

Wohnrechtsnovelle 2006 -

Änderungen im
Wohnungseigentumsrecht

DDr. Angela Perschl
Rechtsanwältin



Wohnrechtsnovelle 2006:

- BGBl. I 124/2006 vom 26.07.2006
 - Änderungen im Mietrecht:
 - Teilausnahmen vom MRG erweitert
 - Erhaltungspflichten des Vermieters erweitert
 - Investitionsersatzansprüche des Mieters
 - Befristungsrecht
 - Änderungen im Wohnungseigentumsrecht
-



Stapelparker:

- Stellfläche, die zu einer technischen Vorrichtung zur Platz sparenden Unterbringung von KfZ gehört
 - wohnungseigentumstauglich
 - Wippmechanismus als allgemeiner Teil der Liegenschaft
-



KfZ - Abstellplätze

Erwerbsbeschränkungen:

- ❑ dreijähriger Zeitraum ab Wohnungseigentumsbegründung
 - ❑ grundsätzlich nur ein Abstellplatz pro Wohnungseigentümer
 - ❑ gilt nicht für WE-Organisator
 - ❑ Neuregelung betreffend Bedarfsobjekte
-



Nutzwertfestsetzung I

- Nutzwert: errechnet sich aus Nutzfläche zuzüglich Zuschlägen abzüglich Abstrichen
 - erste Nutzwertermittlung durch Gutachten
 - nunmehr auch nachfolgende Nutzwertfestsetzung auf Basis eines Gutachtens:
 - bei Einvernehmen aller WE
 - auch wenn Nutzwerte bereits gerichtlich festgesetzt wurden
-



Nutzwertfestsetzung II

Berichtigung nach § 136 GBG:

- bei Änderungen bis zu 10%
 - wenn Wohnungseigentum bereits begründet
 - Antrag eines Miteigentümers ausreichend
-



Eigentümerpartnerschaft I

- Veräußerung des Hälfteanteiles an einen Dritten erleichtert
 - schriftliche und öffentlich beglaubigte Zustimmung des anderen Partners
 - Schutz des Partners mit dringendem Wohnbedürfnis:
 - Exszindierung im Exekutionsverfahren
 - Aussonderungsrecht im Konkurs
-



Eigentümerpartnerschaft II

- Vertraglicher Teilungsverzicht:
 - 3 Jahresfrist
 - beliebig oft verlängerbar
 - zum Teil längere Frist möglich, z.B. bei hohem Alter einer der Partner
 - Formgebot: einfache Schriftform
-



Übertragung des Hälfteanteiles im Todesfall

- keine erbrechtliche Variante mehr
 - Vereinbarung der Eigentümerpartner zur Übertragung an eine dritte Person
 - ansonsten Anwachsung an den überlebenden Eigentümerpartner
 - gegen Zahlung des halben Verkehrswertes
 - begünstigter Erwerb bei qualifiziertem Wohnbedarf
-



Eigentümergeinschaft I

- Erweiterung der Rechte
 - Abtretung von Ansprüchen der Wohnungseigentümer an die Eigentümergeinschaft:
 - Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche
 - Unterlassungsansprüche
 - keine generelle Abtretung
-



Eigentümergeinschaft II

- Bekanntmachung von Beschlüssen durch elektronische Übermittlung
 - Äußerung der bei der Eigentümerversammlung nicht anwesenden Wohnungseigentümer auch durch telefonische Erklärung
-



Verwalter I

- Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch verpflichtend
 - von Amts wegen bei Bestellung durch das Gericht
 - ansonsten Bestellungsurkunde mit beglaubigter Unterschrift mindestens eines Wohnungseigentümers und des Verwalters
-



Verwalter II

- Wahlmöglichkeit zwischen Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft und Anderkonto des Verwalters
 - neue Auskunftspflicht, insbesondere über Inhalt des Verwaltungsvertrages
 - Parteistellung des Verwalters im Außerstreitverfahren erweitert
-



Wohnungseigentumsbewerber

- ❑ Änderungen beim Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers
 - ❑ grundsätzlich WE-Begründung an der gesamten Liegenschaft
 - ❑ WE-Begründung nur am zugesagten Objekt, wenn Gesamtbegründung nicht möglich
-



Übergangsrecht, Sonstiges

- Wohnungseigentumsbegründung nach dem WEG 1975 bis 31.12.2006
 - z.B. Begründung von Zubehörwohnungseigentum an KfZ-Abstellplätzen
 - Erleichterung für die Abspaltung eines im Zubehörwohnungseigentum stehenden KfZ-Abstellplatzes
-

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

DDr. Angela Perschl

Rechtsanwältin

Wipplingerstraße 31/4

1010 Wien

Tel: 01/8902764

Fax: 01/8902764-15

E-mail: office@ra-perschl.at

Web: www.ra-perschl.at