

Die WEG-Novelle 2022

Mit dem Ende der Begutachtungsfrist der WEG-Novelle (Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes) am 13. August 2021 kann nun von einem planmäßigen Inkrafttreten des Ministerialentwurfs, welcher den Schwerpunkt auf nachhaltige Innovationen im Zusammenhang mit Energieeffizienz und Digitalisierung setzt, ab 1. Jänner 2022 ausgegangen werden. Ein Hauptaugenmerk liegt auf dem Einbau von „Langsamladepunkten“ für elektrisch betriebene Fahrzeuge, der behindertengerechten Ausgestaltungen von Wohnungseigentumsobjekten, der Anbringung von Photovoltaikanlagen und Beschattungseinrichtungen. Ebenso sollen die Befugnisse des Verwalters, die Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft und die Mindestdotierung der Rücklage erweitert werden. Auch das Verfahrensrecht soll adaptiert, eine Möglichkeit der Neufestsetzung bestimmter Nutzwerte eingeführt sowie gesetzlich verankert werden, dass ausgefallene Eigentümerversammlungen aufgrund der Corona-Pandemie innerhalb bestimmter Fristen nachzuholen sind.

Änderung und Erhaltung in § 16

In § 16 ist grundsätzlich geregelt, unter welchen Voraussetzungen ein Wohnungseigentümer ein Recht auf Änderungen seines Wohnungseigentumsobjekts hat. Als weitreichende Neuerung soll nun die sogenannte „Zustimmungsfiktion“ eingeführt werden. In den gesetzlich genannten Fällen wird von einer Zustimmung der restlichen Wohnungseigentümer zu den nun erweiterten privilegierten Änderungen ausgegangen, sofern diese nicht innerhalb von 2 Monaten ab Verständigung Widerspruch erheben. Zu beachten ist, dass eine Nichtäußerung als Zustimmung und nicht wie bisher als Widerspruch gewertet werden wird. Zu diesen privilegierten Änderungen zählen die behindertengerechte Ausgestaltung, die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrischen betriebenen Fahrzeugs, die Anbringung von Photovoltaikanlagen und der Einbau von einbruchssicheren Türen. Der Einbau von Beschattungsvorrichtungen wie Markisen, Rollläden, etc. zählt allerdings nur dann dazu, wenn diese sich in das äußere Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügen.

Eine wesentliche und ständige Beeinträchtigung müssen die restlichen Wohnungseigentümer selbst bei rechtmäßiger Verständigung und Nichterhebung eines Widerspruches trotzdem nicht dulden. Allerdings liegt die Behauptungs- und Beweislast für das Vorliegen einer solchen wesentlichen und ständigen Beeinträchtigung beim Widersprechenden. Wird eine solche Beeinträchtigung festgestellt, dann stehen dem Widersprechenden Unterlassungs- und Wiederherstellungsansprüche zu.

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters in § 20

Ebenso soll im Zusammenhang mit der „Zustimmungsfiktion“ die Auskunftspflicht des Verwalters erweitert werden. Dies zum Zweck, einem Wohnungseigentümer, welcher sich in wohnungsrechtlichen Belangen engagieren möchte, die Auskunft über die anderen Wohnungseigentümer bezüglich Namen und Anschrift zu erleichtern. E-Mail-Adressen dürfen allerdings nach wie vor nicht weitergegeben werden, außer der betreffende Wohnungseigentümer stimmt ausdrücklich zu.

Zusätzlich sollen die Befugnisse des Verwalters im Zuge einer Kreditfinanzierung von größeren Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten erweitert werden. So kann der Verwalter dann den Wohnungseigentümern die unmittelbare Zahlung des auf ihren Anteil entfallenen Teils der Kreditsumme ermöglichen. Die Aufwendungen für die somit verminderte Kreditfinanzierung haben dann ausschließlich die restlichen Wohnungseigentümer zu tragen.

Beschlüsse der Eigentümerschaft in § 24

Bisher war für die Beschlussfassung eine Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer im Verhältnis der Miteigentumsanteile notwendig. Mit der Novelle wird nun eine weitere alternative Beschlussfassungsmöglichkeit geschaffen: So muss zukünftig einerseits eine Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen vorliegen und andererseits zumindest ein Drittel aller Wohnungseigentumsanteile erreicht werden. Ein solcher Beschluss kann künftig auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder der Hausverwaltung gefasst werden. Ziel dieser Änderung ist die Erleichterung der Willensbildung. Dadurch möchte der Gesetzgeber der Entwicklung entgegenwirken, wonach sich immer weniger Wohnungseigentümer an der Willensbildung beteiligen.

DIE AUTOREN



Mag. Wilhelm Huck
PARTNER

Arbeitsrecht, Immobilien,
Prozessführung

E: wilhelm.huck@hsp.law
W: <http://www.hsp.law>



Mag. Lukas Schmied
RECHTSANWALT

Immobilien, öffentliches
Recht, Prozessführung

E: lukas.schmied@hsp.law
W: <http://www.hsp.law>

Eigentümerversammlung in § 25

Als Folge der Pandemie soll die Teilnahme an der Versammlung per Videokonferenz neu eingeführt werden. Der Verwalter hat in Zukunft die Möglichkeit, eine elektronische Kommunikation (Videokonferenz) zur Teilnahme anzubieten.

Mindestdotierung der Rücklage in § 31

Mit Inkrafttreten der Novelle wird nunmehr für die monatliche Dotierung der Rücklage ein gesetzliches Mindestmaß in der Höhe des Kategoriebetrages für Wohnungen der Kategorie D (§ 15a Abs 3 Z 4 MRG) normiert, diese beträgt derzeit € 0,90 je Quadratmeter der Nutzfläche. Dabei sind in bestimmten Ausnahmefällen auch Über- oder Unterschreitungen möglich. Bisher war im Gesetz lediglich festgelegt, dass eine angemessene Rücklage zu bilden ist. So wurden in der Praxis jedoch oft zu niedrige Beträge erhoben, wodurch meistens keine ausreichenden liquiden Mittel für Investitionen zur Verfügung standen. Mit dieser Regelung sollen nun in Bedacht auf den Klimawandel nachhaltige Erhal-

tungsmaßnahmen und energietechnische Verbesserungen am Gebäude leichter vorgenommen werden können.

Neufestsetzung der Nutzwerte in § 58g

Schlussendlich wird in den Übergangsbestimmungen das Problem aufgegriffen, wonach die Nutzwerte von Geschäftsräumlichkeiten im WEG 2002 in Relation sehr hoch angesetzt wurden, wodurch den Wohnungseigentümer dieser Geschäftsräume höhere Aufwendungen entstanden. Aus diesem Grund wird nun die Möglichkeit eingeführt, dass jeder Wohnungseigentümer bis zum Ende des Jahres 2023 eine Neufestsetzung der Nutzwerte beantragen kann.

Zusammenfassend ist in der Novelle die „grüne“ Handschrift des Bundesministeriums für Justiz erkennbar, der Schwerpunkt liegt ganz klar auf Nachhaltigkeit, Klimafreundlichkeit und Energieeffizienz.

Unsere Experten Mag. Wilhelm Huck und Mag. Lukas Schmied bei HSP.law beraten Sie gerne über die aktuell geltende Rechtslage im Wohnungseigentumsrecht sowie über sämtliche Neuerungen, welche die Novelle ab 1. Jänner 2022 voraussichtlich mit sich bringen wird.