

5. § 5 Abs. 1 erster Satz lautet:

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

6. § 5 Abs. 2 lautet:

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

Artikel III

I. Abschnitt

7. Dem § 5 wird folgender Abs. 4 angefügt:

Das Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl. Nr. 417, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 827/1992, wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 2 und 3 lauten:

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

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

2. Dem § 1 Abs. 3 wird folgender Abs. 4 angefügt:

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

3. § 2 Abs. 2 lautet:

"(2) Das Wohnungseigentum kann neu eingeräumt werden:

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

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

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

4. In § 3 Abs. 2 Z 1 und § 6 Abs. 3 ist der Prozentsatz "2 v.H." durch "3 v.H." zu ersetzen.

5. § 5 Abs. 1 erster Satz lautet:
 "§ 5. (1) Der Nutzwert der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Dezimalstellen unter 0,5 v.H. durch Abrundung und ab 0,5 v.H. durch Aufrundung zu berücksichtigen sind."
6. § 5 Abs. 2 lautet:
 "(2) Zuschläge, die sich aus werterhöhenden Unterschieden auf Grund der Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft (§ 1 Abs 2) ergeben, sind nach Maßgabe des Abs. 1 erster Satz in ganzen Zahlen auszudrücken. Werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von weniger als 2 v.H. der Nutzfläche der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen."
7. Dem § 5 wird folgender Abs. 4 angefügt:
 "(4) Ergibt ein Liegenschaftsanteil gemäß § 1 Abs. 2, der mit einer Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit verbunden werden soll, einen Nutzwert, der trotz Aufrundungsbestimmung 1 v.H. nicht erreichen würde, ist der Nutzwert mit 1 v.H. anzusetzen."
8. In § 10 Abs. 2 werden die Worte "die Hälfte des gemeinen Wertes des Mindestanteils" durch die Worte "die Hälfte des Verkehrswertes (§ 2 Abs. 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) des Mindestanteils" ersetzt.
9. § 12 Abs. 2 Z 1 u 2 lauten:
 "1. die schriftliche Vereinbarung der Miteigentümer nach § 2 Abs. 2 Z 1 oder die gerichtliche Entscheidung nach § 2 Z 2 oder § 2 Z 3;
 2. die Bescheinigung der Baubehörde oder ein Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers über den Bestand an selbständigen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, wobei gesondert zu bezeichnen sind:
 a) jene Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann (§ 1 Abs. 3 oder 4),
 b) die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.
 Diese Bescheinigung darf schon auf Grund der behördlich bewilligten Baupläne auf Antrag eines Miteigentümers oder eines Wohnungseigentumsbewerbers ausgestellt werden; hat ein für den Hochbau zuständiger Ziviltechniker ein solches Gutachten erstellt, hat er die zuständige Baubehörde unter Beilegung einer Ausfertigung des Gutachtens davon zu verständigen;"
10. Nach § 13 werden folgende §§ 13a, 13 b und 13 c samt Überschriften eingefügt:
 "Beteiligung eines Minderheitseigentümers an der Verwaltung
 § 13a. (1) Jeder Miteigentümer kann sich an der Verwaltung der Liegenschaft beteiligen und die Entscheidung des Gerichtes darüber verlangen,
 1. daß Arbeiten im Sinne des § 14 Abs. 1 Z 1 binnen einer angemessenen Frist durchgeführt werden,
 2. daß eine angemessene Rücklage gebildet oder die von der Mehrheit beschlossene Rücklage angemessen erhöht oder gemindert wird,
 3. daß ihm die Mehrheit die Entrichtung des auf ihn entfallenden Teiles der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in größeren als einjährigen wiederkehrenden Erhaltungsarbeit in angemessenen, den Verteilungszeitraum von zehn Jahren nicht übersteigenden Monatsraten gegen Bestellung einer Hypothek auf seinem Miteigentumsanteil und Zahlung der ortsüblichen Hypothekarzinsen gestattet, soweit ihm die sofortige Entrichtung des auf ihn entfallenden Teilbetrages der Erhaltungsarbeit unmöglich oder unzumutbar ist,
 4. daß eine angemessene Feuerversicherung oder Haftpflichtversicherung geschlossen wird,
 5. daß ein vorläufiger (§ 17 Abs. 5) oder gemeinsamer Verwalter bestellt oder der bestellte Verwalter,

der die ihm obliegenden Pflichten grob vernachlässigt, durch einen anderen ersetzt wird (§ 18 Abs. 1 Z 3 zweiter Fall),

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

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

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

Ausübung der Mitwirkungsbefugnisse

§ 13b. (1) Die den Miteigentümern zustehenden Mitwirkungsbefugnisse (Stimm- und Minderheitsrechte bei der Willensbildung der Wohnungseigentümergemeinschaft) sind persönlich auszuüben und können Dritten nur beschränkt unter Vorgabe eines bestimmten Auftrages durch Vollmacht übertragen werden. Eine davon abweichende Ausübung der Mitwirkungsbefugnisse bedarf der nachträglichen schriftlichen Genehmigung des Machtgebers. Die Mitwirkungsbefugnisse für gemeinsames Wohnungseigentum von Ehegatten steht diesen nur gemeinsam zu.

(2) Soweit es zur Willensbildung nur der Mehrstimmigkeit bedarf, richtet sich die Mehrheit der Stimmen der Miteigentümer nicht nach den Personen, sondern nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 833 ABGB). Eine Stimmenmehrheit kommt erst zustande, nachdem allen Miteigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde. Solange diese noch einem Miteigentümer offensteht, sind die anderen an ihre bereits abgegebene Erklärung nicht gebunden. Bei Stimmgleichheit ist nach § 835 ABGB zu entscheiden.

(3) Die Verständigung der Miteigentümer vom beabsichtigten Beschlußgegenstand erfolgt durch Zusendung an die zuletzt angegebene inländische Anschrift oder an einen namhaft gemachten inländischen Zustellbevollmächtigten, ansonsten an die Anschrift der entsprechenden im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit. Gleiches gilt für die Willensbildung durch Umlaufbeschluß.

(4) Jeder Miteigentümer kann die Beschlüsse der Wohnungseigentümergemeinschaft binnen drei Monaten ab Zustandekommen des Beschlusses bei Gericht anfechten; im Falle einer nicht ordnungsgemäßen Verständigung des Miteigentümers verlängert sich die Frist auf sechs Monate. Die Pflicht des Verwalters zur Vornahme von Erhaltungsarbeiten wird dadurch nicht berührt.

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

Wohnungseigentümergemeinschaft

§ 13c. (1) Alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer der Liegenschaft bilden zu deren Verwaltung die Wohnungseigentümergemeinschaft. Diese kann in Angelegenheit der Liegenschaft als solche Rechte und Verbindlichkeiten erwerben sowie am Ort der gelegenen Sache klagen und ist dort zu klagen.

(2) Ein gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft ergangener Exekutionstitel kann nur in die Rücklage (§ 16) oder in die vom Verwalter erhobene Vorauszahlung der Miteigentümer für Aufwendungen (§ 19) vollstreckt werden. Soweit keine ausreichende Rücklage besteht, haften jedoch die

Miteigentümer nur im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, sofern sich aus dem Exekutionstitel nichts anderes ergibt."

18. § 17 Abs. 1 und 2 lauten:

11. § 14 Abs. 1 erster Satz und Einleitungssatz lauten:

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

12. In § 14 Abs. 1 Z. 7 wird die Zitierung "(§ 1 Abs. 3)" durch die Zitierung "(§ 1 Abs. 3 und 4)" ersetzt.

13. § 14 Abs. 2 und 3 lauten:

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

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

wenn die Veränderung den (die) Antragsteller nicht übermäßig beeinträchtigen wird und überdies

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

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

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

14. Dem § 14 Abs. 3 wird folgender Abs. 4 angefügt:

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

15. § 15 samt Überschrift lautet:

"Benützungsregelung

§ 15. Jeder Miteigentümer kann eine gerichtliche Regelung über die Benützung der verfügbaren gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft begehren. Bis zu einer rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung über einen solchen Antrag kann mit einer Mehrheit von drei Vierteln der Anteile eine vorläufige Benützungsregelung beschlossen werden. Benützungsregelungen wirken gegen gutgläubige bürgerliche Erwerber nur, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind."

16. § 16 Abs. 1 und 2 lauten:

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

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

21. Aufwendungen (§ 19) zu verwenden."

17. Dem § 16 wird folgender Abs. 4 angefügt:

"(4) Für abweichende Abrechnungseinheiten und gesondert abzurechnende Anlagen (§ 19 Abs. 3 Z 2)

können gesonderte Rücklagen gebildet werden." der Regel des Abs. 1 abweichenden Aufteilungs-
schlüssel oder eine Abrechnungseinheit festlegen. Vereinbarungen über diese Festlegung bedürfen zu
ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform; sie werden frühestens für die ihrem Abschluß nachfolgende

18. § 17 Abs. 1 und 2 lauten:

"§ 17 (1) Im Rahmen der ordentlichen Verwaltung (§833 ABGB) ist insbesondere

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

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

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

(2) Ist ein gemeinsamer Verwalter bestellt, ist dieser verbunden, die Interessen aller Miteigentümer
(als Miteigentümergeinschaft) zu wahren, die Weisungen der Mehrheit zu befolgen und die Aufga-
ben nach Abs. 1 zu erfüllen.

Dem Verwalter steht die nach außen unbeschränkbare Verwaltung der Liegenschaft, besonders die
Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft und hierbei auch die Bestellung eines berufsmäßi-
gen Parteienvertreters, in den Angelegenheiten zu, die die Verwaltung der Liegenschaft mit sich
bringt. Hierdurch werden gesetzliche Bestimmungen über die Vertretung vor Behörden nicht berührt.
Name und Anschrift des Verwalters sind im Grundbuch ersichtlich zu machen. Die Ersichtlichmachung
erfolgt auf Antrag des Verwalters oder eines Miteigentümers auf Grund des Bestellungsbeschlusses."

22. § 22 Abs. 1 Erhaltungssatz lautet:

"§ 22. (1) Ein Wohnungseigentümer oder, falls wenigstens an einem Mindestanteil Wohnungseigen-
tümer auf Klage der Mehrheit der übrigen Miteigen-
tümer aus der Gemeinschaft auszuschließen."

19. Der bisherige Absatz 3 erhält die Bezeichnung Abs. 6

20. Dem § 17 werden folgende Abs. 3 bis 5 angefügt:

"(3) Alle die Wohnungseigentümergeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen können vom
Verwalter über ein auf die Wohnungseigentümergeinschaft lautendes gesondertes Konto geführt
werden; im Fall eines Mehrheitsbeschlusses ist dies zu tun und kann auf Antrag eines Miteigentümers
vom Gericht dem Verwalter aufgetragen werden.

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

1. durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer oder

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

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

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

26. Nach dem § 23 Abs. 1 wird folgender Abs. 1a eingefügt:

"(1a) Vor Erwirkung der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 24a Abs. 2) darf der

21. § 19 lautet:

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

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

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

1. den Aufteilungsschlüssel bei einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeit seit einer Vereinbarung im Sinn des Abs. 2 oder bei Vorliegen erheblicher Unterschiede in der Nutzungsmöglichkeit oder
2. eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit, wenn auf der Liegenschaft mehr als fünfzig selbständige Wohnungen und sonstige nicht zu Wohnzwecken dienende selbständige Räumlichkeiten oder gesondert abzurechnenden Anlagen, wie besonders Waschküchen, Personenaufzüge oder gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen, vorhanden sind.

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

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

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

22. § 22 Abs. 1 Einleitungssatz lautet:

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

23. § 22 Abs. 3 lautet:

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

24. Die zweite Überschrift zu § 23 "Vertragliche Schutzbestimmungen" entfällt.

25. Dem § 23 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

Die organisatorische und administrative Abwicklung der Wohnungseigentumsbegründung in Gebäuden, die vor Entstehen eines Anspruches auf Wohnungseigentumsbegründung erstmalig bezogen wurden, ist der Abwicklung des Bauvorhabens - jedoch ohne der Rechtsfolge des § 24 Abs 1 Z 1 - gleichzuhalten; abweichend von der Regelung des § 24 Abs 1 Z 2 sind Vereinbarungen über anstehende Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten rechtswirksam:"

26. Nach dem § 23 Abs. 1 wird folgender Abs. 1a eingefügt:

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

27. § 24 Abs. 2 erster Satz lautet:
"(2) Der § 8 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes dRGI 1940 I S. 438 und die dazugehörigen Durchführungsbestimmungen sind für den Bereich dieses Bundesgesetzes nicht anzuwenden."
28. § 24a Abs. 3 Z 1 lautet:
"1. Veräußerungsverbote gemäß § 22 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, oder § 49 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, oder nach den landesgesetzlichen Vorschriften für die Wohnbauförderung und Wohnhaussanierung;"
29. Dem § 24a wird als Abs. 5 angefügt:
"(5) Gleichzeitig mit der erstmaligen Eintragung der Anmerkung sind in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes die Worte "Wohnungseigentum in Vorbereitung" einzutragen."
30. § 26 Abs. 1 und 2 lauten:
"§ 26 (1) Über die Anträge in den folgenden Angelegenheiten entscheidet das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist:
1. Festsetzung der Neufestsetzung des Nutzwertes (§ 3);
2. Duldung oder Unterlassung von Änderungen einschließlich der Entschädigung eines hierdurch beeinträchtigten Wohnungseigentümers (§ 13 Abs. 2);
3. Beteiligung eines Minderheitseigentümers an der Verwaltung (§ 13a) einschließlich der sonstigen Angelegenheiten der Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft, über die nach dem 16. Hauptstück des zweiten Teiles des ABGB im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden ist;
4. Rechtswirksamkeit eines Beschlusses der Mehrheit (§§ 13b, 14 Abs. 3);
5. Durchsetzung der Pflichten des Verwalters (§ 16 Abs. 3, § 17 Abs. 1 und 2);
6. Festsetzung einer abweichenden Abrechnungsperiode (§ 17 Abs. 4);
7. Bestellung eines vorläufigen Verwalters (§ 17 Abs. 5), Abberufung des Verwalters und Ersetzung durch einen anderen (§ 13a Abs 1 Z 5, § 18 Abs 1 Z 3), Rechtswirksamkeit einer Kündigung oder Abberufung des Verwalters (§ 18);
8. Zulässigkeit eines vereinbarten oder Festsetzung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels oder einer abweichenden Abrechnungseinheit (§ 19 Abs. 2 und 3);
9. Zustimmung zur Aufnahme zusätzlicher Darlehen (§ 24b);
10. Zustimmung zur Sanierung (§ 25a).
(2) In den im Abs. 1 genannten Verfahren gelten die allgemeinen Bestimmungen über das Verfahren außer Streitsachen mit den in § 37 Abs. 3 Z. 6, 8 bis 21 sowie Abs. 4 MRG genannten und den folgenden Besonderheiten:
1. Die Verfahren werden auf Antrag eingeleitet.
2. In den Verfahren nach Abs. 1 kommt den Miteigentümern und dem Verwalter insoweit Parteistellung zu, als ihre Interessen durch die Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden können.
3. In Verfahren nach Abs. 1 Z 1 kommt überdies den Wohnungseigentumsbewerbern, die dem Gericht vom Antragsteller bekanntgegeben oder sonst bekannt geworden sind, Parteistellung zu.
4. Für die Beiziehung von im Antrag nicht namentlich genannten Miteigentümern reicht es aus, wenn sie zu einem Zeitpunkt in dem dies noch zulässig ist, Gelegenheit zu Sachvorbringen haben.
5. Zustellungen an mehr als sechs Miteigentümer, die auch Wohnungseigentümer sind, können durch einen Anschlag vorgenommen werden, der an einer allen Hausbewohnern sichtbaren Stelle des Hauses, falls das Haus mehrere Stiegenhäuser umfaßt, in jedem Stiegenhaus, anzubringen ist. Die Zustellung des das Verfahren einleitenden Antrages ist mit Ablauf dieser Frist, spätere Zustellungen mit dem Anschlag, als vollzogen anzusehen. Die Gültigkeit der Zustellung wird nicht dadurch berührt, daß der Anschlag noch vor dieser Zeit abgerissen oder beschädigt wurde. Der das Verfahren einleitende Antrag ist überdies einem Wohnungseigentümer, der vom Gericht zu bestimmen ist, zu eigenen Händen zuzustellen.
6. Den Anträgen auf Festsetzung oder Neufestsetzung der Nutzwerte (§ 3) sind beizufügen
a) die maßgebenden Bescheide der Baubehörde einschließlich der für die Baulichkeit gültigen Bau-

- und Änderungspläne,
b) die von einem für Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder einem für dieses Fach allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen erstellte gegliederte Aufstellung über Nutzflächen aller selbständigen Wohnungen, der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann (§ 1 Abs. 3 und 4), sowie die Nutzfläche der auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze und
c) die in § 12 Abs. 2 Z 2 genannte Bescheinigung der Baubehörde oder das Gutachten des Ziviltechnikers."

31. In § 30 werden die Worte "Bundesminister für Bauten und Technik" durch "Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten" ersetzt.

II. Abschnitt

Übergangsbestimmungen

1. Insoweit im folgenden nichts anderes bestimmt wird, ist der I. Abschnitt auch für bereits im Wohnungseigentum stehende Wohnungen und sonstige Räumlichkeiten anzuwenden.
2. Wurde an einer Wohnung im Sinn des § 1 Abs. 3 in der Fassung des I. Abschnittes vor dem 1. Oktober 1993 Wohnungseigentum begründet, bleibt dieses mit der Maßgabe bestehen, daß die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zu einem beabsichtigten Einbau einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts im Inneren nur gemäß § 13 Abs. 2 Z 1 verweigert werden darf.
3. Schriftlich vor dem 1. Oktober 1993 geschlossene Verträge zur Begründung von Wohnungseigentum an einer Wohnung im Sinn des § 1 Abs. 3 in der Fassung des I. Abschnittes sind noch verbücherbar.
4. Vor dem Inkrafttreten des § 1 Abs. 2 zweiter Satz in der Fassung des I. Abschnittes zugesagte Verbindungen von einem zweiten Abstellplatz je selbständiger Wohnung oder sonstige selbständiger Räumlichkeit bleiben unberührt.
5. Wird in einem vor dem Inkrafttreten des I. Abschnittes anhängigen Verfahren von einem Beklagten das Begehren auf Wohnungseigentumsbegründung nach § 2 Abs. 2 Z 2 WEG gestellt, so sind für den Verfahrensabschnitt bis zum Erheben des Begehrens die Kosten des nur zufolge dieses Begehrens unterliegenden Klägers nach § 43 ZPO so zu bestimmen, als ob beide Teile zu gleichen Teilen obsiegt hätten.
6. Wurde ein Antrag auf erstmalige Festsetzung des Nutzwertes vor dem 1. Oktober 1993 gestellt, sind die Bestimmungen des § 1 Abs. 2, § 5 Abs. 1 und 2 in der Fassung des I. Abschnittes nicht anzuwenden, sofern der Antrag nicht vor dem 1. Jänner 1994 zurückgezogen wird.

III. Abschnitt

- (1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. November 1993 in Kraft.
- (2) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.