

**W**

**E**

**G**

**2002**

**Auf den folgenden Seiten versuchen wir das WEG 2002 kurz darzustellen:  
Die Gegenüberstellung der §§ des WEG 1975 mit dem WEG 2002 war nur in groben  
Zügen möglich, da vielfach Bestimmungen im WEG 75 in einem § zusammengefasst im  
WEG 2002 in einzelne §§ aufgeteilt wurden.**

Das WEG 2002 im Telegrammstil

<b>GEGENÜBERSTELLUNG</b>	<b>WEG 2002</b>	<b>WEG 1975</b>
<b>Gegenstand</b>	<b>Paragraf neu</b>	<b>Paragraf alt</b>
<b>Regelungsstand</b>	<b>1</b>	<b>--</b>
<b>Begriffsbestimmung</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Wirkung WE auf Mietverhältnisse</b>	<b>3 bis 5</b>	<b>2</b>
<b>Ermittlung Nutzwert</b>	<b>9</b>	<b>3</b>
<b>Antrag auf NW-Fests., Ausgleichspflicht</b>	<b>10</b>	<b>4</b>
<b>Nutzwertberechnung</b>	<b>8</b>	<b>5</b>
<b>Nutzflächenberechnung</b>	<b>7</b>	<b>6</b>
<b>Mindestanteil</b>	<b>11</b>	<b>7</b>
<b>Mindestanteil Unteilbarkeit</b>	<b>12</b>	<b>8</b>
<b>Eigentümerpartnerschaft</b>	<b>13</b>	<b>9</b>
<b>-,- im Todesfall des Partners</b>	<b>14</b>	<b>10</b>
<b>-,- bei Scheidung der Ehe</b>	<b>15</b>	<b>11</b>
<b>Einverleibung Wohnungseigentum</b>	<b>13 u. 6</b>	<b>12</b>
<b>Nutzung, Erhaltung WE-Objekt</b>	<b>16</b>	<b>13</b>
<b>Minderheitsrechte u. Anzeigepflicht</b>	<b>30</b>	<b>13a</b>
<b>Beschlüsse d. Eigentümergemeinschaft</b>	<b>24</b>	<b>13b</b>
<b>Eigentümerversammlung</b>	<b>25</b>	<b>13b</b>
<b>Eigentümergemeinschaft</b>	<b>18</b>	<b>13c Abs 1 u. 2</b>
<b>Vorzugspfandrecht</b>	<b>27</b>	<b>13c Abs 3 bis 5</b>
<b>Ordentliche Verwaltung</b>	<b>28</b>	<b>14 Abs 1 u. 2</b>
<b>Außerordentliche Verwaltung</b>	<b>29</b>	<b>14 Abs 3 u. 4</b>
<b>Benützungsregelung</b>	<b>17</b>	<b>15</b>
<b>Rücklage</b>	<b>31</b>	<b>16</b>
<b>Verwalter – Bestellung</b>	<b>19</b>	<b>17</b>
<b>-"- -- Aufgaben u. Befugnisse</b>	<b>20 u. 34</b>	<b>17</b>
<b>Verwalter - vorläufiger</b>	<b>23</b>	<b>17</b>
<b>Verwaltung - Kündigung</b>	<b>21</b>	<b>18</b>
<b>Eigentümerversorger</b>	<b>22</b>	<b>--</b>
<b>Aufwendungen</b>	<b>32</b>	<b>19</b>
<b>Erträge – Verteilung</b>	<b>33</b>	<b>20</b>
<b>Erlöschen des Wohnungseigentums</b>	<b>35</b>	<b>21</b>
<b>Ausschließung v. Eigentümern</b>	<b>36</b>	<b>22</b>
<b>Annahmeverbot, Ansprüche WE-Bewerb.</b>	<b>37</b>	<b>23</b>
<b>Rechtsunwirksame Vereinbarungen</b>	<b>38</b>	<b>24</b>
<b>Rücktritt des WE-Organisators</b>	<b>39</b>	<b>24</b>
<b>Vorbehaltene Verpfändung</b>	<b>40 Abs 1</b>	<b>24a Abs 1</b>
<b>Zusage der Einräumung WE</b>	<b>40 Abs 2</b>	<b>24a Abs 2</b>
<b>Zustimmung zur Nachfinanzierung</b>	<b>41</b>	<b>24b</b>
<b>Unbefristete Rangordnung</b>	<b>42</b>	<b>24c</b>
<b>Klage auf Einverleibung Eigentumsrecht</b>	<b>43</b>	<b>25</b>
<b>Forts. Bauführung bei AO u. KO</b>	<b>44</b>	<b>25a</b>
<b>Vorläufiges Wohnungseigentum</b>	<b>45 bis 51</b>	<b>--</b>
<b>Entscheidg. im AußstreitVerf. u. Gebühren</b>	<b>52 u. 53</b>	<b>26 u. 27</b>
<b>Gemeinschaftsordnung</b>	<b>26</b>	<b>--</b>
<b>In-Außer-Kraft-Übergangsbestimmungen</b>	<b>54 bis 56</b>	<b>28 u. 29</b>

## Wohnungseigentumsgesetz 2002

*Übergangsbestimmungen bieten kaum Spielraum zur Verwendung von Urkunden nach dem 01.07.02, welche den Bestimmungen des WEG 2002 nicht entsprechen. Letztlich wird in vielen Fragen erst die Judikatur Klarheit über Auslegungen verschaffen.*

- **Begriffsbestimmungen:**  
Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.  
Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde.  
*Abstellplätze für KFZ können daher nicht mehr Zubehör an einer Wohnung oder sonst. selbst. Räumlichkeit sein. Entweder wird daran WE begründet oder sie verbleiben als allgemeiner Teil im Eigentum sämtlicher Miteigentümer.*
- **Wohnungseigentum wird durch Einverleibung im Grundbuch erworben.**  
Es ist im Eigentumsblatt auf dem Mindestanteil einzutragen; bei einer Eigentümerpartnerschaft sind die Anteile der Partner am Mindestanteil (§ 13 Abs 1) zu verbinden.  
**Dem Antrag auf Einverleibung des Wohnungseigentums ist beizulegen:**
  1. **die schriftliche Vereinbarung der Miteigentümer** nach § 3 Abs 1 Z 1 oder die gerichtliche Entscheidung nach § 3 Abs 1 Z 2 bis 4,
  2. **die Bescheinigung der Baubehörde oder das Gutachten** eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen über den Bestand an Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge,
  3. **das Nutzwertgutachten** (§ 9 Abs 1) oder die rechtskräftige Entscheidung über die gerichtliche Nutzwertfestsetzung (§ 9 Abs 2).
- **Die Begründung von Wohnungseigentum ist nur zulässig, wenn sie sich auf alle Wohnungen und alle sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft sowie auf all jene Abstellplätze für Kraftfahrzeuge bezieht, die nach der Widmung der Miteigentümer als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind.**
- **Wurde vor dem 1. Juli 2002 Wohnungseigentum – jedoch nicht an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten der Liegenschaft – begründet, so ist nach dem 30. Juni 2002 die weitere Begründung von**

Wohnungseigentum nur zulässig, wenn sie sich auf alle restlichen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft sowie auf alle restlichen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge bezieht, die nach der Widmung der Miteigentümer als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind (§ 56 Abs 4).

- Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge kann bis zum Ablauf von drei Jahren nach Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft NUR von Personen oder Eigentümerpartnerschaften erworben werden, denen Wohnungseigentum an einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit der Liegenschaft zukommt. Diese Personen oder Partnerschaften können während der dreijährigen Frist Wohnungseigentum an mehr als einem Abstellplatz nur erwerben, soweit die Zahl der auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze die Zahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten übersteigt; bei der Berechnung der überzähligen Abstellplätze ist der schriftlich erklärte Verzicht eines Wohnungseigentümers auf den ihm vorzubehaltenden Abstellplatz zu berücksichtigen. Nach Ablauf dieser Frist können auch andere Personen Wohnungseigentum an einem Abstellplatz erwerben (§ 5 Abs 2).

Die dreijährige Frist nach § 5 Abs 2 beginnt im Fall des vorläufigen Wohnungseigentums erst mit dem Erwerb von Miteigentum durch eine vom bisherigen Alleineigentümer verschiedene und mit diesem nicht durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbundene Person (§ 46). *Soferne offensichtlich kein Naheverhältnis vorliegt kann für das Grundbuchsgericht keine Verpflichtung bestehen Nachforschungen darüber anzustellen. Dies wird im Prozessweg zu klären sein.*

Bei Liegenschaften, an denen schon vor dem 1. Juli 2002 Wohnungseigentum ganz oder teilweise begründet wurde, beginnt die dreijährige Frist nach § 5 Abs 2 erst mit 1. Juli 2002 zu laufen.

*Es wird daher nicht mehr möglich sein, dass sich der „bisherige“ Alleineigentümer ohne Verzichtserklärungen (in grundbuchsfähiger Form, also öffentlich beglaubigter Fertigung) der Miteigentümer das WE an KFZ-Abstellplätzen zurückbehält.*

- Die Ermittlung und gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte erfolgt gem. § 9.
- Das Recht zum Antrag auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung und die Ausgleichspflicht sind in § 10 geregelt.
- Die Zustimmung der Buchberechtigten zur Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes gem. § 136 BGB bei der Begründung von Wohnungseigentum

**oder bei der Änderung der Nutzwerte ist dann erforderlich, wenn sich der Miteigentumsanteil verkleinert.**

Daher ist im Fall der Verkleinerung der Anteile keine Teillöschungserklärung notwendig (auch keine Pfandausdehnungserklärung bei Vergrößerung der Anteile).

Wird der Nutzwert nach § 9 Abs 2 Z 1 bis 3 nach Einverleibung des Wohnungseigentums neu festgesetzt, da das Gutachten gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung verstößt, das Gutachten bei einem Wohnungseigentumsobjekt um mehr als 3 vH von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht oder sich der Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjekts durch eine gegenüber den Grundlagen der Nutzwertermittlung abweichende Bauführung um mehr als 3 vH ändert, so sind auf Antrag die Mindestanteile in der Weise zu berichtigen, dass jedem Wohnungseigentümer der für sein Wohnungseigentumsobjekt nun erforderliche Mindestanteil zukommt; **bücherliche Rechte Dritter, die auf dem Mindestanteil lasten, beziehen sich ohne weiteres auf den berichtigten Mindestanteil; im Übrigen gilt § 136 Abs 1 GBG 1955.**

- ***Vollmachten*** auf Grund welcher Wohnungseigentumsübereinkommen durch Machthaber unterfertigt werden, **müssen den Bestimmungen des § 31 Abs 6 GBG genügen.** Von einer auf das bestimmte Geschäft lautenden Vollmacht (**Spezialvollmacht**) kann laut Rechtsprechung nur dann gesprochen werden, wenn darin neben der Liegenschaft auch angegeben ist, zu wie vielen Anteilen sowie an welchem Wohnungseigentumsobjekt für den Machtgeber Wohnungseigentum begründet werden soll. **Spezialvollmachten dürfen älter als drei Jahre sein. Alle anderen Vollmachten dürfen nicht älter als drei Jahre sein, wobei sich diese Frist vom Tag der Erteilung der Vollmacht bis zur Überreichung des Gesuches beim Grundbuchgericht richtet.**
- **Erfolgt die Nutzwertfestsetzung durch Entscheidung der Gemeinde, so ist eine Bestätigung beizubringen, dass das Gericht nicht angerufen wurde.**
- **Zur Einverleibung des berichtigten Eigentumsrechtes ist die Vorlage einer steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung bzw. Erklärung über die Selbstberechnung erforderlich.**
- **Eigentümerpartnerschaft – Gemeinsames Wohnungseigentum der Partner (§ 13 WEG)**  
Die Eigentümerpartnerschaft ist die Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen, die gemeinsam Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts sind (§ 2 Abs 10).  
Zur Begründung einer Eigentümerpartnerschaft müssen die Partner Eigentümer je eines halben Mindestanteils („Anteil am Mindestanteil“) sein; ihre Anteile am Mindestanteil dürfen nicht verschieden belastet sein. Das Gleiche gilt, wenn ein Wohnungseigentümer einer anderen Person unter gleichzeitiger Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums den dazu erforderlichen Anteil am Mindestanteil überträgt.  
**Durch das gemeinsame Wohnungseigentum der Partner werden ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden, dass sie, solange die Eigentümerpartnerschaft**

**besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen.**

*In analoger Anwendung der Entscheidung des OGH 5 Ob 74/93, wonach die Verbindung der Anteile mit dem Erwerb von Ehegatten-WE gem. § 12 Abs 1 WEG 1975 als Rechtsfolge unausschließbar verbunden ist, keiner ausdrücklichen Erklärung im Vertrag bedarf, wird auch bei der Begründung der Eigentümerpartnerschaft gem. § 13 WEG 2002 keine weitere vertragliche Vereinbarung notwendig sein. Durch den Erwerb des jeweils halben Mindestanteiles der Partner tritt die Verbindung der Anteile ex lege ein. Dies muss auch für Eigentümerpartnerschaft von Ehegatten Gültigkeit haben, sodass auch die Vorlage der Heiratsurkunde nicht mehr notwendig sein wird.*

*Belastungs- und Veräußerungsverbot bei Eigentümerpartnerschaft:*

*Trotz der Beschränkung durch die Verbindung der Anteile am Mindestanteil hat bisher die Rechtsprechung die Möglichkeit, dass Ehegatten ein gegenseitiges Belastungs- und Veräußerungsverbot am Anteil am Mindestanteil einräumen und dieses eingetragen werden kann, bejaht. Sofern der Personenkreis des § 364c ABGB gegeben ist und dies durch eine Standesurkunde nachgewiesen wird, sollte die Eintragung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes bei einer Eigentümerpartnerschaft auch möglich sein.*

- **Benützungsregelungen gem. § 17 WEG können sämtliche Wohnungseigentümer über die verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft vereinbaren.**  
Sie ist bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschrift auch nur eines Wohnungseigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers **im Grundbuch ersichtlich zu machen.**
- **Die Bestellung eines Verwalters gem. § 19 WEG** kann durch die Eigentümergemeinschaft erfolgen. Name und Anschrift des Verwalters sind auf Grund des Bestellungsbeschlusses auf Antrag des Verwalters oder eines Wohnungseigentümers **im Grundbuch ersichtlich zu machen (§ 19 zweiter Satz).** **Nach Auflösung des Verwaltungsvertrages ist die Ersichtlichmachung** des Verwalters bei Auflösung durch das Gericht von Amts wegen, sonst auf Grund der Kündigungserklärung auf Antrag des Verwalters oder eines Wohnungseigentümers **im Grundbuch zu löschen (§ 21 Abs 4).**
- **Eigentümerverspreter gem. § 22 WEG:**  
Für die Ersichtlichmachung des Eigentümerverspreters im Grundbuch und deren Löschung gelten § 19 zweiter Satz und § 21 Abs 4 {*Bestimmungen hinsichtlich Verwalter*} entsprechend.
- **Gemeinschaftsordnung gem. § 26 WEG:**  
Sämtliche Wohnungseigentümer können eine Vereinbarung über die Einrichtung bestimmter Funktionen innerhalb der Eigentümergemeinschaft oder über die Willensbildung treffen.

Die Gemeinschaftsordnung ist, sofern die Unterschrift auch nur eines Wohnungseigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers **im Grundbuch ersichtlich zu machen**.

- **Gesetzliches Vorzugspfandrecht gem. § 27 Abs 2 WEG:**

Das Vorzugspfandrecht kommt dem Forderungsberechtigten nur zu, wenn er die Forderung samt dem Pfandrecht innerhalb von sechs Monaten mit Klage geltend macht und **die Anmerkung der Klage im Grundbuch** beim Miteigentumsanteil des Beklagten beantragt.

**Die dreijährige Frist des § 216 Abs 1 Z 3 EO wurde auf fünf Jahre erweitert (Artikel IV des Wohnungseigentumsbegleitgesetzes 2002 – Änderung der Exekutionsordnung).**

- **Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG:**

Sämtliche Wohnungseigentümer können einen von der Regelung des Abs 1 abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festlegen; für die nur diese abweichende Abrechnungseinheit betreffenden Angelegenheiten kann auch eine von der Liegenschaft abweichende Abstimmungseinheit festgelegt werden.

Diese sind bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, **sofern die Unterschrift auch nur eines Wohnungseigentümers öffentlich beglaubigt ist**, auf Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers **im Grundbuch ersichtlich zu machen**.

- **Abrechnung gem. § 34 WEG:**

Abrechnungsperiode ist das Kalenderjahr. Eine davon abweichende Abrechnungsperiode kann entweder durch schriftliche Vereinbarung aller Wohnungseigentümer oder auf Antrag eines Wohnungseigentümers aus wichtigen Gründen durch das Gericht festgesetzt werden.

Die abweichende Abrechnungsperiode ist bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, **sofern die Unterschrift auch nur eines Wohnungseigentümers öffentlich beglaubigt ist**, auf Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers **im Grundbuch ersichtlich zu machen**.

- **Erlöschen des Wohnungseigentums gem. § 35 WEG:**

Das Wohnungseigentum erlischt durch den Untergang des Gegenstandes des Wohnungseigentums oder durch **die Einverleibung der Löschung** auf Grund eines Verzichts des Wohnungseigentümers; die Einverleibung der Löschung auf Grund des Verzichts **bedarf der Zustimmung der Wohnungseigentümer und der Buchberechtigten, deren Rechte den Mindestanteil belasten**.

- **Ausschließung von Wohnungseigentümern gem. § 36 WEG:**

**Die Ausschlussklage ist im Grundbuch anzumerken (Abs 4); diese Anmerkung hat die Rechtsfolge des § 61 Abs 2 GBG 1955.**

- **Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung gem. § 40 Abs 1 WEG:**

Antragslegitimiert ist der Liegenschaftseigentümer. Für die Anmerkung und Löschung der Anmerkung genügt ein einfaches (unbeglaubigtes) Gesuch. **Gleichzeitig mit der erstmaligen Eintragung einer Anmerkung nach Abs 1 sind in der Aufschrift die Worte „Wohnungseigentum in Vorbereitung“ einzutragen.**

*Diese Anmerkung besagt, dass für die Begründung von Wohnungseigentum die Verpfändung bis zu einem bestimmten Betrag vorbehalten wird (Vorbehaltene Verpfändung gem. § 40 Abs 1 WEG bis EUR 100.000,-).*

*Die Eintragung von Pfandrechten kann jedoch nicht im Rang dieser Anmerkung begehrt werden. SIEHE JEDOCH § 40 Abs 4 Z 3: Von der Löschung sind jedoch Pfandrechte im Rang einer Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung ausgenommen, sofern diese der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum im Rang vorging, bis zum angemerkten Betrag.*

**Diese Anmerkung darf, wenn im Rang danach eine Anmerkung gem. § 40 Abs 2 WEG und nach dieser ein Pfandrecht eingetragen ist, nur mit Zustimmung des Pfandgläubigers gelöscht werden.**

Gem. § 41 Abs 1 WEG ist der Wohnungseigentumsbewerber nach schriftlicher Vereinbarung mit dem Wohnungseigentumsorganisator verpflichtet, einer zusätzlichen Hypothekendarlehensaufnahme zur Finanzierung der Bauvollendung über den bereits eingetragenen oder vorbehaltenen (§ 40 Abs 1) Pfandbetrag hinaus zuzustimmen. Die Höhe des zusätzlichen Pfandbetrages hat das Gericht festzusetzen.

- **Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gem. § 40 Abs 2 WEG:**

**Antragsberechtigt sind der Wohnungseigentumsbewerber oder der Wohnungseigentumsorganisator.**

**Gleichzeitig mit der erstmaligen Eintragung einer Anmerkung nach Abs 2 sind in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes die Worte „Wohnungseigentum in Vorbereitung“ einzutragen.**

Ist der Wohnungseigentumsorganisator nicht alleiniger Liegenschaftseigentümer, so ist dazu die Zustimmung des alleinigen Eigentümers bzw. aller (anderen) Miteigentümer der Liegenschaft erforderlich; **einer öffentlichen Beglaubigung dieser Zustimmungserklärungen bedarf es nicht.**

In der Anmerkung sind der Wohnungseigentumsbewerber und die Bezeichnung des wohnungseigentumstauglichen Objekts anzuführen.

**Die Anmerkung kann auf Grund eines Rechtsgeschäfts unter Lebenden oder von Todes wegen mit Rang wahrer Wirkung an den Erwerber des Rechts auf Einräumung des Wohnungseigentums übertragen werden (Anmerkung der Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung); diese Anmerkung erfolgt auf Antrag des bisherigen oder des neuen Wohnungseigentumsbewerbers mit Zustimmung des jeweils anderen.**

Wird an dem in der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum angeführten Objekt Wohnungseigentum begründet, so kann der eingetragene Wohnungseigentumsbewerber die Einverleibung seines Eigentums am Mindestanteil und des Wohnungseigentums im Rang dieser Anmerkung auch dann verlangen, wenn die Liegenschaft nach der Anmerkung einem Dritten übertragen und belastet wurde. § 57 Abs 1 GBG 1955 ist entsprechend anzuwenden.

**Von der Löschung sind jedoch folgende Eintragungen ausgenommen:**

1. Veräußerungsverbote gem. § 49 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 oder nach den landesgesetzlichen Vorschriften für die Wohnbauförderung und Wohnhaussanierung.,
2. Eintragungen, zu deren Übernahme sich der Wohnungseigentumsbewerber gegenüber dem Liegenschaftseigentümer verpflichtet hat, und
3. Pfandrechte im Rang einer Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung, sofern



diese Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum im Rang vorging, bis zum angemerkten Betrag.

**Diese Anmerkung darf vor Einverleibung des Eigentumsrechtes und Wohnungseigentums nur mit Zustimmung des eingetragenen Wohnungseigentumsbewerbers gelöscht werden. Diese Zustimmungserklärung bedarf zweifellos einer öffentlich beglaubigten Fertigung.**

- **Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gem. § 42 Abs 1 WEG:**

**Voraussetzung:** Zumindest eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 40 Abs 2) oder es ist das Miteigentum an einem Anteil auf Grund eines Vertrages einverleibt, der Anspruch auf eine derartige Anmerkung gibt.

**Antragslegitimiert** ist der gem. § 12 Bauträgervertragsgesetz (BTVG) bestellte Treuhänder. **Der Antrag bedarf keiner Beglaubigung.**

Es handelt sich um eine unbefristete Rangordnung.

In der Anmerkung ist der Treuhänder anzugeben, welcher nur ein Notar oder Rechtsanwalt (bzw. je eine Notar- oder Rechtsanwalts-Partnerschaft) sein kann (§ 12 Abs 2 BTVG). Der Antragsteller hat seine Bestellung zum Treuhänder durch eine **beglaubigte** Bestätigung des Bauträgers oder durch einen Gerichtsbeschluss nachzuweisen. Ist der Bauträger nicht Liegenschaftseigentümer (Bauberechtigter), so ist überdies eine beglaubigte Erklärung des Liegenschaftseigentümers (Bauberechtigten) über seine Zustimmung zur Eintragung dieser Anmerkung vorzulegen.; in der Zustimmungserklärung muss der Bauträger angegeben sein.

**Wohnungseigentumsbewerber können die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum im Rang der Anmerkung der Rangordnung verlangen.**

*Die Vorlage des Beschlusses, mit welchem die Anmerkung der unbefristeten Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum bewilligt wurde, ist nicht erforderlich.*

**Die Anmerkung kann nur auf Antrag des Treuhänders gelöscht werden.**

Im Fall des § 7 Abs 6 Z 3 BTVG (Vorliegen einer öffentlichen Förderung) ist anstelle eines Treuhänders der Bauträger, der zugleich Liegenschaftseigentümer (Bauberechtigter) ist, unter den oben genannten Voraussetzungen **antragsberechtigt.**

**Der Antrag bedarf der Beglaubigung.** Der Bauträger hat die Gewährung der Förderung durch Vorlage der schriftlichen Förderungszusicherung nachzuweisen. In der Anmerkung ist das Vorliegen einer öffentlichen Förderung im Sinne des § 7 Abs 6 Z 3 BTVG anzugeben.

**Wohnungseigentumsbewerber können die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum im Rang der Rangordnung verlangen.**

**Die Anmerkung kann nur auf Antrag des Bauträgers mit einer beglaubigten Zustimmungserklärung jener Wohnungseigentumsbewerber gelöscht werden, für die eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum eingetragen ist.**

- **Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechtes gem. § 43 WEG:**

**Der Kläger kann die Anmerkung der Klage im Grundbuch verlangen.**

**Die Anmerkung hat zur Folge,** dass das über die Klage ergehende Urteil auch gegen die Personen wirkt, die erst nach dem Einlangen des Gesuchs um die Streitankündigung beim Grundbuchsgericht bürgerliche Rechte erlangt haben. § 65 BGB 1955 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Einverleibung des Eigentums am Mindestanteil und des Wohnungseigentums im Rang der Streitankündigung

vorzunehmen und alle nach der Streitanmerkung auf dem Mindestanteil vorgenommenen Eintragungen zu löschen sind (Abs 3).

- **Vorläufiges Wohnungseigentum des Alleineigentümers**

**Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum gem. § 45 WEG:**

**Der Alleineigentümer** einer Liegenschaft kann vorläufiges Wohnungseigentum auf Grundlage einer schriftlichen Errichtungserklärung (Wohnungseigentumsstatut) begründen. Das Wohnungseigentumsstatut tritt dabei an die Stelle des Wohnungseigentumsvertrags.

**Das Wohnungseigentumsstatut hat zu enthalten:**

1. die Bezeichnung der Liegenschaft,
2. die Bezeichnung der wohnungseigentumstauglichen Objekte, an denen vorläufiges Wohnungseigentum begründet werden soll, nach ihrer Art (Wohnung, sonstige selbständige Räumlichkeit oder Kraftfahrzeug-Abstellplatz) und ihrer Lage,
3. die Erklärung des Alleineigentümers der Liegenschaft, an diesen Objekten vorläufiges Wohnungseigentum begründen zu wollen, und
4. die Nutzflächen und Nutzwerte der wohnungseigentumstauglichen Objekte, an denen vorläufiges Wohnungseigentum begründet werden soll.

**Die Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum ist nur zulässig, wenn sie sich auf alle Wohnungen und alle sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft sowie auf all jene Abstellplätze für Kraftfahrzeuge bezieht, die nach der Widmung des Alleineigentümers als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind.**

**Das vorläufige Wohnungseigentum des Alleineigentümers wird durch die Einverleibung in das Grundbuch begründet; dabei ist in der Aufschrift des Gutsbestandsblatts die Bezeichnung „Vorläufiges Wohnungseigentum“ einzutragen.**

*Es wird sinnvoll sein dass sämtliche Wohnungseigentumsobjekte als eigener Anteil eingetragen werden, wobei das Wort vorläufiges bei der Eintragung der einzelnen Objekte entbehrlich ist.*

**Sobald eine andere Person als der Alleineigentümer Miteigentum an der Liegenschaft erwirbt, geht das vorläufige Wohnungseigentum in Wohnungseigentum über. Jeder Wohnungseigentümer kann die dementsprechende Berichtigung des Grundbuchsstandes beantragen. Dies wird durch den Antrag auf Löschung des Wortes „vorläufiges“ in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes erfolgen.**

- **Schluss- und Übergangsbestimmungen:**

**Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Juli 2002 in Kraft, das Wohnungseigentumsgesetz 1975 tritt mit Ablauf des 30. Juni 2002 außer Kraft. Die Übergangsregelungen des § 29 Abs 1 bis 3 des WEG 1975 gelten jedoch für die davon erfassten Rechtsverhältnisse weiter (§§ 54 ff).**

- *Die Anmerkung des Gesuches um Fondshilfe (§ 31 Abs 2 WWG) hat die Wirkung, dass Wohnungseigentum an dieser Liegenschaft nur mit schriftlicher Zustimmung des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds eingetragen werden darf.*

*Die Löschung dieser Anmerkung ist entweder auf Grund einer rechtskräftigen Benützungsbewilligung, welche älter als 1 Jahr sein muss, oder einer Löschungserklärung des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds (beim Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit) möglich.*

*Eine rechtswirksame Zustellung kann nur an die Finanzprokuratur, 1011 Wien, Singerstr. 17-19, erfolgen.*