



FACHKOMMENTAR

von Carola SchöbWender

Geschäftsführerin des Österreichischen
Haus- und Grundbesitzerbundes in Salzburg

WOHNRECHTSNOVELLE 2015:

Aufatmen & Kopfschütteln

Mit dem Bundesgesetzblatt Nr. 100 vom 29.12.2014 (BGBl. I 100/2014) ist die Wohnrechtsnovelle (WRN) 2015 nun beschlossen und bereits mit 1. Januar 2015 in Kraft getreten. Die Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und im Mietrechtsgesetz (MRG) betreffen Wohnungseigentümer und Vermieter.

ÄNDERUNGEN IM WEG: Seit der „Paukensschlag“-Entscheidung des Obersten Gerichtshofes (OGH) aus dem Jahr 2011 (4 Ob 150/11d) gab es große Rechtsunsicherheit im Eigentumsrecht. Denn: Der OGH befand in aller Deutlichkeit, dass nichtverbüchertes Zubehör-Wohnungseigentum den allgemeinen Teilen der Liegenschaft zuzuordnen ist. Damit war das Alleineigentum plötzlich in Frage gestellt, da ein Verbüchern des Zubehörs bis zu diesem Zeitpunkt aus dem Gesetz nicht explizit hervorging.

Mit der WRN 2015 hat man dieses Problem mit der Neuregelung des §5 Abs. 3 WEG nun rückwirkend saniert. Alle Wohnungseigentümer, die das Zubehör entweder aus dem Wohnungseigentumsvertrag oder der Nutzwertliste entnehmen können, wie es bisher übliche Praxis war, dürfen aufatmen.

ÄNDERUNGEN IM MRG: Im Vollanwendungsbereich und Teilanwendungsbereich des MRG (im Letzteren nur auf Wohnungsmietverträge bezogen) sowie im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) sind der Vermieter bzw. die (Gemeinnützige) Bauvereinigung mit der WRN 2015 ex lege verpflichtet, die Erhaltung von „Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten“ zu übernehmen. Ein „Überwälzen“ dieser Verpflichtung auf den Mieter ist nicht (mehr) möglich.

Für weitere Fragen stehen Ihnen die ExpertInnen des ÖHGB Salzburg gerne zur Verfügung.



Österreichischer
Haus- und
Grundbesitzerbund
Salzburg

Kompetenz unter einem Dach

Kontakt:
office@oehgb-sbg.at
www.oehgb-sbg.at