

# 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 Bestellsurkunde 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](mailto:office@ra-perschl.at)

Web: [www.ra-perschl.at](http://www.ra-perschl.at)