

Die WEG-Novelle 2022

WKO-Webinar

14. Dezember 2021

Hon.-Prof. Dr. Johannes Stabentheiner
Bundesministerium für Justiz

Überblick

- ❑ Eckdaten zur WEG-Novelle 2022
- ❑ Neuerungen, die mit 1. Jänner 2022 in Kraft treten werden
 - Neuerungen beim Änderungsrecht (Neufassung des § 16 WEG 2002)
 - Auskunftspflicht des Verwalters über die Kontaktdaten der anderen Wohnungseigentümer
 - direkte Einmalzahlung statt Teilnahme an Kreditfinanzierung
 - Neuerungen bei der Eigentümerversammlung (§ 25 Abs 2a, § 58g Abs 6)
 - Korrektur zu hoher Werte für Geschäftsräumlichkeiten
 - flankierende verfahrensrechtliche Änderungen
- ❑ Neuerungen, die mit 1. Juli 2022 in Kraft treten werden
 - erweiterte Möglichkeit der Willensbildung
 - verpflichtende Mindestdotierung der Rücklage

Grundlagen der WEG-Novelle 2022

- Erste Vorüberlegungen gehen schon auf das Frühjahr 2016 zurück
- Regierungsprogramm 2017 – 2022 (26. Legislaturperiode; ÖVP/FPÖ)
 - Flexibilisierung der Willensbildung durch Erleichterungen bei der Beschlussfassung unter Wahrung berechtigter Minderheitenrechte
 - Rahmenbedingungen für die Nutzung von E-Mobilität
- Regierungsprogramm 2020 – 2024 (aktuelle Legislaturperiode)
 - Erleichterung der Beschlussfassung, Schaffung von neuen Mehrheitsverhältnissen; Wahrung berechtigter Minderheitsrechte
 - Elektro-Tankstellen und Photovoltaikanlagen
 - verpflichtende Erhaltungsrücklage
- Frühjahr 2020 Diskussionsentwurf des BMJ für eine WEG-Novelle
 - Beratungen in einer ministeriellen Arbeitsgruppe; Entwurf überarbeitet
 - begutachtungsreifer Gesetzentwurf Ende September 2020
 - etliche zusätzliche Regelungswünsche; vorerst keine politische Einigung → Stocken des Projekts für viele Monate

Gesetzwerdung der WEG-Novelle 2022

- neuer Anlauf Mai 2021
 - nochmals Sitzung der Arbeitsgruppe; nochmals politische Abstimmung
- 17.6.2021 Ministerialentwurf zur Begutachtung versendet
 - 8 Wochen Begutachtungsfrist
 - Vorhaben grundsätzlich positiv aufgenommen, aber zahlreiche Vorschläge
 - umfassende Überarbeitung von Text und Erläuterungen im Lichte der Stellungnahmen
 - finale politische Abstimmung
- 17.11.2021 Regierungsvorlage 1174 BlgNR 27. GP
- heute (14.12.2021) Behandlung im Bautenausschuss
- übermorgen (16.12.2021) Behandlung im Plenum des Nationalrats
- Inkrafttreten Anfang Jänner, zum Teil erst Anfang Juli 2022

Neuerungen beim Änderungsrecht des Wohnungseigentümers I

□ **Zustimmungsfiktion** (§ 16 Abs 5)

- relevant nur, wenn für die Änderung die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer erforderlich ist, weil deren schutzwürdige Interessen beeinträchtigt werden könnten
- normalerweise ist positive Zustimmungserklärung aller einzuholen
- Für bestimmte begünstigte Änderungen gilt die Zustimmung bei Nichtäußerung bzw. unterlassenem Widerspruch als erteilt, und zwar nur bei
- Vorrichtungen zum Langsamladen eines Elektro-Fahrzeugs,
- Photovoltaikanlagen oder Solarthermieranlagen an Reihen- oder Einzelhaus,
- barrierefreier Ausgestaltung des WE-Objekts oder von allgemeinen Teilen
- Beschattungsvorrichtungen (wenn mit Erscheinungsbild harmonisierend)
- Einbau einbruchsicherer Türen
- Voraussetzung: Verständigung von der geplanten Änderung; verständliche Beschreibung; Hinweis auf Rechtsfolgen eines unterbleibenden Widerspruchs
- kein Widerspruch innerhalb von 2 Monaten ab Zugang der Verständigung

□ wesentliche und dauernde Beeinträchtigung des WE-Objekts muss aber auch bei Widerspruchsunterlassung nicht geduldet werden

Neuerungen beim Änderungsrecht des Wohnungseigentümers II

- Vorrichtung zum Langsamladen – was ist das?
 - auch dreiphasiges Laden, und zwar bis 5,5 kW (1174 BlgNR 27. GP 9)
 - Voraussetzung: Der Kfz-Abstellplatz steht dem WEer als WE-Objekt, im Zubehör-WE (nach altem Recht) oder durch Benützungsregelung zur Verfügung
- Widerspruch gegen die Änderung
 - auf Papier oder in dauerhaft speicherbarer elektronischer Form
- Vorrichtungen zum Langsamladen sowie barrierefreie Ausgestaltungen werden **nach § 16 Abs 2 Z 2 privilegiert**
 - Übung des Verkehrs/wichtiges Interesse gilt als erfüllt
 - Der Einwand der Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen – zB wegen eines notwendigen Nachkaufs von Anschlusskapazität oder notwendiger Leitungsverstärkung – bleibt dennoch möglich
- **Folgekostentragungspflicht** des Wohnungseigentümers (§ 16 Abs 6)
 - Wenn Änderung Mehrkosten bei der Erhaltung allgemeiner Teile verursacht (zB Markise), muss der Wohnungseigentümer diese Zusatzkosten tragen

Auskunftspflicht des Verwalters über die Kontaktdaten der Wohnungseigentümer

- ❑ auf Verlangen eines Wohnungseigentümers
 - der dies iZm der Ausübung von Rechten und Gestaltungsmöglichkeiten, die sich aus dem Wohnungseigentum ergeben, verlangt (§ 20 Abs 8)
- ❑ Auskunft über Namen und Zustellanschriften der anderen Wohnungseigentümer
 - E-Mail-Adresse darf nur mit Einwilligung des WEers mitgeteilt werden
- ❑ Die Kontaktdaten dürfen nur für die Verständigungszwecke im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum verwendet werden
- ❑ Ein Wohnungseigentümer kann dem Verwalter die Weitergabe seiner Zustellanschrift untersagen
 - ABER: dann muss er eine andere inländische Anschrift oder E-Mail-Adresse bekanntgeben, über die er von anderen Wohnungseigentümern verständigt werden kann
- ❑ damit sind die Vorgaben der DSGVO erfüllt

Wechsel von Einzelladestation zu späterer Gemeinschaftsanlage

- Pflicht zur Unterlassung der Nutzung einer Einzelladestation
 - frühestens fünf Jahre nach deren Errichtung (§ 16 Abs 8)
 - Inbetriebnahme einer gemeinsamen Elektro-Ladeanlage
 - elektrische Versorgung der Liegenschaft kann durch eine Beteiligung an der Gemeinschaftsanlage besser genutzt werden
 - Beschluss der Eigentümergemeinschaft über das Verlangen der Nutzungseinstellung
 - Verlangen gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer
- Der Einzelladestationbetreiber ist jedenfalls bei der Beschlussfassung über das Unterlassungsverlangen vom Stimmrecht ausgeschlossen
 - Das ergibt sich aus § 24 Abs 3 WEG 2002, wegen Interessenkollision
 - Stimmrechtsausschluss aber wohl auch schon bei der Entscheidung über die Errichtung einer Gemeinschaftsanlage (1174 BlgNR 27. GP 14)

Direkte Einmalzahlung statt Kreditaufnahme (§ 20 Abs 4)

- Wenn für größere Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten eine Kreditfinanzierung in Aussicht genommen ist
- kann der Verwalter den Wohnungseigentümern als Alternative auch die unmittelbare Zahlung des auf sie entfallenden Teils ermöglichen
- dann nur entsprechend verminderte Kreditaufnahme, für die nur die anderen Wohnungseigentümer aufzukommen haben

Neuerungen bei der Eigentümerversammlung

- ❑ Verwalter kann Wohnungseigentümern die elektronische Teilnahme an der Eigentümerversammlung ermöglichen (§ 25 Abs 2a)
 - zB durch Videokonferenz; also Hybridveranstaltung
 - nach Maßgabe der Möglichkeiten und des Diskussionsgegenstandes
- ❑ Nachholregelung für coronahalber unterbliebene Eigentümerversammlungen im Übergangsrecht (§ 58g Abs 6)
 - wenn Ablauf der Zweijahresfrist zwischen März 2020 und Juni 2021 → durchführen bis Ende Juni 2022
 - wenn Ablauf der Zweijahresfrist im zweiten Halbjahr 2021 → Frist verlängert sich um ein Jahr

Korrekturmöglichkeit für alte, viel zu hohe Geschäftsraum-Werte

- ❑ Nutzwerte oder Jahresmietwerte vor dem WEG 2002
- ❑ wenn für Geschäftsräume das Dreifache der Nutzfläche oder mehr
- ❑ oder das Dreifache des Regelnutzwerts für Wohnungen oder mehr
- ❑ oder Jahresmietwert mindestens das Dreifache des Durchschnittswerts für die Wohnungen
- ❑ Jeder Wohnungseigentümer kann bis Ende 2024 eine Nutzwertneufestsetzung beantragen
- ❑ Deckelung der Änderungen bei den Wohnungen mit 20%
- ❑ Abänderungsantrag: Änderung der Miteigentumsanteile durch Berichtigung in sinngem. Anwendung des § 136 Abs 1 GBG 1955
 - Antrag eines Miteigentümers reicht aus; Zustimmung der anderen Miteigentümer und der Buchberechtigten nicht erforderlich

Ergänzende verfahrensrechtliche Bestimmungen

- auch Fragen iZm der Zustimmungsfiktion können im wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren geklärt werden
 - zB: Wurde ordnungsgemäß verständigt?
 - Wurde ausreichend beschrieben und aufgeklärt?
 - Ist Widerspruch wirklich unterblieben?
- auch Auskunftspflicht des Verwalters über die Kontaktdaten der anderen Wohnungseigentümer kann im außerstreitigen Verfahren geltend gemacht werden

Erleichterung der Willensbildung

- ❑ Das bisherige Beschlusserfordernis einer Mehrheit der Miteigentumsanteile bleibt als Variante 1 der Beschlussfassung aufrecht
- ❑ Neue Variante 2 als Alternative dazu:
- ❑ Abgestellt wird zunächst nur auf die abgegebenen Stimmen, davon muss eine Mehrheit von zwei Dritteln zustimmen
 - Bei den abgegebenen Stimmen wird jede Rückmeldung mitgezählt, auch unklare („mir ist alles recht“)
 - bei einer Eigentümerversammlung aber nicht jene Wohnungseigentümer, die keine Meinungsäußerung abgeben
- ❑ Die Zweidrittelmehrheit muss überdies zumindest ein Drittel der Miteigentumsanteile erreichen
- ❑ Der Initiator der Abstimmung muss über die Gesetzesregelung und darüber informieren, dass Stimmenthaltung nicht mehr quasi als Gegenstimme zählt
- ❑ Auswirkungen auf die „Dominator“-Regelung in § 30 Abs 2
 - Wer „Dominator“ ist, kann nun zwischen 1/3- und 1/2-Anteil nur anhand der konkreten Abstimmungssituation beurteilt werden

Inkrafttreten; widersprechende Beschlüsse

- ❑ Die Änderung bei der Beschlussfassung tritt erst mit 1. Juli 2022 in Kraft
- ❑ Die Neuregelung kann bei ganz bestimmten Konstellationen dazu führen, dass sich in der Eigentümergemeinschaft zwei Meinungsblöcke bilden, die an sich rechtswirksam gegenteilige Beschlüsse fassen
 - Die Möglichkeit widersprechender Beschlüsse gab es auch bisher schon, aber nur einmalig durch geändertes Stimmverhalten
 - nun aber permanent denkbar
 - Folge: Ein Beschluss-Pingpong ist dem gänzlichen Unterbleiben eines Beschlusses gleichzuhalten, weil jeder Beschluss durch den nachfolgenden Gegenbeschluss wieder obsolet wird

Mindestdotierung der Rücklage (§ 31 Abs 1)

- ❑ Mindesthöhe der Rücklageneinhebung: 90 Cent pro m² Nutzfläche
- ❑ Der Betrag von 90 Cent darf nur ausnahmsweise unterschritten werden
 - bei sehr hohem Rücklagenstand (zB nach Verkauf der Hausbesorgerwohnung),
 - bei einer erst kurz zurückliegenden Neuerrichtung oder durchgreifenden Sanierung des Gebäudes sowie
 - Vereinbarung über Erhaltungspflicht der Wohnungseigentümer bei Reihen- oder Einzelhausanlage
- ❑ explizites Kriterium für Höhe der Dotierung: Aufwendungen für thermische Sanierung oder energietechnische Verbesserung des Gebäudes

Inkrafttreten; Valorisierung

- Die Rücklagenregelung tritt erst mit 1. Juli 2022 in Kraft
- Der Betrag von 90 Cent wird nach dem VPI 2020 valorisiert
 - erstmals zum 1. Jänner 2024, danach alle 2 Jahre immer zum Jahresbeginn
 - aus dem Vergleich der Indexwerte für Juni des Vorjahres zum Indexwert für Juni 2021
 - Veröffentlichung auf der Homepage des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Resümee und Ausblick

- ❑ Die WEG-Novelle 2022 versteht sich nur als punktuelle Novellierung, nicht als umfassendes Reformwerk
- ❑ Eine große Reform des Wohnungseigentumsrechts scheint auch nicht erforderlich zu sein
 - wird auch nur von sehr vereinzelt Stimmen aus der Rechtswissenschaft gefordert
 - Die Strukturdebatten wurden bei Schaffung des WEG 2002 geführt und entschieden; diesbezüglich sind wirklich neue Aspekte nicht zu erkennen.
- ❑ Die Novelle wird die Praxis nicht vor allzu große Herausforderungen stellen, einige markante Änderungen bringt sie aber schon mit sich
 - Man muss Erfahrungen mit den Neuerungen gewinnen und sehen, wie sie sich bewähren.
- ❑ Alles Gute bei der Anwendung der neuen Regelungen!!