



Newsletter 2021/66

WEG-Novelle 2022

Die WEG-Novelle 2022 (WEG-Nov 2022) ist in der Vorwoche vom Nationalrat beschlossen worden. Die Schwerpunkte der Novelle sind:

- Die barrierefreie Ausgestaltung eines WE-Objekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft wird ebenso zu einer privilegierten Änderung ausgestaltet wie die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs: Für eine Genehmigung der Änderung im Außerstreitverfahren kommt es auf Verkehrsübung bzw wichtiges Interesse des änderungswilligen Wohnungseigentümers nicht mehr an.
- Für bestimmte Änderungen der WE-Objekte (barrierefreien Ausgestaltung eines WE-Objekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs, Anbringung einer Photovoltaik- oder Solarthermieanlage an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten WE-Objekt, Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung eines WE-Objekts sowie Einbau von einbruchssicheren Türen) tritt eine Zustimmungsfiktion ein, wenn die über den Änderungswunsch informierten Miteigentümer nicht binnen zweier Monate der angezeigten Änderung widersprechen.
- Die Mehrheitsfindung im Rahmen der gemeinschaftlichen Beschlussfassung wird erleichtert. Ein Mehrheitsbeschluss wird ab 1. Juli 2022 nicht nur (wie bisher) mit der Mehrheit aller Miteigentumsanteile zustande kommen können, sondern auch dann, wenn ein Beschluss mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen (berechnet nach Miteigentumsanteilen) gefasst wird und diese Mehrheit überdies mindestens ein Drittel aller Miteigentumsanteile verkörpert.
- Die monatliche Rücklagendotierung muss ab 1. Juli 2022 mindestens eine Höhe von EUR 0,90 je Quadratmeter Gesamtnutzfläche der Liegenschaft betragen – die Aufteilung zwischen den Wohnungseigentümern hat nach dem geltenden Aufteilungsschlüssel zu erfolgen. Von dieser Mindestdotierung wird nur dann abgerückt werden dürfen, wenn ein Gesamtbetrag in dieser Höhe zur Bildung einer angemessenen Rücklage nicht erforderlich ist, und zwar wegen des besonderen Ausmaßes der bereits vorhandenen Rücklage, wegen einer erst kurz zurückliegenden Neuerrichtung oder durchgreifenden Sanierung des Gebäudes, oder wenn im Fall einer Reihen- oder Einzelhausanlage die Wohnungseigentümer die – an sich die Eigentümergeinschaft treffenden Erhaltungspflichten – übernommen haben.
- Die WEG-Nov 2022 wird am 1. Jänner 2022 in Kraft treten, die Regelungen über die erleichterte Willensbildung der Eigentümergeinschaft und die Mindestdotierung der Rücklage werden aber erst ab 1. Juli 2022 gelten.

Erfahren Sie im nun folgenden Sondernewsletter in aller Genauigkeit alle Änderungen der WEG-Nov 2022 samt umfangreicher Erläuterungen und Praxishinweise.

GRUNDSÄTZLICHES ZUR WEG-NOV 2022

Die WEG-Nov 2022 ist am 17. November 2021 vom Ministerrat und am 16. Dezember 2021 vom Nationalrat beschlossen worden. Die Beschlussfassung im Bundesrat ist für 22. Dezember 2021 terminisiert. Mit einer Veröffentlichung der WEG-Nov 2022 im BGBl ist in der nächsten Woche zu rechnen.

Die WEG-Nov 2022 ist nicht als wohnrechtlich intendiertes Vorhaben zu bezeichnen, das gleichsam eine systematische Weiterentwicklung des wohnungseigentumsrechtlichen Normenbestands bezweckt. Der Anstoß für die Novelle kam vielmehr von „außen“: Bekanntermaßen nimmt der Klimaschutz in der Agenda der österreichischen Bundesregierung einen sehr prominenten Platz ein, wobei dieser Arbeitsschwerpunkt auch mit den Klimaschutzzielen der Europäischen Union korrespondiert. Zwei wichtige Segmente für wirksame Klimapolitik sind einerseits der Verkehr (mit Blick auf den Umstieg auf E-Mobilität) und andererseits der Gebäudesektor (hinsichtlich energetischer Optimierungen des Gebäudebestands und des Umstiegs auf erneuerbare Energieträger). Vor diesem Hintergrund kann das dringende politische Anliegen auch vor dem Wohnrecht nicht Halt machen, zumal es gilt, in den Gebäuden eine ausreichende Ladinfrastuktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge zu schaffen, energetische Verbesserungen durchzuführen und Maßnahmen der Dekarbonisierung voranzutreiben.

Ursprünglich war die WEG-Nov 2022¹ als reine „Klimaschutznovelle“ beabsichtigt. In einer späteren Vorbereitungsphase wurden aber auch noch andere schützenswerte Anliegen berücksichtigt (Barrierefreiheit, Einbruch-

¹ Zunächst trug die Novelle den Titel „WEG-Novelle 2021“, zumal sie bereits am 1. Jänner 2021 in Kraft treten sollte, wozu es dann aber aus bestimmten Gründen nicht kam.

schutz) **bzw auch noch andere Themenfelder** (Folgemehrkosten eigennütziger Änderungen, „Finanzierungssplitting“ bei Darlehensaufnahme seitens der Eigentümergemeinschaft, digitale Teilnahme an Eigentümerversammlungen, Nachholung pandemiebedingt versäumter Eigentümerversammlungen, Neufestsetzung der Nutzwerte bzw Jahresmietwerte für aus heutiger Sicht zu hoch bewertete Geschäftsräumlichkeiten) in das Reformvorhaben **aufgenommen**.

Grundsätzlich **wird die WEG-Nov 2022 bereits am 1. Jänner 2022 in Kraft treten** (§ 58g Abs 1 WEG). Die **Regelungen über die erleichterte Willensbildung und die Mindestdotierung der Rücklage** werden aber erst **ab 1. Juli 2022** gelten (§ 58g Abs 2 und 4 WEG).

ÄNDERUNGSRECHTE DER WOHNUNGSEIGENTÜMER - GESETZLICHE PRÄZISIERUNG

Die drei Einleitungssätze des § 16 Abs 2 WEG lauten ab 1. Jänner 2022²:

„Der Wohnungseigentümer ist zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an seinem Wohnungseigentumsobjekt auf seine Kosten berechtigt. Die Änderungen bedürfen der Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer, sofern die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer möglich ist. Unter den folgenden Voraussetzungen darf eine Zustimmung nicht verweigert und kann eine nicht erteilte Zustimmung gerichtlich ersetzt werden: [...]“ (§ 16 Abs 2 Satz 1 bis 3 WEG³)

- **Der schon bisher bestehende Mechanismus** bezüglich der

² Das Datum des Inkrafttretens ergibt sich aus § 58g Abs 1 WEG.

³ Gesetzesverweise im gegenständlichen Newsletter beziehen sich auf das WEG in der Fassung der WEG-Nov 2022.

Änderungsrechte der Wohnungseigentümer wird mit dieser Formulierung **klarer herausgearbeitet**, ohne dass damit eine Veränderung der Rechtslage herbeigeführt wird.

- **Ob ein Wohnungseigentümer eine widmungstechnische oder bauliche Änderung an seinem WE-Objekt bzw an dessen Zubehör autonom vornehmen darf, oder ob er dafür die Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer benötigt, hängt davon ab, ob mit der Änderung möglicherweise eine Beeinträchtigung der schutzwürdigen Interessen der übrigen Wohnungseigentümer einhergeht** (eine solche Beeinträchtigung also nicht jedenfalls ausgeschlossen werden kann). Bei Widmungsänderungen ist schlechthin davon auszugehen, dass durch sie die schutzwürdigen Interessen der übrigen Wohnungseigentümer beeinträchtigt werden können, weshalb sie stets als zustimmungsbedürftige Sachverfügung zu qualifizieren sind. Bei baulichen Änderungen ist danach zu differenzieren, ob diese Änderungen auf das Innere des WE-Objekts bzw dessen Zubehörs beschränkt bleiben, oder ob sie auch (insbesondere im Wege einer Berührung der „Außenhaut“ oder der Inanspruchnahme sonstiger allgemeiner Teile der Liegenschaft) nach außen hin in Erscheinung treten. Im ersten Fall (rein „innenwirksame“ bauliche Änderungen) ist der Wohnungseigentümer grundsätzlich (dh unter der an sich selbstverständlichen Voraussetzung, dass die Änderung zu keiner Schädigung des Hauses führt und auch keine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen auslöst) zu Änderungen berechtigt, ohne damit die übrigen Wohnungseigentümer befassen und deren Zustimmung einholen zu müssen. In zweiten Fall

(„außenwirksame“ bauliche Änderungen) bedarf aber der änderungswillige Wohnungseigentümer sehr wohl der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer.

- **Liegt die für eine zustimmungspflichtige Widmungsänderung oder „außenwirksame“ bauliche Änderung erforderliche Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer nicht vor, so kann die fehlende Zustimmung im wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren ersetzt werden.** Das Außerstreitgericht entscheidet also, ob eine zustimmungspflichtige Änderung im Einzelfall genehmigungsfähig ist. Hierfür sind die Genehmigungsvoraussetzungen des § 16 Abs 2 Z 1 bis 3 WEG maßgeblich. Allgemeine Voraussetzung für die gerichtliche Genehmigung einer zustimmungspflichtigen Maßnahme ist, dass die Änderung weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben darf (§ 16 Abs 2 Z 1 WEG). Neben dieser allgemein gültigen „negativen“ Genehmigungsvoraussetzung muss bei „außenwirksamen“ baulichen Änderungen, für die auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, weiters auch eine „positive“ Genehmigungsvoraussetzung erfüllt sein: Die Änderung muss überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen (§ 16 Abs 2 Z 2 Satz 1 WEG). Bei bestimmten privilegierten Änderungen bedarf es aber keiner dieser beiden alternativen positiven Genehmigungs-



voraussetzungen, worauf im nächsten Punkt („Erleichterung für die Schaffung von Barrierefreiheit sowie den Einbau von E-Ladestationen zum Langsamladen“) näher eingegangen wird (§ 16 Abs 2 Z 2 Satz 2 WEG). Werden für eine Änderung auch WE- oder Zubehörobjekte anderer Wohnungseigentümer in Anspruch genommen, so ist noch eine weitere Voraussetzung zu erfüllen: Der betroffene Wohnungseigentümer muss nämlich der Änderung nur zustimmen, wenn sie keine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines WE zur Folge hat und sie ihm bei billiger Abwägung aller Interessen zumutbar ist. Der Wohnungseigentümer, der die Änderung durchführt, hat den beeinträchtigten Wohnungseigentümer angemessen zu entschädigen (§ 16 Abs 2 Z 3 WEG).

▪ **ERLEICHTERUNG FÜR DIE SCHAFFUNG VON BARRIEREFREIHEIT SOWIE DEN EINBAU VON E-LADESTATIONEN ZUM LANGSAMLADEN**

§ 16 Abs 2 Z 2 WEG, § 16 Abs 8 WEG und § 58g Abs 3 WEG lauten ab 1. Jänner 2022⁴:

„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. Für die Einbeziehung oder den Einbau einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts in das Innere des Wohnungseigentumsobjekts, für die Errichtung von Strom-, Gas-, Wasser- oder Fernsprechleitungen, Beheizungsanlagen und ähnlichen Einrichtungen sowie für die barrierefreie Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder von

allgemeinen Teilen der Liegenschaft darf aus diesem Grund die Zustimmung jedenfalls nicht verweigert werden; das Gleiche gilt für die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs 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.“ (§ 16 Abs 2 Z 2 WEG)

„Ein Wohnungseigentümer, der in seiner Garage oder an seinem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug eine einzelne Vorrichtung zum Laden eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs angebracht hat, muss deren Nutzung nach Inbetriebnahme einer gemeinsamen Elektro-Ladeanlage unterlassen, wenn die Eigentümergemeinschaft dies auf Grundlage eines darüber gefassten Beschlusses von ihm verlangt und die elektrische Versorgung der Liegenschaft durch eine Beteiligung an der gemeinsamen Anlage besser genützt werden kann als durch die weitere Nutzung der Einzelladestation; diese Unterlassungspflicht tritt aber frühestens fünf Jahre nach Errichtung der Einzelladestation ein.“ (§ 16 Abs 8 WEG)

„§ 16 Abs. 8 in der Fassung der WEG-Novelle 2022 [...] ist auf Einzelladestationen anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2021 errichtet werden.“ (§ 58g Abs 3 WEG)

- Die **barrierefreie Ausgestaltung eines WE-Objekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft** und die **Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs** werden in den Katalog der **privilegierten baulichen Änderungen der WE-Objekte** aufgenommen. Damit **entfällt** für diese beiden Maßnahmen – sofern der

⁴ Das Datum des Inkrafttretens ergibt sich aus § 58g Abs 1 WEG.



Wohnungseigentümer mangels Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer einer Genehmigung seitens des Außerstreitgerichts bedarf – **im gerichtlichen Verfahren die Prüfung des Erfordernisses der Verkehrsübung bzw des wichtigen Interesses** im Sinne des § 16 Abs 2 Z 2 Satz 1 WEG.

- Während barrierefreie Ausgestaltungen im Inneren eines WE-Objekts als rein „innenwirksame“ bauliche Änderungen in aller Regel vom einzelnen Wohnungseigentümer auch ohne Befassung und Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden dürfen, wird dies dann nicht mehr der Fall sein, wenn die **barrierefreie Ausgestaltung** an der „Außenhaut“ des WE-Objekts ansetzt, wie **zB bei Verbreiterungen der Eingangstür bzw des sonstigen Eingangsbereichs**. Und natürlich bedürfen auch barrierefreie Ausgestaltungen der außerhalb der WE-Objekte liegenden allgemeinen Teile der Liegenschaft, wie etwa die **Installation eines Treppenlifts im Stiegenhaus⁶** oder der **Einbau einer Rampe zur Überwindung von Stufen und Niveauunterschieden**, der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer. Unter den Begriff der barrierefreien Ausgestaltungen sind nicht nur Einrichtungen für in ihrer Mobilität beschränkte Personen zu subsumieren, sondern etwa auch **Leit- und Orientierungssysteme für sehbehinderte Personen**.
- Die Gesetzesmaterialien⁷ führen zum **Begriff des „Langsamladens“** aus, dass es sich hierbei nicht nur um **einphasiges Laden mit einer Ladekapazität bis zu**

3,7 kW handelt, sondern davon **auch dreiphasiges Laden mit einer Ladekapazität bis zu 5,5 kW** erfasst wird. Dreiphasiges Laden mit einer Ladekapazität bis zu 11 kW oder gar 22 kW ist darunter aber nicht mehr zu verstehen.

- Der OGH⁸ hat in einer Einzelfallentscheidung eine Einzelladestation für einphasiges Laden (im zugrundeliegenden Fall mit einer Ladekapazität bis zu 3,7 kW) bereits als privilegierte Maßnahme im Sinne des § 16 Abs 2 Z 2 WEG qualifiziert. Die WEG-Nov 2022 will diesbezüglich den von der Rechtsprechung eingeschlagenen Weg gesetzlich absichern, darüber hinaus aber auch für barrierefreie Ausgestaltungen eines WE-Objekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft eine entsprechende Privilegierung schaffen.
- **Die Negativvoraussetzungen des § 16 Abs 2 Z 1 WEG** (keine Schädigung des Hauses, keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen wie insbesondere auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, keine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen) **müssen aber nach wie vor im gerichtlichen Genehmigungsverfahren geprüft werden**.
- Zur Vollständigkeit sei darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf E-Ladestationen medial bereits viele Fehlinformationen verbreitet wurden. Diese gingen davon aus, dass der Wohnungseigentümer künftig für den Einbau von E-Ladestationen nicht mehr

⁶ Siehe zum Treppenlift als zustimmungspflichtige Änderung 5 Ob 218/19y = [Newsletter 2020/29](#).

⁷ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 17.

⁸ 5 Ob 173/19f = [Newsletter 2020/33](#).



die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer oder aber (in einer unglücklichen Verwechslung mit den neuen Willensbildungsvorschriften) nur mehr die Zustimmung der Mehrheit bzw gar nur eines Drittels der übrigen Miteigentümer bräuchte. Dies ist definitiv falsch. Der Einbau von E-Ladestationen ist und bleibt wegen des Eingriffs in die allgemeinen Teile der Liegenschaft (Leitungsverlegung zum Verteiler) eine bauliche Änderung, für die die Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer vonnöten ist. Die hier dargestellte Privilegierung betrifft lediglich das Außerstreitverfahren, das darauf abzielt, die fehlende Zustimmung durch eine gerichtliche Entscheidung zu ersetzen.

- Je mehr man dem einzelnen Wohnungseigentümer den Einbau einer individuellen Ladevorrichtung erleichtert, umso schwieriger wird es naturgemäß, einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft über die Schaffung einer gemeinschaftlichen Ladevorrichtung herbeizuführen. Der Grund dafür liegt schlicht darin, dass ein Wohnungseigentümer, der ohnehin bereits mit einer „eigenen“ Ladestation versorgt wird, am Betrieb einer gemeinschaftlichen Ladevorrichtung, die er ja mitzufinanzieren hätte, kein Interesse hat. Dies wäre insofern kontraproduktiv, als bei einer gemeinsamen Ladeanlage durch „intelligentes“ Laden (optimale Verteilung der Ladeleistung, Vermeidung übermäßiger Lastspitzen im Wege eines Lastmanagements) mehr Elektrofahrzeuge versorgt werden können. Der Betrieb einer gemeinschaftlichen Ladevorrichtung wird also in vielen Fällen effizienter und

ökonomischer sein als der Betrieb einer Summe von Einzelladestationen. Um mit einer Erleichterung des Einbaus von Einzelladestationen zum Langsamladen nicht den Einbau der grundsätzlich zu bevorzugenden gemeinschaftlichen Ladeanlagen nicht unnötig zu erschweren, bestehen zwei „Sicherungen“:

- Erstens sind **im Falle einer gemeinschaftlichen Beschlussfassung über die Schaffung einer gemeinsamen Elektro-Ladeanlage Wohnungseigentümer mit eigener Einzelladestation vom Stimmrecht ausgeschlossen**. Diese Konsequenz wurde zwar nicht ausdrücklich in das Gesetz aufgenommen, wird aber in den Gesetzesmaterialien⁹ ausgeführt und ist wohl unstrittig.
- Wenn die elektrische Versorgung der Liegenschaft durch eine Beteiligung an einer gemeinsamen Ladevorrichtung besser genützt werden kann als durch die Nutzung von Einzelladestationen, **kann** zweitens **die Eigentümergemeinschaft** – sofern eine gemeinsame Ladevorrichtung besteht bzw geschaffen wird – **auf der Grundlage eines Beschlusses von den Wohnungseigentümern die Unterlassung der Nutzung ihrer eigenen Ladestation verlangen, sofern eine solche erst nach dem 31. Dezember 2021 eingebaut wurde**. Damit die Investition in eine eigene Ladevorrichtung aus Sicht des einzelnen Wohnungseigentümers kein allzu unbilliges Risiko wird, tritt eine derartige **Unterlassungspflicht** aber erst **frühestens fünf Jahre nach Errichtung der Einzelladestation** ein.

⁹ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 14.

▪ **ZUSTIMMUNGSFIKTION BEI BESTIMMTEN
EIGENNÜTZIGEN ÄNDERUNGEN**

§ 16 Abs 5 WEG lautet ab 1. Jänner 2022¹⁰:

„In den Fällen der barrierefreien Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, der Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs, der Anbringung einer Solaranlage an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt, der Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung eines Wohnungseigentumsobjekts sowie des Einbaus von einbruchssicheren Türen gilt die Zustimmung eines Wohnungseigentümers als erteilt, wenn er von der geplanten Änderung durch Übersendung auf die in § 24 Abs 5 [WEG] bestimmte Weise verständigt worden ist und der Änderung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widerspricht. In der Verständigung muss die geplante Änderung klar und verständlich beschrieben und müssen die Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruchs genannt werden. Ein Widerspruch muss dem die Änderung anstrebenden Wohnungseigentümer auf Papier oder in dauerhaft speicherbarer elektronischer Form übermittelt werden. Eine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekts muss ein Wohnungseigentümer allerdings auch dann nicht dulden, wenn er einen Widerspruch unterlassen hat.“ (§ 16 Abs 5 WEG)

- **Für bestimmte eigennützige Änderungen der WE-Objekte oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft im**

¹⁰ Das Datum des Inkrafttretens ergibt sich aus § 58g Abs 1 WEG.

¹¹ Übersendung an die Adresse des WE-Objekts oder eine andere vom Wohnungseigentümer bekanntgegebene (bzw im Falle eines Kfz-

Sinne des § 16 Abs 2 WEG, die aus Sicht des Gesetzgebers wegen der damit verfolgten Ziele (Barrierefreiheit, Klimaschutz, Einbruchschutz) als besonders unterstützungswürdig gelten, wird nach dem Vorbild des § 9 Abs 1 MRG (bezüglich vom Mieter beabsichtigter wesentlicher Änderungen des Mietgegenstands in der Vollenwendung des MRG) das **Modell einer Zustimmungsfiktion bei Unterlassung eines Widerspruchs binnen bestimmter Frist** geschaffen.

- Die solcherart begünstigten Änderungen sind
 - die **barrierefreie Ausgestaltung** eines WE-Objekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft,
 - die Anbringung einer **Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs**,
 - die Anbringung einer **Solaranlage (Photovoltaikanlage oder Solarthermieanlage)** an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten WE-Objekt,
 - die Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden **Vorrichtungen zur Beschattung eines WE-Objekts** sowie
 - der **Einbau von einbruchssicheren Türen**.
- **Bei den genannten Maßnahmen gilt die Zustimmung eines Wohnungseigentümers auch als erteilt**, wenn er von der geplanten Änderung durch Übersendung auf die in § 24 Abs 5 WEG bestimmte Weise¹¹ verständigt worden ist und der Änderung **nicht innerhalb**

Abstellplatzes als WE-Objekt bekanntzugebende) inländische Zustellanschrift oder – aufgrund entsprechenden Verlangens des Wohnungseigentümers – elektronisch (per E-Mail).

von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widerspricht.

- Bezüglich der barrierefreien Ausgestaltung eines WE-Objekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft und der Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs kann auf die Ausführungen unter dem Punkt „*Erleichterung für die Schaffung von Barrierefreiheit sowie den Einbau von E-Ladestationen zum Langsamladen*“ verwiesen werden.
- Die Anbringung einer individuellen **Photovoltaikanlage oder Solarthermieanlage** ist dann eine in Ansehung der Zustimmungsfiktion privilegierte Änderung, wenn das betreffende WE-Objekt ein Reihenhaus oder Einzelgebäude ist. Voraussetzung für die Privilegierung ist also, dass **das WE-Objekt mit einem „eigenen Dach“ ausgestattet ist**, das potenziell für die Anbringung einer solchen Anlage zur Verfügung steht.
- **Beschattungsvorrichtungen** wie etwa **Außenjalousien, Rollläden, Markisen, Sonnensegel** etc verdienen aus der Perspektive des Klimaschutzes Vorrang gegenüber Klimaanlage, die energetische Ressourcen beanspruchen, weshalb auch sie eine Privilegierung durch das Modell der Zustimmungsfiktion erfahren sollen. Seitens des Gesetzes besteht nur bei der Anbringung derartiger Vorrichtungen eine Einschränkung dahingehend, dass sie sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügen müssen, obwohl Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes des Hauses ja

insbesondere auch bei Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen und auch bei einbruchsicheren Türen nicht ausgeschlossen werden können.¹² Gleichzeitig vermag diese Einschränkung Rechtsunsicherheiten auszulösen, denn ob sich eine Beschattungsvorrichtung harmonisch in das Erscheinungsbild des Hauses einfügt oder nicht, liegt wohl im Auge des Betrachters, weshalb diese Frage wohl in vielen Fällen nicht völlig zweifelfrei beantwortet werden kann. Dem einzelnen Wohnungseigentümer ist aber mit der gesetzlichen Zustimmungsfiktion wenig geholfen, wenn im Einzelfall unklar bleibt, ob diese überhaupt zum Tragen kommt. Wenn für die von ihm beabsichtigte Anbringung einer Beschattungsvorrichtung nicht die ausdrückliche Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer vorliegt, wird der Wohnungseigentümer in Zweifelsfällen erst recht das Außerstreitgericht anrufen müssen, um das Risiko von Eigentumsfreiheitsklagen der übrigen Wohnungseigentümer, die auf Beseitigung der Vorrichtung gerichtet sind, auszuschließen. Damit verfehlt aber diesbezüglich die Regel über die Zustimmungsfiktion, die ja Erleichterung schaffen soll, ihren eigentlichen Zweck.

- Durch das Modell der Zustimmungsfiktion privilegiert wird schließlich neben der Schaffung von Barrierefreiheit und einzelnen Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen, auch der Aspekt des Einbruchsschutzes in Gestalt des **Einbaus einbruchsicherer (bzw einbruchhemmender) Türen** oder auch in Form der **einbruchsicheren (bzw einbruchhemmenden) Ausgestaltung**

¹² Siehe zu einbruchsicheren Türen etwa 5 Ob 73/14t = [Newsletter vom 21. Jänner 2015](#).

bestehender Eingangstüren. Das Gesetz trägt hier dem Umstand Rechnung, dass die Eingangstür als „Außenhaut“ des WE-Objekts zwar zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehört, sie aber dem WEE-Objekt eindeutig zugeordnet werden kann und damit auch ein entsprechende Gestaltungsinteresse des Wohnungseigentümers anzuerkennen ist.

- Damit sich ein Wohnungseigentümer auf die Zustimmungsfiktion nach § 16 Abs 5 WEG stützen kann, **muss in der Verständigung der übrigen Wohnungseigentümer die geplante Änderung klar und verständlich beschrieben werden, und müssen die Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruchs genannt werden.**
- Die übrigen Wohnungseigentümer müssen also erstens die Möglichkeit haben, sich über die beabsichtigte Änderung ein genaues Bild zu machen. Bezüglich der dadurch bedingten inhaltlichen Anforderungen an die Verständigung wird wohl auf die Rechtsprechung zu § 9 Abs 1 MRG verwiesen werden können.¹³
- Zweitens bedarf es in der Verständigung eines Hinweises auf die Rechtsfolge der Zustimmungsfiktion, wenn binnen der gesetzlichen Frist von zwei Monaten ein Widerspruch unterlassen wird. Damit soll also ein für den verständigten Wohnungseigentümer unerwünschtes Überraschungsmoment ausgeschlossen werden.
- Damit ein fristgerechter Widerspruch eines Wohnungseigentümers Rechtswirkung erzielt, muss er dem die

Änderung anstrebenden Wohnungseigentümer auf Papier oder in dauerhaft speicherbarer elektronischer Form (E-Mail oder E-Mailanhang) übermittelt werden. Das Erfordernis einer eigenhändigen Unterschrift oder qualifizierten elektronischen Signatur im Sinne des § 886 ABGB besteht nicht.

- Eine finale Absicherung der Interessen der übrigen Wohnungseigentümer erfolgt dadurch, dass **ein Wohnungseigentümer eine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines WE- oder Zubehörobjekts selbst dann nicht dulden muss, wenn er einen Widerspruch unterlassen hat.** Die Gesetzesmaterialien¹⁵ räumen ein, dass der Fall einer wesentlichen und dauernden (dh einer über die Zeit der Bauarbeiten hinausreichenden) Beeinträchtigung wohl selten eintreten wird und erwähnen als hypothetisches Beispiel eine betonierte Rampe, die so unsachgemäß konstruiert ist, dass sie einem Wohnungseigentümer den Zutritt zu seinem WE-Objekt erheblich erschwert.
- **TRAGUNG DER FOLGEMEHRKOSTEN EINER EIGENNÜTZIGEN ÄNDERUNG**

§ 16 Abs 6 WEG lautet ab 1. Jänner 2022:

„Hat eine Änderung, für die auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen wurden ([§ 16] Abs 2 Z 2 [WEG]), im Weiteren höhere Kosten für die Erhaltung dieser allgemeinen Teile zur Folge, so hat der Wohnungseigentümer die durch seine Änderung verursachten Mehrkosten zu tragen.“

¹³ Siehe hierzu zuletzt 5 Ob 86/20p = [Newsletter 2020/51](#).

¹⁵ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 12.

- Nach der bisherigen Rechtsprechung¹⁶ sind die in der Bestimmung des § 16 Abs 6 WEG angesprochen Folgemehrkosten einer eigennützigen (dh nach § 16 Abs 2 WEG zu beurteilenden) Änderung – gemeint sind erhöhte Erhaltungsaufwendungen für die allgemeinen Teile der Liegenschaft, die sich aus einer eigennützigen Änderung ergeben – von der Eigentümergemeinschaft zu tragen. Dieses Ergebnis wird von der Praxis überwiegend als unbillig erachtet und von Teilen der Lehre kritisiert. § 16 Abs 6 WEG trägt diesen Einwänden Rechnung und sieht ausdrücklich vor, dass derartige Folgemehrkosten vom Wohnungseigentümer zu tragen sind, der ja im eigenen Interesse die Änderung durchgeführt hat und als Einziger von dieser Änderung profitiert.
- **Beispiele** für Folgekosten im Sinne des § 16 Abs 6 WEG sind etwa **Vor- und Nacharbeiten in Gestalt der Demontage von eigennützig installierten Markisen, Jalousien, Rollläden, Verglasungen oder Außenklimageräten** zur Ermöglichung von Erhaltungsarbeiten an der Fassade des Hauses **und deren anschließende Wiederanbringung** nach Abschluss der Arbeiten oder ein von einem Wohnungseigentümer auf der Terrasse errichteter **Wintergarten, der als neue „Außenhaut“ des Gebäudes** fortan in die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft fällt.
- § 16 Abs 6 WEG führt nicht dazu, dass ein Wohnungseigentümer, der bestimmte eigennützige Änderungen seines WE-Objekts oder dessen Zubehörs vorgenommen hat, verpflichtet wäre, fortan Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft selbst vorzunehmen. Die Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft liegt ungeachtet des § 16 Abs 6 WEG nach wie vor grundsätzlich in der Hand der Eigentümergemeinschaft, die lediglich die durch eine eigennützige Änderung verursachten Mehrkosten dem betreffenden Wohnungseigentümer vorzuschreiben hat. § 16 Abs 6 WEG verpflichtet den betreffenden Wohnungseigentümer also nur zur Kostentragung, nicht aber zur Veranlassung der Arbeiten.
- Im Einzelfall wird es **nötig** sein, **echte Folgemehrkosten von jenen Kosten abzugrenzen, die im Zuge einer Erhaltungsarbeit an den allgemeinen Teilen ohnehin angefallen wären**. Wenn beispielsweise ein Wohnungseigentümer auf seiner Terrasse einen besonderen Bodenbelag verlegt hat, der für die Durchführung einer Terrassensanierung entfernt und danach wieder angebracht werden muss, sind von den Kosten der Demontage und Wiederanbringung dieses Belags jene Kosten in Abzug zu bringen, die auch bei der Entfernung und Wiederanbringung des „Standardbodens“ angefallen wären.
- Mangels einer speziellen Übergangsregel **bezieht sich § 16 Abs 6 WEG auch auf Änderungen der WE-Objekte und deren Zubehörs, die bereits vor dem 1. Jänner 2022 vorgenommen wurden**. Im Hinblick auf mögliche Rückforderungsansprüche der Eigentümergemeinschaft für Folgemehrkosten, die im Zuge von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft bereits in der

¹⁶ Vgl etwa 5 Ob 21/12t und 5 Ob 188/15f mit weiteren Nachweisen.

Vergangenheit angefallen sind, ist dies nicht unproblematisch. Eine genauere Behandlung dieser Frage muss aber einem späteren Zeitpunkt vorbehalten bleiben.

▪ **„FINANZIERUNGSSPLITTING“ BEI DARLEHENS-AUFNAHME SEITENS DER EIGENTÜMER-GEMEINSCHAFT**

§ 20 Abs 4 Satz 3 und 4 WEG lautet ab 1. Jänner 2022¹⁷:

„Wenn für solche Arbeiten [gemeint sind im Sinne des § 20 Abs 4 Satz 2 WEG Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen und größere Verbesserungsarbeiten] eine Kreditfinanzierung in Aussicht genommen ist, kann der Verwalter den Wohnungseigentümern die unmittelbare Zahlung des auf ihren Miteigentumsanteil entfallenden Teils der an sich erforderlichen Kreditsumme ermöglichen. Macht ein Wohnungseigentümer von dieser Möglichkeit Gebrauch, so sind die Aufwendungen für die – dadurch vermindert notwendige – Kreditfinanzierung ausschließlich von den anderen Wohnungseigentümern zu tragen.“ (§ 20 Abs 4 Satz 3 und 4 WEG)

- Finden die Kosten einer größeren Erhaltungs- oder Verbesserungsmaßnahme in der Rücklage keine ausreichende Deckung, so besteht Finanzierungsbedarf. **Das Finanzierungserfordernis kann entweder durch Sondervorschreibungen oder aber durch eine Darlehensaufnahme seitens der Eigentümergemeinschaft gedeckt werden.** Aufgrund der in aller Regel unterschiedlichen Präferenzen der Wohnungseigentümer (manche wollen den auf sie entfallenden Kostenanteil sofort tragen und wollen mit einer

Darlehensfinanzierung nicht belastet werden, manche können oder wollen sich diesen einmaligen Aufwand aber nicht leisten und sind sehr wohl an einer Darlehensfinanzierung interessiert) ist die Wahl zwischen diesen beiden Methoden durchaus konfliktträchtig. Aus diesem Grund wird in der Verwaltungspraxis mitunter das **Modell eines „Finanzierungssplittings“** gehandhabt: **Den Wohnungseigentümern wird die Möglichkeit zur Sofortzahlung ihres Kostenanteils angeboten. Je mehr Wohnungseigentümer von diesem Angebot Gebrauch machen, umso weniger Geld muss im Wege einer Darlehensfinanzierung „aufgenommen“ werden.** Es entspricht der in der Praxis geübten und von allen Beteiligten auch durchaus als gerecht empfundenen Vorgehensweise, dass **in weiterer Folge nur die Wohnungseigentümer, die das Angebot zur Sofortzahlung nicht angenommen haben** (und damit die Darlehensaufnahme seitens der Eigentümergemeinschaft „mitverursacht“ haben), **mit den Kosten (Zinsen und Spesen) belastet werden, die mit der Kreditfinanzierung verbunden sind.** So sehr dieses Modell in der Praxis auch Bewährung und Anerkennung gefunden haben mag, so wenig kann über den damit verbundenen „Schönheitsfehler“ hinweggesehen werden: Werden ausschließlich diejenigen Wohnungseigentümer, die von der Möglichkeit zur Sofortzahlung nicht Gebrauch gemacht haben, mit den Zinsen und Spesen des Darlehens belastet, so führt dies am Ende des Tages zu unterschiedlichen Kostenbelastungen der „Sofortzahler“ einerseits und der „Ratenzahler“ andererseits. Solcherart liegt eine

¹⁷ Das Datum des Inkrafttretens ergibt sich aus § 58g Abs 1 WEG.

Abweichung vom gesetzlichen (§ 32 Abs 1 WEG), vertraglich vereinbarten (§ 32 Abs 2 WEG) oder durch das Gericht festgesetzten (§ 32 Abs 5 WEG) Aufteilungsschlüssel vor, der gemäß § 32 Abs 2 WEG einer schriftlichen Vereinbarung aller Wohnungseigentümer bedarf, die in aller Regel aber nicht getroffen wird (und deren Zustandekommen sich auch als äußerst schwierig bis unmöglich gestaltet). § 20 Abs 4 Satz 3 und 4 WEG beseitigt nun dieses Manko, indem dem Verwalter eine entsprechende Gestaltungsbefugnis eingeräumt wird. **Für die Zulässigkeit des dargestellten „Finanzierungsplittings“ kommt es nicht länger auf eine schriftliche Vereinbarung aller Wohnungseigentümer an.**

- Lediglich zur Klarstellung sei noch angemerkt, dass das „Finanzierungsplitting“ nichts daran ändert, dass das aufzunehmende Darlehen ein solches der Eigentümergemeinschaft ist (und nicht etwa ein Darlehen bloß jener Wohnungseigentümer, die von der Möglichkeit zur Sofortzahlung nicht Gebrauch gemacht haben). Dementsprechend wirkt die Befreiung der „Sofortzahler“ von den mit der Kreditfinanzierung verbundenen Kosten auch nur für das Innenverhältnis.
- **AUSKUNFTSPFLICHTEN DES VERWALTERS BEZÜGLICH NAMEN UND ANSCHRIFTEN DER WOHNUNGSEIGENTÜMER**

§ 20 Abs 8 WEG lautet ab 1. Jänner 2022¹⁸:

„Weiters hat der Verwalter jedem Wohnungseigentümer, der dies zur Verständigung der anderen Wohnungs-

eigentümer im Zusammenhang mit der Ausübung von Rechten und Gestaltungsmöglichkeiten, die sich aus dem Wohnungseigentum ergeben, von ihm verlangt, Auskunft über die Namen und die Zustellanschriften der anderen Wohnungseigentümer zu geben; E-Mail-Adressen dürfen nur mit der Einwilligung des betreffenden Wohnungseigentümers mitgeteilt werden. Der Wohnungseigentümer darf die mitgeteilten Daten ausschließlich für die genannten Verständigungszwecke verwenden. Ein Wohnungseigentümer kann dem Verwalter die Weitergabe seiner Zustellanschrift nur dann untersagen, wenn er ihm gleichzeitig eine andere inländische Anschrift oder eine E-Mail-Adresse bekannt gibt, über die er verständigt und die an andere Wohnungseigentümer weitergegeben werden kann.“ (§ 20 Abs 8 WEG)

- Ob und wie weit ein Verwalter verpflichtet ist, den Wohnungseigentümern die Namen und Zustellanschriften der übrigen Wohnungseigentümer mitzuteilen, wird im geltenden Recht nicht ausdrücklich geregelt und wurde bislang von der Rechtsprechung¹⁹ auch nur bruchstückhaft (nämlich für den Fall, in welchem der Wohnungseigentümer kraft seiner Mitwirkungsrechte im Rahmen der Liegenschaftsverwaltung eine Beschlussfassung initiieren möchte oder eine Eigentümerversammlung einberufen will) behandelt. Insofern ist es lohnend, dass nun der Gesetzgeber diesen – im Hinblick auf die datenschutzrechtlichen Vorgaben durch die DSGVO durchaus sensiblen – Themenkreis einer klaren Regelung zuführt.

¹⁸ Das Datum des Inkrafttretens ergibt sich aus § 58g Abs 1 WEG.

¹⁹ Vgl 5 Ob 175/08h.

- Zunächst wird festgehalten, dass es um **Informationsbedürfnisse der Wohnungseigentümer „im Zusammenhang mit der Ausübung von Rechten und Gestaltungsmöglichkeiten, die sich aus dem WE ergeben“** geht. Damit sind nicht nur die **Mitwirkungsrechte im Rahmen der Liegenschaftsverwaltung** angesprochen (Beschlussfassung, Einberufung von Eigentümerversammlungen), sondern auch **Angelegenheiten, die als Sachverfügungsmaßnahmen der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedürfen** (wie zB die Initiative für eine einvernehmliche Neufestsetzung der Nutzwerte im Sinne des § 9 Abs 6 WEG, gewünschte eigennützige Änderungen der WE-Objekte bzw deren Zubehörs im Sinne des § 16 Abs 2 WEG, eine beabsichtigte Benützungvereinbarung über verfügbare allgemeine Teile der Liegenschaft im Sinne des § 17 Abs 1 WEG oder angestrebte Änderungen der Aufteilung der liegenschaftsbezogenen Aufwendungen im Sinne des § 32 Abs 2 WEG).
- Grundsätzlich wird nun der **Verwalter jedem Wohnungseigentümer**, der dies zur Verständigung der anderen Wohnungseigentümer im Zusammenhang mit der angesprochenen Ausübung von Rechten und Gestaltungsmöglichkeiten, die sich aus dem WE ergeben, von ihm verlangt, **Auskunft über die Namen und die Zustellanschriften der anderen Wohnungseigentümer zu geben haben**.
- Bei den mitzuteilenden Anschriften handelt es sich grundsätzlich um die **Anschriften nach § 24 Abs 5 WEG**. Es sind dies also entweder die Adressen der WE-Objekte oder andere von den Wohnungseigentümern bekanntgegebene (bzw im Falle eines Kfz-Abstellplatzes als WE-Objekt bekanntzugebende) inländische Zustellanschriften oder – sofern Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter eine elektronische Übermittlung der nach dem WEG relevanten Informationen (Beschlussergebnisse, Einberufungen von Eigentümerversammlungen, Protokolle von Eigentümerversammlungen, Vorschauen und Abrechnungen) gewünscht haben – E-Mail-Adressen. Darüber hinausgehende Kontaktdaten der Wohnungseigentümer – wie insbesondere Telefonnummern – dürfen ohne deren Einwilligung nicht weitergegeben werden.
- Sofern es sich bei der Anschrift eines Wohnungseigentümers nach § 24 Abs 5 WEG um eine **E-Mail-Adresse** handelt, **darf diese nur mit Einwilligung des betreffenden Wohnungseigentümers weitergegeben werden**. Dies bedeutet also, dass diesfalls mit dem jeweiligen Wohnungseigentümer Rücksprache gehalten werden muss. Diese Einschränkung nimmt darauf Rücksicht, dass E-Mail-Adressen in datenschutzrechtlicher Hinsicht besonders missbrauchsanfällig sind (Stichwort „Spam“). **Spricht sich der betreffende Wohnungseigentümer gegen die die Weitergabe seiner E-Mail-Adresse aus, so muss er bereit sein, für die von einem Miteigentümer begehrte Mitteilung eine andere Postanschrift oder E-Mail-Adresse zu nennen**, über die er verständigt werden kann bzw will, und die daher an andere Wohnungseigentümer weitergegeben werden kann. Mittelfristig wird wohl vernünftigerweise mit jenen Wohnungseigentümern, die als Anschrift im Sinne des § 24 Abs 5 WEG eine E-Mail-Adresse genannt haben, eine vorausschauende Vereinbarung zu

treffen sein, nach welcher entweder das Einverständnis zu einer Weitergabe der E-Mail-Adresse erklärt oder aber eine alternative Postanschrift oder E-Mail-Adresse genannt wird, um künftig nicht in jedem Anlassfall neuerlich Rücksprache halten zu müssen.

- **Postanschriften dürfen vom Verwalter auch ohne Einwilligung des betreffenden Wohnungseigentümers weitergegeben werden.** Hier ist der „Schutzmechanismus“ hinsichtlich des Geheimhaltungsinteresses eines Wohnungseigentümers ein umgekehrter. **Ein Wohnungseigentümer, der die Weitergabe seiner Postanschrift untersagen möchte, muss dies von sich aus dem Verwalter kommunizieren. Auch in einem solchen Fall muss er eine andere Postanschrift oder E-Mail-Adresse nennen,** über die er verständigt werden kann bzw will, und die daher an andere Wohnungseigentümer weitergegeben werden kann.
- Um datenschutzrechtlichen Vorgaben Genüge zu tun, **muss der Wohnungseigentümer dem Verwalter in seinem Auskunftsbegehren den Verwendungszweck nennen, und dürfen die mitgeteilten Daten dann auch ausschließlich für die genannten Verständigungszwecke verwendet werden.** Eine missbräuchliche Verwendung der Daten liegt dann freilich im Verantwortungsbereich des jeweiligen Wohnungseigentümers und kann selbstverständlich dem Verwalter nicht angelastet werden.

▪ **ERLEICHTERTE MEHRHEITSFINDUNG BEI DER GEMEINSCHAFTLICHEN BESCHLUSSFASSUNG**

§ 24 Abs 4 WEG lautet ab 1. Juli 2022²⁰:

„Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen. Bei Stimmengleichheit kann jeder Wohnungseigentümer die nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffende Entscheidung des Gerichts beantragen. Wer den Wohnungseigentümern einen Vorschlag für einen Beschluss zur Abstimmung unterbreitet, hat darin 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.“
(§ 24 Abs 4 WEG)

- Die Ausgangslage vor dem Hintergrund der aktuell noch geltenden Rechtslage ist hinlänglich bekannt: Die Tatsache, dass ein Beschluss – ungeachtet dessen, wie viele Wohnungseigentümer sich an der Beschlussfassung beteiligen – der Mehrheit aller Anteile bedarf, stellt mitunter für das Zustandekommen eines Beschlusses eine allzu hohe Hürde dar. Vor allem in größeren Anlagen und dort, wo Wohnungseigentümer ihre Objekte nicht selbst nutzen, sondern vermieten, ist oftmals das Interesse der Wohnungseigentümer am Geschehen in der Eigentümergemeinschaft gering und keine Motivation gegeben, sich an

²⁰ Das Datum des Inkrafttretens ergibt sich aus § 58g Abs 2 WEG.

gemeinschaftlichen Beschlussfassungen zu beteiligen. Nach geltendem Recht vermag eine sich passiv verhaltende Mehrheit das Zustandekommen eines Beschlusses jedenfalls zu verhindern. Dies stellt im Kernbereich der ordentlichen Verwaltung – wie insb im Bereich der Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und der Behebung ernster Hausschäden – kein gravierendes Problem dar, erweist sich aber als Hemmschuh für Innovationen, die über die ordentliche Verwaltung hinausgehen. Während nämlich im Bereich der ordentlichen Verwaltung – von hier nicht maßgeblichen Ausnahmen abgesehen – dem Verwalter Entscheidungsautonomie nach pflichtgemäßem Ermessen zukommt (und daher kein unbedingtes Beschlusserfordernis besteht), darf der Verwalter Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung nur auf der Grundlage eines Mehrheitsbeschlusses durchführen (§ 29 Abs 6 WEG). Will nun der Gesetzgeber im WE-Recht Klimaschutzmaßnahmen fördern, die als echte Verbesserungsmaßnahmen vielfach über den Bereich der ordentlichen Verwaltung hinausgehen (wie etwa thermisch-energetische Verbesserungen des Hauses, Dekarbonisierung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen, Schaffung gemeinschaftlicher Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge oder gemeinschaftlicher Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen etc) bietet sich eine Erleichterung der Beschlusserfordernisse an.

- **Ab 1. Juli 2022 wird es zwei Formen der Mehrheitsfindung geben: Zunächst ist** – wie auch schon nach geltendem Recht – **dann von einem Mehrheitsbeschluss**

auszugehen, wenn der Beschluss von der Mehrheit (also wenigstens 50,01%) **aller Miteigentumsanteile getragen wird.** Die Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentumsanteile wird aber künftig kein unbedingtes Beschlusserfordernis mehr sein. **Ein Mehrheitsbeschluss kommt nämlich auch dann zustande, wenn er mit einer qualifizierten Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen** – berechnet nach den Miteigentumsanteilen – **gefasst wird, und diese Zweidrittelmehrheit zumindest ein Drittel** (also wenigstens 33,34%) **aller Miteigentumsanteile erreicht.** Bei der Feststellung der in diesem Fall erforderlichen Zweidrittelmehrheit, kommt es auf alle abgegebenen Stimmen an. Das bedeutet, dass bei der Feststellung der erforderlichen Zweidrittelmehrheit den „Ja“-Stimmen nicht nur die „Nein“-Stimmen, sondern auch alle ungültigen (sich also nicht eindeutig deklarierenden) Stimmen gegenüberzustellen sind. Eine auf dieser Grundlage allenfalls festgestellte qualifizierte Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen reicht aber für das Zustandekommen eines Mehrheitsbeschlusses nur unter der weiteren Voraussetzung aus, dass diese Zweidrittelmehrheit mindestens ein Drittel aller Miteigentumsanteile verkörpert. Damit soll sichergestellt werden, dass die betreffende Entscheidung von einem relevanten Teil aller Wohnungseigentümer mitgetragen wird und damit auch eine Art „Richtigkeitsgewähr“ bietet.²¹ Gleichzeitig wird damit verhindert, dass einige wenige, besonders umtriebige Wohnungseigentümer die große Mehrheit durch häufige Beschlussinitiativen vor sich

²¹ Vgl ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 17.

„hertreiben“ und zu einer Beteiligung an den initiierten Beschlussfassungen zwingen.

- Der mit der WEG-Nov 2022 vorgenommene „Umbau“ der Beschlussfassungsregeln ist durchaus weitreichend. **Fortan vermag die** – an der Beschlussfassung desinteressierte und **sich daher passiv verhaltende – Anteilsmehrheit der Wohnungseigentümer das Zustandekommen eines Beschlusses nicht jedenfalls zu verhindern**, weil bereits bei einer Zustimmung ab 33,34% (und nicht erst ab 50,01%) aller Anteile ein Mehrheitsbeschluss zustande kommen kann, sofern gleichzeitig das Erfordernis einer qualifizierten Zweidrittelmehrheit erfüllt ist. Abstimmungsergebnisse von bspw 34% zu 7%, 36% zu 10%, 40% zu 18% oder 46% zu 23% (jeweils berechnet nach den Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft) würden nach der Neugestaltung des § 24 Abs 4 WEG – anders als nach geltendem Recht – bereits zu einem Mehrheitsbeschluss führen (in den ersten beiden Beispielen käme der Beschluss sogar zustande, obwohl sich gar nicht die Mehrheit der Miteigentumsanteile an der Beschlussfassung beteiligt hat). Im Grunde genommen kann die Änderung des § 24 Abs 4 WEG auch als eine Art „erzieherische Maßnahme“ des Gesetzgebers bezeichnet werden. Die gesetzliche Neugestaltung der Willensbildungsvorschriften signalisiert nämlich den WEern, dass ihnen im Rahmen der gemeinschaftlichen Beschlussfassung selbstverständlich unbeschränkbare Mitwirkungs- und Äußerungsrechte zukommen. Es ist aber durchaus gerechtfertigt, von einem Wohnungseigentümer zu verlangen, diese Rechte aktiv auszuüben (was ja selbst im Falle persönlicher

Verhinderung im Wege einer Bevollmächtigung nach § 24 Abs 2 Satz 2 WEG recht einfach bewerkstelligt werden kann). Wer sich diese Mühe nicht macht und nicht an der Beschlussfassung teilnimmt, muss fortan eher als bisher damit rechnen, dass relevante Entscheidungen rechtswirksam auch ohne seine Mitwirkung getroffen werden können.

- Auch dem Gesetzgeber ist bewusst, dass die Änderungen des Beschlussfassungsrechts nicht bloß geringfügiger Natur sind (und es sich im Grunde genommen bei den neuen Willensbildungsvorschriften um den „systemrelevantesten“ Umbau des WEG im Rahmen der WEG-Nov 2022 handelt). Immerhin wird auch eine spezielle **Informationspflicht des Beschlussinitiators** (in der Regel ist dies der Verwalter, die Initiative zu einer Beschlussfassung kann aber auch von jedem Wohnungseigentümer ergriffen werden) postuliert. Wer nämlich den Wohnungseigentümern einen Vorschlag für einen Beschluss zur Abstimmung unterbreitet, hat darin **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**. Ein geeigneter Formulierungsvorschlag wird Ihnen in Gestalt eines Newsletters, aber auch im Wege einer Information des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhandler zeitgerecht übermittelt werden. Die Gesetzesmaterialien erklären, dass **ein Verstoß gegen diese Aufklärungspflicht einen formellen Mangel der Beschlussfassung darstellt**, der zu einer

Beschlussanfechtung nach § 24 Abs 6 WEG legitimiert.

- **Die neuen Willensbildungsvorschriften** bedürfen – schon alleine wegen der Informationspflicht des Beschlussinitiators – einer etwas längeren Vorbereitung, weshalb sie **erst am 1. Juli 2022 in Kraft treten und auf Willensbildungsvorgänge anzuwenden sein werden, die nach dem 30. Juni 2022 eingeleitet werden.** Wenn also beispielsweise eine schriftliche Beschlussfassung am 21. Juni 2022 (durch Verständigung der Wohnungseigentümer im Wege der Übersendung der Abstimmungsblätter) eingeleitet wird, und sich die den Wohnungseigentümern eingeräumte Rückäußerungsfrist bis zum 8. Juli 2022 erstreckt, so kommen die erleichterten Willensbildungsvorschriften noch nicht zum Tragen, sondern bedarf das Zustandekommen eines Beschlusses jedenfalls noch der Mehrheit aller Miteigentumsanteile.

▪ DIGITALE TEILNAHME AN EIGENTÜMERVERSAMMLUNGEN

§ 25 Abs 2a WEG lautet ab 1. Jänner 2022²²:

„Der Verwalter kann Wohnungseigentümern die Möglichkeit zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung im Wege elektronischer Kommunikation, etwa durch eine Videokonferenzverbindung, einräumen.“
(§ 25 Abs 2a WEG)

- Diese **Regelung dient wohl der Klarstellung**, zumal die **Möglichkeit zur digitalen Teilnahme an einer Eigentümerversammlung** zweifellos – wenngleich nicht ausdrücklich gesetzlich

geregelt – auch **schon nach der geltenden Rechtslage besteht** (und zuletzt vor allem vor dem Hintergrund der Beschränkungen aufgrund der COVID-19-Pandemie durchaus intensiv genutzt wurde).

- **Eine Verpflichtung des Verwalters, den Wohnungseigentümern die Möglichkeit zu einer digitalen Teilnahme an der Eigentümerversammlung einzuräumen, besteht indes nicht.** Ungeachtet dessen ist es Verwaltern zu empfehlen, wohl eher früher als später entsprechende Angebote zu schaffen. Es ist nämlich anzunehmen, dass – nicht zuletzt aufgrund der vielfältigen Erfahrungen, die die Wohnungseigentümer in unterschiedlichsten Lebensbereichen während der Coronakrise mit Videokonferenzen gewonnen haben – vielerorts entsprechende Erwartungshaltungen der Wohnungseigentümer geäußert werden, auf die adäquat zu reagieren sein wird. Ungeachtet des Fehlens einer gesetzlichen Verpflichtung wird es also der faktische Druck sein, der zum Einsatz digitaler Kommunikationsmittel im Rahmen einer Eigentümerversammlung führen wird. Die damit verbundenen positiven Begleiteffekte sollen nicht unerwähnt bleiben: Die Möglichkeit zur digitalen Teilnahme vermag tendenziell die Zahl der an der Eigentümerversammlung teilnehmenden Wohnungseigentümer zu erhöhen. Ortsabwesenheit oder das Unvermögen bzw. der Unwille, spätnachmittags oder frühabends die Wohnung zu verlassen, sind kein Hinderungsgrund. Gleichzeitig kann die Zahl der an der Versammlung physisch teilnehmenden Wohnungseigentümer reduziert werden, was die

²² Das Datum des Inkrafttretens ergibt sich aus § 58g Abs 1 WEG.

Anforderungen an die räumlichen Ressourcen verringert und damit die Suche nach einem geeigneten Veranstaltungslokal erleichtert.

- Die Gesetzesmaterialien²³ betonen, dass sich die elektronische Teilnahme-möglichkeit nur auf einzelne Wohnungseigentümer bezieht. Es sei zwar auch zulässig, wenn der Verwalter mit sämtlichen Wohnungseigentümern etwa in Gestalt einer Videokonferenz in Kontakt tritt. Allerdings könne eine solche Videokonferenz die periodisch abzuhaltende Eigentümerversammlung nicht ersetzen, weil diese nach wie vor grundsätzlich in Präsenz stattzufinden habe. Meines Erachtens ist diese in den Materialien geäußerte Ansicht aber zu eng. Wenn den Wohnungseigentümern die Möglichkeit zur digitalen Teilnahme an Eigentümerversammlungen eingeräumt wird, kann es keinen Unterschied machen, ob nur wenige Wohnungseigentümer, viele Wohnungseigentümer oder gar alle Wohnungseigentümer dieses Angebot wahrnehmen. Wenn sich alle Wohnungseigentümer mit der Abhaltung einer digitalen Eigentümerversammlung einverstanden erklären, ist meines Erachtens nicht erklärbar, warum eine derartige Versammlung eine Präsenzveranstaltung nicht vollwertig ersetzen sollte. **Eine – meiner Einschätzung nach also zulässige – ausschließlich digitale Eigentümerversammlung bedarf aber jedenfalls der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.** Die Teilnahme im Wege elektronischer Kommunikation ist eben nur als Angebot zu verstehen, von dem die Wohnungseigentümer Gebrauch machen können, aber nicht müssen. Insofern wird in der Praxis wohl in aller

Regel eine ausschließlich digitale Eigentümerversammlung (noch) nicht in Betracht kommen. Das dafür erforderliche Einverständnis aller Wohnungseigentümer wird nämlich für gewöhnlich nicht erwartet werden können, sei es, dass Wohnungseigentümer eine ein solches Einverständnis erklärende Rückmeldung unterlassen, sei es, dass sie die digitale Teilnahme schon deshalb ablehnen, weil sie gar nicht über die dafür erforderlichen technischen Ressourcen und/oder das dafür erforderliche Know-how verfügen. **Bis auf Weiteres wird also die „Hybridveranstaltung“ das Mittel der Wahl bleiben.**

- Mitunter begegnet die elektronische Einbeziehung der Wohnungseigentümer in eine Eigentümerversammlung dem Einwand, dass damit eine rechtssichere Beschlussfassung erschwert werde. Dieser Einwand kann aber meines Erachtens überzeugend entkräftet werden: Erstens müssen Beschlüsse nicht unbedingt in einer Eigentümerversammlung gefasst werden, auch andere Formen der Willensbildung (insbesondere die schriftliche Willensbildung) stehen als Alternativen zur Verfügung, die in der Praxis auch häufig wahrgenommen werden. Wem also die Beschlussfassung in einer – zumindest teilweise – digitalen Eigentümerversammlung zu unsicher erscheint, kann gerne auf diese Alternativen zurückgreifen. Zweitens unterscheiden sich die Möglichkeiten der Wohnungseigentümer, sich im Rahmen einer Videokonferenz mittels Kamera- und Mikrofonzuschaltung zu artikulieren, nicht grundsätzlich von jenen in einer Präsenzveranstaltung. Der digital teilnehmende Wohnungs-

²³ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 18 f.

eigentümer kann durchaus rechtssicher mittels eines für alle Teilnehmer wahrnehmbaren verbalen Statements oder Handzeichens – allenfalls noch abgesichert durch eine schriftliche Bekräftigung im „Chatbereich“ – seine Stimme abgeben.

■ **VERSCHIEBUNG VON EIGENTÜMER-VERSAMMLUNGEN AUFGRUND DER COVID-19-PANDEMIE**

§ 58g Abs 6 WEG lautet ab 1. Jänner 2022²⁴:

„Wenn eine Eigentümerversammlung gemäß § 25 Abs 1 erster Satz [WEG] spätestens im Zeitraum vom 1. März 2020 bis zum 30. Juni 2021 hätte durchgeführt werden müssen, der Verwalter jedoch wegen der COVID-19-Pandemie von deren Einberufung abgesehen hat, muss der Verwalter die Eigentümerversammlung bis spätestens 30. Juni 2022 durchführen. Fällt die Frist für die Durchführung einer Eigentümerversammlung in den Zeitraum vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2021, so verlängert sich diese Frist um ein Jahr.“

- Die Coronakrise hat in den letzten 21 Monaten vielfach auch Probleme im Hinblick auf die Durchführung von Eigentümerversammlungen aufgeworfen. Auf der Grundlage der gegen die Ausbreitung der Pandemie erlassenen Verordnungen war während bestimmter Zeiträume die Abhaltung von Präsenzveranstaltungen entweder rechtlich gar nicht möglich, oder es mussten qualifizierte Sicherheitsauflagen erfüllt werden, die deutliche administrative Erschwernisse mit sich gebracht haben. Und auch in den Zeiträumen, in welchen es für die Durchführung von Eigentümer-

versammlungen keine (erheblichen) rechtlichen Hindernisse gab, hat sich mit Blick auf die gebotene Ansteckungsprävention die Frage nach der Sinnhaftigkeit größerer Präsenzveranstaltungen gestellt.

- Die von Vorsicht getragene Zurückhaltung so manchen Verwalters mit der Einberufung von Eigentümerversammlungen war daher durchaus verständlich. Gleichzeitig steht eine derartige Zurückhaltung aber in einem Spannungsverhältnis zur Bestimmung des § 25 Abs 1 Satz 1 WEG, die den Verwalter verpflichtet, (wenigstens) alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung einzuberufen (sofern nichts anderes vereinbart oder mit einer Mehrheit von zwei Drittel der Anteile beschlossen wurde). Angesichts der schwelenden Infektionsgefahr (insbesondere innerhalb von größeren Personengruppen) konnte meines Erachtens bereits aus einer Güterabwägung (Ansteckungsprävention versus gesetzlich auferlegte Verpflichtung zur Durchführung von Eigentümerversammlungen in bestimmten Zeitabständen) eine ausreichende Rechtfertigung dafür abgeleitet werden, von der Einberufung einer Eigentümerversammlung selbst dann Abstand zu nehmen, wenn eine solche aufgrund des gesetzlichen zweijährigen Intervalls stattfinden hätte müssen. Dies vor allem auch unter Hinweis darauf, dass der Gesetzgeber des WEG 2002 die Ausnahmesituation im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie keineswegs auch nur in Ansätzen vorhersehen konnte. Der Fall der Pandemie wurde also in § 25 Abs 1 Satz 1 WEG nicht „mitbedacht“, womit

²⁴ Das Datum des Inkrafttretens ergibt sich aus § 58g Abs 1 WEG.

sich eine teleologische Reduktion dieser Norm geradezu aufdrängt.²⁵ Im Interesse der Rechtssicherheit ist es natürlich begrüßenswert, wenn nun im Wege der WEG-Nov 2022 gleichsam nachträglich die Legitimation ausgesprochen wird, aufgrund der infektiologischen Situation von der Abhaltung von Eigentümerversammlungen Abstand nehmen zu dürfen. **Die Verpflichtung, Versäumtes nachzuholen zu müssen bedeutet ja auch gleichzeitig die Möglichkeit, Versäumtes nachholen zu können.**

- Freilich wirft § 58g Abs 6 WEG auch gleich die Frage auf, wie den nun die Situation im Hinblick auf Eigentümerversammlungen ab dem Jahr 2022 zu bewerten sein wird. Die Pandemie ist ja bei Weitem noch nicht überwunden, sodass es wohl noch länger Zweifel an der Sinnhaftigkeit größerer Präsenzveranstaltungen geben kann. Insofern **muss darüber nachgedacht werden, alsbald das Übergangsrecht zeitlich auszudehnen und in einem gewissen Rahmen auch Eigentümerversammlungen miteinzu-beziehen, bei denen die Frist für die Durchführung nach dem 31. Dezember 2021 endet.**
- **GRUNDSÄTZLICHE MINDESTDOTIERUNG DER RÜCKLAGE IM AUSMAß VON EUR 0,90 JE M² GESAMTNUTZFLÄCHE UND MONAT**

§ 31 Abs 1 und 5 WEG lautet ab 1. Juli 2022²⁶:

„Die Wohnungseigentümer haben eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen (§ 32 [WEG]) zu bilden. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen, darunter

insbesondere auch auf künftige Aufwendungen zur thermischen Sanierung oder energietechnischen Verbesserung des Gebäudes, Bedacht zu nehmen. Die monatlichen Beiträge zur Rücklage dürfen insgesamt jenen Geldbetrag, der sich aus der Multiplikation der Nutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte mit dem Betrag von 0,90 Euro ergibt, nur dann ausnahmsweise unterschreiten, wenn ein Gesamtbetrag in dieser Höhe – entweder wegen des besonderen Ausmaßes der bereits vorhandenen Rücklage oder wegen einer erst kurz zurückliegenden Neuerrichtung oder durchgreifenden Sanierung des Gebäudes – zur Bildung einer angemessenen Rücklage nicht erforderlich ist oder wenn im Fall einer Reihen- oder Einzelhausanlage die Wohnungseigentümer die Erhaltungspflicht nach § 28 Abs 1 Z 1 [WEG] vertraglich übernommen haben. Der Beitrag des einzelnen Wohnungseigentümers richtet sich nach § 32 [WEG].“ (§ 31 Abs 1 WEG)

„Ab dem 1. Jänner 2024 vermindert oder erhöht sich der in [§ 31] Abs 1 [WEG] angeführte Betrag von 0,90 Euro jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Indexwerts des Verbraucherpreisindex 2020 für den Monat Juni des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 102,6 (Indexwert für den Monat Juni 2021) ergibt. Bei der Berechnung des neuen Betrags sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. 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 Vorjahrs auf der Homepage des Fachverbandes der Immobilien-

²⁵ Diese Ansicht war und ist auch stets Grundlage unserer „COVID-19“-Newsletter.

²⁶ Das Datum des Inkrafttretens ergibt sich aus § 58g Abs 2 WEG.

und Vermögenstreuhandler zu veröffentlichen.“
(§ 31 Abs 5 WEG)

- Zunächst wird in § 31 WEG – dem Klimaschutzgedanken Rechnung tragend – in einer Art Grundsatzstatement erklärt, dass bei der im Rahmen der Dotierung der Rücklage gebotenen Bedachtnahme auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen insbesondere **auch künftige Aufwendungen zur thermischen Sanierung oder energietechnischen Verbesserung des Gebäudes Berücksichtigung zu finden haben**. Die Rücklage möge also nicht nur als „Notgroschen“ für unbedingt erforderliche Erhaltungsarbeiten dienen, sondern auch die Basis für innovative Weiterentwicklungen des Gebäudebestands schaffen.
- Darüber hinaus begnügt sich ab 1. Juli 2022 der Gesetzgeber nicht länger damit, bloß die Bildung einer „angemessenen“, betraglich aber nicht determinierten Rücklage zu verlangen, sondern legt eine grundsätzliche **monatliche Mindestdotierung der Rücklage im Ausmaß der Gesamtnutzfläche aller WE-Objekte multipliziert mit EUR 0,90 fest, die nur in gesetzlich taxativ aufgezählten Ausnahmefällen unterschritten werden darf**.
- Bekanntermaßen führt nach aktuellem Recht das Fehlen eines gesetzlichen Mindestbetrags in der Praxis häufig dazu, dass die Wohnungseigentümer – die nicht bereit sind, eine längerfristige Betrachtung anzustellen und damit auch das wahre Ausmaß der künftigen Aufwendungen unterschätzen bzw nicht wahrhaben wollen – eine in Ansehung des wahren Erfordernisses ungenügende Rücklagendotierung beschließen. Genau

genommen könnte zwar der Verwalter unter Hinweis auf die Gesetzwidrigkeit eines Beschlusses über eine Rücklagendotierung, die dem gesetzlichen Gebot der „Angemessenheit“ nicht gerecht wird, gegensteuern und den betreffenden Beschluss als nicht verbindlich qualifizieren. Der zu befürchtende Vertrauensverlust hält ihn aber mitunter davon ab („nach dem Gesetz Verwalten oder Haus behalten“). Mit einem gesetzlichen Mindestbetrag soll nun eine zu befürchtende dauerhafte „Unterdeckung“ der Rücklage vermieden werden – dies auch durchaus zur Erleichterung der Verwalter, die nun weniger „Überzeugungsarbeit“ leisten müssen.

- Für die Bemessung des gesetzlichen Mindestmaßes der Rücklagendotierung ist zunächst die **Gesamtnutzfläche der Liegenschaft im Sinne der Nutzfläche aller WE-Objekt heranzuziehen**. Dabei ist auf den Nutzflächenbegriff des § 2 Abs 7 WEG Bezug zu nehmen. Entscheidend ist, dass **offene Balkone, Terrassen und Zubehörobjekte nicht nutzflächenrelevant** sind. Nutzfläche im Sinne dieser Bestimmung haben indes nicht nur Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten, an welchen WE begründet ist, sondern auch im WE stehende Kfz-Abstellplätze (unabhängig davon, ob sich diese in einer Garage oder im Freien befinden).
- Um das Maß der gesetzlichen Mindestdotierung der Rücklage zu ermitteln, ist die **Gesamtnutzfläche aller WE-Objekte des Hauses hernach mit dem Betrag von EUR 0,90 zu multiplizieren**. Daran ändert sich auch nichts, wenn es auf der Liegenschaft mehrere Abrechnungseinheiten und damit auch mehrere „Rücklagentöpfe“

gibt. Mehrere Abrechnungseinheiten erhöhen also nicht das Gesamtmaß der mindestens anzusparenden Rücklage, vielmehr ist das im Wege der Rechnung „Nutzfläche alle WE-Objekte mal EUR 0,90“ zu ermittelnde Mindestmaß entsprechend auf die vorhandenen Rücklagen der einzelnen Verrechnungskreise zu verteilen.

- **Der Beitrag des einzelnen Wohnungseigentümers an der Dotierung der Rücklage richtet sich nach dem auf der Liegenschaft geltenden Aufteilungsschlüssel.** Das ist entweder der gesetzliche Aufteilungsschlüssel (§ 32 Abs 1 WEG; Aufteilung im Verhältnis der grundbücherlichen Miteigentumsanteile) oder ein im schriftlichen Einvernehmen aller Wohnungseigentümer vereinbarter (§ 32 Abs 2 WEG; häufig wird eine Aufteilung im Verhältnis der Nutzflächen der WE-Objekte vereinbart) oder ein vom Gericht festgesetzter (§ 32 Abs 5 WEG) abweichender Aufteilungsschlüssel.
- Sofern die Beiträge zur Rücklage zwischen den Wohnungseigentümern nach dem gesetzlichen Aufteilungsschlüssel (somit also im Verhältnis der grundbücherlichen Miteigentumsanteile) aufgeteilt werden, ergeben sich in Relation der Nutzfläche der WE-Objekte durchaus unterschiedliche Belastungen der Wohnungseigentümer. Aus Sicht des Wohnungseigentümers beträgt diesfalls das Mindestmaß der monatlich anzusparenden Rücklage nicht exakt EUR 0,90 je m² Nutzfläche seines WE-Objekts, sondern kann – je nach dem Ergebnis der Nutzwertermittlung – von diesem Betrag sogar deutlich abweichen.
- Der gesetzliche Mindestbetrag ist – abgesehen von den noch zu besprechenden gesetzlichen Ausnahmen – unabdingbar. Die Wohnungseigentümer vermögen also nicht, im Wege eines Mehrheitsbeschlusses oder einer Vereinbarung aller Wohnungseigentümer von diesem Mindestanforderung abzurücken. **Beschlüsse oder Vereinbarungen, die eine Unterschreitung des gesetzlichen Mindestmaßes vorsehen, sind – sofern kein gesetzlicher Ausnahmefall vorliegt – gesetzwidrig und daher unbeachtlich.**
- Eine **Ausnahme** von einer Dotierung der Rücklage im genannten Mindestausmaß soll nur dann bestehen, wenn ein Gesamtbetrag in dieser Höhe nicht erforderlich ist, und zwar aus einem der folgenden taxativ aufgelisteten Gründe:
 - **wegen des besonderen Ausmaßes der bereits vorhandenen Rücklage,**
 - **wegen einer erst kurz zurückliegenden Neuerrichtung oder durchgreifenden Sanierung des Gebäudes,**
 - **wenn im Fall einer Reihen- oder Einzelhausanlage die Wohnungseigentümer die Erhaltungspflicht nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG (allgemeine Teile der Liegenschaft, Behebung ernster Schäden in einem WE-Objekt) vertraglich übernommen haben.**
- Leider hat es der Gesetzgeber verabsäumt, die **Ausnahmestatbestände** klarer zu fassen, weshalb sich in einem nicht unerheblichen Ausmaß **Auslegungsschwierigkeiten** ergeben. Dies ist der Rechtsicherheit und vor allem auch der Zielsetzung des Gesetzgebers, eine ausreichende Ansparung von Rücklagenbeiträgen – auch im Hinblick auf klimaaktive

Verbesserungen – sicherzustellen, durchaus abträglich.

- **Was als besonderes Ausmaß der bereits vorhandenen Rücklage zu verstehen ist, bleibt völlig unklar.** Wenn sich der Gesetzgeber bei der Bestimmung des gesetzlichen Mindestmaßes der monatlichen Rücklagendotierung dazu durchgerungen hat, eine Durchschnittsbetrachtung anzustellen und einen bestimmten Betrag zu nennen, hätte er dies sinnvollerweise auch bei der hier gegenständlichen Ausnahmebestimmung tun und ein bestimmtes Vielfaches dieses monatlichen Mindestbetrags als jenen Betrag festlegen müssen, bei dessen Überschreitung die monatliche Mindestdotierung ausgesetzt werden darf. So aber kann über die Frage, ab welchem Betrag ein „besonderes Ausmaß“ der bereits vorhandenen Rücklage vorliegt, nur gegrübelt werden. **Tendenziell wird man aber einen strengen Maßstab anzulegen haben,** zumal die Rücklage auch für künftige Aufwendungen zur thermischen Sanierung oder energietechnischen Verbesserung des Gebäudes eine – zumindest teilweise – Deckung bieten soll, weshalb an die „Angemessenheit“ der Rücklage grundsätzlich hohe Anforderungen gestellt werden müssen. Vor diesem Hintergrund gehen die Gesetzesmaterialien²⁷ davon aus, dass die Rücklage nicht bloß ein hohes Niveau erreicht haben, sondern sogar einen „**außergewöhnlich hohen Stand**“ aufweisen muss. Die von den Materialien sodann ins Treffen geführten Beispiele sind einerseits der Nichtverbrauch sehr hoher Beiträge, die in der Vergangenheit eingehoben wurden (etwa im Hinblick auf eine

größere Sanierungsmaßnahme, die aber dann – aus welchem Grund auch immer – doch nicht in Angriff genommen wurde) und andererseits der Zufluss eines sehr hohen Kapitalbetrags, beispielsweise aus dem Verkauf der früheren Haus-besorgerwohnung mit Zustimmung der Wohnungseigentümer. Diese Beispiele zeigen, dass **mit einer „regulären“ Rücklagendotierung das den Ausnahmefall bestimmende „besondere Ausmaß“ der Rücklage für gewöhnlich nicht erreicht werden kann,** sondern nur eine gleichsam „außerplanmäßige“ Zuführung von Mitteln.

- **Zweifelhaft ist wohl auch, was unter einer kurz zurückliegenden Neuerrichtung oder durchgreifenden Sanierung des Hauses zu verstehen ist.** Dabei bereiten weniger die Begriffe der Neuerrichtung oder der durchgreifenden Sanierung Kummer (diesbezüglich wird wohl jeweils auf die Rechtsprechung zum BTVG zurückgegriffen werden können), vielmehr ist es die Eingrenzung des maßgeblichen Zeitraums. Die Gesetzesmaterialien²⁸ erwähnen in diesem Zusammenhang, dass bei einem neuerrichteten Gebäude etwa in den ersten drei Jahren ab der Fertigstellung eine Rücklagen-einhebung zur Gänze entbehrlich sein wird und Gleiches für den Fall der umfassenden Sanierung eines Gebäudes gelte. Die Relativierung dieser Aussage folgt aber in den Materialien unmittelbar danach, indem unterstrichen wird, dass das nur eine generelle Orientierungslinie sei und im Einzelfall immer die konkreten Gegebenheiten und Besonderheiten berücksichtigt werden müssten. Sofern die Materialien davon ausgehen, dass

²⁷ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 6.

²⁸ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 21.

nach einer Neuerrichtung oder durchgreifenden Sanierung des Gebäudes eine Rücklageneinhebung gänzlich entbehrlich sei, schießt diese Ansicht über das Ziel hinaus. Eine solche Auslegung kann nämlich mit dem Gesetz, das ja jedenfalls zur Dotierung einer angemessenen Rücklage verpflichtet und lediglich Ausnahmen von der Mindestdotierung (nicht aber von jeglicher Dotierung!) vorsieht, nicht in Einklang gebracht werden. Wenn für einen bestimmten Zeitraum tatsächlich von der Bildung einer Rücklage Abstand genommen werden dürfte, würde die Eigentümergemeinschaft während dieses Zeitraums über gar kein Vermögen verfügen. Damit würde aber schon der Zahlungsrückstand eines einzigen Wohnungseigentümers die Zahlungsunfähigkeit der Eigentümergemeinschaft auslösen. Dies wäre ein Ergebnis, das die Intentionen des Gesetzgebers völlig unterläuft. **Sachgerecht ist es vielmehr, zwar einen etwas längeren Zeitraum (im Ausmaß von beispielsweise fünf oder sechs Jahren) anzunehmen, in dem aber die Dotierung der Rücklage nicht völlig ausgesetzt wird, sondern in einem gegenüber dem gesetzlichen Mindestbetrag verminderten Ausmaß (beispielsweise EUR 0,30 oder EUR 0,45 pro m² Gesamtnutzfläche der WE-Objekte und Monat, also im Ausmaß eines Drittels oder der Hälfte des gesetzlichen Mindestbetrags) erfolgt.** Eine „Minderdotierung“ über einen noch längeren Zeitraum (von beispielsweise zehn Jahren oder gar mehr) wird aber meines Erachtens nicht zulässig sein, weil sich eine solche Zeitspanne sprachlich wohl nicht mehr im Begriff „kurz zurückliegend“ findet.

- Sehr praxisgerecht ist die dritte **Ausnahmeregel betreffend Reihen-**

oder Einzelhausanlagen, in welchen die Wohnungseigentümer die Erhaltungspflichten nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG (für allgemeine Teile des Hauses, womit im vorliegenden Fall insbesondere die „Außenhaut“ der Gebäude angesprochen wird, sowie für die Behebung ernster Hausschäden in den WE-Objekten) **vertraglich übernommen haben.** Wird nämlich die Erhaltung von den einzelnen Wohnungseigentümern geleistet, so reduziert das die gemeinschaftlichen Ausgaben erheblich, weshalb eine Dotierung der Rücklage im gesetzlichen Mindestmaß überschießend wäre. Freilich drängt sich gleich die Frage auf, in welchem Ausmaß denn eine Übernahme der Erhaltungspflichten nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG erfolgen muss, damit die Ausnahme von der Mindestdotierung der Rücklage in Anspruch genommen werden kann. Meines Erachtens ist dies dann der Fall, denn die von den Wohnungseigentümern übernommenen Erhaltungspflichten in einem nicht bloß unerheblichen Ausmaß die Gebäudesubstanz selbst betreffen (Mauerwerk und sonstige statisch relevante Gebäudeteile, Fassade, Dach, Ver- und Entsorgungseinrichtungen etc). Die Übernahme von Erhaltungspflichten lediglich im Ausmaß der in der Praxis oftmals gehandhabten „Fenstervereinbarungen“ genügt wohl nicht.

- Zu guter Letzt sei bezüglich des Ausmaßes der anzusparenden Rücklage darauf verwiesen, dass das Gesetz in Gestalt des neugefassten und ab 1. Juli 2022 geltenden § 31 Abs 1 WEG **lediglich ein (grundsätzlich maßgebliches) Mindestmaß** normiert. **Ergibt sich** etwa in Ansehung eines – von den

Gesetzesmaterialien²⁹ als noch überschaubar bezeichneten – Betrachtungszeitraums von zehn Jahren aufgrund der Sanierungsbedürftigkeit des Hauses oder aufgrund in Aussicht gestellter energietechnischer oder sonstiger klimaaktiver Maßnahmen **ein besonderes Finanzierungserfordernis, dann wird mitunter die Dotierung der Rücklage in der Höhe des gesetzlich geforderten Mindestbetrags nicht genügen** und nur eine Ansparung in einem noch höheren Ausmaß dem gesetzlichen Gebot der „Angemessenheit“ entsprechen.

- Der auf die Gesamtnutzfläche bezogene monatliche Mindestbetrag von EUR 0,90 unterliegt einer gesetzlichen Valorisierungsregel, die **ab 1. Jänner 2024 alle zwei Jahre zu einer Anpassung des Mindestbetrags nach Maßgabe der Veränderung des VPI 2020** führt. Ursprünglich war im Entwurf zur WEG-Nov 2022 noch vorgesehen, dass der Mindestbetrag jenem nach § 15a Abs 3 Z 4 MRG (mietrechtlicher Kategoriebetrag für die Ausstattungskategorie „D unbrauchbar“) entspricht. Diese Anbindung hätte den Vorteil mit sich gebracht, dass wegen des mit § 15a Abs 3 MRG verknüpften gesetzlichen Valorisierungsmechanismus des § 16 Abs 6 MRG eine eigene Valorisierungsregel im WEG entbehrlich gewesen wäre. Die Anknüpfung an den Kategoriebetrag des § 15a Abs 3 Z 4 MRG hätte aber den für die Verwaltungspraxis nachteiligen Effekt gehabt, dass sich aufgrund der mietrechtlichen Wirksamkeit der „Kategoriegesprünge“ Veränderungen des Mindestbetrags nach § 31 Abs 1 WEG während einer Abrechnungsperiode (somit also

„unterjährig“) ergeben hätten. Aus diesem Grund hat man den Betrag von EUR 0,90 vom mietrechtlichen Kategoriebetrag abgekoppelt und stattdessen in Gestalt des § 31 Abs 5 WEG eine spezielle Valorisierungsregel geschaffen, die sicherstellt, dass die Veränderungen des Mindestbetrags nach § 31 Abs 1 WEG stets an einem 1. Jänner, also zu Beginn einer Abrechnungsperiode, wirksam werden. Um die Rechtssicherheit zu fördern trifft den Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhander die Verpflichtung, die jeweils neuen Beträge als Service für die beteiligten Verkehrskreise bis spätestens Ende November des jeweiligen Vorjahres auf seiner Homepage zu veröffentlichen.

- Naturgemäß bedarf die gesetzliche Mindestdotierung der Rücklage schon wegen des damit verbundenen Informationserfordernisses und im Interesse einer vorausschauenden Finanzplanung der Wohnungseigentümer einer Vorbereitungsphase, sodass auch **die Änderungen des § 31 WEG erst am 1. Juli 2022 in Kraft treten werden.**

- **BEFRISTETE MÖGLICHKEIT ZUR NEUFESTSETZUNG DER NUTZWERTE BZW JAHRESMIETWERTE FÜR GESCHÄFTSRÄUME, DIE GEGENÜBER WOHNUNGEN MIT MEHR ALS DEM DREIFACHEN BEWERTET WURDEN**

§ 58g Abs 5 WEG lautet ab 1. Jänner 2022³⁰:

„Wenn bei einer Festsetzung der Nutzwerte nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 für selbständige Geschäftsräume der Nutzwert höher als mit dem Dreifachen der Nutzfläche festgesetzt wurde oder dabei für selbständige

²⁹ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 20.

³⁰ Das Datum des Inkrafttretens ergibt sich aus § 58g Abs 1 WEG.

Geschäftsräume ein Regelnutzwert zugrunde gelegt wurde, der mehr als das Dreifache des für Wohnungen zugrunde gelegten Regelnutzwerts betrug, oder wenn bei einer Festsetzung der Jahresmietwerte nach dem Wohnungseigentumsgesetz, BGBl Nr 149/1948, für selbständige Geschäftsräume ein Jahresmietwert pro Quadratmeter Gesamtfläche festgesetzt wurde, der den Durchschnitt des für Wohnungen festgesetzten Jahresmietwerts pro Quadratmeter Gesamtfläche um mehr als das Dreifache übersteigt, kann jeder Wohnungseigentümer eines solchen selbständigen Geschäftsraums bis zum Ablauf des Jahres 2024 eine Neufestsetzung des Nutzwerts oder Jahresmietwerts seines Wohnungseigentumsobjekts dahingehend beantragen, dass der dafür jeweils maßgebliche Schwellenwert nicht mehr überschritten wird. Durch Neufestsetzungen nach dieser Bestimmung darf aber der Anteil des Nutzwerts oder Jahresmietwerts einer Wohnung an der Summe der Nutzwerte oder Jahresmietwerte um nicht mehr als 20 vH von ihrem früheren Anteil abweichen. Im Verfahren zur Neufestsetzung sind allfällige weitere Wohnungseigentümer von im Sinn des ersten Satzes zu hoch bewerteten selbständigen Geschäftsräumen auf die Möglichkeit einer Antragstellung nach dieser Bestimmung hinzuweisen. Die Änderung der Miteigentumsanteile aufgrund einer Neufestsetzung ist auf Antrag auch nur eines der von der Änderung betroffenen Miteigentümer nach § 10 Abs. 3 vorzunehmen; unabhängig vom Ausmaß der Änderung bedarf es dazu einer Zustimmung der übrigen Miteigentümer oder Buchberechtigten nicht.“
(§ 58g Abs 5 WEG)

- Es ist als eine Art „Altlast“ von WE-Begründungen nach dem WEG 1975 bzw nach dem WEG 1948 zu bezeichnen, dass seinerzeit vielfach Geschäfts-

räumlichkeiten im Rahmen der Festsetzung der Jahresmietwerte bzw Nutzwerte gegenüber Wohnungen auf derselben Liegenschaft sehr hoch bewertet wurden. Dies wird dem heutigen Stand der Bewertungswissenschaft, nach welchem bei der Erfassung von Geschäftsräumlichkeiten im Rahmen der Nutzwertermittlung das Verhältnis zwischen der Vergleichswohnung und einer Geschäftsräumlichkeit im Regelfall 1:2 nicht überschreiten sollte (in der Praxis wird bei aktuellen Bewertungen häufig noch deutlich „tiefer“ angesetzt) nicht mehr gerecht. Das Ergebnis dieser hohen Bewertungen der Geschäftsräumlichkeiten sind – sofern auf der Liegenschaft nach dem gesetzlichen Modellfall die Aufteilung der liegenschaftsbezogenen Aufwendungen im Verhältnis der grundbücherlichen Miteigentumsanteile erfolgt – überproportional hohe Kostenbelastungen der betroffenen Wohnungseigentümer. Nach der Rechtsprechung³¹ liegt aber ungeachtet dessen kein Tatbestand für eine gerichtliche Neufestsetzung der Nutzwerte bzw Jahresmietwerte vor, weil hinsichtlich der seinerzeitigen hohen Bewertungen der Geschäftsräumlichkeiten aus der Perspektive des damaligen Standards der Bewertungswissenschaft nicht von einem Verstoß gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertfestsetzung (Nutzwertberechnung, Parifizierung) im Sinne des § 9 Abs 2 Z 1 WEG auszugehen sei.

- Das vorliegende Problem ist schon lange Gegenstand rechtspolitischer Überlegungen, die einerseits auf einer Sanierung der Problemlage gerichtet

³¹ 5 Ob 222/07v = RS0123135.

sind, andererseits aber auch Behutsamkeit einfordern, weil ja Entlastungen der Wohnungseigentümer von Geschäftsräumlichkeiten naturgemäß im Sinne kommunizierender Gefäße mit Mehrbelastungen der Wohnungseigentümer von Wohnungen verbunden sind, deren Ausuferung unterbunden werden muss.

- Der nun vorgesehene Lösungsmechanismus versucht, den Interessen der beteiligten Wohnungseigentümer bestmöglich gerecht zu werden. Einerseits wird zwar eine – zeitlich bis Ende das Jahres 2024 befristete – Möglichkeit zur Neufestsetzung der Nutzwerte nach dem WEG 1975 bzw Jahresmietwerte nach dem WEG 1948 geschaffen. Gleichzeitig soll aber durch flankierende Regelungen sichergestellt werden, dass es nicht im Sinn einer „ausgleichenden Ungerechtigkeit“ fortan die Wohnungseigentümer von Wohnungen sind, die überproportionale Lasten zu tragen haben.
- **Tatbestandselement für die nun im Übergangsrecht bis Ende des Jahres 2024 befristet mögliche Antragstellung hinsichtlich einer Neufestsetzung der Nutzwerte nach dem WEG 1975 oder Jahresmietwerte nach dem WEG 1948 ist, dass – vereinfacht gesagt – im Zuge einer WE-Begründung vor dem 1. Jänner 2002 eine Geschäftsräumlichkeit gegenüber Wohnungen mit mehr als dem Dreifachen bewertet wurde.** Konkret geht es bei WE-Begründungen nach dem WEG 1975 um Geschäftsräumlichkeiten, für die der Nutzwert höher als mit dem Dreifachen der Nutzfläche festgesetzt wurde oder für die ein Regelnutzwert zugrunde gelegt wurde, der mehr als das Dreifache des für Wohnungen zugrunde gelegten Regelnutzwerts beträgt, und bei WE-

Begründungen nach dem WEG 1948 um Geschäftsräumlichkeiten, für die ein Jahresmietwert pro m² Gesamtfläche festgesetzt wurde, der den Durchschnitt des für Wohnungen festgesetzten Jahresmietwerts pro m² Gesamtfläche um mehr als das Dreifache übersteigt.

- Bei der Neufestsetzung sollen nun aber nicht gleichsam die Karten völlig neu gemischt werden, zumal nicht eine gänzliche Neubewertung vorgenommen wird (bei den Jahresmietwerten wäre eine solche Neufestsetzung mangels Vorgabe, nach welchen Kriterien die Bewertung erfolgen sollte, auch gar nicht möglich), sondern die **Neufestsetzung lediglich zu einer Herabsetzung des Nutzwerts oder Jahresmietwerts auf den jeweiligen Schwellenwert (also auf das „Dreifache“ gegenüber Wohnungen) führt.**
- Zum anderen wird noch ein zweiter „Stabilisierungsfaktor“ eingebracht, der verhindern soll, dass es im Zuge der Neufestsetzung der Nutzwerte bzw Jahresmietwerte zu einer allzu dramatischen „Umwälzung“ zulasten der Wohnungseigentümer von Wohnungen kommt: **Durch eine Neufestsetzung nach § 58g Abs 5 WEG darf der Anteil des Nutzwerts oder Jahresmietwerts einer Wohnung an der Summe der Nutzwerte oder Jahresmietwerte um nicht mehr als 20% von ihrem früheren Anteil abweichen.** Mit dieser Deckelung wird vermieden, dass durch die Neufestsetzung der Nutzwerte oder Jahresmietwerte die Wohnungseigentümer der Wohnungen exorbitant mehr zu den Aufwendungen für die Liegenschaft beizutragen haben als zuvor. Durch diese Begrenzung kann es dazu kommen, dass der Nutzwert oder Jahresmietwert für eine

Geschäftsräumlichkeit gar nicht bis hinab zum Schwellenwert (also bis zum „Dreifachen“ gegenüber Wohnungen) herabgesetzt werden kann, sondern die Herabsetzung schon über diesem Wert gestoppt werden muss, weil bei einer weiteren Herabsetzung die maßgebliche 20%-Grenze für eine Abweichung des Anteils einer Wohnung gegenüber dem bisherigen Anteil bereits überschritten würde.

- Im Verfahren zur Neufestsetzung sind **weitere Wohnungseigentümer von zu hoch bewerteten Geschäftsräumen auf die Möglichkeit einer Antragstellung nach § 58g Abs 5 WEG hinzuweisen.** Damit soll verhindert werden, dass bereits ein Wohnungseigentümer einer Geschäftsräumlichkeit mit einer Neufestsetzung den zulässigen Rahmen für eine Verschiebung der Anteile der Wohnungen im Ausmaß von 20% ausreizt und für allfällige spätere Herabsetzungen der Nutzwerte bzw Jahresmietwerte kein Spielraum mehr verbleibt. Durch einen entsprechenden Hinweis sollen die Wohnungseigentümer der übrigen zu hoch bewerteten Geschäftsräumlichkeiten die Chance einer rechtzeitigen Antragstellung erhalten, damit das Gericht zu einer im besten Sinne des Wortes ausgewogenen Gesamtentscheidung gelangen kann.
- Die Änderung der grundbücherlichen Miteigentumsanteile aufgrund einer Neufestsetzung kann von jedem der von der Änderung betroffenen Miteigentümer gestellt werden. **Die Änderung ist hernach nach dem vereinfachten Mechanismus des § 10 Abs 3 WEG** (Berichtigung des Grundbuchs in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs 1 GBG 1955) **vorzunehmen. Einer Zustimmung der**

übrigen Miteigentümer oder derjenigen Buchberechtigten, die Rechte an einem Miteigentumsanteil haben, der durch die Berichtigung kleiner wird, bedarf es selbst bei einer Änderung der Anteile von mehr als 10% nicht. Durch diese Erleichterung gegenüber der Bestimmung des § 10 Abs 3 WEG wird vor allem dem Charakter des § 58g Abs 5 WEG als „Sanierungsregel“, der keine erhebliche Hindernisse im Wege stehen mögen, Rechnung getragen.

PS: Abschließend wünschen wir allen Leserinnen und Lesern unseres Newsletters ein gesegnetes Weihnachtsfest und frohe Feiertage! ***