag die Bereitstellung einer Grundversorgung des Hauptmieters mit sozialen Diensten der Altenhilfe vereinbart und hatte der Hauptmieter bei Abschluss des Mietvertrags das 60. Lebensjahr bereits vollendet, so steht ihm das Recht der Abtretung der Hauptmietrechte an Verwandte in absteigender Linie einschließlich der Wahlkinder nicht zu. Eine Seniorenwohnung liegt vor, wenn sowohl die Wohnung als auch die allgemeinen Teile des Hauses, über die sie erreicht werden kann, eigens – etwa durch barrierefreie Zugänge, besondere sanitäre Einrichtungen oder besondere Sicherheitseinrichtungen – für ein altengerechtes Wohnen ausgestattet sind.“

7. In § 12a wird dem Abs. 2 folgender Satz angefügt:

„Eine sich aus der Anhebung ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in § 16 Abs. 8 genannten Fristen ab dem Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.“

8. In § 14 wird dem Abs. 3 folgender Satz angefügt:

„In dem in § 12 Abs. 3 genannten Fall sind Verwandte in absteigender Linie einschließlich der Wahlkinder nicht eintrittsberechtigt.“

9. § 15a wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 1 entfällt in der Z 4 die Wendung „und auch nicht innerhalb angemessener Frist nach Anzeige durch den Mieter vom Vermieter brauchbar gemacht wird“;

b) dem Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

„Ist im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags die Wohnung oder ein Ausstattungsmerkmal nicht brauchbar oder entspricht eine Badegelegenheit nicht dem zeitgemäßen Standard, so ist dies für die Einstufung der Wohnung im Categoriesystem nur zu berücksichtigen, wenn der Mieter die Unbrauchbarkeit oder das Fehlen des zeitgemäßen Standards dem Vermieter angezeigt und dieser den Mangel nicht in angemessener Frist, höchstens aber binnen dreier Monate ab Zugang der Anzeige, behoben hat.“

10. In § 16 wird dem Abs. 9 folgender Satz angefügt:

„Eine sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ergebende Unwirksamkeit des erhöhten Hauptmietzinses ist innerhalb der in Abs. 8 genannten Fristen ab dem Erhöhungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.“

11. In § 20 Abs. 1 wird der Z 2 folgende lit. f angefügt:

„f) sofern der Vermieter in dem Kalenderjahr keine nach §§ 18 ff. erhöhten Hauptmietzinse vereinnahmt hat, vom Überschuss der Einnahmen (Z 1) über die Ausgaben (lit. a bis e) 35 vH bei Einkommensteuerpflicht oder 25 vH bei Körperschaftsteuerpflicht des Vermieters.“

12. § 29 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 1 wird in Z 3 das Wort „Zeitablauf“ durch die Wendung „Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer“ ersetzt, wird in Z 3 nach dem Wort „erlischt“ ein Beistrich eingefügt, wird der Punkt am Ende der Z 3 durch einen Beistrich ersetzt und wird nach der Z 3 folgende Z 3a eingefügt:

„3a. durch Ablauf des dreijährigen Erneuerungszeitraums im Fall des Abs. 3 lit. b erster Satz,“;

b) in Abs. 2 wird das Wort „gerichtlich“ durch das Wort „schriftlich“ ersetzt;

c) Abs. 3 lautet:

„(3) a) Mietverträge auf bestimmte Zeit, deren Ablauf wegen eines Verstoßes gegen die Regelungen des Abs. 1 Z 3 oder des Abs. 4 nicht durchgesetzt werden kann, gelten als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen oder erneuert.“

- b) Mietverträge auf bestimmte Zeit, die nach Ablauf der wirksam vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer weder vertraglich verlängert noch aufgelöst werden, gelten einmalig als auf drei Jahre erneuert; der Mieter hat jedoch jederzeit das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den erneuerten Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Wird der Mietvertrag nach Ablauf dieser drei Jahre ein weiteres Mal nicht aufgelöst, gilt er als auf unbestimmte Zeit erneuert.“;

d) dem Abs. 4 wird folgender Satz angefügt:

„Nach Abs. 3 lit. b erster Satz befristete Mietverträge können schriftlich – bei Wohnungen um mindestens drei Jahre – erneuert werden.“

13. § 33 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Der erste Satz lautet:

„Mietverträge können vom Mieter gerichtlich oder schriftlich, vom Vermieter jedoch nur gerichtlich gekündigt werden.“;

b) nach dem ersten Satz wird folgender Satz eingefügt:

„Geht die Kündigung dem Vertragspartner erst nach Beginn der für den darin genannten Kündigungstermin einzuhaltenden Kündigungsfrist zu, so entfaltet sie ihre Wirkung für den ersten späteren Kündigungstermin, für den die Frist zu diesem Zeitpunkt noch offen ist.“

14. In § 37 Abs. 3 Z 16 wird im ersten Satz nach dem Wort „gemäß“ die Wendung „§ 59 Abs. 2,“ eingefügt und wird im zweiten Satz nach der Wendung „Aufhebungsbeschluss (§ 64 AußStrG)“ der Gliedsatz „, mit dem ein Sachbeschluss aufgehoben wurde,“ eingefügt.

15. § 45 wird wie folgt geändert:

a) Dem Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

„Eine sich aus der Anhebung ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in § 16 Abs. 8 genannten Fristen ab dem Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.“;

b) dem Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

„Der letzte Satz des Abs. 1 gilt entsprechend.“

16. In § 46 wird dem Abs. 2 folgender Satz angefügt:

„Eine sich aus der Anhebung ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in § 16 Abs. 8 genannten Fristen ab dem Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.“

17. In § 46a wird dem Abs. 6 folgender Satz angefügt:

„Eine sich aus einer Anhebung nach Abs. 2 bis 5 ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in § 16 Abs. 8 genannten Fristen ab dem jeweiligen Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.“

18. Nach § 49d wird folgender § 49e samt Überschrift eingefügt:

„Übergangsregelung zur Wohnrechtsnovelle 2006

§ 49e. (1) Die Änderungen der §§ 1, 3, 6, 8, 10, 12, 12a, 14, 15a, 16, 20, 29, 33, 37, 45, 46 und 46a durch die Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl. I Nr. 124, treten mit 1. Oktober 2006 in Kraft.

(2) § 1 Abs. 4 Z 2 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 gilt

1. in Ansehung von Mietgegenständen, die durch einen nicht mit einem Dachbodenausbau verbundenen Aufbau neu errichtet worden sind, für Mietverträge, die nach dem 30. September 2006 geschlossen wurden,
2. im Übrigen jedoch für Mietverträge, die nach dem 31. Dezember 2001 geschlossen wurden.

(3) § 1 Abs. 4 Z 2a, § 12 Abs. 3, § 14 Abs. 3 und § 15a Abs. 1 und 2 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 gelten für Mietverträge, die nach dem 30. September 2006 geschlossen wurden.

(4) § 10 Abs. 4 und 4a in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 ist anzuwenden, wenn der Mietvertrag nach dem 30. September 2006 aufgelöst wird.

(5) § 12a Abs. 2, § 16 Abs. 9, § 45 Abs. 1 und 2, § 46 Abs. 2 und § 46a Abs. 6 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 sind auch anzuwenden, wenn die Anhebung vor dem 1. Oktober 2006 stattgefunden hat, doch beginnt die dreijährige Frist in diesen Fällen – ausgenommen jene nach § 16 Abs. 9 – erst mit 1. Oktober 2006 zu laufen.

(6) § 20 Abs. 1 Z 2 lit. f in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 ist auf die die Kalenderjahre nach 2004 betreffenden Hauptmietzinsabrechnungen anzuwenden. Auf die die Kalenderjahre vor 2005 betreffenden Hauptmietzinsabrechnungen ist § 20 Abs. 1 Z 2 lit. f in der Fassung vor der Aufhebung durch das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs vom 11. Dezember 2003, kundgemacht in BGBI. I Nr. 2/2004, anzuwenden.

(7) § 29 Abs. 3 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 ist anzuwenden, wenn die wirksam vereinbarte oder durch Vereinbarung verlängerte Vertragsdauer nach dem 30. September 2006 endet. § 29 Abs. 4a, 4b und 4c sowie § 34 Abs. 5 jeweils in der Fassung des Bundesgesetzes BGBI. I Nr. 22/1997 sind nicht mehr anzuwenden, wenn die wirksam vereinbarte oder durch Vereinbarung verlängerte Vertragsdauer nach dem 30. September 2006 endet.

(8) § 33 Abs. 1 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006 ist auf Kündigungserklärungen anzuwenden, die nach dem 30. September 2006 abgegeben werden.

(9) Im Übrigen ist die Wohnrechtsnovelle 2006 ab dem 1. Oktober 2006 auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor dem 1. Oktober 2006 geschlossen worden sind.“

Artikel 3 **Änderung des Landpachtgesetzes**

Das Landpachtgesetz, BGBI. Nr. 451/1969, zuletzt geändert durch das Wohnrechtliche Außerstreitbegleitgesetz, BGBI. I Nr. 113/2003, wird wie folgt geändert:

In § 12 Z 7 wird im ersten Satz nach dem Wort „gemäß“ die Wendung „§ 59 Abs. 2,“ eingefügt, wird im zweiten Satz nach der Wendung „Aufhebungsbeschluss (§ 64 AußStrG)“ der Gliedsatz „, mit dem ein Sachbeschluss aufgehoben wurde,“ eingefügt und entfällt im dritten Satz die Wendung „abweichend von § 65 Abs. 3 Z 5 und § 68 Abs. 1 AußStrG“.

Artikel 4 **Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes**

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBI. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Wohnrechtliche Außerstreitbegleitgesetz, BGBI. I Nr. 113/2003, wird wie folgt geändert:

1. In den §§ 7 Abs. 5, 11 Abs. 2, 27 Z 1, 28 Abs. 7 (zweimal), 33 Abs. 2, 34 Abs. 1, 35 Abs. 1 und 37 Abs. 3 (zweimal) ist das Wort: „Finanzlandesdirektion“ jeweils durch das Wort: „Finanzbehörde“ zu ersetzen.

2. In § 13 Abs. 7 entfällt im zweiten Satz die Wortfolge „unter Ausschluss der Rechtsfolgen des § 15b“ und wird folgender Satz angefügt:

„Die als Grundkosten geleisteten Einmalbeträge werden bei den Berechnungen gemäß § 15c lit. a nicht herangezogen.“

3. In § 14 Abs. 1a wird die Wortfolge „in den Fällen des § 15b“ durch die Wortfolge „in den Fällen des § 15c lit. a Z 1“ und die Wortfolge „eines Fixpreises gemäß § 15a und § 23 Abs. 4a“ durch die Wortfolge „eines Fixpreises gemäß § 15a und § 23 Abs. 4b“ ersetzt.

4. In § 14 wird folgender Abs. 2b eingefügt:

„(2b) Reichen die nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und die künftig im gesetzlichen Höchstausmaß einzuhebenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bei Vermietung von im Wohnungseigentum der Bauvereinigung stehenden Wohnungseigentumsobjekten zur Deckung der Kosten gemäß § 14d Abs. 1a sowie von Kosten gemäß § 14a Abs. 2 Z 2 und 7 nicht aus, so kann die Bauvereinigung bei Gericht zur Deckung des Fehlbetrages eine Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 begehren. Die Absätze 2 und 2a sind sinngemäß anzuwenden.“

5. In § 14 wird folgender Abs. 3b eingefügt:

„(3b) Das Gericht hat über Antrag der Bauvereinigung über die Höhe der Kosten zu entscheiden, die aus den nicht verbrauchten und zukünftigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu decken wären, um eine Sanierung der Baulichkeit und der bestehenden Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände gemäß § 2 Z 2 durchzuführen.“

6. In § 14a Abs. 1 erster Satz wird nach der Wortfolge „im jeweils ortsüblichen Standard erhalten“ die Wortfolge „und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt“ eingefügt.

7. In § 14a Abs. 2 Z 2 zweiter Halbsatz wird nach der Wortfolge „von ernsten Schäden der Baulichkeit“ die Wortfolge „oder um die Beseitigung einer vom Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung“ eingefügt.

8. In § 14c wird folgender Abs. 1a eingefügt:

„(1a) Der Bauvereinigung können Erhaltungsarbeiten zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung im Sinn des § 14a Abs. 1 und Abs. 2 Z 2 nur aufgetragen werden, wenn sich die Gesundheitsgefährdung nicht durch andere, den Bewohnern des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden lässt.“

9. In § 14d wird folgender Abs. 1a eingefügt:

„(1a) Kosten gemäß Abs. 1 sind auch die der Erhaltung und Verbesserung gewidmeten (§ 19a Abs. 2 lit. e) angemessenen Beiträge zur Rücklage gemäß § 31 Abs. 1 WEG 2002.“

10. In § 14d Abs. 4 entfällt folgende Wortfolge: „und hierüber jeweils zum 30. Juni eines jeden Kalenderjahres eine gesonderte Abrechnung (§ 19 Abs.1) gelegt“.

11. In § 14d wird folgender Abs. 8a eingefügt:

„(8a) Mit Abgabe der Erklärung gemäß § 15e Abs. 3 erwirbt der Mieter oder sonstige Nutzungsrechte bei erstmaliger Wohnungseigentumsbegründung einen Anspruch auf Übertragung sämtlicher, bei nachträglichem Wohnungseigentumserwerb hingegen nur auf Übertragung der auf den jeweiligen Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand entfallenden, zum Zeitpunkt der Abrechnung nach § 19b oder § 19c nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, insoweit diese die nach Abs. 2 Z 3 errechneten Beträge übersteigen, einschließlich der seit ihrer Einhebung gemäß Abs. 9 anteilig angerechneten Zinsen, in die Rücklage gemäß § 31 WEG 2002.“

12. Nach § 14d werden folgende § 14e samt Überschrift und § 14f angefügt:

„Vermietung von Wohnungseigentumsobjekten

§ 14e. Das Entgelt für die Überlassung eines Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes gemäß § 20 Abs. 1 Z 2b, der im Wohnungseigentum einer Bauvereinigung steht, richtet sich bezüglich seiner Zulässigkeit weiterhin nach den §§ 13 bis 14d, bezüglich seiner Abrechnung jedoch vorrangig nach den nach wohnungseigentumsrechtlichen Grundsätzen auf dieses Wohnungseigentumsobjekt entfallenden Beträgen entsprechend § 19a Abs. 2 lit. a bis d (gemäß § 19d Abs. 1 Z 1) sowie hinsichtlich der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach § 19d Abs. 1 Z 2 und Abs. 2.

§ 14f. Wird an einer Baulichkeit erstmals Wohnungseigentum begründet, so gilt für bestehende Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnisse § 14e als vereinbart.“

13. § 15 Abs. 1 zweiter Satz lautet:

„Wird ein Miteigentumsanteil übertragen, so gilt der dem Anteil entsprechende Betrag als angemessener Preis, sofern schriftlich nicht anderes (spätestens bei Bekanntgabe des Preises) vereinbart wurde oder eine andere Aufteilung durch gerichtliche Entscheidung vorliegt.“

14. In § 15e wird folgender Abs. 3a eingefügt:

„(3a) Im Falle der rechtzeitigen Erhebung von Einwendungen gegen den Fixpreis nach § 15d Abs. 2 enden die Fristen nach Abs. 3 frühestens drei Monate nach rechtskräftiger Entscheidung über die Einwendungen.“

15. In § 15f wird die Wortfolge „ein Anspruch auf Einräumung eines Vorkaufsrechts“ durch die Wortfolge: „ein Vorkaufsrecht“ ersetzt.

16. § 17b zweiter Satz lautet:

„§ 13 Abs. 2b und § 17a Abs. 4 sind sinngemäß anzuwenden.“

17. In § 18 Abs. 2 wird die Wortfolge „gemäß § 15a“ durch die Wortfolge „gemäß § 15a oder § 15d“ ersetzt.

18. § 18 Abs. 4 lautet:

„(4) Einwendungen gegen die Höhe des Entgelts, insbesondere auf Grund offenkundig unangemessener Zinssatzvereinbarungen (§ 14 Abs. 1 Z 2), können auch nach Ablauf der Frist gemäß Abs. 3, längstens jedoch binnen drei Jahren nach schriftlicher Bekanntgabe der zugrunde liegenden Entgeltsanpassungen gerichtlich geltend gemacht werden. § 16 Abs. 8 zweiter und dritter Satz MRG sind sinngemäß anzuwenden. § 19 Abs. 1 letzter Satz bleibt unberührt.“

19. Nach § 19 werden folgende §§ 19a bis 19c jeweils samt Überschrift angefügt:

„Jährliche Abrechnungen bei vermietetem Wohnungseigentum

§ 19a. (1) Die jährlichen Abrechnungen bei vermietetem Wohnungseigentum haben auf Grundlage des § 34 WEG 2002 nach Maßgabe des § 14e für das einzelne Wohnungseigentumsobjekt zu erfolgen.

(2) Als Grundlage für eine ordentliche Einzelabrechnung gemäß Abs.1 haben die Bauvereinigung oder ein ihr nachfolgender Verwalter gemäß Abs. 4 die Abrechnung gemäß § 34 WEG 2002 zu gliedern in:

- a) Betriebskosten im Sinne des § 21 Abs. 1 MRG – ausgenommen dessen Z 7,
- b) öffentliche Abgaben im Sinne des § 21 Abs. 2 MRG,
- c) Verwaltungskosten,
- d) besondere Aufwendungen im Sinne des § 24 MRG,
- e) Kosten der Erhaltung und Verbesserung sowie
- f) die übrigen Aufwendungen, die gemäß § 14e dem Entgelt nicht zugrunde gelegt werden dürfen.

(3) § 19 Abs. 1 und 2 sind sinngemäß anzuwenden.

(4) Verfügt die Bauvereinigung nicht mehr über die Mehrheit der Miteigentumsanteile oder wird sie vorher als Verwalterin durch das Gericht gemäß § 21 Abs. 3 zweiter Fall WEG 2002 abberufen, so kann die Eigentümergemeinschaft gemäß § 19 WEG 2002 auch eine andere natürliche oder juristische Person zum Verwalter bestellen.

Schlussabrechnung bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung

§ 19b. Im Fall einer nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung hat die Bauvereinigung spätestens mit Legung der ersten Abrechnung gemäß § 19a für alle Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände für den Zeitraum bis zur Wohnungseigentumsbegründung eine Abrechnung gemäß § 19 zu legen.

Zwischenabrechnung bei nachträglichem Wohnungseigentumserwerb

§ 19c. Die Bauvereinigung hat dem erwerbenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten eines nach § 14e vermieteten Wohnungseigentumsobjekts für den Zeitraum bis zur Wohnungseigentumsübertragung spätestens mit der nächsten Abrechnung gemäß § 19a eine Zwischenabrechnung zu legen.

Jährliche Abrechnung gegenüber dem Wohnungseigentums-Mieter

§ 19d. (1) Die Abrechnung gegenüber dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten eines von der Bauvereinigung vermieteten Wohnungseigentumsobjekts ist jedenfalls als ordnungsgemäß gelegt anzusehen, wenn sie

1. die vom Verwalter (§ 19a Abs. 4) der Bauvereinigung als Wohnungseigentümerin ordnungsgemäß gelegte Einzelabrechnung gemäß § 19a und
2. a) die insgesamt auf die vermieteten Wohnungseigentumsobjekte entfallenden, angemessenen Beiträge zur Rücklage gemäß § 14d Abs. 1a,
b) die Kosten von Brauchbarmachungen gemäß § 14a Abs. 2 Z 2,
c) die Kosten für Maßnahmen gemäß § 14a Abs. 2 Z 5 und 7 und
d) die Aufwendungen für den Ersatz von Mieterinvestitionen gemäß § 20 Abs. 5 sowie
3. eine Gegenüberstellung mit den vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten geleisteten (zu leistenden) Zahlungen

enthält. Im Übrigen ist § 19 Abs. 1 und 2 sinngemäß anzuwenden.

(2) Zu den Beiträgen gemäß Abs. 1 Z 2 lit. a ist das (anteilige) Ausmaß der aus der Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 für Erhaltung und Verbesserung verwendeten Beträge bekannt zu geben.

(3) Der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit kann durch Verordnung auch nur diesbezügliche Teile von ÖNORMEN bezeichnen, die in besonderem Maß als Grund- und Vorlage für eine ordentliche Abrechnung gegenüber dem Wohnungseigentums-Mieter geeignet sind.“

20. § 20 Abs. 1 Z 2 lautet:

„2. Wenn ein Miet- oder sonstiger Nutzungsgegenstand der Baulichkeit im Wohnungseigentum der Bauvereinigung steht, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes sowie die in Z 1 lit. a und b genannten Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes.“

21. In § 20 Abs. 1 werden nach der Z 2 folgende Ziffern 2a und 2b eingefügt:

„2a. Wenn an einem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand der Baulichkeit zugunsten des bisherigen Mieters gemäß den §§ 15b bis 15e Wohnungseigentum begründet (oder bereits begründetes Wohnungseigentum veräußert) worden ist, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nicht und jene des Mietrechtsgesetzes nach Maßgabe dessen § 1 Abs. 1, 2 und 4.

2b. Wenn an einem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand der Baulichkeit sonst nachträglich Wohnungseigentum begründet worden ist, gelten die in Z 3 genannten Bestimmungen dieses Bundesgesetzes.“

22. In § 20 wird folgender Abs. 3a eingefügt:

„(3a) § 382f EO gilt für ein diesem Bundesgesetz unterliegendes Miet- oder sonstiges Nutzungsverhältnis entsprechend.“

23. In § 20 Abs. 5 Z 2 lit. a entfällt der letzte Beistrich und wird folgende Wendung angefügt:

„sowie die Erneuerung einer bei Beginn des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines solchen Warmwasserboilers,“

24. § 20 Abs. 5 Z 4 lit. a und b lauten:

„a. bei einvernehmlicher Auflösung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses spätestens 14 Tage nach Abschluss der Auflösungsvereinbarung,

b. bei Aufkündigung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses durch den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten spätestens 14 Tage nach Zustellung der Aufkündigung an die Bauvereinigung,“

25. Nach § 20 Abs. 5 Z 4 wird folgende Z 4a eingefügt:

„4a. Entspricht eine rechtzeitig erstattete Anzeige des Ersatzanspruches in Form oder Inhalt nicht der Regelung der Z 4, so hat die Bauvereinigung den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zur Verbesserung des Mangels binnen einer Frist von mindestens 14 Tagen aufzufordern. Der Verlust des Ersatzanspruches tritt nur ein, wenn der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer solchen Aufforderung nicht fristgerecht nachkommt.“

26. § 22 Abs. 1 Z 6a lautet:

„6a. Geltendmachung offenkundiger Unangemessenheit des Fixpreises (§ 15a und § 15d);“

27. In § 22 wird folgender Abs. 2a eingefügt:

„(2a) Im Falle einer Baukostenverrechnung über einen Generalunternehmer kann die Überprüfung der Zulässigkeit des Entgelts oder Preises mit der Behauptung begehrt werden, die Berechnung verstoße gegen § 13, weil die Baukostenverrechnung Leistungen enthalte, die nicht oder nicht vollständig erbracht worden seien. Abs. 2 Z 1 bis 4 sind mit der Maßgabe anzuwenden, dass

1. neben der Vorlage der Endabrechnung der gesamten Baukosten das dem Generalunternehmervertrag zugrunde liegende Leistungsverzeichnis anzuschließen ist und

2. nach Vorlage der Unterlagen nach Z 1 dem Antragsteller aufzutragen ist, binnen sechs Monaten die behauptete Minderleistung kurz und vollständig anzugeben.“

28. § 22 Abs. 5 entfällt.

29. Der Einleitungssatz in § 23 Abs. 4c lautet:

„(4c) Der nach § 15d zu ermittelnde Fixpreis hat ausgehend vom Substanzwert, unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert im Zeitpunkt der Fixpreisvereinbarung, oder ausgehend von § 15a (§ 23 Abs. 4b), unter Bedachtnahme auf eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung, insbesondere zu berücksichtigen.“

30. § 23 Abs. 4c lit. c lautet:

„c) bei bereits bestehendem Wohnungseigentum die anteilige Höhe der Rücklage gemäß § 31 WEG 2002,“

31. In § 23 wird folgender Abs. 4d angefügt:

„(4d) Die Bauvereinigung ist verpflichtet, in Zweifelsfällen – insbesondere bei einem unwirtschaftlich hohen energetischen Sanierungsbedarf (§ 14a Abs. 2 Z 5) – in einer unternehmensinternen Kalkulation die Kosten einer umfassenden Sanierung den Kosten eines Abbruchs samt den Kosten der Errichtung einer Baulichkeit in räumlicher Nähe (§ 2 Z 1) gegenüber zu stellen. Die Sinnhaftigkeit einer umfassenden Sanierung trotz unwirtschaftlich hoher Sanierungskosten ist zu begründen.“

32. § 36, dessen Überschrift unverändert bleibt, lautet:

„§ 36. (1) Bei Entziehung der Anerkennung hat die Landesregierung, nach Anhörung der nach dem Sitz der Bauvereinigung zuständigen Finanzbehörde, der Bauvereinigung eine gemäß den Grundsätzen des Abs. 3 zu bemessende, zunächst vorläufige Geldleistung aufzuerlegen. Grundlage für die Bemessung dieser vorläufigen Geldleistung ist die letzte (uneingeschränkt) bestätigte Bilanz (§ 28 Abs. 3).

(2) Die endgültige Geldleistung ist auf Grundlage der Bilanz für das Geschäftsjahr, in der die Entziehung rechtswirksam geworden ist, zu bemessen. Wurde für dieses Geschäftsjahr noch kein Jahresabschluss erstellt, so hat die Landesregierung einen solchen auf Kosten der Bauvereinigung erstellen zu lassen.

(3) Die endgültige Geldleistung ist, nach Anhörung der nach dem Sitz der Bauvereinigung zuständigen Finanzbehörde, unter Berücksichtigung der vorläufigen Geldleistung so zu bemessen, dass den Mitgliedern (Genossenschaftlern, Gesellschaftern) kein höherer vermögensrechtlicher Vorteil als im Falle ihres Ausscheidens (§ 10 Abs. 2) oder der Auflösung der Bauvereinigung (§ 11 Abs. 1) zukommt.

(4) Die Erfüllung der in den Abs. 1 bis 3 genannten Leistungen kann im Verwaltungswege erzwungen werden.

(5) Die gesamten erbrachten Geldleistungen sind von der Landesregierung für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens zu verwenden.“

33. In § 39 werden folgende Abs. 29 bis 31 angefügt:

„(29) § 20 Abs. 5 Z 4 und 4a in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl. I Nr. 124, ist anzuwenden, wenn das Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnis nach dem 30. September 2006 aufgelöst wird.

(30) § 23 Abs. 4c ist im Hinblick auf eine Fixpreisermittlung ausgehend von § 15a (§ 23 Abs. 4b) anzuwenden, wenn

- a) der Fixpreis aus Anlass der erstmaligen Überlassung der Baulichkeit ermittelt und vereinbart wird, andernfalls die Bauvereinigung den Fixpreis zwar nach § 15a (§ 23 Abs. 4b) auf der Grundlage der Endabrechnung der gesamten Herstellungskosten, jedoch ohne einen Pauschalsatz für die Risikoabgeltung, berechnen kann,
- b) in den Fällen des § 15c lit. b die Bauvereinigung ein verbindliches Anbot vor Ablauf einer insgesamt zwanzigjährigen Nutzungsdauer gelegt hat.

(31) Wurde vor dem 1. Jänner 2007 Wohnungseigentum an einem wohnungseigentumstauglichen Objekt begründet, so

- a) ist für den Zeitraum bis 31. Dezember 2006 eine Schlussabrechnung gemäß § 19b spätestens bis zum 30. Juni 2007 zu legen; die § 14 Abs. 2b, § 14d Abs. 1a, §§ 14e, 14f, 19a, 19c und 19d sind ab 1. Jänner 2007 anzuwenden;
- b) ist im Rahmen dieser Schlussabrechnung § 19b dergestalt anzuwenden, dass bei Abrechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge auch die bisher im Sinne des § 14d Abs. 1a geleisteten Beiträge zur Rücklage zu berücksichtigen sind; für Einwendungen gegen diese Abrechnung wird die Frist des § 19 Abs. 1 letzter Satz um weitere sechs Monate verlängert.“

34. In Artikel IV wird folgender Abs. 1m eingefügt:

„(1m) § 7 Abs. 5, § 11 Abs. 2, § 13 Abs. 7, § 14 Abs. 1a, 2b und 3b, § 14a Abs. 1 und 2, § 14c Abs. 1a, § 14d Abs. 1a, 4 und 8a, § 14e, § 14f, § 15 Abs. 1, § 15e Abs. 3a, § 15f, § 17b, § 18 Abs. 2 und 4, §§ 19a bis 19d, § 20 Abs. 1 Z 2 bis 2b, § 20 Abs. 3a, § 20 Abs. 5 Z 2, 4 und 4a, § 22, § 23 Abs. 4c und

4d, § 27 Z 1, § 28 Abs. 7, § 33 Abs. 2, § 34 Abs. 1, § 35 Abs. 1, § 36, § 37 Abs. 3 und § 39 Abs. 29 bis 31 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl. I Nr. 124, treten mit 1. Oktober 2006 in Kraft.“

Fischer

Schüssel

