

## WEG-Novelle 2022

Teile der viel diskutierten **WEG-Novelle 2022** sind mit 01.01.2022 in Kraft getreten, die wichtigsten Neuerungen können zusammen gefasst werden wie folgt:

Das erklärte politische Ziel der Novelle ist unter anderem, eine **Vereinfachung der Willensbildung** bei Beschlussfassungen sowie eine **betragsmäßige Untergrenze** für die zwingend zu bildende **Rücklage** einzuführen.

Weiters soll die Errichtung und Installation von **Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge**, **Einzel-Photovoltaikanlagen** sowie behindertengerechte Änderungen in Wohnungseigentumsanlagen erleichtert werden.

Die wesentlichen Änderungen lassen sich in drei Abschnitte und korrespondierende Regelungen gliedern und stellen sich dar wie folgt:

**I. Voraussetzung für das wirksame Zustandekommen von Mehrheitsbeschlüssen** gemäß § 24 WEG 2002 ist ab 1. Juli 2022

- entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile, oder
- die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen (nach Miteigentumsanteilen), wenn in diesem Fall die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreicht. Darüber ist künftig bei der Übermittlung/Bekanntgabe eines Beschlussvorschlages an die Wohnungseigentümer zu informieren und insbesondere da-

rauf hinzuweisen, dass auch ein mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht jedenfalls verhindert.

**II.** Ein weiterer Schwerpunkt der Novelle betrifft die Bestimmung über die zwingend zu bildende **Rücklage** für künftige Aufwendungen, wo insbesondere auch auf Aufwendungen zur thermischen Sanierung oder energietechnischen Verbesserung des Gebäudes Bedacht zu nehmen ist.

Mit 1. Juli 2022 ist eine nach dem Verbraucherpreisindex 2020 wertgesicherte Mindestrücklage (Nutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte mal Kategorie-D-Betrag) zu bilden, die nur wegen des besonderen Ausmaßes der vorhandenen Rücklage einer erst kurz zurückliegenden durchgreifenden Sanierung des Gebäudes unterschritten werden darf.

**III.** Der dritte Schwerpunkt der Novelle betrifft das **Änderungsrecht des einzelnen Wohnungseigentümers nach § 16 WEG 2002** im Zusammenhang mit seinem Wohnungseigentumsobjekt und der Einführung einer **Zustimmungsfiktion** für die Fälle

- der barrierefreien Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjektes oder allgemeiner Teile der Liegenschaft,
- der Installation zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs oder einer Solaranlage an einem Reihnhaus oder einem Einzelgebäude im Wohnungseigentum,
- sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügender Vorrichtungen zur Beschattung eines Wohnungseigentumsobjekts sowie des Einbaus von einbruchsicheren Türen.

Die Zustimmung eines Wohnungseigentümers gilt mit Einführung der Novelle als erteilt, wenn nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung von der geplanten Maßnahme widersprochen wird, wobei der Verwalter jedem Wohnungseigentümer dazu Namen und Zustellanschrift der anderen Wohnungseigentümer mitzuteilen hat, wobei E-Mail-Adressen nur mit der Einwilligung des betreffenden Wohnungseigentümers mitgeteilt werden dürfen. Eine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung ist aber auch dann nicht zu dulden, wenn ein Widerspruch unterlassen wurde.

Beschließt die Eigentümergemeinschaft die Errichtung einer gemeinsamen Elektro-Ladeanlage für sämtliche Wohnungseigentümer, kann sie die Unterlassung der Nutzung der (bereits errichteten) Einzelladestation verlangen, wenn die elektrische Versorgung der Liegenschaft durch eine Beteiligung an der gemeinsamen Anlage besser genützt werden kann und mindestens fünf Jahre seit der Errichtung der Einzelladestation verstrichen sind.

**IV.** Flankierend zu diesen drei Schwerpunkten der Novelle und damit im Zusammenhang stehend, treten mit der Novelle Änderungen bei den Pflichten des Verwalters nach § 20 WEG 2002, sowie Adaptierungen in den verfahrensrechtlichen Vorschriften nach § 52 WEG 2002 in Kraft.

Aus der Praxis herangetragene Anliegen, wie etwa

- die Teilnahme an Eigentümerversammlungen durch elektronische Kommunikation, (Videokonferenz, Zoom, etc.), wenn der Verwalter Wohnungseigentümern diese Möglichkeit einräumt,
- Fragen im Zusammenhang mit der Kreditfinanzierung von größeren Arbeiten (hier kann der Verwalter den Wohnungseigentümern die unmittelbare Zahlung ihres Teils der Kreditsumme ermöglichen; bezahlt ein Wohnungseigentümer diesen Teil, so sind die Aufwendungen für die dadurch vermindert notwendige Kreditfinanzierung ausschließlich von den anderen Wohnungseigentümern zu tragen),

werden durch die Novelle berücksichtigt.

Festzuhalten bleibt, dass aufgrund der vorgesehenen Übergangsbestimmungen die wegen der Covid-19-Pandemie ausgefallenen Eigentümerversammlungen innerhalb bestimmter Fristen nachzuholen sind.

Schließlich wird durch die Übergangsbestimmungen der Novelle berücksichtigt, dass der Nutzwert von Geschäftsräumlichkeiten vor dem WEG 2002 in Relation sehr hoch angesetzt wurde. Die dadurch die Wohnungseigentümer dieser Geschäftsräume treffende überproportional hohe Belastung an Aufwendungen soll dadurch entschärft werden, dass jeder Wohnungseigentümer aus diesem Grund bis zum Ablauf des Jahres 2024 eine Neufestsetzung der Nutzwerte beantragen kann, wobei jedoch der neue Nutzwert von Wohnungen nicht um mehr als 20 Prozent vom früheren Nutzwert abweichen darf.