

Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG) Novelle 2022 – Zusammenfassung

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nur um eine Serviceinformation der NEUE HEIMAT OÖ handelt, die einen Überblick über die Änderungen der Novelle bieten soll und eine Zusammenfassung darstellt.

I. Überblick:

Ziele der Novelle:

- Umweltschonende und unterstützungswürdige Änderungen erleichtern (§ 16 WEG)
- Möglichkeit der Wohnungseigentümer andere Wohnungseigentümer zu informieren – Auskunftspflicht des Verwalters über Name und Zustelladresse (§ 20 Abs 8 WEG)
- Erleichterte Beschlussfassung für die bei der Beschlussfassung teilnehmenden Eigentümer (§ 24 Abs 4)
- Eigentümerversammlung mittels Videokonferenz ermöglichen (§ 25 Abs 2a)
- Verbesserung der Rücklagen für Erhaltungsarbeiten (§ 31 WEG)

- Dazu wurden Änderungen in folgenden Bestimmungen vorgenommen:
 - § 16 Änderung des Wohnungseigentumsobjekts
 - § 20 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters
 - § 24 Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft
 - § 25 Eigentümerversammlung
 - § 31 Rücklage
 - § 58g Übergangsbestimmungen und Fristen zur Nachholung von Eigentümerversammlungen

II. Die konkreten Änderungen:

1. Änderung § 16 WEG – Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer

Um die Errichtung von unterstützungswürdigen Einrichtungen zu erleichtern, wurde das Änderungsrecht des Wohnungseigentümers geändert. Bisher mussten, wenn schutzwürdige Interessen der anderen Wohnungseigentümer beeinträchtigt werden können alle anderen Wohnungseigentümer zu Änderungswünschen eines Wohnungseigentümers an seinem Wohnungseigentumsobjekt aktiv zustimmen. Eine Zustimmung ist weiterhin für alle Änderungen gem. § 16 WEG, bei denen die Interessen der anderen Wohnungseigentümer beeinträchtigt werden können, notwendig.¹

Die Möglichkeit der Beeinträchtigung der Interessen der anderen Wohnungseigentümer besteht schon sehr bald. Ohne Zustimmung können zB nur Nägel, Tapeten, Bilder oder Farbe im Inneren des Wohnungseigentumsobjekt angebracht werden. ZB birgt bereits der Einbau von einer Fußbodenheizung in der eigenen Wohnung die Möglichkeit der Beeinträchtigung der Interessen der

¹ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 2.

anderen Wohnungseigentümer.² Wenn allgemeine Teile der Liegenschaft benötigt werden, besteht jedenfalls die Möglichkeit der Beeinträchtigung der Interessen der anderen Wohnungseigentümer.

Mit der Novelle wurde in § 16 Abs 5 WEG die Möglichkeit geschaffen, dass unter folgenden Voraussetzungen auch ein Schweigen eines Wohnungseigentümers als Zustimmung gewertet werden kann. Äußert sich der Wohnungseigentümer nicht, nimmt man eine Zustimmung einfach an (Zustimmungsfiktion).³

Damit diese Zustimmung angenommen werden darf müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

1. Es muss sich um eine der folgenden vom Wohnungseigentümer gewünschten Änderungen an seinem Wohnungseigentumsobjekt handeln:
 - a. Ladestation für ein Elektrofahrzeug (auch einspuriges Elektrofahrzeug)⁴ mit Langsamladungs-Vorrichtung
 - (techn. Hinweis: Laden durch eine „gewöhnliche“ Steckdose birgt eine erhebliche Brandgefahr und es wird daher davon abgeraten. Laden mittels Wallbox (enthält eine Kühlung) verringert das Brandrisiko.)
 - Langsamladen: Jedenfalls ein- bis dreiphasig, 5,5 kW
nicht: 22kW⁵
 - Voraussetzung an seinem Wohnungseigentumsobjekt bei einem Abstell- oder Tiefgaragenplatz
 - steht in seinem Wohnungseigentum,
 - in seinem Zubehöreigentum oder
 - ist ihm mittels Benützungsberechtigungsregelung zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen⁶
 - b. Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermieanlagen) auf einem Reihenhaus oder Einzelgebäude
 - c. Barrierefreie Ausgestaltungen eines Objektes oder **allgemeinen Teilen der Liegenschaft** (einzige Ausnahme von der Voraussetzung „an seinem Wohnungseigentumsobjekt“)
 - d. Beschattung, die sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügt (Rollläden, Markisen oder Außenjalousien)
 - e. Einbruchssichere Tür

Will der Wohnungseigentümer andere Änderungen an seinem Wohnungseigentumsobjekt, welche die anderen Wohnungseigentümer in ihren Interessen beeinträchtigen können, braucht er weiterhin die aktive Zustimmung aller Wohnungseigentümer.

2. Weiters müssen die Wohnungseigentümer von dem Änderungswunsch des Wohnungseigentümers wie folgt verständlich werden:
 - a. Die Änderung muss klar verständlich beschrieben werden.
 - b. Dem Wohnungseigentümer muss die Verständigung iSd § 24 Abs 5 WEG schriftlich in Papierform oder (wenn der empfangende Wohnungseigentümer dies verlangt, durch

² Hon.-Prof. Dr. Stabentheiner (2022): WEG Novelle 2022 (Webinar, 19.01.2022) GBV-Akademie.

³ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 2.

⁴ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 12.

⁵ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 9.

⁶ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 9.

elektronische Übermittlung) übermittelt werden. Ein Hausanschlag muss nicht vorgenommen werden.⁷

- c. Die Wohnungseigentümer müssen auf die Rechtsfolgen des Schweigens in dieser Verständigung hingewiesen werden.
- d. In dieser Verständigung muss auf die Äußerungsfrist von 2 Monaten hingewiesen werden und muss den Wohnungseigentümern auch eine Zeit von 2 Monaten nach Zugang (Zustellnachweis oder Lese- bzw. Empfangsbestätigung bei einer E-Mail) der Verständigung zur Äußerung gewährt werden.

Wenn alle diese Voraussetzungen bei der Verständigung der Wohnungseigentümer eingehalten werden, eine Frist von 2 Monaten ab Zugang der Verständigung abgelaufen ist und es sich um eine oben angeführte Änderung (zB Errichtung einer Ladestation mit einer Langsamladungs-Vorrichtung) handelt, kann das Schweigen eines Wohnungseigentümers als Zustimmung gewertet werden.

Diese Information muss bei einem Eigentümerwechsel nicht wiederholt werden. Wurde ein Wohnungseigentümer informiert, gilt dies auch für seinen Nachfolger. Innerhalb von 2 Monaten kann dieser ab Zustellung an den ersten Wohnungseigentümer noch Widerspruch erheben. Der Rechtsnachfolger ist jedoch auch an die Zustimmung durch den vorhergehenden Wohnungseigentümer gebunden.⁸

Haben sich mehrere Wohnungseigentümer zu einem Änderungswunsch eines Wohnungseigentümers nicht geäußert, so muss für jeden Wohnungseigentümer, dessen Zustimmung nicht vorliegt, geprüft werden, ob die drei oben angeführten Voraussetzungen (Änderungswunsch wie 1.; Verständigung wie 2. und eine Frist von 2 Monaten ab Zugang der Verständigung beim konkreten Wohnungseigentümer) vorliegen und kann dann sein Schweigen als Zustimmung gewertet werden.

Von dieser Erlaubnis, das Schweigen als Zustimmung werten zu dürfen, gibt es (auch wenn die oben angeführten Voraussetzungen vorliegen) eine Ausnahme:

Die Zustimmungsfiktion gilt nicht, wenn eine wesentliche, dauernde und erhebliche Beeinträchtigung des schweigenden Wohnungseigentümers durch die Änderung des Wohnungseigentümers besteht.

Eine dauernde Beeinträchtigung ist eine Beeinträchtigung über die Zeiten der Bauführung hinaus. Ein Beispiel für eine wesentliche, und ernsthafte Beeinträchtigung ist, dass durch einen Treppenlift der Zugang zu der eigenen Wohnungstür nicht mehr ordentlich möglich ist. ZB sehr eng, oder man muss immer über etwas darübersteigen.⁹

Um einen nachträglichen kostenintensiven Rechtsstreit zu verhindern, kann gem. § 52 Abs 1 Z 2 WEG im Außerstreitverfahren von den Gerichten begehrt werden, dass rechtssicher festgestellt wird, dass diese Zustimmungsfiktion eingetreten ist.

Widerspricht ein Wohnungseigentümer kann wie bisher gerichtliche Ersetzung der Zustimmung (=Genehmigung) beantragt werden.¹⁰ Ein Widerspruch muss dem Wohnungseigentümer, der die Änderung anstrebt, auf Papier oder in dauerhaft Speicherbarer elektronischer Form übermittelt werden.

⁷ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 11.

⁸ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 12.

⁹ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 12.

¹⁰ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 11.

In § 16 WEG sind weiters folgende „kleinere“ Änderungen vorgenommen worden:

a) § 16 Abs 2 Z 2 WEG:

In den Kreis der Einrichtungen, die allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch nehmen und bei welchen die Zustimmung aus Gründen der Übung des Verkehrs und Nichtvorliegen eines wichtigen Interesses des Wohnungseigentümers nicht verweigert werden darf, wurden neu aufgenommen:

- barrierefreie Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft
- notwendige Einrichtungen für den Rundfunkempfang und den Empfang digitaler Dienstleistungen
- Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektronisch betriebenen Fahrzeuges

b) § 16 Abs 3 WEG:

Wohnungseigentümer, welche Änderungen dulden müssen, dürfen auch für die behördliche Bewilligung erforderliche Mitwirkung nicht verweigern.

c) § 16 Abs 4 WEG:

Die Abs. 2 Z 1 und Abs. 3 gelten sinngemäß auch für Änderungen im Bestand räumlich unmittelbar aneinandergrenzender Wohnungseigentumsobjekte sowie für die Übertragung von Zubehörobjekten (inhaltlich unverändert, vormals § 16 Abs 2 Z 5 WEG).

d) § 16 Abs 6 WEG:

Der Wohnungseigentümer, der die Änderung vornehmen ließ, hat die Mehrkosten für die Erhaltung der allgemeinen Teile, die seine Änderungen verursacht hat, zu tragen.

e) § 16 Abs 7 WEG:

Der Wohnungseigentümer hat die für seine Änderung bestimmten Einrichtungen (Leitungen etc.) zu warten, in Stand zu halten und das Betreten und Benützen seines Objektes zu gestatten, um ernste Schäden zu verhindern und ist der Eigentümergemeinschaft auch für vermögensrechtliche Nachteile schadenersatzpflichtig. (Inhaltlich gleich mit dem früheren § 16 Abs 3 WEG)¹¹

f) § 16 Abs 8 WEG:

Wird später eine gemeinsame Elektro-Ladeanlage errichtet; hat der Wohnungseigentümer die Nutzung seiner Einzel-Ladeanlage (unabhängig davon, ob es eine Langsamlade-Vorrichtung oder Schnelllade-Vorrichtung ist)¹² (in seiner Garage odgl.) nach frühestens 5 Jahren nach Errichtung dieser zu unterlassen, wenn dies mittels Beschlusses von ihm verlangt wird, um die elektronische Versorgung durch die gemeinsame Anlage besser nutzen zu können. Unter gemeinsamer Anlage ist jedenfalls eine Anlage zu verstehen, die alle Stellplätze mit einer Ladevorrichtung versorgt.¹³ (*Geltung für Einzelladestationen, welche nach dem 31.12.2021 **errichtet** werden, bereits bestehenden Einzelladestationen kann der Betrieb nicht untersagt werden.*)

Diese Möglichkeit, dem Wohnungseigentümer den Betrieb seiner Einzelladestation zu untersagen, hat praktisch folgende Auswirkung:

¹¹ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 11.

¹² Hon.-Prof. Dr. Stabentheiner (2022): WEG Novelle 2022 (Webinar, 19.01.2022) GBV-Akademie.

¹³ Hon.-Prof. Dr. Stabentheiner (2022): WEG Novelle 2022 (Webinar, 19.01.2022) GBV-Akademie.

Stimmrecht bei einem Beschluss zur Errichtung einer gemeinsamen Ladestation:

Bisher war es auch so, dass ein Wohnungseigentümer, der selbst konkret von der Beschlussfassung betroffen ist, nicht mitstimmen darf, zB weil die Wohnungseigentumsgemeinschaft mit ihm einen Rechtsstreit hat und dazu einen Beschluss fassen möchte.

Folgendes Problem:

Ein Wohnungseigentümer hat bereits eine Einzelladestation. Die Wohnungseigentumsgemeinschaft will nun eine gemeinsame Ladestation errichten und braucht dazu einen Beschluss.

Es gibt die Möglichkeit, dass die Wohnungseigentumsgemeinschaft dem Wohnungseigentümer, wenn eine gemeinsame Ladestation besteht, mittels Beschlusses untersagt, nach 5 Jahren seine Einzelladestation weiter zu betreiben. Bei diesem Beschluss darf der Wohnungseigentümer mit einer Einzelladestation nicht mitstimmen.¹⁴

Er darf auch einen Schritt vorher nicht mitstimmen, wenn die Gemeinschaft einen Beschluss über die Errichtung einer gemeinsamen Ladestation fasst. Er muss befürchten, dass, wenn eine gemeinsame Ladestation besteht, ihm der Betrieb seiner Einzelnen untersagt werden kann. Daher ist er auch von diesem Beschluss betroffen und darf nicht mitstimmen.¹⁵

(§ 16 Abs 2 bis 8 WEG treten mit 1.1.2022 in Kraft)

Hinweise:

Als Problem kann bei der Errichtung auch von mehreren Ladestationen auftreten, dass Anschlusskapazitäten nachgekauft werden müssen oder eine Leitungsverstärkung notwendig wird. Dies betrifft die allgemeinen Teile des Hauses und wäre daher von allen Wohnungseigentümern zu zahlen. Dieses Kostenproblem können die Wohnungseigentümer, die diese Ladestation nicht wollen, den anderen entgegenhalten, da durch diese Kosten ihre Interessen beeinträchtigt werden. Diese Kostentragungspflicht könnte aber der Wohnungseigentümer, der eine Ladestation errichten möchte, vertraglich übernehmen.¹⁶

Auch Ladestationen, die nicht unter das Langsamladen fallen, sind möglich. Für diese ist dann eine aktive positive Zustimmung aller Wohnungseigentümer nötig, da die Zustimmungsfiktion nicht greift.¹⁷

Es ist auch möglich, dass mehrere Wohnungseigentümer gemeinsam eine Einzelladestation errichten. Diese ist wiederum gem. § 16 WEG zustimmungspflichtig. Dies ist nicht gleich eine Gemeinschaftsanlage gem. § 29 WEG.¹⁸

¹⁴ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 14.

¹⁵ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 14.

¹⁶ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 10.

¹⁷ Hon.-Prof. Dr. Stabentheiner (2022): WEG Novelle 2022 (Webinar, 19.01.2022) GBV-Akademie.

¹⁸ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 12f.

2. Kreditfinanzierung (§ 20 Abs 4 WEG)

Der Verwalter hat die Möglichkeit, statt einer Kreditfinanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, an die Wohnungseigentümer heranzutreten und die **Arbeiten direkt durch Zahlungen der Wohnungseigentümer** (im Verhältnis zu ihren Miteigentumsanteilen) zu decken. Dadurch werden die Kreditkosten gesenkt.

Wenn für diese Arbeiten eine Kreditfinanzierung in Aussicht genommen ist, kann der Verwalter den Wohnungseigentümern die unmittelbare Zahlung des auf ihren Miteigentumsanteil entfallenden Teils der an sich erforderlichen Kreditsumme ermöglichen.

Macht ein Wohnungseigentümer von dieser Möglichkeit Gebrauch, so sind die Aufwendungen für die – dadurch vermindert notwendige – Kreditfinanzierung ausschließlich von den anderen Wohnungseigentümern zu tragen.

Dies war bisher auch möglich und ist nur eine Klarstellung. Es handelt sich hierbei um eine Möglichkeit, nicht um eine Verpflichtung des Verwalters.¹⁹

(in Kraft 1.1.2022)

3. Auskunftspflicht des Verwalters über die für eine Verständigung der anderen Wohnungseigentümer notwendigen Daten (§ 20 Abs 8 WEG)

Aufgrund folgenden Problems wurde diese Auskunftspflicht eingeführt:

Wenn ein einzelner Wohnungseigentümer (A)²⁰ in wohnungseigentumsrechtlichen Angelegenheiten an die anderen Wohnungseigentümer herantreten will, steht er nicht selten vor dem Problem, dass ihm die **Zustellanschriften** der nicht auf der Liegenschaft wohnhaften oder dort Geschäfte betreibenden Wohnungseigentümer **nicht bekannt** sind und er auch nicht etwa über deren E-Mail-Adressen verfügt. Diese Hürde kann nicht nur im Zusammenhang mit dem Änderungsrecht nach § 16 WEG relevant sein, sondern auch dann, wenn es etwa um eine Initiative zur Fassung eines Beschlusses oder um die Einberufung einer Eigentümerversammlung, um eine Anregung zum Abschluss einer Benützungvereinbarung, um Verfügungen im Zusammenhang mit der Wohnungseigentumsliegenschaft oder um sonstige Gestaltungs- oder Handlungsmöglichkeiten geht.

Wünscht der Wohnungseigentümer (A) nun vom Verwalter Auskunft über die Adresse eines anderen Wohnungseigentümers (B) und hat dieser Wohnungseigentümer (B) dem Verwalter die Weitergabe seiner Adresse untersagt, kommt der Verwalter in einen Interessenskonflikt. Der OGH entschied, dass der Verwalter in diesem Fall nicht zur Auskunft verpflichtet ist.²¹

Um dem Wohnungseigentümer (A) jedoch die Ausübung seiner Rechte zu ermöglichen, wurde nun eine Auskunftspflicht des Verwalters unter folgenden Voraussetzungen gesetzlich festgeschrieben:

1. Die Verständigung muss für den Wohnungseigentümer (A) für die Ausübung von **Rechten** und Gestaltungsmöglichkeiten, die sich **aus dem Wohnungseigentum** ergeben, **notwendig** sein.

¹⁹ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 15.

²⁰ um Verwechslungen der beiden unterschiedlichen Wohnungseigentümer zu vermeiden, wird der Wohnungseigentümer der aktiv werden möchte und den anderen informieren möchte kurz „A“ genannt und der Wohnungseigentümer, dessen Adresse unbekannt ist kurz „B“ genannt.

²¹ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 4.

- a. Diese Notwendigkeit muss der auskunftbegehrende Wohnungseigentümer (A) dem Verwalter **darlegen**.
2. Der Wohnungseigentümer (A) darf die mitgeteilten Daten ausschließlich für den genannten **Verständigungszweck** verwenden.
3. **E-Mail-Adressen dürfen nur mit der Zustimmung zur Weitergabe** des betroffenen Wohnungseigentümers (B) mitgeteilt werden.

Achtung:

Auch wenn der Wohnungseigentümer B den Kontakt mit dem Verwalter (**im Verhältnis Verwalter und Wohnungseigentümer B**) per E-Mail wünscht, muss der Wohnungseigentümer B einer Weitergabe der E-Mail-Adresse an andere Wohnungseigentümer ausdrücklich zustimmen.²²

4. Der Wohnungseigentümer (B) kann dem Verwalter die **Weitergabe** seiner Zustelladresse **untersagen**, jedoch muss er eine **andere inländische Adresse oder E-Mail-Adresse** zur Verständigung bekannt geben.

Wünscht daher nun ein Wohnungseigentümer ab 1.1.2022 die Auskunft über den Namen und die Zustelladresse eines anderen Wohnungseigentümers zur Ausübung seiner Rechte aus dem Wohnungseigentum, so ist ihm dies mitzuteilen, wenn es für die Ausübung seiner Rechte als Wohnungseigentümer notwendig ist.

Sollte der Wohnungseigentümer die Anschrift oder E-Mail-Adresse missbräuchlich verwenden, kann sich der Wohnungseigentümer, dessen Daten missbräuchlich verwendet werden, datenschutzrechtlich gegen den anderen wehren.²³

Diese Auskunftspflicht ist gem. § 52 Abs 1 Z 6 WEG gerichtlich durchsetzbar.
(in Kraft 1.1.2022)

4. § 24 Abs 4 WEG Beschlussfassung (Mehrheitsfindung mit neuer zusätzlicher Möglichkeit)

Die Bereitschaft von Wohnungseigentümern an den Willensbildungsprozessen (Eigentümersammlungen) teilzunehmen hat abgenommen. Derzeit muss ein Beschluss von der Mehrheit alle Miteigentumsanteile gefasst werden. Bleiben Wohnungseigentümer mit einem großen Teil der Miteigentumsanteile der Beschlussfassung fern, ist eine Beschlussfassung der Teilnehmenden nicht oder nur schwer möglich. Um eine Beschlussfassung für die sich an der Abstimmung beteiligenden Wohnungseigentümer besser zu ermöglichen, wurde die Möglichkeit einen Beschluss auch mit einer Mehrheit der abgegebenen Stimmen zu fassen, eingeführt.²⁴

Die bisher bestehende Möglichkeit der Beschlussfassung mit der Mehrheit alle Miteigentumsanteile bleibt aufrecht. Es wird eine zweite – zusätzliche – Möglichkeit einen Beschluss zu fassen hinzugefügt.

Für die zweite Möglichkeit der Beschlussfassung (neu) benötigt man folgende Mehrheiten:

1. **Zwei Drittel** der **abgegebenen** Stimmen (berechnet im Verhältnis der Miteigentumsanteile; mit anderen Worten: die Mehrheit muss zwei Drittel der abgegebenen Miteigentumsanteile umfassen) und
2. Die Mehrheit muss **ein Drittel aller** Miteigentumsanteile umfassen.

²² ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 16.

²³ Hon.-Prof. Dr. Stabentheiner (2022): WEG Novelle 2022 (Webinar, 19.01.2022) GBV-Akademie.

²⁴ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 4f.

Bei Stimmgleichheit kann jeder Wohnungseigentümer bei Gericht eine Entscheidungstreffung beantragen.

Der Miteigentümer oder Verwalter, der die Abstimmung **initiiert**, muss die anderen Miteigentümer über diese gesetzliche Bestimmung zur Mehrheitsfindung **informieren und hinweisen**, dass ein Unterbleiben der Stimmabgabe einen wirksamen Beschluss nicht (mehr) jedenfalls verhindert.

Abgegebenen Stimme:

- Als abgegebene Stimme zählt jede Beteiligung an der Abstimmung. Auch eine nicht eindeutige Stimmabgabe („Mir ist alles Recht.“).²⁵
- Bei Abstimmungen, die im Rahmen einer Eigentümerversammlung stattfinden, sind nur jene Wohnungseigentümer dem Kreis der abgegebenen Stimmen zuzurechnen, die
 1. zum Zeitpunkt der Abstimmung anwesend sind und die sich
 2. an der Abstimmung beteiligen,

nicht aber jene, die entweder die Eigentümerversammlung vorzeitig verlassen haben oder bei der Abstimmung keine Meinungsäußerung abgeben. Die Möglichkeit, sich schriftlich an der Abstimmung zu beteiligen, bleibt aufrecht.²⁶

Stimmenthaltungen zählen als abgegebene Stimme und zählen zu den Gegenstimmen.²⁷

Sich widersprechende Beschlüsse führen im Ergebnis dazu, dass kein Beschluss gefasst wurde.²⁸

(§ 24 Abs 4 ab 01.07.2022 in Kraft; Geltung des § 24 Abs 4 **für Willensbildungsvorgänge, die nach dem 30.06.2022 eingeleitet werden**. Unter Einleitung ist zu verstehen: Einberufung einer Eigentümerversammlung unter Bekanntgabe der dafür ins Auge gefassten Beschlussgegenstände²⁹ (§ 25 Abs. 3))

Durch diese geänderte Mehrheitsfindung ergeben sich auch **in anderen Bestimmungen**, welche auf diese Mehrheit hinweisen folgende Änderungen:

Für die §§ 20 Abs 1, 22 Abs 2, 25 Abs 3, 28 Abs 1, 29 Abs 1 und §§ 30 Abs 2, 32 Abs 4 WEG ist nun mit „Mehrheit“ der Mehrheitsbegriff nach der „alten“ Variante oder der neuen Mehrheitsvariante zu verstehen. Eine der beiden Mehrheiten reicht aus. Bezüglich § 30 Abs 2 WEG kann bei der neuen Variante nur anhand der konkreten Abstimmung – nach Beantwortung der Frage: wie viele haben teilgenommen und haben abgestimmt – entschieden werden, ob jemand diese dominante Stellung innehat.³⁰

Bisher war es bereits so, dass die Minderheit sich bei Gericht gegen Beschlüsse eines Wohnungseigentümers wehren kann, wenn dieser Wohnungseigentümer allein eine Mehrheit von über der Hälfte der Miteigentumsanteile hat. Nun kann man das auch, wenn ein Wohnungseigentümer eine Mehrheit von zumindest 1/3 hat und je nach Teilnahme eine Mehrheit von 2/3 allein schafft.³¹

(Änderungen dieser Bestimmungen treten mit 01.07.2022 in Kraft.)

²⁵ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 17.

²⁶ *Hon.-Prof. Dr. Stabentheiner* (2022): WEG Novelle 2022 (Webinar, 19.01.2022) GBV-Akademie.

²⁷ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 17.

²⁸ *Hon.-Prof. Dr. Stabentheiner* (2022): WEG Novelle 2022 (Webinar, 19.01.2022) GBV-Akademie.

²⁹ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 22.

³⁰ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 14, 19.

³¹ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 19.

Im Zusammenhang mit dem Ausschluss von Wohnungseigentümern (§ 36 WEG) soll für die Klage der Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer weiterhin aber nur die bisherige (alte) Mehrheit der Wohnungseigentümer nötig und möglich sein. Die Mehrheit der neuen zusätzlichen Variante (2/3 der Teilnehmenden + 1/3 aller Miteigentumsanteile) ist nicht ausreichend.³²

Da in §§ 41 und 44 die Berechnung der Mehrheit nach Köpfen erfolgt, ergeben sich hier keine Änderungen.³³

5. Nachholung von Eigentümerversammlungen

1. Möglichkeit Eigentümerversammlung mittels elektronischer Kommunikation

§ 25 (2a) WEG: Eigentümerversammlungen sollen weiterhin in Präsenz stattfinden, um den Meinungsaustausch und eine Diskussion zu ermöglichen. Einzelne Wohnungseigentümer kann die Möglichkeit gewährt werden, wenn ihnen eine physische Teilnahme nicht möglich ist, per elektronischer Kommunikation (Videokonferenz) an der Eigentümerversammlung teilzunehmen (Hybrid). Eine Eigentümerversammlung kann nicht gänzlich mittels elektronischer Kommunikation durchgeführt werden.³⁴

Einzelne Beschlüsse können gänzlich mittels elektronischer Kommunikation (Videokonferenz) gefasst werden. Alle Wohnungseigentümer müssen die Möglichkeit zur Teilnahme haben.
(in Kraft mit 1.1.2022)³⁵

2. § 58 Abs 6 WEG Fristen zum Nachholen von Eigentümerversammlungen

Aufgrund von COVID-19 verschobene oder abgesagte Eigentümerversammlungen müssen wie folgt nachgeholt werden:

- a) Hätte die Eigentümerversammlung im **Zeitraum vom 1. März 2020 bis zum 30. Juni 2021** durchgeführt werden müssen, muss der Verwalter die Eigentümerversammlung bis **spätestens 30. Juni 2022 nachholen**.³⁶

Bsp.: Die letzte Versammlung hat tatsächlich am 15. April 2018 stattgefunden. Eine Eigentümerversammlung war geplant am 14. April 2020 und wurde aufgrund eines Lockdowns odgl. abgesagt, so muss diese Versammlung bis 30. Juni 2022 nachgeholt werden.

- b) Hätte eine Eigentümerversammlung zwischen **1. Juli 2021 bis zum 31. Dezember 2021** durchgeführt werden müssen, so **verlängert sich diese Frist um ein Jahr**.

Bsp.: Die letzte Versammlung hat tatsächlich am 15. November 2019 stattgefunden. Die nächste Eigentümerversammlung war für den 14. November 2021 geplant und wurde aufgrund eines Lockdowns abgesagt, so muss eine Eigentümerversammlung bis 15. November 2022 jedenfalls nachgeholt werden.

(in Kraft mit 1.1.2022)

³² ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 14.

³³ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 14.

³⁴ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 18.

³⁵ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 18.

³⁶ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 23.

Weitere Änderungen:

1. § 31 Abs 1 WEG Mindestdotierung der Rücklage

Um die Voraussetzungen für zB (aber nicht nur) wärme-, klima- und energietechnische Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen zu verbessern, wird eine betragliche Untergrenze für die Bildung der Rücklage eingeführt.

Zum besseren Bestand von Rücklagen wird ein **Mindestbetrag** von monatlich **90 Cent pro Quadratmeter** Nutzfläche eingeführt.³⁷

Berechnung:

Die Höhe der Rücklage wird wie folgt berechnet: EUR 0,90 x gesamte Nutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte = Gesamtbetrag für die Liegenschaft und dieser Gesamtbetrag wird nach den Regeln des § 32 WEG nach den Miteigentumsanteilen aufgeteilt.³⁸

Ein **Überschreiten** des Mindestbetrages ist jedenfalls möglich.

In gesetzlich bestimmten **Ausnahmefällen** kann dieser Mindestbetrag unterschritten werden:

- Bestehender außergewöhnlich hoher Stand von Rücklagen (zB Verkauf Hausbesorgerwohnung)³⁹
- Das Gebäude wurde gerade neu errichtet oder umfangreich saniert, sodass einige Jahre keine Sanierung nötig sein wird; nach geraumer Zeit wird jedoch wieder eine Ansparung nötig.

Unter „neu errichtet“ und „umfassend saniert“ ist ein Zeitraum von 10 Jahren zu verstehen.⁴⁰ Die ersten 10 Jahre können die 90 Cent unterschritten werden.⁴¹

Festzuhalten bleibt, dass weiterhin bei gemeinnützige Wohnungsträger ab Bezug der Baulichkeit eine angemessene Rücklage zu bilden ist.⁴² Diese angemessene Rücklage muss für voraussichtliche Entwicklung der kommenden 10 Jahre eingehoben werden. Es ist aber immer im Einzelfall zu prüfen, welche Sanierungen und Erhaltungsmaßnahmen erforderlich werden.

Die angemessene Rücklage ist in den 10 Jahren schrittweise anzuheben, sodass nach 10 Jahren die Mindestrücklage von 90 C pro qm pro Monate eingehoben wird.⁴³

- Die Wohnungseigentümer von Reihen- oder Einzelhausanlagen haben die Erhaltungspflicht gem. § 28 Abs 1 Z 1 WEG vertraglich übernommen.⁴⁴

Es ist jedoch auch nicht so, dass alle – auch sehr umfassende Sanierungen – nur mit der Rücklage finanziert werden müssen, sondern kann dafür weiterhin auch eine zusätzliche Kreditfinanzierung durchgeführt werden.⁴⁵

In **§ 31 Abs 5 WEG** werden diese **90 Cent wertgesichert**: Jedes zweite Jahr wird der Wert nach dem VPI 2020 im Verhältnis zum Indexwert 102,6 (Wert Juni 2021) zum Wert im Monat Juni des jeweiligen Vorjahres angepasst. Halbe Cents sind abzurunden. Der neue Betrag gilt ab 1. Jänner. Die

³⁷ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 20.

³⁸ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 20.

³⁹ Hon.-Prof. Dr. Stabentheiner (2022): WEG Novelle 2022 (Webinar, 19.01.2022) GBV-Akademie.

⁴⁰ GBV intern 1/22, 20.

⁴¹ Hon.-Prof. Dr. Stabentheiner (2022): WEG Novelle 2022 (Webinar, 19.01.2022) GBV-Akademie.

⁴² GBV intern 1/22, 20.

⁴³ Hon.-Prof. Dr. Stabentheiner (2022): WEG Novelle 2022 (Webinar, 19.01.2022) GBV-Akademie.

⁴⁴ Hon.-Prof. Dr. Stabentheiner (2022): WEG Novelle 2022 (Webinar, 19.01.2022) GBV-Akademie.

⁴⁵ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 20.

Wirtschaftskammer hat diesen neuen Betrag bis Ende November des Vorjahres auf der Homepage des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder zu veröffentlichen.
(§ 31 Abs 1 und 5 WEG treten mit 01.07.2022 in Kraft)

2. § 34 Abs 1 WEG:

Die Abrechnung kann auch elektronisch übermittelt werden.
(1.1.2022 in Kraft)

3. § 58g Abs 5 WEG: Möglichkeit temporäre zulässige Nutzwertneufestsetzung

Vor dem Inkrafttreten des WEG 2002 wurden Geschäftsräumlichkeiten ein wesentlich höherer Nutzwert oder Jahresmietwert in Relation zu Vergleichswohnungen zugeschrieben. Diese Konstellation hat sich weiter verschärft. Daher wurde die Möglichkeit einer Neufestsetzung unter folgenden **Voraussetzungen** geschaffen:⁴⁶

- Der Nutzwert wurde nach dem WEG 1975 für **selbständige Geschäftsräume höher als mit dem Dreifachen** der Nutzfläche festgesetzt
- oder
- Es wurde der Festsetzung ein Regelnutzwert zugrunde gelegt, der mehr als das Dreifache des für Wohnungen zugrunde gelegten Regelnutzwert betrug
- oder
- Bei Festsetzung des Jahresmietwertes pro Quadratmeter übersteigt dieser den Durchschnitt des für Wohnungen festgesetzten Jahresmietwert mehr als das Dreifache

Dann besteht die Möglichkeit bis zum Ablauf des Jahres 2024 einen Antrag auf gerichtliche Neufestsetzung dahingehend zu stellen, dass der dafür maßgebliche Schwellenwert nicht mehr überschritten wird. Der Anteil des Nutzwerts oder Jahresmietwertes einer Wohnung darf um nicht mehr als 20 % von ihrem früheren Anteil abweichen.
(in Kraft mit 1.1.2022)

Hinweis:

Diese Informationen ersetzen keine rechtliche Beratung. Aus diesen Informationen können daher keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. Weiters behält sich die NEUE HEIMAT OÖ das Recht vor, diese Information jederzeit zu ergänzen, zu ändern oder zu löschen. Die NEUE HEIMAT OÖ übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit, die Aktualität und die Vollständigkeit dieser Information. Haftungsansprüche gegen die NEUE HEIMAT OÖ, welche sich auf Schäden beziehen, die durch die Nutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind ausgeschlossen.

⁴⁶ ErläutRV 1174 der BlgNR 27. GP 22.