



WEG-Novelle 2022

Rechtsanwalt Mag. Karl Weilharter

Rechtsanwalt Mag. Karl Weilhartner



BRUCKMÜLLER
RECHTSANWÄLTE

passion for law



Partner der Bruckmüller Rechtsanwalts GmbH

Beratungsschwerpunkte

- **Immobilienrecht**
(Projektentwicklung und -begleitung, Vertragsgestaltung, Bauträgerprojekte, Mietrecht, Wohnungseigentum, Immobilienfinanzierung)
- **Vertriebsrecht**
(Makler, Handelsvertreter, Franchiseverträge)
- **Steuerrecht**
(Finanzstrafrecht, Beratung bei Immobilienbesteuerung)
- **Unternehmens- und Gesellschaftsrecht**
(Umstrukturierung von Unternehmen, Haftungsfragen, Stiftungsrecht, Mergers & Acquisitions, Unternehmensnachfolge)
- **Baurecht**
(Haftung und Gewährleistung, Bauwerkvertragsrecht, Bewilligungsverfahren)
- **Corporate Governance / Compliance**

Die WEG-Novelle 2022

Inhalt des Webinars



BRUCKMÜLLER
RECHTSANWÄLTE

passion for law

Ziele der Novelle

Neuerungen ab 1. Jänner 2022

- Neuerungen beim Änderungsrecht des Wohnungseigentümers (§ 16 WEG 2002)
- Auskunftspflicht des Verwalters über die für eine Verständigung der anderen Wohnungseigentümer notwendigen Daten (§ 20 Abs 8 WEG 2002)
- Neuerungen bei der Eigentümerversammlung (§ 25 Abs 2a; § 58g Abs 6 WEG 2002)
- Duale Art der Finanzierung – Eigenmittel und Kredit (§ 20 Abs 4 WEG 2002)
- Neufestsetzungsmöglichkeit von zu hohen Nutzwerten bei Geschäftsräumlichkeiten (§ 58g Abs 5 WEG 2002)
- Verfahrensrechtliche Neuerungen (§ 52 Abs 1 Z 2 und 6 WEG 2002)

Inhalt des Webinars



BRUCKMÜLLER
RECHTSANWÄLTE

passion for law

Neuerungen ab 1. Juli 2022

- **Erleichterung der Willensbildung (§ 24 Abs 4 WEG 2002)**
- **Mindestdotierung der Rücklage (§ 31 Abs 1 WEG 2002)**

Ziel der Novelle



BRUCKMÜLLER
RECHTSANWÄLTE

passion for law

- Erleichterung der Errichtung von Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge in Wohnungseigentumsbauten
- Erleichterung der Errichtung von Einzelsolaranlagen sowie die barrierefreie Ausgestaltung von Wohnungseigentumsobjekten und Allgemeinteilen
- Erleichterung der Durchsetzbarkeit von Erhaltungsmaßnahmen durch Vereinfachung bei der Willensbildung
- Schaffung von optimierten Voraussetzungen für die Erhaltung und Verbesserung von Gebäuden, vor allem in wärme-, klima- und energietechnischer Hinsicht durch eine betragliche Untergrenze für die Bildung der Rücklage
- Beitrag zum Klimaschutz im Gebäudesektor sowie zur Förderung des emissionsfreien Individualverkehrs leisten

Neuerungen beim Änderungsrecht



BRUCKMÜLLER
RECHTSANWÄLTE

passion for law

▪ Die Grundsätze des Änderungsrechtes (§ 16 Abs 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** Wohnungseigentümer einholen (§ 16 Abs. 2 WEG 2002).

Unter den folgenden Voraussetzungen darf eine Zustimmung nicht verweigert und kann eine nicht erteilte Zustimmung gerichtlich ersetzt werden:

- ✓ Keine **Schädigung des Hauses**
- ✓ keine Beeinträchtigung **schutzwürdiger Interessen** anderer Wohnungseigentümer (keine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes, keine Gefahr für die Sicherheit des Hauses, von Personen oder anderen Sachen)
- ✓ Werden für die Änderung auch allgemeine Teile in Anspruch genommen, muss die Änderung zusätzlich der **„Übung des Verkehrs“** oder einem **„wichtigen Interesse“** des Wohnungseigentümer dienen

Neuerungen beim Änderungsrecht

▪ Die Grundsätze des Änderungsrechtes (§ 16 WEG)

Die Probleme in der Praxis (bisher) – Zustimmung aller ist schwer zu erlangen

- ✓ große Wohnanlagen, viele Wohnungseigentümer, Wohnungseigentümer sind nicht erreichbar
- ✓ passive und desinteressierte Wohnungseigentümer, weder negative noch positive Reaktion (Gleichgültigkeit)
- ✓ Kontaktdaten sind nicht bekannt / Verwalter durfte bisher Anschriften nicht herausgeben

Die WEG-Novelle 2022 löst diese Probleme partiell durch

- ✓ **Zustimmungsfiktion** (§ 16 Abs 5 WEG)
- ✓ **Unwiderlegbare Vermutung der Übung des Verkehrs und des wichtigen Interesses** (§ 16 Abs 2 Z 2 WEG)
- ✓ **Auskunftspflicht des Verwalters über die für eine Verständigung der anderen Wohnungseigentümer notwendigen Daten** (§ 20 Abs 8 WEG)

Neuerungen beim Änderungsrecht



BRUCKMÜLLER
RECHTSANWÄLTE

passion for law

▪ **Zustimmungsfiktion** (§ 16 Abs 5 WEG)

- ✓ Für gewisse Maßnahmen ist keine aktive Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer mehr notwendig.
- ✓ **Verständigung** der übrigen Wohnungseigentümer und in Folge kein **Widerspruch** der Wohnungseigentümer reicht aus.
- ✓ Die Widerspruchsfrist beträgt **zwei Monate** und beginnt mit dem Zugang der Verständigung.
- ✓ Verständigung ist an alle Personen zu senden, die zu diesem Zeitpunkt Wohnungseigentümer sind. Bei einem **späteren Eigentümerwechsel** ist die Verständigung **nicht** noch einmal zu übermitteln.

Neuerungen beim Änderungsrecht



BRUCKMÜLLER
RECHTSANWÄLTE

passion for law

▪ **Zustimmungsfiktion** (§ 16 Abs 5 WEG)

Zustimmungsfiktion gilt jedoch nur für einige wenige Änderungen

- ✓ Anbringung einer **Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs** (auch für einspurige Fahrzeuge)
- ✓ **barrierefreie Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen**
- ✓ Anbringung einer **Solaranlage** (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt
- ✓ Anbringung von **Vorrichtungen zur Beschattung** (sofern sich die Vorrichtung harmonisch in das Erscheinungsbild des Hauses einfügt)
- ✓ Einbau einer **einbruchsicheren Eingangstüre**

Neuerungen beim Änderungsrecht

▪ **Zustimmungsfiktion** (§ 16 Abs 5 WEG)

Anforderungen an die Verständigung

- ✓ Übersendung hat entweder in **Papierform** oder – wenn der empfangende Wohnungseigentümer das verlangt hat – durch **elektronische Übermittlung** zu erfolgen
- ✓ eine mündliche Verständigung ist nicht ausreichend
- ✓ kein zusätzlicher Hausanschlag erforderlich
- ✓ Änderung muss darin **klar und verständlich beschrieben** werden (zB die vorgesehene Ladekapazität)
- ✓ **Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruchs** müssen genannt werden

Anforderungen an den Widerspruch

- ✓ Widerspruch muss **auf Papier** oder **in dauerhaft speicherbarer elektronischer Form** (zB E-Mail) übermittelt werden (aber keine Unterschrift notwendig)

Neuerungen beim Änderungsrecht



BRUCKMÜLLER
RECHTSANWÄLTE

passion for law

■ **Zustimmungsfiktion (§ 16 Abs 5 WEG)**

- ✓ Zustimmungsfiktion kommt nicht bei anderen, nicht begünstigten Änderungen zu tragen (zB Anbau eines Balkons, Fensterdurchbruch in der Fassade, Widmungsänderung eines Wohnungseigentumsobjektes)
- ✓ **wesentliche und dauernde Beeinträchtigung** des WE-Objekts muss aber auch bei Unterlassung eines Widerspruches nicht geduldet werden (zB eine betonierte Behindertenrampe, die so unsachgemäß konstruiert ist, dass sie dem betroffenen Wohnungseigentümer den Zutritt zu seinem Wohnungseigentumsobjekt erheblich erschwert) -> Folge: **Unterlassungs- oder Wiederherstellungsanspruch**
- ✓ **Stromkosten** und **Wartung und Erhaltung** der Wallstation sind vom betreffenden Wohnungseigentümer zu tragen.

Neuerungen beim Änderungsrecht



BRUCKMÜLLER
RECHTSANWÄLTE

passion for law

- **Zustimmungsfiktion (§ 16 Abs 5 WEG)**

- ✓ Was ist eine Vorrichtung zum Langsamladen?

- **einphasiges Laden / dreiphasiges Laden mit 5,5 kW** fällt unter den Begriff des „Langsamladens“
- Laden mit einer **Ladeleistung von 22 kW** ist jedenfalls kein „Langsamladen“

Neuerungen beim Änderungsrecht



BRUCKMÜLLER
RECHTSANWÄLTE

passion for law

- **Unwiderlegbare Vermutung der Übung des Verkehrs und des wichtigen Interesses (§ 16 Abs 2 Z 2 WEG)**

Vorrichtungen zum **Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs** sowie **barrierefreie Ausgestaltung** eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen sind zusätzlich nach § 16 Abs 2 Z 2 WEG privilegiert

Die generellen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme allgemeiner Teile

- ✓ **Übung des Verkehrs** oder **wichtiges Interesse**

brauchen nicht geprüft zu werden: Sie werden durch die Privilegierung unwiderlegbar vermutet. Wenn sich also ein anderer Wohnungseigentümer einer solchen Ladestation widersetzt, muss er davon ausgehen, dass die gerichtliche Zustimmungsertsetzung nicht an diesem Kriterium scheitern wird.

Neuerungen beim Änderungsrecht



BRUCKMÜLLER
RECHTSANWÄLTE

passion for law

- **Unwiderlegbare Vermutung der Übung des Verkehrs und des wichtigen Interesses (§ 16 Abs 2 Z 2 WEG)**

Hinweis:

Wenn aufgrund einer Mehrzahl von Vorrichtungen **Anschlusskapazität** nachgekauft oder eine allenfalls erforderliche **Leitungsverstärkung** im Bereich der allgemeinen Teile der Liegenschaft erforderlich ist, gilt Folgendes:

- ✓ Kostenmäßig von allen Wohnungseigentümern zu tragen (außer andere vertragliche Vereinbarung)
- ✓ Wohnungseigentümer kann aber den Einwand der **Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen** (§ 16 Abs 2 Z 1 WEG) erheben (auch im gerichtlichen Zustimmungsverfahren). Dieser Einwand wird durch die Privilegierung nach § 16 Abs 2 Z 2 in keiner Weise beschnitten.

Neuerungen beim Änderungsrecht

- **Sonstige (wesentliche) Änderungen des § 16 WEG**

§ 16 Abs 6 WEG

Der Wohnungseigentümer, der eine Änderung unter **Inanspruchnahme allgemeiner Teile** der Liegenschaft im Sinn des § 16 Abs 2 Z 2 WEG vorgenommen hat, muss allfällige **Mehrkosten** tragen, die wegen dieser Änderung künftig für die **Erhaltung** dieser allgemeinen Teile aufzuwenden sind.

zB. Anbringung einer Markise an der Außenfassade

- ✓ bei künftigen Erhaltungsarbeiten an der Fassade, etwa bei einem neuen Anstrich, hat der Wohnungseigentümer allfällige **Mehrkosten**, beispielsweise durch das Erfordernis der Demontage und anschließenden Wiederanbringung der Markise, zu tragen

Neuerungen beim Änderungsrecht

▪ Sonstige (wesentliche) Änderungen des § 16 WEG

§ 16 Abs 8 WEG - Pflicht des Wohnungseigentümers zur Unterlassung der Nutzung einer von ihm errichteten Einzelladestation

Voraussetzungen

- ✓ entsprechende Beschlussfassung durch die Eigentümergemeinschaft (außerordentlichen Verwaltung) über die Errichtung einer **gemeinsamen Elektroladeanlage** sowie über die Stellung eines Unterlassungsverlangens (Wohnungseigentümer mit Einzelladestation ist vom Stimmrecht ausgeschlossen)
- ✓ die elektrische Versorgung der Liegenschaft kann durch eine Beteiligung an der gemeinsamen Anlage besser genützt werden als durch die weitere Nutzung der Einzelladestation
- ✓ Unterlassungspflicht **frühestens fünf Jahre nach Errichtung** der Einzelladestation
- ✓ **Kein Abgeltungsanspruch** des Wohnungseigentümers der die Nutzung seiner Einzelladestation unterlassen muss.

Auskunftspflicht des Verwalters



BRUCKMÜLLER
RECHTSANWÄLTE

passion for law

- **Neu: Auskunftspflicht des Verwalters über die für eine Verständigung der anderen Wohnungseigentümer notwendigen Daten (§ 20 Abs 8 WEG)**

Problem bisher – keine Pflicht des Verwalters zur Herausgabe der Anschriften der übrigen Wohnungseigentümer an einen Wohnungseigentümer

Problem besteht immer dann, wenn ein Wohnungseigentümer in wohnungseigentumsrechtlichen Belangen aktiv werden möchte, die Anschriften (E-Mail-Adressen) der Wohnungseigentümer aber nicht kennt:

- ✓ Einholung der Zustimmung nach § 16 WEG (Änderung)
- ✓ Initiative zur Beschlussfassung
- ✓ Einberufung einer Eigentümerversammlung
- ✓ usw.

Auskunftspflicht des Verwalters



BRUCKMÜLLER
RECHTSANWÄLTE

passion for law

- **Neu: Auskunftspflicht des Verwalters über die für eine Verständigung der anderen Wohnungseigentümer notwendigen Daten (§ 20 Abs 8 WEG)**

Voraussetzung für Auskunftspflicht:

- ✓ Verständigung der anderen Wohnungseigentümer muss für die **Ausübung von Rechten und Gestaltungsmöglichkeiten**, die sich aus dem **Wohnungseigentum** ergeben, notwendig sein
- ✓ Notwendigkeit ist gegenüber dem Verwalter darzulegen
- ✓ Verwendung der Daten ausschließlich für die genannten Verständigungszwecke
- ✓ E-Mail-Adressen dürfen nur mit der Einwilligung des betreffenden Wohnungseigentümers mitgeteilt werden (E-Mail-Adressen sind sensibler und missbrauchsanfälliger als postalische Anschriften)
- ✓ Wohnungseigentümer kann Verwalter die Weitergabe der Zustellanschrift untersagen, muss aber gleichzeitig eine andere inländische Anschrift oder E-Mail-Adresse bekannt geben

Die Regelung erfüllt die Vorgaben der Datenschutz-Grundverordnung.

Eigentümerversammlung



BRUCKMÜLLER
RECHTSANWÄLTE

passion for law

- **Neu: Hybridveranstaltung (§ 25 Abs 2a WEG)**

Grundsatz: Die Eigentümerversammlung ist als **persönliches Zusammenkommen** konzipiert. Dabei soll es auch bleiben.

ABER – **Verwalter** hat nunmehr die **Befugnis**, einzelnen Wohnungseigentümern die Möglichkeit an einer als Präsenzveranstaltung durchgeführten Eigentümerversammlung die Teilnahme im Wege der elektronischen Kommunikation (etwa per Video) einzuräumen.

Abhaltung in hybrider Form obliegt dem pflichtgebundenen Ermessen des Verwalters und hängt von den jeweiligen Gegebenheiten ab (Größe der Eigentümergemeinschaft; Möglichkeit der Identitätsfeststellung, Gegenstand der Erörterung und Beschlussfassung; Notwendigkeit der Visualisierung von Dokumenten und Plänen, ...)

Eigentümerversammlung



BRUCKMÜLLER
RECHTSANWÄLTE

passion for law

▪ Neu: Nachholen von Eigentümerversammlungen (§ 58g Abs 6 WEG)

- ✓ Hat der Verwalter wegen der COVID-19-Pandemie Eigentümerversammlungen nicht durchgeführt und konnte er daher die zweijährige Frist des § 25 Abs 1 WEG nicht wahren, hat er die Möglichkeit Versammlungen nachzuholen
- ✓ Versammlungen die in den Monaten **1. März 2020 bis 30. Juni 2021** nach der zweijährigen Frist gemäß § 25 Abs 1 WEG hätten durchgeführte werden müssen, können **bis 30. Juni 2022** durchgeführt werden.
- ✓ Jene Versammlungen, die im **zweiten Halbjahr 2021 fällig** geworden wären, erhalten eine Durchführungsnachfrist **bis Jahresende 2022**

Duale Art der Finanzierung



BRUCKMÜLLER
RECHTSANWÄLTE

passion for law

▪ Duale Art (Eigenmittel und Kredit) der Finanzierung (§ 20 Abs 4 WEG)

- ✓ „Direktzahlungswünsche“ einzelne Wohnungseigentümer bei Kreditfinanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten
- ✓ Verwalter kann Wohnungseigentümer die Möglichkeit einräumen ihren Kostenanteil durch Einmalzahlung zu begleichen (Ersparnis von Kreditkosten)
- ✓ Aufnahme einer geringeren Kreditsumme
- ✓ Für den kreditweise finanzierten Teil ist aber dennoch die **Eigentümergeinschaft** (und nicht etwa der nicht direkt zahlende Teil der Wohnungseigentümer) **Kreditschuldnerin**

Neufestsetzungsmöglichkeit



BRUCKMÜLLER
RECHTSANWÄLTE

passion for law

▪ Neufestsetzungsmöglichkeit von Nutzwerten (§ 58g Abs 5 WEG)

Heutiger Standard der Bewertungswissenschaft

Das Verhältnis zwischen Vergleichswohnung und Geschäftsräumlichkeit soll das Verhältnis 1:2 nicht überschreiten

Früher (jedenfalls vor Inkrafttreten des WEG 2002)

Geschäftsräumlichkeiten wurden nicht selten ein **Nutzwert** (nach dem WEG 1975) oder **Jahresmietwert** (nach dem WEG 1948) in einer wesentlich **höheren Relation** zugeschrieben

Folge

- ✓ Überproportional hohe Belastung an Aufwendungen der Liegenschaft für den Wohnungseigentümer dieser Geschäftsräume
- ✓ Verschärfung des Problems durch Änderung der strukturellen Gegebenheiten in bestimmten urbanen Bereichen in den letzten zwei Jahrzehnten

Neufestsetzungsmöglichkeit



BRUCKMÜLLER
RECHTSANWÄLTE

passion for law

▪ Neufestsetzungsmöglichkeit von Nutzwerten (§ 58g Abs 5 WEG)

Voraussetzung für eine Neufestsetzung

- ✓ Nutzwert für Geschäftsraum wurde mit dem Dreifachen der Nutzfläche oder höher festgesetzt; **oder**
- ✓ Geschäftsräumen wurde ein Regelnutzwert zugrunde gelegt, der das Dreifache des für Wohnungen zugrunde gelegten Regelnutzwertes oder mehr betrug; **oder**
- ✓ Der Jahresmietwert eines Geschäftsraumes pro Quadratmeter Nutzfläche übersteigt den Durchschnitt des für die Wohnungen auf der Liegenschaft festgesetzten Jahresmietwertes pro Quadratmeter mindestens um das Dreifache

Neufestsetzungsmöglichkeit



BRUCKMÜLLER
RECHTSANWÄLTE

passion for law

▪ **Neufestsetzungsmöglichkeit von Nutzwerten (§ 58g Abs 5 WEG)**

Voraussetzung für eine Neufestsetzung

- ✓ Die Änderung ist mit 20 % des früheren Nutzwertes oder Jahresmietwertes gedeckelt
- ✓ **Stellung eines Antrages** auf gerichtliche Neufestsetzung ist zeitlich bis Jahresende 2024 limitiert.

Verfahrensrechtliche Neuerungen



BRUCKMÜLLER
RECHTSANWÄLTE

passion for law

- **Möglichkeit einer feststellenden Entscheidung im Außerstreitverfahren (§ 52 Abs 1 Z 2 WEG)**
 - ✓ Wurde die Zustimmung zur Änderung durch Zustimmungsfiktion erreicht?
 - ✓ Waren alle Voraussetzungen für den Eintritt der Zustimmungsfiktion gegeben?
 - Wurde entsprechend den formalen und inhaltlichen Anforderungen verständigt?
 - Ist ein Widerspruch unterblieben?

- **Auskunftspflicht des Verwalters über Kontaktdaten kann im Außerstreitverfahren durchgesetzt werden (§ 52 Abs 1 Z 6 WEG)**

Erleichterung bei der Willensbildung

■ Willensbildung (Beschlussfassung) bisher

Mehrheit der Miteigentumsanteile (also eine Mehrheit aller Miteigentumsanteile an der Liegenschaft)

Problem:

- ✓ Viele Wohnungseigentümer haben an den Geschehnissen der Gemeinschaft kein Interesse
- ✓ Stimmen etwa Wohnungseigentümer mit 40 % der Miteigentumsanteile zu und nimmt der Rest nicht an der Abstimmung teil, kommt kein Beschluss zustande.
- ✓ Unterbleibende Stimme gilt automatisch als Gegenstimme

Erleichterung bei der Willensbildung



BRUCKMÜLLER
RECHTSANWÄLTE

passion for law

▪ **NEU: Zwei Möglichkeiten der Beschlussfassung (§ 24 Abs 4 WEG)**

1. **Wie bisher:** Mehrheit der Miteigentumsanteile (also eine Mehrheit aller Miteigentumsanteile an der Liegenschaft)
2. **Qualifizierte Mehrheit** der abgegebenen Stimmen
 - ✓ **Zwei Drittel** der abgegebenen Stimmen müssen sich für den Beschluss aussprechen (berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, **nicht** nach Köpfen)
 - ✓ Die Stimmen, die sich für den Beschluss aussprechen, müssen **ein Drittel aller Miteigentumsanteile** erreichen

Erleichterung bei der Willensbildung



BRUCKMÜLLER
RECHTSANWÄLTE

passion for law

▪ Definition „abgegebene Stimme“

„**Abgegebene Stimme**“ bedeutet jede **Rückmeldung** eines Wohnungseigentümers wird mitgezählt, auch wenn sie keine klare Meinungsäußerung enthält (zB „*mir ist alles recht*“)

▪ Informationspflicht desjenigen der die Beschlussfassung initiiert (Verwalter oder Wohnungseigentümer)

- ✓ Im **Beschlussvorschlag** ist über die **gesetzlichen Regelungen** über die Stimmenmehrheit zu informieren und darauf hinzuweisen, dass demnach ein auch mehrheitliches **Unterbleiben der Stimmabgabe** eine wirksame Beschlussfassung nicht jedenfalls **verhindert**.
- ✓ Verstoß gegen die Aufklärungspflicht = formeller Mangel der Beschlussfassung – Beschluss ist nach § 26 Abs 6 WEG anfechtbar.

Mindestdotierung der Rücklage



BRUCKMÜLLER
RECHTSANWÄLTE

passion for law

▪ Bisher – angemessene Rücklage

Probleme

- ✓ Oftmals werden nicht ausreichend hohe Beträge für die Rücklage eingehoben
- ✓ Eigentümergemeinschaften sind daher nicht ausreichend auf Investitionen vorbereitet
- ✓ Einzelne Wohnungseigentümer sind durch später aufzubringende Beträge finanziell überfordert
- ✓ Notwendige und wünschenswerte Maßnahmen werden aufgeschoben

Mindestdotierung der Rücklage



BRUCKMÜLLER
RECHTSANWÄLTE

passion for law

- **Neu: Gesetzliches Mindestmaß für die monatliche Dotierung der Rücklage**
 - ✓ **EUR 0,90** im Monat pro Quadratmeter Nutzfläche
 - ✓ **Unterschreitung des Mindestbetrages nur in Ausnahmefällen** (besonderes Ausmaß der bereits vorhandenen Rücklage, Neuerrichtung, durchgreifende Sanierung des Hauses)
 - ✓ Im Einzelfall kann es geboten sein, **höhere Beiträge** zur Rücklage einzuheben (angemessene Rücklage)
 - ✓ Bedacht zu nehmen ist auch auf **mittel- oder langfristig** anstehende Maßnahmen

Berechnung

- ✓ $0,90 \text{ EUR} \times \text{Summe Nutzfläche (sämtlicher Wohnungseigentumseinheiten)} = \text{Gesamtrücklage}$
- ✓ Gesamtrücklage ist nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile auf die Wohnungseigentümer aufzuteilen

Mindestdotierung der Rücklage



BRUCKMÜLLER
RECHTSANWÄLTE

passion for law

▪ Neu: Valorisierungsregelung (§ 31 Abs 5 WEG)

- ✓ Erstmalige Anhebung/Verminderung mit Jahresbeginn 2024, sodann weitere Erhöhung alle **zwei Jahre** jeweils zum Jahresbeginn
- ✓ Anpassung nach Verbraucherpreisindex 2020
- ✓ Vergleich des für den Monat Juni des jeweiligen Vorjahres verlaublichbare VPI 2020 mit dem Indexwert 102,6 (Indexwert für den Monat Juni 2021)
- ✓ Der neue Betrag gilt jeweils ab dem 1. Jänner des betreffenden Jahres
- ✓ Die Wirtschaftskammer Österreich hat den neuen Betrag bis spätestens Ende November des jeweiligen Vorjahres auf der Homepage des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder zu veröffentlichen



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit

Bruckmüller RechtsanwaltsgmbH
Landstraße 50
4020 Linz

Tel: 0732 / 77 55 44 – 14
E-Mail: team@bruckmueller-law.at
www.bruckmueller-law.at

Sprechstelle Wien:
Grünangergasse 8
A-1010 Wien
Tel. 01 / 5123798

BÜRO LINZ



BÜRO WIEN

