

WEG-Novelle 2022

Die Änderungsrechte des Wohnungseigentümers nach § 16 WEG sowie weitere Entscheidungsfindungen

Mag Klaus Pfeiffer, Bakk., LL.M. (London)
Donnerstag, 3. Februar 2022

Was erwartet Sie?

- Die WEG-Novelle 2022 im Überblick
- Langsamladen - OGH: 5 Ob 173/19 f (18.12.2019)
- Änderungsrechte nach § 16 WEG (neu)
- Entscheidungsfindung bei Verwaltungsmaßnahmen
- Verfügungshandlungen – Zustimmung aller
- Fragen & Diskussion

Sollten Ihre Fragen doch nicht vollständig beantwortet sein:

k.pfeiffer@weber.co.at

Die WEG-Novelle 2022 im Überblick

Änderungen

- § 16 WEG (Änderungsrechte): Systematik bleibt erhalten, jedoch:
 - Ausbau der privilegierte Maßnahmen
(Zustimmung darf nicht verweigert werden)
 - Zustimmungsfiktion
(Zustimmung gilt Mangels Widerspruch als erteilt; Ausnahme in der österreichischen Rechtsordnung – Erweiterung gewünscht?)
 - Kostentragung – Mehrkosten der Erhaltung
 - Rückbau von Individualladestationen – Präferenz für gemeinsame Ladestationen für das gesamte Gebäude

Die WEG-Novelle 2022 im Überblick

Änderungen

- Auskunftspflichten des Verwalters
 - auf Verlangen des Wohnungseigentümers zur Ausübung von Rechten und Gestaltungsmöglichkeiten
 - Name & physische Zustellanschrift
 - Keine zweckwidrige Verwendung der Daten (zB Werbung)
 - Untersagung der Weitergabe der konkreten Zustellanschrift, jedoch muss eine alternative Zustellanschrift bekannt gegeben werden
- Finanzierung von größeren Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten
 - Einmalzahlung / Kredit der übrigen Eigentümer

Die WEG-Novelle 2022 im Überblick

Änderungen

- Eigentümerversammlung
 - Elektronische Teilnahme (Videokonferenz, Hybridkonferenz)
 - Nachholen von Eigentümerversammlungen (Corona)
- Willensbildung
 - Variante 1: Mehrheitsbeschluss (wie bisher)
 - Variante 2: (i) ein Drittel der Miteigentumsanteile gibt eine Stimme ab, wovon (ii) zumindest zwei Drittel der Maßnahme zustimmen

Die WEG-Novelle 2022 im Überblick

Änderungen

- Rücklage
 - EUR 0,90 pro m² Nutzfläche
 - Unterschreitung nur aus wichtigem Grund – sehr hoher Rücklagenstand, erst kurz zurückliegende Neuerrichtung oder Vereinbarung über Erhaltungspflicht bei Reihen- oder Einzelhausanlagen
- Korrektur zu hoher Geschäftsraumwerte (Nutzwerte)
 - Antrag bis 31.12.2024, zu hohe Werte vor WEG 2002
 - Deckelung mit 20%
- Verfahrensrechtliche Bestimmungen

Die WEG-Novelle 2022 im Überblick

Inkrafttreten

- 1.1.2022 (Grundregel)
 - § 16 WEG – Änderungsrecht
 - Auskunftspflichten des Verwalters
 - Finanzierung von größeren Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten
 - Eigentümerversammlung
 - Korrektur zu hoher Werte für Geschäftsräumlichkeiten
- 1.7.2022 (Ausnahme)
 - Willensbildung
 - Mindestdotierung

Langsamladen

OGH: 5 Ob 173/19 f (18.12.2019)

Ausgangslage

- Wohnhausanlage mit einer aus 50 Stellplätzen bestehenden Tiefgarage
- Wohnungseigentum begründet
- Stellplätze sind selbständige WE-Objekte
- Stromversorgung & Beleuchtung der Tiefgarage erfolgt über einen gemeinsamen Zähler; Kosten werden von Allgemeinheit bezahlt
- Eigentümer beabsichtigt als erster eine Wallbox im Bereich seiner 2 Stellplätze zu installieren, um über Nacht zu laden
- Nutzung von Wohnungseigentumsobjekt sowie von Allgemeinflächen:
(i) Wand: Anbringen der Wallbox sowie (ii) Fundament: Verlegung der Stromleitung zwischen Hauptzähler und den beiden Stellplätzen

Langsamladen

OGH: 5 Ob 173/19 f (18.12.2019)

Wallbox zum Langsamladen

- Hauptbegehren: Wallbox mit Ladekapazität von maximal 3,7 kW (1x 16 Ampere); nur einphasiges Laden möglich
- Eventualbegehren: Wallbox mit Ladekapazität von maximal 22 kW (3 x 32 Ampere); auch dreiphasiges Laden möglich
- Einphasiges Laden überlastet die bestehende Infrastruktur nicht; beim dreiphasigen Laden ist es „höchstwahrscheinlich“, dass keine Überlastung eintritt
- Drehstromanschluss für dreiphasiges Laden erforderlich
- Beim einphasigen Laden könnten aufgrund der bestehenden Infrastruktur weitere 20 Ladestationen (Wallboxes) eingerichtet werden

Langsamladen

OGH: 5 Ob 173/19 f (18.12.2019)

Verfahren

- Außergerichtliche Gespräche offensichtlich nicht erfolgreich
- Antrag des Stellplatzeigentümers nach § 16 Abs 2 WEG
- Hauptbegehren (einphasiges Laden) und Eventualbegehren (dreiphasiges Laden)
- Antragsteller übernimmt sämtliche Kosten für Installation und Erhaltung
- BG Innsbruck weist beide Begehren ab
- LG Innsbruck, als Rekursgericht, gibt dem Hauptbegehren – nicht jedoch dem Eventualbegehren – statt
- Ordentlicher Revisionsrekurs zugelassen

Langsamladen

OGH: 5 Ob 173/19 f (18.12.2019)

Frage 1: Handelt es sich um eine privilegierte Maßnahme?

- Privilegierte Maßnahmen nach § 16 Abs 2 Z 2 WEG (alt)
„Werden für eine solche Änderung auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, so muss die Änderung überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen. Die Einbeziehung oder der Einbau einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts in das Innere des Wohnungseigentumsobjekts, die Errichtung von Strom-, Gas-, Wasser- oder Fernsprechleitungen, Beheizungsanlagen und ähnlichen Einrichtungen kann aus diesem Grund jedenfalls nicht untersagt werden; das Gleiche gilt für das Anbringen der nach dem Stand der Technik notwendigen Einrichtungen für den Hörfunk- und Fernsehempfang sowie für Multimediadienste, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.“

Langsamladen

OGH: 5 Ob 173/19 f (18.12.2019)

Frage 1: Handelt es sich um eine privilegierte Maßnahme?

- Keine höchstgerichtliche Jud zu Wallboxes
- Die Einrichtung und Umgestaltung von Versorgungsleitungen für Wallboxes muss jedoch unter § 16 Abs 2 Z 2 WEG fallen, um keinen Wertungswiderspruch zum Mietrechtsgesetz zu provozieren
- Einphasiges Laden in Form einer Wallbox („in einer technisch einer Steckdose vergleichbaren Ausführung“) dient der Haushaltsführung und ist privilegiert
- Mehrphasiges Laden nicht privilegiert. Es liegt keine Verkehrsüblichkeit vor und dient auch nicht einem wichtigen Interesse des Eigentümers
- OGH bejaht privilegierte Maßnahme; Verkehrsüblichkeit und Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen für einphasiges Laden nicht zu prüfen

Langsamladen

OGH: 5 Ob 173/19 f (18.12.2019)

Frage 2: Sind die Voraussetzungen nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG erfüllt?

- Voraussetzungen nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG:
 - Keine Schädigung des Hauses
 - Keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen WE
 - Keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses
 - Keine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen
- Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein
- OGH bejaht die Voraussetzungen nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG

Langsamladen

OGH: 5 Ob 173/19 f (18.12.2019)

Frage 2: Sind die Voraussetzungen nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG erfüllt?

- Zukünftige Entwicklungen (Einwände):
 - Mehr als 20 Ladestationen
 - Kostentragung / Errichtungskosten
 - Kostentragung / Erhaltungskosten
 - Zukünftige Sicherheit (Brand, Feuchtigkeit, etc)
- Keine Ungleichbehandlung – OGH stellt klar, dass nur über den gegenständlichen Antrag zu entscheiden ist; zukünftige Entwicklungen (mehr als 20 Wallboxes) nicht relevant; Kosten werden ohnedies von Antragsteller übernommen
- Eignung für Installation in brandgefährdeten, feuchten und nassen Räumen wurde im Verfahren festgestellt

Langsamladen

OGH: 5 Ob 173/19 f (18.12.2019)

Ergebnis

- Antragsteller nach alter Rechtslage bzgl Hauptbegehren im Recht
- Entscheidungen trotzdem aufgehoben und an 1. Instanz zurückverwiesen
- Antragsteller hatte zugesagt, die Wallbox zu entfernen, wenn (i) technische Probleme aufkommen oder (ii) mehr als 20 Wallboxes installiert werden sollen und keine Einigung erzielt werden kann
- Zustimmungen nach § 16 WEG sind bedingungsfeindlich
- Erneut 1. Instanz (nun aber neue Rechtslage – siehe sogleich)

Änderungsrechte nach § 16 WEG (neu)

Prüfungsschema

- Schritt 1: Vorprüfung
 - Nutzung (§ 16 Abs 1 WEG)
 - Verwaltungsmaßnahme – Interessen aller (vgl Fahrradraum)
 - Änderung ohne dass eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer WE möglich ist (§ 16 Abs 2 1. Satz WEG)
- Schritt 2: Zustimmungspflicht – Allgemeine Voraussetzungen
- Schritt 3: Zustimmungspflicht – Inanspruchnahme allgemeiner Teile
- Schritt 4: Zustimmungspflicht – Inanspruchnahme von WE-Objekten

Änderungsrechte nach § 16 WEG (neu)

Keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen

- Unterste Schwelle – keine Zustimmung erforderlich
- Judikatur:
 - Entfernung einer nicht tragenden Innenwand
 - Anschluss an schon vorhandenen Kamin
 - Verlegung von Fliesen in der Loggia
 - NICHT: Austausch einer Wohnungseingangstüre (Doppelflügeltüre)
 - NICHT: Widmungsänderung zu kurzfristiger Vermietung
 - NICHT: Klimaanlage

Änderungsrechte nach § 16 WEG (neu)

Schritt 1: Vorprüfung

- § 16 Abs 2 WEG – keine inhaltliche Änderung
- Nur sprachliche Nachschärfung – Klarstellung, dass Zustimmung der Eigentümer erforderlich ist (alte Diktion „ist zu Änderungen ... berechtigt“)
- § 16 WEG ist immer ein Individualrecht und keine ordentliche Verwaltung (auch wenn Allgemeinflächen betroffen sind)
- OGH: Beeinträchtigung muss möglich sein (nicht: wahrscheinlich)
- OGH: Die Umwidmung einer Allgemeinfläche in Wohnungseigentum oder Zubehöreigentum ist nicht vom Individualrecht erfasst – Verfügung
- OGH: Entschädigung ist kein Kriterium, sondern nur Folge

Änderungsrechte nach § 16 WEG (neu)

Schritt 2: Zustimmungspflicht – allgemeine Voraussetzungen

- § 16 Abs 2 1 WEG
- Keine Änderungen (siehe OGH-Entscheidung):
 - Keine Schädigung des Hauses
 - Keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer
 - Keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses
 - Keine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen

Änderungsrechte nach § 16 WEG (neu)

Schritt 2: Zustimmungspflicht – allgemeine Voraussetzungen

- Judikatur zu schutzwürdigen Interessen:
 - Alle Eigentümer (nicht nur einzelne)
 - Äußere Erscheinung sehr einzelfallbezogen (attraktive Architektur im Gegensatz zu einer einfallslosen Fassade)
 - Loggiaverglasung kann die Voraussetzung erfüllen
 - Risiko eines Deckendurchbruchs
 - Veränderung der Nutzwerte / Verkehrswerte



Änderungsrechte nach § 16 WEG (neu)

Schritt 3: Zustimmungspflicht – Inanspruchnahme allgemeiner Teile

- § 16 Abs 2 Z 2 WEG
 - Verkehrsüblichkeit (Übung des Verkehrs); oder
 - wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers
- Zustimmung muss nur erteilt werden / darf nur substituiert werden, wenn eine der beiden Voraussetzungen erfüllt ist.
- Keine weitere Interessenabwägung, wenn Voraussetzungen erfüllt sind
- Privilegierte Maßnahmen: keine Interessenabwägung; Klimaanlage war Thema, wurde jedoch nicht in den Katalog eingebaut (siehe nächste Folie)

Änderungsrechte nach § 16 WEG (neu)

Schritt 3: Zustimmungspflicht – Inanspruchnahme allgemeiner Teile

- Privilegierte Maßnahmen (Voraussetzungen nicht zu prüfen)
 - Einbau einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts innerhalb der Whg
 - Errichtung von Strom-, Gas-, Wasser- oder Fernsprechleitungen, Beheizungsanlagen und ähnlichen Einrichtungen
 - Barrierefreie Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft
 - Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs
 - Nach dem Stand der Technik notwendige Einrichtungen für den Rundfunkempfang und den Empfang digitaler Dienstleistungen (neues Wording)

Änderungsrechte nach § 16 WEG (neu)

Schritt 3: Zustimmungspflicht – Inanspruchnahme allgemeiner Teile

- Einbau einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts innerhalb der Whg
 - Bereits vor dem WEG 2002 bekannt
 - Ursprünglich auf Substandardwohnungen beschränkt, da an diesen Wohnungseigentum nicht begründet werden konnte
 - Durch die Privilegierung entfällt nur die Prüfung, ob eine Verkehrsüblichkeit oder ein Widerspruch zu einem wichtigen Interesse eines Wohnungseigentümers vorliegt; die Einbeziehung kann jedoch aufgrund der Z1 oder Z3 verweigert werden.

Änderungsrechte nach § 16 WEG (neu)

Schritt 3: Zustimmungspflicht – Inanspruchnahme allgemeiner Teile

- Errichtung bestimmter Leitungen, Anlagen und Einrichtungen
 - Sehr ähnlich wie § 9 Abs 2 Z 1 MRG (Privilegierung; Maßnahme ist daher verkehrsüblich und widerspricht nicht wichtigem Interesse eines Hauptmieters)
 - MRG: „*die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der Einrichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen*“
 - Sanitäranlagen in § 16 Abs 2 Z 3 WEG mitzubüberücksichtigen

Änderungsrechte nach § 16 WEG (neu)

Schritt 3: Zustimmungspflicht – Inanspruchnahme allgemeiner Teile

- Barrierefreie Ausgestaltung
 - kein inhaltlicher Zusammenhang mit Klima
 - möglichst ungehinderte Teilnahme am öffentlichen Leben
 - Beispiele:
 - Barrierefreie Umgestaltung der Wohnung
 - Rollstuhltaugliche Rampe am Gebäudeeingang
 - Treppenlift für gehbehinderte Menschen
 - Orientierungshilfe für sehbehinderte Menschen

Änderungsrechte nach § 16 WEG (neu)

Schritt 3: Zustimmungspflicht – Inanspruchnahme allgemeiner Teile

- Langsamladen
 - Kein Anschluss an bestehende Einrichtungen möglich (Präferenz für gemeinsame Anlagen – siehe unten, Untersagung)
 - Regelmäßig Allgemeinflächen in Anspruch genommen
 - Ausdrückliche Bezugnahme auf OGH-Entscheidung; Langsamladen nicht mit einphasigem Laden gleichzusetzen – dreiphasiges ebenfalls möglich
 - WEG definiert Langsamladen nicht; EB: Laden mit 5,5kW ist Langsamladen, 11 kW eher nicht, 22 kW nicht – Achtung: OGH-Entscheidung
 - Offenes Thema: Versicherung (Gebäudeversicherung, Haushaltsversicherung)

Änderungsrechte nach § 16 WEG (neu)

Schritt 3: Zustimmungspflicht – Inanspruchnahme allgemeiner Teile

- Rundfunk & Digitale Dienstleistungen
 - Voraussetzung: Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich (keine Änderung durch Novelle)
 - Alte Rechtslage: „das Gleiche gilt für das Anbringen der nach dem Stand der Technik notwendigen Einrichtungen für den Hörfunk- und Fernsehempfang sowie für Multimediadienste, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.“
 - Novelle 2022: „sowie von nach dem Stand der Technik notwendigen Einrichtungen für den Rundfunkempfang und den Empfang digitaler Dienstleistungen, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.“

Änderungsrechte nach § 16 WEG (neu)

Schritt 4: Zustimmungspflicht – Inanspruchnahme von WE-Objekten

- § 16 Abs 2 Z 3 WEG (nur kleinere sprachliche Anpassungen)
- Inanspruchnahme von Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekten anderer WE
- Zustimmung des WE erforderlich
- Zustimmung muss erteilt werden, wenn
 - Keine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung des Wohnungseigentums
 - Zumutbarkeit nach billiger Abwägung aller Interessen
- Angemessene Entschädigung des betroffenen WE (dies ist die Rechtsfolge, nicht die Voraussetzung)

Änderungsrechte nach § 16 WEG (neu)

Behördliche Bewilligungen

- § 16 Abs 3 WEG (seit 1.1.2022)
- Absatz im Wesentlichen verschoben mit leicht anderem Wording
- Mitwirkung darf bei zustimmungspflichtigen Maßnahmen nicht verweigert werden
- Beispiele:
 - Baubewilligung
 - Betriebsanlagenbewilligung
 - Denkmalschutz

Änderungsrechte nach § 16 WEG (neu)

Kostentragung

- § 16 Abs 6 WEG (seit 1.1.2022)
- Änderung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft; bezieht sich auf alle Maßnahmen nach § 16 WEG (nicht nur Wallbox)
- Errichtungskosten: Antragsteller (siehe § 16 Abs 2 WEG)
- Mehrkosten der Erhaltung: Antragsteller (siehe § 16 Abs 6 WEG)
- Nur die Mehrkosten sind erfasst; die allgemeinen Erhaltungskosten bleiben bei der Gemeinschaft (Beispiel: Markise – kurzzeitige Mehrkosten)
- Achtung: erhöhte laufende Grundkosten – Allgemeinheit (zB Strom)

Änderungsrechte nach § 16 WEG (neu)

Untersagung der Nutzung einer Einzelladestation

- § 16 Abs 8 WEG (seit 1.1.2022)
- Pioniere bringen das Thema in die Liegenschaft, andere folgen
- Thematik der OGH-Entscheidung wird aufgegriffen, wonach ab einer bestimmten Anzahl an Elektro-Ladestationen eine gemeinsame Anlage sinnvoller sein kann
- Untersagung:
 - Beschluss der Eigentümergeinschaft
 - Inbetriebnahme einer gemeinsamen Elektro-Ladeanlage
 - Ablauf von 5 Jahren seit Errichtung der Einzelladestation

Änderungsrechte nach § 16 WEG (neu)

Untersagung der Nutzung einer Einzelladestation

- Errichtung einer gemeinsamen Elektro-Ladeanlage
 - Beschluss der außerordentlichen Verwaltung
 - Allenfalls: Zustimmung bestimmter Eigentümer (Eingriff in Eigentum)
- Interessenkonflikt
 - § 24 Abs 3 WEG
 - Eigentümer von Beschluss der ao Verwaltung ausgeschlossen
 - Eigentümer von Beschluss zur Untersagung ausgeschlossen
- Kein Kostenersatz (Amortisierung nach 5 Jahren)

Änderungsrechte nach § 16 WEG (neu)

Zustimmungsfiktion

- § 16 Abs 5 WEG (seit 1.1.2022)
- Grundproblem: änderungswilliger Eigentümer muss sich mit anderen in Verbindung setzen; diese reagieren oft nicht (weder positiv, noch negativ)
- Konsequenz: Einleitung eines Verfahrens (siehe oben); dieses führt zu Verstimmung auf der Liegenschaft und nicht immer sinnvoll
- Abhilfe: Zustimmungsfiktion für „objektiv besonders unterstützungswürdige Änderungswünsche“; taxativer Katalog – keine Erweiterung durch Auslegung
- Keine Substitution der Zustimmung im Außerstreitverfahren erforderlich, sofern Prozedere eingehalten wurden – insb Zustellung

Änderungsrechte nach § 16 WEG (neu)

Zustimmungsfiktion

- Besonders unterstützungswürdige Änderungswünsche:
 - Barrierefreie Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft
 - Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs
 - Anbringung einer Solaranlage an einem als Reihenhauses oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt
 - Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung eines WE-Objekts
 - Einbau einbruchsischerer Türen

Änderungsrechte nach § 16 WEG (neu)

Zustimmungsfiktion

- Beispiel: barrierefreie Ausgestaltung:
 - Wohnung in Zinshaus
 - Stufen in der Wohnung
 - Doppelflügeltüre als Eingangstüre für Rollstuhl nicht geeignet
 - Kein Lift – Wohnung im 2. Stock
 - Zustimmungsfiktion greift, da auch allgemeine Teile erfasst
 - Ausnahme: Lifterrichtung auf Zubehörwohnungseigentum im Innenhof oder Schließung von Fenstern (dauerhafter Eingriff in WE-Objekte/Verfügungshandlungen)

Änderungsrechte nach § 16 WEG (neu)

Zustimmungsfiktion

- Übersendung der Verständigung über die geplante Änderung an WE
 - Änderungen klar und verständlich beschrieben
 - Rechtsfolgen des Unterbleibens des Widerspruchs zu nennen
- Kein Widerspruch binnen 2 Monaten nach Zugang der Verständigung
- Widerspruch auf Papier oder in dauerhaft speicherbarer elektronischer Form
- Keine Pflicht zur Duldung von wesentlichen oder dauernden Beeinträchtigung des Wohnungseigentums- oder Zubehörobjektes

Entscheidungsfindung Verwaltungsmaßnahmen

Allgemeines

- Individualrechte ≠ Verwaltungsmaßnahme
- Individualrechte selbst dann, wenn Allgemeinflächen betroffen sind; zB:
 - Wallbox: Einrichtung einer Leitung auf Allgemeinflächen bis hin zur Wallbox in der Tiefgarage; Wallbox an Mauer (Allgemeinfläche)
 - Lift: Einrichtung eines Liftes im Innenhof für bestimmte Personen (zB Dachboden unter Ausschluss der anderen)
- Unterscheidungskriterium: In wessen Interesse ist die Maßnahme?
- Bei Verwaltungsmaßnahmen ist Allgemeinheit betroffen

Entscheidungsfindung Verwaltungsmaßnahmen

Ordentliche Verwaltung

- § 28 WEG – Mehrheit entscheidet
- Indikativer Katalog („insbesondere“):
 - die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinne des § 3 MRG, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, und der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt
 - die Bildung einer angemessenen Rücklage
 - die Aufnahme eines Darlehens zur Deckung der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in längeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Arbeit zur ordnungsgemäßen Erhaltung
 - die angemessene Versicherung der Liegenschaft

Entscheidungsfindung Verwaltungsmaßnahmen

Ordentliche Verwaltung

- die Bestellung des Verwalters und die Auflösung des Verwaltungsvertrags
- die Bestellung und Abberufung eines Eigentümerversetzers
- die Erlassung und Änderung der Hausordnung
- die Vermietung der verfügbaren allgemeinen, aber einer abgesonderten Benützung zugänglichen Teile der Liegenschaft, an eine Person, die nicht Wohnungseigentümer ist
- die Aufkündigung dieser Mietverträge und
- die Erstellung und Vorrätighaltung eines Energieausweises nach § 2 Z 3 EAVG für das gesamte Gebäude

Entscheidungsfindung Verwaltungsmaßnahmen

Außerordentliche Verwaltung

- § 29 WEG – Mehrheit entscheidet
- Nur jene Maßnahmen, die nicht von § 28 WEG (ord Verwaltung) erfasst sind
- Veränderung an allgemeinen Teilen (sonst: Individualrecht, § 16 WEG)
- Nützliche Verbesserungen (zB Wallbox, Lift)
- Über Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen

Entscheidungsfindung Verwaltungsmaßnahmen

Entscheidungsfindung

- § 28 WEG (ordentliche Verwaltung) und § 29 WEG (außerordentliche Verwaltung) verlangen immer Mehrheitsbeschlüsse
- Alte Rechtslage:
 - Einfache Mehrheit ausreichend (§ 24 WEG)
 - Miteigentumsanteile (nicht: Nutzflächen, Verkehrswert, etc)
- Neue Rechtslage (ab 1.7.2022):
 - Mindestens 2/3 der abgegebenen Stimmen ist für die Maßnahme und
 - diese repräsentieren mindestens 1/3 der Miteigentumsanteile

Entscheidungsfindung Verwaltungsmaßnahmen

Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses

- Antrag auf Feststellung der Rechtsunwirksamkeit eines Beschlusses
- § 24 Abs 6 WEG
- Außerstreitverfahren
- Voraussetzungen:
 - Formelle Mängel (zB Verständigung)
 - Gesetzeswidrigkeit (zB Zuteilung von Allgemeinflächen an einzelne WE)
 - Fehlen der Mehrheit (zB ab 1.7.2022: weniger als 1/3 der Miteigentumsanteile werden durch den Beschluss repräsentiert)

Entscheidungsfindung Verwaltungsmaßnahmen

Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses

- Antrag auf Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses
- § 29 Abs 2 WEG – nur bei außerordentlicher Verwaltung
- Außerstreitverfahren
- Voraussetzungen:
 - Übermäßige Beeinträchtigung des Antragstellers oder
 - Kosten der Veränderungen nicht aus der Rücklage gedeckt
- Argument 2 kann entkräftet werden:
 - Mehrheit trägt Kosten oder
 - Verbesserung eindeutig zum Vorteil aller Wohnungseigentümer

Sonstige Verfügungshandlungen

Zustimmung Aller

Verfügungshandlungen

- Kein Individualrecht → § 16 WEG
- Keine Verwaltungsmaßnahme → §§ 28, 29 WEG
- Nach ABGB zu behandeln; sohin:
 - Zustimmung aller erforderlich
 - Keine gerichtliche Substitution möglich
 - Beispiel: Einbeziehung allgemeiner Flächen in das Wohnungseigentumsobjekt (zB Rohdachboden)



Klaus Pfeiffer
RA, Mag., Bakk. LL.M. (LONDON)

T +43 1 427 20 60
E k.pfeiffer@weber.co.at
A Rathausplatz 4, 1010 Wien
M +43 664 882 46 203

Abschließendes & Diskussion

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!