

WEG-NOVELLE 2022 ÄNDERUNGEN IM WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

1. Zustimmungsfiktion bei privilegierungswürdigen Änderungen

Möchte ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentumsobjekt verändern und werden dadurch schutzwürdige Interessen anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigt, benötigt er die **Zustimmung von allen anderen Wohnungseigentümern** (§ 16 Abs 2 WEG 2002). Dies stellt den Wohnungseigentümer vor gewisse Hürden, vor allem bei großen Wohnungseigentumsanlagen.

Durch die Novelle wird für bestimmte Maßnahmen die Erreichung der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer durch Einführung einer **Zustimmungsfiktion** erleichtert.

Dies bedeutet, dass bei den im Gesetz **ausdrücklich aufgezählten privilegierten Maßnahmen** die Zustimmung eines Wohnungseigentümers als erteilt gilt, wenn er **nicht** binnen **zwei Monaten** nach Zugang der Verständigung **widerspricht**. Der Wohnungseigentümer benötigt demnach nicht mehr – wie vorher – die aktive Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer. Hat der Wohnungseigentümer also alle anderen verständigt und binnen zwei Monaten keine Rückmeldung (Widerspruch) erhalten, kann er die gewünschten Änderungen vornehmen.

Diese Zustimmungsfiktion **gilt jedoch nicht unbeschränkt, sondern nur bei** Vorrichtungen zum Langsamladen für Elektrofahrzeuge, Einbau einbruchsicherer Türen, barrierefreie Ausgestaltungen eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, Anbringung von Solaranlagen sowie Beschattungsvorrichtungen (Rollläden, Markisen oder Außenjalousien), wenn sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild des Hauses einfügen (§ 16 Abs 5 WEG 2002 neu).

Damit die Zustimmungsfiktion zum Tragen kommt, muss das im Gesetz festgelegte Prozedere eingehalten werden. Insbesondere muss die Verständigung schriftlich (in Papierform oder elektronisch) erfolgen und müssen den anderen Wohnungseigentümern die geplanten Änderungen klar und verständlich sowie die Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruches beschrieben werden.

Eine **wesentliche und dauernde Beeinträchtigung** muss ein Wohnungseigentümer aber auch dann **nicht dulden**, wenn er einen Widerspruch unterlassen hat. Was genau darunter zu verstehen ist, wird gesetzlich nicht näher definiert und werden daher schlussendlich die Gerichte zu beurteilen haben.

Allgemeines Ziel ist es den Umstieg auf elektrisch betriebene Fahrzeuge voranzutreiben. Der Gesetzgeber bevorzugt dabei Gemeinschaftsladestationen gegenüber Einzelladestationen. In § 16 Abs 8 WEG 2002 (neu) wird daher vorgesehen, dass die Nutzung einer Einzelladestation nach späterer Inbetriebnahme einer gemeinsamen Elektro-Ladestation unterlassen werden muss, wenn bei Errichtung einer Gemeinschaftsanlage eine gesamtheitlich bessere Versorgung der Liegenschaft besteht.

2. Auskunftspflicht des Verwalters

Damit die oben dargelegte Zustimmungsfunktion umgesetzt werden kann, wurden auch Änderungen bei den Pflichten des Verwalters vorgenommen. Möchte ein Wohnungseigentümer eine Änderung durchsetzen, stellt sich oft das Problem, dass er weder die Zustellanschriften der – nicht im Gebäude wohnhaften – Wohnungseigentümer kennt, noch über deren E-Mail-Adressen verfügt.

Im neuen § 20 Abs 8 WEG 2002 wird daher eine **Auskunftspflicht des Verwalters hinsichtlich Namen und Zustelladressen der anderen Wohnungseigentümer** statuiert.

Um der Datenschutz-Grundverordnung gerecht zu werden, ist Voraussetzung, dass der Wohnungseigentümer dem Verwalter die Notwendigkeit der Verständigung der anderen Wohnungseigentümer mitteilt. Überdies dürfen die E-Mail-Adressen – im Gegensatz zu postalischen Zustellanschriften – seitens des Verwalters nur mit Zustimmung der betreffenden Wohnungseigentümer weitergegeben werden. Diese unterschiedliche Behandlung erklärt sich durch die höhere Sensibilität und Missbrauchsanfälligkeit von E-Mail-Adressen.

3. Erleichterung der Willensbildung

Für das Zustandekommen eines wirksamen Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft ist nach dem WEG die Zustimmung von so vielen Mit- bzw. Wohnungseigentümern erforderlich, die eine Mehrheit der Miteigentumsanteile an der Liegenschaft (also mehr als 50 % der Miteigentumsanteile) bilden.

Verbesserungsmaßnahmen, wie etwa die Optimierung einer energietechnischen Ausgestaltung des Gebäudes oder bestimmter Anlagen, scheitern häufig daran, dass viele Wohnungseigentümer an den Geschehnissen in der Gemeinschaft kaum interessiert sind und sich an der Abstimmung nicht beteiligen. Die neugefasste Regelung in § 24 Abs 4 WEG 2002 soll das Problem einer Minderbeteiligung an der Willensbildung lösen.

Neben der weiterhin **aufrecht bleibenden Mehrheitsbildung** wird daher eine **zweite Möglichkeit der Beschlussfassung** an die Seite gestellt werden. Bei dieser neuen Variante kommt es auf die **qualifizierte Mehrheit der abgegebenen Stimmen** und nicht mehr auf die Miteigentumsanteile an. Dafür muss jedoch ein **zweifaches Zustimmungserfordernis** erfüllt sein. Zum einen müssen **zwei Drittel der abgegebenen Stimmen**, berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, zustimmen. Zum anderen müssen die Stimmen, die für den Beschluss sind, **mindestens ein Drittel aller Miteigentumsanteile** erreichen.

In einem ersten Schritt muss daher das Mehrheitsverhältnis allein anhand der abgegebenen Stimmen beurteilt werden, wobei eine Zweidrittelmehrheit dieser Stimmen nach Miteigentumsanteilen erforderlich ist. In einem zweiten Schritt ist zu prüfen, ob diese Mehrheit mindestens ein Drittel aller Miteigentumsanteile an der Liegenschaft ausmacht. Nur wenn beide Voraussetzungen vorliegen, kommt ein wirksamer Beschluss zustande.

Durch diese neue Variante soll sichergestellt werden, dass auch bei einer niedrigeren Abstimmungsbeteiligung der Wohnungseigentümer ein wirksamer Beschluss erzielt werden kann und nicht einzelne Wohnungseigentümer allein über das Geschehen entscheiden.

Als Folge der COVID-19-Pandemie kann der Verwalter Wohnungseigentümern gemäß § 25 Abs 2a WEG 2002 (neu) die Teilnahme an der Eigentümerversammlung in Zukunft auch im Wege der elektronischen Kommunikation (**Videokonferenz**) einräumen.

4. Mindestdotierung der Rücklage

Auch vor der WEG-Novelle war die Bildung einer angemessenen Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen gemäß § 31 Abs 1 WEG 2002 vorgesehen. Um die Verringerung des Energieverbrauchs in Gebäuden zu erreichen, wurden Maßnahmen zur "Dekarbonisierung" geschaffen. Diesbezüglich wurde unter ausdrücklicher Nennung von Aufwendungen zur thermischen Sanierung oder energietechnischen Verbesserungen des Gebäudes eine Implementierung einer verpflichtenden Rücklagendotierung eingeführt. Dadurch sollen nachhaltige Sanierungsmaßnahmen am Gebäude leichter vorgenommen werden können.

Durch die Novellierung wird nunmehr eine gesetzliche monatliche **Mindestdotierung** in Höhe von **EUR 0,90 pro Quadratmeter** Nutzfläche zur **Bildung von Rücklagen** festgesetzt. Dieser Mindestbetrag wird mit dem Verbraucherpreisindex 2020 alle zwei Jahre, beginnend mit 01.01.2024 valorisiert.

Die **Unterschreitung** dieser Mindestdotierung ist nur im Gesetz umschriebenen **Ausnahmefällen**, etwa wegen des besonderen Ausmaßes der bereits vorhandenen Rücklage oder wegen einer erst kurz zurückliegenden Neuerrichtung oder durchgreifenden Sanierung des Gebäudes, **zulässig**.

5. Inkrafttreten

Die Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes treten überwiegend mit **1. Jänner 2022** in Kraft, lediglich die zweite Variante der Willensbildung sowie die Mindestdotierungspflicht mit **1. Juli 2022**.

6. Fazit

Die WEG-Novelle 2022 sieht vor allem wesentliche Änderungen im Hinblick auf die Willensbildung der Wohnungseigentümer sowie auf die Durchsetzbarkeit von gewissen Maßnahmen vor.

Mit der Erleichterung der Beschlussfassung wird in Fällen, in denen sich Wohnungseigentümer an der Willensbildung der Gemeinschaft nicht beteiligen, die Möglichkeit geschaffen, dennoch Maßnahmen umzusetzen.

Die einfachere Umsetzung von gewissen Maßnahmen wird auch dadurch sichergestellt, dass eine Zustimmungsfiktion für einzelne Fälle, die ausdrücklich im Gesetz geregelt sind, eingeführt wird.

Sollten Sie Fragen zur aktuellen Rechtslage im Wohnungseigentumsrecht sowie über die bevorstehende Novellierung haben, steht Ihnen unser Team jederzeit gerne mit kompetenter rechtlicher Beratung zur Verfügung.

[RA DDr. Alexander Hasch](#)

[RA Mag. Reinhard Kollros](#)

[RAA Mag. Elisabeth Stoiber](#)