



## HAFTUNG DES NEUEN WOHNUNGSEIGENTÜMERS BEI UMBAUTEN

Der Oberste Gerichtshof hatte aktuell darüber zu entscheiden, ob der Käufer einer gebrauchten Wohnung verpflichtet werden kann, unerlaubte Umbauten wieder rückgängig zu machen.

Im konkreten Fall ging es darum, dass der Voreigentümer eine Terrasse von 15 m<sup>2</sup> eigenmächtig auf 25 m<sup>2</sup> erweitert hat. Im Zuge des Verkaufes der Wohneinheit mit Terrasse wurde dieser Umbau nicht erwähnt. Der neue Eigentümer war also nicht über diese rechtswidrige Terrassenerweiterung informiert.

Der OGH kam schlussendlich zum Ergebnis, dass der Käufer die Fläche der Terrasse auf die ursprünglich im Bauplan vorgesehene Dimension, reduzieren muss. Es wäre die Zustimmung aller anderen Miteigentümer oder Genehmigung des Außerstreitrichters erforderlich gewesen, damit diese Vergrößerung bestehen bleiben darf.

Andere Miteigentümer durften daher zu Recht auf Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes und auf Unterlassung klagen. Dies gilt auch gegenüber Rechtsnachfolgern (Käufern), die selbst kein Verschulden haben.

Es ist daher wichtig, beim Kauf einer Eigentumswohnung oder Liegenschaft, anhand von Bauplänen die tatsächlichen Ausmaße von Baukörpern mit den Plänen zu vergleichen.

### Wichtige Neuerungen:

## HANDYSIGNATUR:

Ab 05.12.2023 wird die Handysignatur abgeschafft und durch die ID-Austria ersetzt.

Alle die bisher die Handysignatur nutzen, vor allem wer den E-Service der ÖGK nutzt - sowie viele Unternehmen - sind von diesen Änderungen betroffen.

## **INFLATIONSAUSGLEICHSPRÄMIE BIS € 3.000,00:**

Seit Ende 2022 können Arbeitgeber ihren Beschäftigten steuer- und sozialabgabenfrei einen Betrag von insgesamt bis zu € 3.000,00 auszahlen, um die Auswirkungen der Inflation abzumildern.

Die Regelung zur sogenannten Inflationsausgleichsprämie gilt bis 31.12.2024.

## **RASER VERLIEREN KÜNFTIG NICHT NUR FÜHRERSCHEIN, SONDERN AUCH AUTO:**

Ab März 2024 ist auch die Abnahme und die Versteigerung eines Fahrzeuges möglich. Es werden auch bestimmte Geschwindigkeitsübertretungen mit höheren Strafen geahndet und zwar Geschwindigkeitsübertretungen von mehr als 60km/h im Ortsgebiet und 70km/h außerhalb des Ortsgebiets.

**GERNE BERATEN WIR SIE AUCH ZU DIESEN THEMEN IN EINEM PERSÖNLICHEM GESPRÄCH IN UNSEREN KANZLEIEN IN DORNBIRN ODER NÜZIDERS.**

*Dornbirn, am 29.11.2023*

*RA Dr. Stefan Denifl*