

Übertritt, Datenschutz, Gleichbehandlung, Abfertigung für Führungskräfte
Abfertigung neu

Abstellplätze bis Zwangsversteigerung

Wohnungseigentums-Reform

Haftung der Auftraggeberbank

Grenzüberschreitende Überweisung

Centros- und *Daily Mail*-Urteil

Niederlassungsfreiheit

Verdrängung der nationalen Geschmacksmusterrechte

Europäischer Design-Schutz

Lohnsteuerhaftung der Europäischen Gemeinschaft?

Besteuerung von EG-Bediensteten

Rechtsmittel gegen Bescheide

Kontrolle oberster Verwaltungsorgane

Die Wohnungseigentums-Reform 2002

Die Reform des Wohnungseigentumsrechts bezweckte ursprünglich überwiegend Verbesserungen im Formalen (Verständlichkeit, Straffung, Begriffsbildung), ist aber in der parlamentarischen Phase über sich hinausgewachsen zu einer Änderung wesentlicher Strukturen. Sie geht allerdings nicht so weit, die Rechtsprechung zum alten Recht obsolet zu machen. Die Neuregelungen erscheinen in Gestalt des neuen WEG und Novellierungen des ABGB, MRG, WGG, EGG, HeizKG und der EO. Der Beitrag stellt die bedeutsamsten Neuschöpfungen vor.

HARALD FRIEDL / GEORG WILHELM

1. EIGENTÜMERPARTNERSCHAFT

Neuerdings können zwei beliebige, in sonst keiner Verbindung zu einander stehende natürliche Personen gemeinsam (je zur Hälfte) Eigentümer des Mindestanteils sein. Juristische Personen ist die Teilhabe an solcher Partnerschaft verwehrt.¹⁾ Für das Verhältnis der Partner untereinander gelten die §§ 825 ff ABGB mit Abweichungen betreffs der Teilungsklage. Sind die Partner verheiratet, so ist für die Dauer der Ehe die Teilungsklage ausgeschlossen. Bei Auflösung der Ehe kann ihr bis Ablauf eines Jahres Unzeit oder Nachteil entgegengehalten werden, später nicht mehr (§ 15). Solange ein Partner minderjährig ist, ist die Teilung ausgeschlossen, sofern die Wohnung zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient. Der nach § 831 ABGB grundsätzlich mögliche Teilungsverzicht wirkt nach § 13 Abs 6 nur während der ersten drei Jahre ab Einverleibung der Partnerschaft.

Der Zwangsvollstreckung unterliegt nur der gesamte Mindestanteil. Dem nichtverpflichteten Partner steht die Exszindierungsklage zu, wenn die Wohnung der Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient.

Das Vindikationslegat des halben Mindestanteils wird durch ein das Intabulationsprinzip durchbrechendes Anwachsungsrecht zu Gunsten des überlebenden Partners ersetzt, doch kann Abweichendes vereinbart werden (§ 14 Abs 4), insb durch Vertrag

zu Gunsten Dritter der halbe Mindestanteil von Todes wegen schuldrechtlich einem Dritten zugewendet werden; zu den anschließenden erbrechtlichen Fragen vgl *Kletečka*, *immolex* 2002, 174 ff.²⁾

2. KFZ-ABSTELLPLÄTZE

War ein dingliches Nutzungsrecht an einem Abstellplatz bisher nur qua Zubehör zum WE zu erlangen, so sind jetzt auch diese dem WE zugänglich (§ 2 Abs 2). Allerdings kann vor Ablauf von drei Jahren ab WE-Begründung nur derjenige einen Abstellplatz erwerben, der bereits WE ist; mehr als einen aber auch nur dann, wenn mehr Abstellplätze als Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten vorhanden sind (§ 5 Abs 2). Der Verzicht eines WE ist bei der Zählung zu berücksichtigen.

Dr. *Georg Wilhelm* ist Univ.-Prof. am Institut für Zivilrecht an der Universität Wien, Mag. *Harald Friedl* sein Wissenschaftlicher Mitarbeiter.

1) Mit der Änderung des EGG kann eine EEG nun auch ohne Umgehung Alleineigentümer des Mindestanteils sein (Art III WE-BegleitG 2002).

2) Tritt eine Anwachsung wegen abweichender Vereinbarung nicht ein, erhält der begünstigte Dritte nur einen Anspruch auf Übereignung gegen den Nachlass. Dies setzt aber notwendig voraus, dass sich der halbe Mindestanteil in demselben befindet. Da der Nachlass nach hA eine juristische Person darstellt, ist für kurze Zeit doch eine nicht natürliche Person Teil der Eigentümerpartnerschaft.

Eine nach § 2 Abs 2 letzter Satz geeignete Fläche³⁾ soll Wohnungseigentumsobjekt erst durch Widmung zum Abstellplatz werden. Diese auf die RV zurückgehende Bestimmung muss in Übereinstimmung mit dem erst durch den JA eingefügten § 3 Abs 2 gebracht werden, der verlangt, dass dem WE *alle* Objekte einer Liegenschaft zu unterwerfen sind, die überhaupt WE-tauglich sind. Daraus folgt, dass eine an sich geeignete Fläche nicht durch Widmung als Abstellplatz zum WE-Objekt wird, sondern umgekehrt ex lege WE-Objekt ist, wenn sie nicht zum allgemeinen Teil der Liegenschaft (zB zum Besucherparkplatz) gewidmet ist (so auch *Würth*, wobl 2002, 119).

Der nach § 8 Abs 3 für Abstellplätze festzusetzende Nutzwert darf die Nutzfläche rechnerisch nicht übersteigen. Der Faktor, mit dem die Nutzfläche zu multiplizieren ist, kann also maximal 1 sein. Da § 32 Abs 2 keinen abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungsmodus enthält, haben auch die WE, die nur über einen Abstellplatz im Freien verfügen, anteilig zu sämtlichen Aufwendungen für die Liegenschaft, zB einer Dachreparatur, beizutragen. Die für ein Abgehen vom gesetzlichen Verteilungsschlüssel erforderliche Einstimmigkeit („sämtliche WE“) wird wohl nur im WE-Vertrag zu erzielen sein.

Das vor dem 1. 7. 2002 begründete Zubehör-WE an Abstellplätzen bleibt aufrecht. Die vor diesem Datum etwa erfolgte rechtswidrige Einverleibung von WE an Abstellplätzen wird saniert (§ 56 Abs 1 und 2).

3. GEGENSTAND DES WE

Nach § 3 Abs 2 ist die Begründung von WE überhaupt nur zulässig, wenn sie sich auf *alle* Objekte bezieht, an denen WE nach § 2 Abs 2 überhaupt möglich ist. Nach dem Wortlaut soll nur bei Abstellplätzen die Widmung entscheidend sein (vgl oben). Das wäre aber sachwidrig. Es muss auch möglich sein, Räumlichkeiten, die (etwa als selbständiger Geschäftsraum) an sich WE-tauglich sind, durch Widmung als Gemeinschaftsraum zum allgemeinen Teil der Liegenschaft zu machen⁴⁾ und vom WE auszunehmen. Entgegen seiner überschießenden Formulierung ist § 3 Abs 2 daher so zu verstehen, dass nur an jenen Objekten zwingend WE zu begründen ist, die nicht zu allgemeinen Teilen der Liegenschaft gewidmet wurden⁵⁾

Die vor dem 1. 7. 2002 WE erfolgte Begründung von WE, die sich nicht auf alle WE-tauglichen Objekte bezog (*gemischtes WE*), bleibt aufrecht. Eine Ausdehnung des WE ist nur zulässig, wenn sie sich auf alle WE-tauglichen Objekte bezieht (§ 56 Abs 4).⁶⁾ Da das neue Recht nicht mehr zwischen schlichten Miteigentümern und Wohnungseigentümern unterscheidet, gelten die Bestimmungen, die sich aufs WE beziehen, sinngemäß auch für schlichte Miteigentümer. Hinsichtlich der Erträge bleibt § 20 WEG 1975 aufrecht (§ 56 Abs 12).

Das Verbot der WE-Begründung an Substandardwohnungen (eingeführt durch das 3. WÄG) wurde fallen gelassen. Der Zweck, finanziell schwache Wohnungssuchende zu schützen, die die hohen Erhaltungskosten nicht miteinkalkulierten, wurde

nicht erreicht. Die Erwerber derartiger Wohnungen erlangten nur die Stellung schlichter Miteigentümer und waren damit de facto schlechter gestellt, als wenn sie zumindest WE erworben hätten. § 56 Abs 2 saniert die früheren Einverleibungen von WE.

4. EIGENTÜMERVERTRETER

Das einzige Vertretungsorgan der Eigentümergemeinschaft war bisher, wenn bestellt, der Verwalter. Trotz Bestellung eines Verwalters konnte nach jüngerer Rsp auch die Mehrheit der Miteigentümer Verwaltungshandlungen setzen. Die damit gegebene Gefahr von Überschneidungen wird durch § 18 Abs 2 beseitigt. Danach gilt: Ist ein Verwalter bestellt, vertritt ausschließlich dieser. Vermag der Verwalter „die Belange der Gemeinschaft wegen widerstreitender eigener Interessen“ nicht befriedigend wahrzunehmen, kann die Gemeinschaft nach § 22 aus ihrem Kreis einen Eigentümerversorger bestellen, der „in dem von der Interessenskollision betroffenen Geschäftsbereich auch gegenüber Dritten“ vertretungsbefugt ist. Die Mat nennen: die Beauftragung eines Rechtsanwalts zur Verfolgung von Ansprüchen gegenüber dem Verwalter, die Erhebung von Gewährleistungsansprüchen, wenn der Verwalter wegen seiner Verflechtung mit den Professionisten nicht einschreitet. Die Person des Eigentümerversorgers ist im Grundbuch einzutragen, seine Funktion endet nach 2 Jahren.

Ist kein Verwalter bestellt, so kann nach § 23 gerichtlich ein vorläufiger Verwalter bestellt werden. In Ermangelung eines Verwalters ist die Mehrheit der WE zur Vertretung befugt (§ 18 Abs 2 Z 2).

5. „VORRATSTEILUNG“

Dem Alleineigentümer war es bisher verwehrt, WE zu begründen. In den §§ 45 ff wird ihm nun die Schaffung *vorläufiger* WE gestattet. „Vorläufig“ deshalb, weil die Anwendung vieler WE-rechtlicher Bestimmungen das Bestehen einer Gemeinschaft voraussetzt.

Die Begründung richtet sich weitgehend nach den Vorschriften für das „echte“ WE. An die Stelle des WE-Vertrages tritt das „Wohnungseigentumsstatut“, eine einseitige Willenserklärung des Alleineigentümers, deren Inhalt § 45 Abs 2 vorgibt. Mit der Einverleibung entstehen die in § 2 Abs 1 umschriebenen Rechtspositionen mit der Besonderheit, dass diese in der Hand des Alleineigentümers vereint sind.

In § 49 Abs 1 wird ein Katalog von „Festlegungen“ aufgestellt, die generell unwirksam sind, sofern sie über das vorläufige WE hinaus wirken sollen. Betroffen sind ua: Benützungsregelung, Rücklage, Ver-

3) Deutlich abgegrenzte Bodenfläche. Flächen, die (notwendig) auch als Gehweg udgl zu verwenden sind, die für ein Kfz unerreichbar oder aufgrund der Beschaffenheit ungeeignet sind, scheiden aus.

4) So auch die Dienstwohnung eines Hausbetreuers.

5) *Vonkilch*, immolex 2002, 184; *Call*, wobl 2002, 114; *Würth*, wobl 2002, 120.

6) Alle Gesuche um Einverleibung, die nach dem 30. 6. 2002 bei Gericht einlangen und nicht § 3 Abs 2 entsprechen, sind abzuweisen, wann auch immer der WE-Vertrag errichtet wurde.

sicherung der Liegenschaft, Vermietung der allgemeinen Teile, Verwalterbestellung. Der Sinn ist, spätere Erwerber, die das Gesetz „Miteigentumsbewerber“ nennt, vor einer nachteiligen Gestaltung ihres künftigen WE zu schützen. Der WE-Organisator kann derartige Festlegungen mittels gleichförmiger Gestaltung der Erwerbverträge durchaus treffen,⁷⁾ sofern diese nicht unbillig sind (Inhaltskontrolle, § 38 Abs 1). Um eine Ungleichbehandlung des Alleineigentümers zu vermeiden, wäre es sachgerecht, auch hier bei der Beurteilung der Unwirksamkeit das Korrektiv der Unbilligkeit heranzuziehen.⁸⁾

§ 50 stellt den „Miteigentumsbewerber“ dem WE-Bewerber generell gleich. Demgemäß muss der Miteigentumsbewerber – wegen der normierten Gleichstellung – die Eintragung der *Zusage des Erwerbs* von WE erwirken können. Die Rsp, die eine „§ 24 a-Anmerkung“ (WEG 1975) nicht zulässt, wenn WE schon begründet wurde, wird daher jedenfalls in Bezug auf die „Vorratsteilung“ aufzugeben sein. Diese Rsp ist aber ganz allgemein fragwürdig, weil ihre Begründung, die Anmerkung der Rangordnung des § 53 GBG biete dem Erwerber einen der Anmerkung der Zusage der Einräumung von WE gleichwertigen Schutz, nicht zutrifft.⁹⁾

Gesetzesumgehungen mit Hilfe eines „Gründungshelfers“ ist ein Riegel vorgeschoben. Nach § 49 Abs 2 sind die Erwerberschutznormen auch anzuwenden, wenn der WE-Organisator „echtes“ WE mit Hilfe einer Person begründet, zu der er ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis hat.

Nach § 51 geht das vorläufige WE eo ipso in „echtes“ WE über, sobald ein Dritter WE erwirbt. Zur Vermeidung von Umgehungen kann dieser Dritte nur eine familiär oder wirtschaftlich nicht nahe stehende Person sein. Dies ist auch der maßgebliche Zeitpunkt für den Beginn der Wartefrist für den Erwerb von Kfz-Abstellplätzen und der Antragsfrist zur Nutzwertneufestsetzung (§§ 46, 47).

6. SCHUTZ DES WE-BEWERBERS

Schon bisher durfte der WE-Organisator vor der Anmerkung der Zusage der Einräumung von WE (nun § 40 Abs 2) Zahlungen weder fordern noch annehmen. Das Verbot wird nun durch einen Anspruch auf Rückforderung und spürbare Verzinsung des Kapitals effektuiert. Eine Rückforderung scheidet zwar nach bewirkter Anmerkung aus, die Zinsen werden aber dennoch gefordert werden können. Die Regelung betrifft Zahlungen nach dem 30. 6. 2002 (§ 56 Abs 11) und auch zu diesem Zeitpunkt in Ausführung befindliche Bauvorhaben, bei denen Zahlungen nach Baufortschritt zu entrichten sind: Zahlungen vor dem 30. 6. 2002 sind nicht rückforderbar, Zahlungen danach aber wohl. Damit der WE-Bewerber die Fälligkeit nicht hinauszögert, kann auch der WE-Organisator die Anmerkung der Zusage der Einräumung von WE beantragen (§ 40 Abs 2).

Nach dem Vorbild der Rsp, die die WE-Verwaltungsbestimmungen analog auf das Vorstadium der WE-Begründung anwendet, zieht das Gesetz nun Teile des WEG ausdrücklich auf das der WE-Be-

gründung vorangehende Stadium vor (§ 37 Abs 5). Sobald die Zusage der Einräumung von WE angemerkt ist und zumindest ein weiterer WE-Bewerber Miteigentum erworben hat, kommen die §§ 16–34 (*Nutzung, Eigentümergemeinschaft, Verwalter*), § 36 (*Ausschluss von Miteigentümern*) und § 52 (*WE-rechtliches Außerstreitverfahren*) zur Anwendung. Hat noch kein weiterer WE-Bewerber Miteigentum erworben, der angemerkte WE-Bewerber das Objekt aber schon bezogen, gelten jedenfalls § 16 (*Nutzung, Änderung und Erhaltung des WE-Objekts*) und § 52 Abs 2 Z 2 (*verfahrensrechtliche Bestimmung über Duldung von Änderungen und Erhaltungsarbeiten*). Die Rechte eines Miteigentümers kommen einem angemerkten Bewerber aber auch schon vor Bezug zu, wenn sein späterer Miteigentumsanteil bekannt ist und schon ein weiterer Bewerber Miteigentum erworben hat.

§ 38 Abs 1 bestimmt in Fortschreibung der Rsp zu § 24 Abs 1 WEG 1975, dass nur mehr solche Bestimmungen des WE-Vertrags rechtsunwirksam sind, die die Rechte des WE-Bewerbers oder Wohnungseigentümers „unbillig“ beschränken.

Da zwischen der Zusage der Einräumung von WE und dessen Einverleibung nicht selten Jahre vergehen, wollen die WE-Bewerber schon ihr Anwartschaftsrecht übertragen können. § 40 Abs 2 ermöglicht bei solcher Übertragung die Wahrung des Ranges durch Einführung einer *Anmerkung der Übertragung des Rechts auf WE-Einräumung*. Die Übertragung der Zusage (nicht die Anmerkung) bedarf der Zustimmung des WE-Organisators.¹⁰⁾

7. „ALTMIETVERHÄLTNISSE“

Die Auswirkungen der WE-Begründung auf Mietverträge, die vor diesem Zeitpunkt über das nunmehrige WE-Objekt abgeschlossen wurden, waren bisher nicht geregelt. Diese Konstellation ist als „übergestülptes“ WE bekannt und war von besonderer Rechtsunsicherheit geprägt. § 4 soll für Klarheit sorgen.

Abs 1 bestimmt, dass der Wohnungseigentümer, dem das WE an dem vermieteten Objekt zukommt, mit der Einverleibung in den Mietvertrag eintritt. Dessen Inhalt bleibt unberührt, der Eintretende ist auch an Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts gebunden, selbst wenn er sie nicht kannte oder kennen musste. Wird dem Mieter die WE-Begründung und der damit einhergehende Vertragsübergang nicht angezeigt, kann der Mieter in Analogie zu § 1395 ABGB letzter Satz schuldbefreiend an den früheren Vermieter leisten.¹¹⁾

§ 4 Abs 2 legt der Eigentümergemeinschaft eine Ausfallhaftung für Verbindlichkeiten des Vermieters auf. Können Geldforderungen aus dem Mietverhält-

7) „Summenvertrag“, vgl. noch zur alten Rechtslage 5 Ob 98/01z immolex 2002/61 (zust. *Kletečka*).

8) Vgl. *Vonkilch*, immolex 2002, 186.

9) Vgl. *H. Böhm*, immolex 2001, 53.

10) *Pittl*, wobl 2002, 153.

11) Vgl. dazu und zum Folgenden *Vonkilch*, wobl 2002, 123.

nis, die aus der Zeit vor Vertragseintritt des WE „herrühren“, durch Exekution gegen diesen nicht hereingebracht werden, so ist die Eigentümergemeinschaft zur Zahlung verpflichtet (§ 18 Abs 1). Der unscharfe Begriff „Herrühren“ soll nach den Mat verdeutlichen, dass es nicht darauf ankommt, wann die Forderung entstanden oder fällig geworden ist. Als Beispiel ist der Anspruch auf Investitionsersatz (§ 10 MRG) genannt. Dieser entsteht erst mit Beendigung des Mietverhältnisses, hat seine „Wurzel“ aber uU in der Zeit vor dem Vertragseintritt.

Aus dem Mietverhältnis können sich Ansprüche des Mieters ergeben, die sich auf allgemeine Teile der Liegenschaft oder die Liegenschaft insgesamt beziehen, zB auf Erhaltung des Hauses. Die Mat nennen noch nützliche Verbesserungen (§ 4 MRG) und die Betriebskostenabrechnung (§ 21 MRG). Als Miteigentümer der Liegenschaft vermag der WE-Vermieter diese Verpflichtung nicht aus eigenem zu erfüllen. Daher normiert § 4 Abs 2 eine Solidarhaftung der Eigentümergemeinschaft. Dem Mieter steht es frei, ob er seine Ansprüche gegen diese oder den WE-

Vermieter richtet. Diese Begünstigung gilt nur für „Altmietler“, nicht aber für Verträge nach Begründung von WE.

Zum internen Ausgleich zwischen WE-Vermieter und Eigentümergemeinschaft sagt das WEG nichts. Er richtet sich daher nach den allgemeinen Regeln des Regresses unter Solidarschuldern.

8. TEILUNGSKLAGE AUF WE-BEGRÜNDUNG

Einer Klage auf Aufhebung schlichten Miteigentums (§§ 830, 841 ff ABGB) konnte der beklagte Miteigentümer seit dem 3. WÄG entgegen halten, dass die Teilung durch die Begründung von WE zu geschehen habe und so die Zivilteilung abwenden. Der Teilungskläger selbst konnte die Begründung von WE nicht begehren. § 3 Abs 1 Z 3 lässt nun ein entsprechendes Klagebegehren zu.¹²⁾ ■

12) Dazu *Derbolav*, wobl 2002, 160.