



RASTEIGER • MÜHL & PARTNER
ÖFFENTLICHE NOTARE

INFORMATIONSBLATT

zum

Wohnungseigentumsgesetz

2002

Mit 1. Juli 2002 trat das neue Wohnungseigentumsgesetz in Kraft.

Die wichtigsten Neuheiten im Wohnungseigentumsgesetz im Überblick:

Die Eigentümerpartnerschaft
Nicht nur Ehegatten, sondern auch Lebensgefährten, zwei Geschwister, ein Elternteil mit einem Kind, oder auch zwei nicht verwandte Personen können miteinander (gleichteiliges) Wohnungseigentum erwerben. In Zusammenhang mit dieser "Eigentümerpartnerschaft" können und sollen auch Regelungen über deren Ausgestaltung, insbesondere für den Fall der Auflösung (unter Lebenden oder von Todes wegen) getroffen werden.
Die Übertragbarkeit der Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum
Diese zur Sicherung des Eigentumserwerbes unerläßliche Grundbuchsankündigung ist nunmehr durch Rechtsgeschäft unter Lebenden, oder auf den Todesfall übertragbar. Der Rechtsnachfolger kann daher - z.B. für den Fall der Insolvenz des Wohnungseigentumsorganisationsorgans umfassend geschützt werden.
Die "Vorratsteilung"
Nunmehr besteht die Möglichkeit, dass der Alleineigentümer einer Liegenschaft "vorläufiges Wohnungseigentum" begründet, und auf diese Weise bereits die "Weichen", z.B. für einen künftigen Abverkauf von Wohnungen, oder Geschäftsräumen, stellt. Für dieses "vorläufige Wohnungseigentum" gelten aber besondere Bestimmungen.
Kein "teilweises Wohnungseigentum" mehr
Wohnungseigentum kann ab 1.7.2002 nur mehr an der ganzen Liegenschaft begründet werden. "Mischhäuser" an denen Wohnungseigentum nur zum Teil besteht, sind daher nicht mehr möglich. Bestehende "Mischhäuser" können zwar bleiben, jedoch ist jede Ausweitung des Wohnungseigentums ab 1.7.2002 nur mehr möglich, wenn dieses am gesamten Restobjekt begründet wird.

Wohnungseigentum auch an KFZ-Abstellplätzen
An KFZ-Abstellplätzen kann nunmehr selbständiges Wohnungseigentum begründet werden. Die selbständige Veräußerung bzw. der Mehrfacherwerb ist jedoch nur eingeschränkt möglich.
Wohnungseigentum auch an Substandardwohnungen
An diesen Wohnungen kann nunmehr Wohnungseigentum begründet werden.
Neuregelung der Verwalterpflichten
Die Pflichten des Verwalters wurden im Sinne des Konsumentenschutzes erheblich erweitert.
Der Eigentümerversammler
Für den Fall der Interessenskollision eines Verwalters wurde die Einrichtung des "Eigentümerversammlers" geschaffen.
Die Eigentümerversammlung
Diese ist, wenn nichts anderes beschlossen wird, vom Verwalter alle zwei Jahre einzuberufen. Für Beschlüsse gelten strenge Kundmachungspflichten, die den Verwalter bei sonstiger Haftung treffen.
Erweiterung des gesetzlichen Vorzugspfandrechtes
Dieses kommt den begünstigten Forderungen zu, die nunmehr bis zu fünf Jahre alt sein können. Dieser Aspekt wird vor allem von Kreditinstituten zu beachten sein.
Dauerhafte Benützungsregelungen mit grundbücherlicher Sicherstellung
Benützungsregelungen an Liegenschaften die nicht im Wohnungseigentum stehen, sondern nur im (schlichten) Miteigentum, können nunmehr im Grundbuch eingetragen werden und wirken auf diese Weise auch für die Rechtsnachfolger im Miteigentum.

“Sicherheit für Lebensgefährten !” Die Eigentümerpartnerschaft

Bis zum Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 konnten nur Ehegatten gemeinsames Wohnungseigentum erwerben.

Beim Erwerb einer Wohnung durch Lebensgefährten konnte nur einer von ihnen Eigentümer der Wohnung werden, der andere stand vor dem Problem der rechtlichen und wirtschaftlichen Absicherung seiner Investitionen, dies insbesondere für den Fall der Auflösung der Lebensgemeinschaft.

Mit der Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, welche am 1.7.2002 in Kraft trat, hat der Gesetzgeber insbesondere **diesen Problemen Abhilfe geschaffen**, um damit auch **der nichtehelichen Lebensgemeinschaft** als zeitgemäße und weit verbreitete Partnerschaftsform Rechnung zu tragen.

Nunmehr können **zwei natürliche Personen, unabhängig von Geschlecht und Angehörigenverhältnis** zueinander, als "Eigentümerpartnerschaft" gemeinsames Wohnungseigentum erwerben.

Außerdem besteht die Möglichkeit - wenn z.B. die Eigentumswohnung bereits von einem von ihnen erworben wurde - auch nachträglich durch Errichtung eines entsprechenden Übergabevertrages, den anderen zum Miteigentümer der Wohnung zu machen.

Testamente, in denen vor 2002 auch Regelungen über das Schicksal einer Eigentumswohnung getroffen wurden, sollten unter Bedachtnahme auf die Möglichkeiten, die das neue Wohnungseigentumsgesetz bietet, jedenfalls überprüft und gegebenenfalls auch geändert werden. Zum Beispiel können jetzt Eltern ihre Eigentumswohnung auch zwei Kindern gemeinsam zuwenden.

Darüber hinaus bietet das neue Gesetz nunmehr auch die Möglichkeit, **umfassende Regelungen über die Eigentümerpartnerschaft und vor allem auch deren Auflösung**, sei es unter Lebenden oder durch Tod eines Partners, zu treffen.

Eine sorgfältige und steueroptimale Vertrags- und Testamentsgestaltung und fundierte, umfassende, auch auf die Bestimmungen des Erb- und Familienrechtes bedacht nehmende, rechtliche Beratung ist aber in allen Fällen unerlässlich, um

unliebsame und kostspielige Überraschungen zu vermeiden und die Chancen, die das neue Gesetz bietet, bestmöglich für sich zu nutzen !

Im Interesse Ihrer eigenen Rechtssicherheit empfehlen wir Ihnen zu diesem komplexen Thema im Anlassfall auch das persönliche Gespräch mit uns zu suchen.

Dies gilt selbstverständlich nicht nur für den Erwerber von Wohnungseigentum sondern - im Hinblick auf die umfassenden und bisweilen auch tückischen Neuerungen betreffend die Begründung und Verwaltung von Wohnungseigentum - auch für den Wohnungseigentumsorganisator und die Verwalter.

Informieren Sie sich bei einem persönlichen Beratungsgespräch – die Erstberatung ist natürlich kostenlos!

Vereinbaren Sie Ihren Termin für 8605 Kapfenberg, Wiener Straße 29, unter 03862/28800, und für 8623 Aflenz Kurort 2, unter: 03861/2352.