

An das
Bundesministerium für Justiz
Museumstraße 7
1070 Wien

Wien, am 13.8.2021
GZ: 302/20

Geschäftszahl: 2021-0.429.328

**Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002
geändert wird (WEG-Novelle 2022 – WEG-Nov 2022);**

Begutachtungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit Schreiben vom 17. Juni 2021, bei der Österreichischen Notariatskammer am 17. Juni 2021 eingelangt, hat das Bundesministerium für Justiz den Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird (WEG-Novelle 2022 – WEG-Nov 2022), übermittelt und ersucht, dazu bis 13. August 2021 eine Stellungnahme abzugeben.

Die Österreichische Notariatskammer bedankt sich für die Möglichkeit, sowohl in der eingesetzten Arbeitsgruppe mitzuwirken als auch sich zum vorliegenden Entwurf äußern zu können und erlaubt sich, nachstehende

Stellungnahme

abzugeben:

Der Entwurf wird grundsätzlich begrüßt, da er einerseits effektive Maßnahmen der Klimapolitik im Gebäudesektor ermöglicht und andererseits Defizite im Bereich der Willensbildung eliminiert.

Die gesetzliche Verankerung einer Auskunftspflicht des Verwalters über die für eine Verständigung der anderen Wohnungseigentümer notwendigen Daten erleichtert das oft notwendige Aktivwerden einzelner Wohnungseigentümer und die Mindestdotierung der Rücklage sichert künftige notwendige Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Gebäudebestandes.

Begrüßt wird auch die Möglichkeit der Antragstellung auf Neufestsetzung der Nutzwerte in den Fällen des § 58g Abs 4 WEG.

Österreichische Notariatskammer

Landesgerichtsstraße 20, 1010 Wien, Telefon +43 1 40245090, Telefax +43 1 4063475, kammer@notar.or.at, www.notar.at

Der Informationspflicht laut Datenschutz-Grundverordnung wird mit folgender Datenschutzerklärung (www.notar.at/oenk-dse) entsprochen.
Bei Bedarf ist auch eine postalische Übermittlung möglich.

Alle vorgeschlagenen Änderungen greifen sehr behutsam in die bestehenden gesetzlichen Regelungen und die einzelnen Rechtspositionen der Wohnungseigentümer ein, sind ausgewogen und jedenfalls zumutbar.

Mit § 16 Abs 5 WEG wird in den dort angeführten Fällen der praktischen Problematik entgegengetreten, dass Wohnungseigentümer auf entsprechende Zustimmungsanfragen schlicht und einfach nicht reagieren. Daher hat sich – jedenfalls bei größeren Anlagen – in der Praxis schon gezeigt, dass es oft sinnvoller und „zeitschonender“ ist, die Zustimmung von vornherein gerichtlich ersetzen zu lassen, als die Miteigentümer um Zustimmung zu ersuchen. Dass eine derartige der praktischen Erfahrung geschuldete Vorgangsweise in der WE-Gemeinschaft nicht gerade zum Rechtsfrieden beiträgt, ist verständlich. Die neue Bestimmung trägt dieser Entwicklung Rechnung und wird hier wieder einen „Gegentrend“ bewirken. Wenn Erfahrungen mit der praktischen Handhabung dieser neuen Bestimmung vorliegen, wird man eventuell den Anwendungsbereich (die Anwendungsfälle) behutsam erweitern können. Diese Bestimmung hat daher durchaus noch „Potential“.

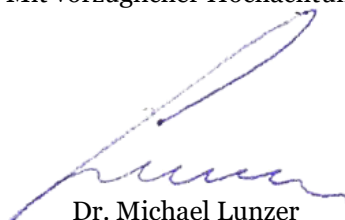
Kritisch wird der letzte Satz des § 16 Abs 5 WEG gesehen, wonach ein Wohnungseigentümer, auch wenn er nicht widersprochen hat, eine wesentliche und dauerhafte Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekts nicht dulden muss. Das führt in der Praxis wieder zum Problem, dass man einem Wohnungseigentümer – wenigstens bei kostspieligen Investitionen - raten muss, die Zustimmung gerichtlich ersetzen zu lassen, was wieder die oben genannten negativen Auswirkungen auf das Verhältnis zwischen den WE-Eigentümern mit sich bringen wird (in den Erläuterungen zu Z 13 wird diese Problematik auch angesprochen). Hier erscheint der „Schweigende“, der ja seine Bedenken vorbringen und seine Zustimmung verweigern könnte (was er unter Umständen aus einer Art Fürsorgepflicht gegenüber dem Miteigentümer auch müsste), nicht schutzwürdiger als derjenige zu sein, der sich auf die Zustimmungsfiktion verlässt. Dem Schweigenden wird damit geradezu die Möglichkeit eröffnet, den auf die Zustimmungsfiktion Vertrauenden „in die Falle“ zu locken, aus der er sich unter Umständen nur durch die Übernahme hoher Kosten befreien kann. In solchen Fällen kann die bestehende Regelung, die ein Tätigwerden ohne Zustimmung oder Ersetzung der Zustimmung grundsätzlich verbietet, für den Betroffenen besser sein, da es hier für ihn zu keinen „frustrierten Aufwendungen“ kommen kann.

Die Neufassung des § 24 Abs 4 WEG mit der Einführung einer zweiten Variante der Erzielung eines gültigen Mehrheitsbeschlusses ist sachgerecht und ausgewogen. Sie bildet die Meinung der WE-Gemeinschaft wahrscheinlich besser ab als die bestehende Bestimmung (die ja auch weiterhin als zweite Variante erhalten bleibt). Dass jede nicht abgegebene Stimme eine vom Willen des Nichtabstimmenden getragene Gegenstimme darstellen soll, ist in der Regel eben gerade nicht der Fall bzw anzunehmen. Dem wird durch den Entwurf Rechnung getragen.

Die große Behutsamkeit bei der Fassung des § 58g Abs 4 WEG ist zu erkennen; fraglich ist, ob eine derartige Behutsamkeit angebracht ist. Letztlich geht es immer darum, dass ein Sachverständiger die tatsächlichen Gegebenheiten sachverständig neu bewertet und letztendlich geht es um die Korrektur einer nicht rechtfertigbaren Lastenverteilung meist zu lasten einer Minderheit. Wenn man heute als Standard der Bewertungswissenschaft davon ausgeht, dass zwischen der Vergleichswohnung und einer Geschäftsräumlichkeit im Regelfall ein Verhältnis von 1 : 2 nicht überschritten werden soll, könnte dieser Wert auch für ein Antragsrecht nach § 58g Abs 4 WEG herangezogen werden.

Auch die zeitliche Befristung des Antragsrechts könnte man überdenken (auch das Recht nach § 56 Abs 1 WEG ist zeitlich nicht befristet). Eventuell sollte man hier noch regeln, dass die Änderung der Nutzwerte grundsätzlich in Form einer Berichtigung nach § 10 Abs 3 WEG zu erfolgen hat, bei dieser Berichtigung aber die 10 vH Grenze des § 10 Abs 3 WEG nicht zur Anwendung kommt.

Mit vorzüglicher Hochachtung



Dr. Michael Lunzer
(1. Präsidenten-Stellvertreter)