

## WEG-Novelle 2022

Von Dr. Ernst Mayrhofer, Jurist i.R. des ÖHGB Linz

Am 1.1.2022 ist die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes (BGBl I Nr. 222/2021) in Kraft getreten, einige Änderungen treten erst mit 1.7.2022 in Kraft.

### 1. Beschlussfassung (§ 24WEG):

Bisher bedurfte es der absoluten Mehrheit aller Wohnungseigentumsanteile, auch wenn viele Wohnungseigentümer aus Desinteresse gar nicht an der Eigentümerversammlung und der Abstimmung teilnahmen, um Angelegenheiten der ordentlichen (§ 28 WEG, z.B. Reparaturen) oder außerordentlichen Verwaltung (§ 29 WEG, Verbesserungen) zu beschließen.

Ab 1.7.2022 wird ein Mehrheitsbeschluss auch dann zustande kommen, wenn er mit einer **Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen** (berechnet nach Miteigentumsanteilen) gefasst wird und diese Mehrheit überdies **mindestens ein Drittel aller Miteigentumsanteile** verkörpert (§ 24 Abs 4 WEG nF.) Unter abgegebener Stimme ist nach den Materialien (RV 17) jede - auch neutrale - Rückmeldung zu verstehen. Der Beschlussinitiator (zB Verwalter) muss die Wohnungseigentümer in seinem Beschlussvorschlag über diese neue Mehrheitsregelung informieren. Ein Informationsfehler ermöglicht die Beschlussanfechtung.

Auf diesem Weg wird es möglich, selbst mit einer bloß niedrigen Beteiligung der Wohnungseigentümer an der Abstimmung einen wirksamen Beschluss zu erzielen. Zugleich aber wird durch das qualifizierte Mehrheitserfordernis sowie durch die absolute Wirksamkeitsschwelle von einem Drittel aller Miteigentumsanteile gewährleistet, dass ein zustande gekommener Beschluss das Meinungsbild in der Eigentümergemeinschaft gut repräsentiert und dass nicht eine Mehrheit von schweigenden Wohnungseigentümern durch eine nur sehr kleine Minderheit besonders aktiver Proponenten einer Entscheidung dominiert werden kann (RV 5).

### 2. Eigentümerversammlung (§ 25 WEG):

Die Eigentümerversammlung versteht der Gesetzgeber weiterhin als Präsenzveranstaltung (RV 18). Dem Verwalter wird in § 25 Abs 2a WEG aber die Befugnis eingeräumt, Wohnungseigentümern eine elektronische Teilnahme, etwa per Videokonferenz, zu ermöglichen (Hybridveranstaltung).

In § 58g Abs 6 WEG wird die **Aufschiebung** von Eigentümerversammlungen wegen der COVID-19 - Pandemie legalisiert. Versammlungen, die aufgrund des in § 25 Abs 1 WEG vorgeschriebenen zweijährigen Rhythmus zwischen 1. 3. 2020 und 30. 6. 2021 stattfinden hätten müssen, hat der Verwalter bis spätestens 30. 6. 2022 durchzuführen. Die Frist für eine Eigentümerversammlung, die der Verwalter im zweiten Halbjahr 2021 durchführen hätte müssen, wird um ein Jahr verlängert.

### 3. Mindestrücklage (§ 31 WEG):

Ab 1.7.2022 ist die Rücklage zwingend in der Höhe von EUR 0,90 je Quadratmeter Nutzfläche und Monat zu dotieren. Von dieser Mindestdotierung soll nur dann abgerückt werden dürfen, wenn ein

Gesamtbetrag in dieser Höhe zur Bildung einer angemessenen Rücklage nicht erforderlich ist, und zwar wegen des besonderen Ausmaßes der bereits vorhandenen Rücklage, wegen einer erst kurz zurückliegenden Neuerrichtung oder durchgreifenden Sanierung des Gebäudes oder wenn im Fall einer Reihen- oder Einzelhausanlage die Wohnungseigentümer die – an sich die Eigentümergemeinschaft treffenden Erhaltungspflichten – übernommen haben. Der Mindestbetrag wird mit dem VPI valorisiert, wobei ein zweijähriger Anpassungsrhythmus und eine erstmalige Anpassung mit 1. 1. 2024 vorgesehen sind.

#### 4. Änderungsrecht am Wohnungseigentumsobjekt (§ 16 WEG):

Der Katalog der privilegierten Änderungen gemäß § 16 Abs 2 Z 2 WEG, die trotz Inanspruchnahme allgemeiner Teile **nicht** den Nachweis der Verkehrsüblichkeit oder eines wichtigen Interesses voraussetzen, wird um die Anbringung von **Ladestationen zum Langsamladen von E-Fahrzeugen** sowie die **barrierefreie Ausgestaltung von Wohnungseigentumsobjekten oder Allgemeinflächen** (zB. **Einbau eines Treppenliftes** im Stiegenhaus) erweitert.

Der gesetzlich nicht definierte Begriff des Langsamladens umfasst nach den Gesetzeserläuterungen nicht nur einphasiges Laden, sondern auch dreiphasiges Laden mit 5,5 kW.

#### 5. Zustimmungsfiktion (§ 16 Abs 5 WEG):

Ein Wohnungseigentümer, der sein Wohnungseigentumsobjekt in einer Weise verändern möchte, dass dadurch auch schutzwürdige Interessen anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigt werden könnten, muss dafür die Zustimmung aller anderen einholen (§ 16 Abs. 2 WEG). Es reicht nicht die stillschweigende Duldung der anderen aus, sondern es muss ihre aktive Zustimmung bewirkt werden. Es besteht für den Änderungswilligen die Möglichkeit, die verweigerten oder sonst nicht erlangbaren Zustimmungen durch Entscheidung des Außerstreitgerichts ersetzen zu lassen, doch ist die Anrufung des Gerichts ein Schritt, vor dem manch einer zurückschreckt.

Die Novelle schafft nunmehr eine besondere Privilegierung in Form einer **Zustimmungsfiktion**. Für

- die Anbringung einer **Ladevorrichtung für ein Elektro-Fahrzeug** am Kfz-Abstellplatz oder in der Garage,
- die **behindertengerechte Ausgestaltung** eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft,
- die **Installation von Beschattungseinrichtungen**, sofern sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild des Hauses einfügen,
- den **Einbau einbruchsicherer Türen** und
- die **Anbringung von Solaranlagen** bei Wohnungseigentumsobjekten, die als Einzel- oder Reihenhäuser gestaltet sind,

ist nicht wie bisher unbedingt eine gerichtliche Genehmigung oder aktive Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer erforderlich, weil die Zustimmung als erteilt gilt, wenn ein Wohnungseigentümer nicht **binnen zwei Monaten** nach Zugang der Verständigung widersprochen hat.

In der Verständigung, die in Textform zu erfolgen hat, muss die Änderung klar beschrieben und auf die Zustimmungsfiktion hingewiesen werden. Für den Widerspruch fordert das Gesetz Papierform oder eine dauerhaft speicherbare elektronische Form (zB E-Mail). Der unterlassene Widerspruch hindert einen anderen Wohnungseigentümer aber nicht daran, gegen eine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekts vorzugehen.

**Keineswegs** soll die Zustimmungsfiktion allerdings bei **anderen, nicht privilegierten Änderungen** zum Tragen kommen. Wenn es also – nur beispielsweise – um den Anbau eines Balkons an das Wohnungseigentumsobjekt, um einen neuen Fensterdurchbruch in der Fassade oder um eine Änderung der Widmung des Wohnungseigentumsobjekts geht, kommt dem Änderungswilligen die Zustimmungsfiktion nicht zugute!

Das Gesetz stellt nunmehr klar, dass ein Wohnungseigentümer, der eine Änderung unter Inanspruchnahme allgemeiner Teile vornimmt, für damit verbundene Mehrkosten bei der Erhaltung dieser Allgemeinteile aufzukommen hat (§ 16 Abs 6 WEG). Eine Balkonverglasung ist ein allgemeiner Teil des Hauses. Kommt es nun durch die Verglasung zu Erhaltungsmehrkosten, so trifft den Wohnungseigentümer auch die Erhaltung dieses „neu geschaffenen“, aber Mehrkosten verursachenden allgemeinen Teils (Prader, Manz Wohnrecht-Entscheidungen, FN 6 zu § 16 Abs 6 WEG). § 16 Abs 6 WEG tritt mit 1. 1. 2022 in Kraft; mangels anderslautender Übergangsvorschrift wirken Gesetze nicht zurück (§ 5 ABGB); diese Neuregelung kommt daher erst für Änderungen nach dem 31. 12. 2021 zur Anwendung.

#### **6. Vorrang einer gemeinsamen Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge (§ 16 Abs 8 WEG):**

Sobald eine Gemeinschaftsanlage in Betrieb genommen worden ist, kann die Eigentümergemeinschaft von einem Wohnungseigentümer, der eine Einzel-Ladestation betreibt, mit Beschluss die **Unterlassung** der Verwendung verlangen, wenn die elektrische Versorgung der Liegenschaft so besser genutzt werden kann. Die Unterlassungspflicht beginnt jedoch frühestens fünf Jahre nach Errichtung der Einzel-Ladestation. Bei der Beschlussfassung ist der betroffene Wohnungseigentümer nach den Materialien gemäß § 24 Abs 3 WEG wegen Interessenkollision von seinem Stimmrecht ausgeschlossen. Diese Neuregelung gem § 58g Abs 3 gilt nur für solche E-Ladestationen, die nach dem 31. 12. 2021 errichtet bzw. genehmigt werden.

#### **7. Verwalter – Auskunftspflicht (§ 20 Abs 8 WEG):**

Die Auskunftspflicht des Verwalters über die Kontaktdaten der anderen Wohnungseigentümer ist nun ausdrücklich geregelt. Der Verwalter muss einem Wohnungseigentümer, der diese Daten zu einer vom WEG gedeckten Verständigung benötigt, auf Verlangen Namen und Zustelladressen der anderen Wohnungseigentümer bekannt geben. Eine E-Mailadresse darf nur mit Einwilligung des betroffenen Wohnungseigentümers übermittelt werden. Die Untersagung der Weitergabe der Zustellanschriften ist nur zulässig, wenn zugleich eine andere Anschrift oder E-Mailadresse für die Verständigung bekannt gegeben wird.

Im § 20 Abs 4 WEG erfolgt eine Klarstellung, dass der Verwalter im Fall der **Kreditfinanzierung** von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten Wohnungseigentümern die Möglichkeit einräumen kann, den auf sie entfallenden Anteil aus eigenen liquiden Mitteln zu decken (§ 20 Abs 4 WEG). Ein Wohnungseigentümer, der davon Gebrauch macht, muss grundsätzlich keine Kreditkosten tragen. Allerdings ändert dies nichts daran, dass der Kredit im Namen der Eigentümergemeinschaft (nicht nur im Namen der anderen Wohnungseigentümer) aufgenommen wird.

#### **8. Korrektur der Jahresmietwerte von Geschäftsräumen:**

Die WEG-Novelle 2022 räumt den Eigentümern von Geschäftsräumen, zeitlich limitiert bis Jahresende 2024, die Möglichkeit ein, bei überhöhten Nutzwerten bzw. Jahresmietwerten der Geschäftsräume einen Antrag auf gerichtliche Neufestsetzung bzw. Herabsetzung zu stellen.

In der Übergangsbestimmung des § 58g Abs 5 WEG wird nun bei Jahresmietwerten eine Neufestsetzungsmöglichkeit geschaffen, bei der der Schwellenwert für einen Antrag auf Neufestsetzung an den Jahresmietwert pro m<sup>2</sup> Gesamtfläche des Geschäftsraums geknüpft ist. Der Schwellenwert ist erreicht, wenn der Jahresmietwert pro m<sup>2</sup> Gesamtfläche des Geschäftsraums den Durchschnitt des für Wohnungen festgesetzten Jahresmietwerts pro m<sup>2</sup> Gesamtfläche **um mehr als das Dreifache** übersteigt.

Da eine Reduktion des Geschäftsraumanteils an den Aufwendungen der Liegenschaft zu einer Erhöhung des Anteils der Wohnungen im Haus führt, hat der Gesetzgeber die Schwelle für eine Antragstellung hoch angesetzt.

Bei der Untersuchung dieser Relation zwischen dem Geschäftsraum und dem Durchschnittswert für die Wohnungen sind auch die angesetzten Zuschläge und Abstriche und auch allfälliges Zubehör zu berücksichtigen.

Die Mitarbeiterinnen des ÖHGB Linz stehen Ihnen bei darüberhinausgehenden Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.