

*Johannes Stabentheiner*

## **Die WEG-Novelle 2022, das MPFLG und weitere erfolglose Normenkontrollanträge**

### **Übersicht:**

- I. Ein Überblick über die WEG-Novelle 2022
  - A. Gesetzwerdung und Regelungskonzept
  - B. Neuerungen beim Änderungsrecht des Wohnungseigentümers (§ 16)
  - C. Auskunftspflicht des Verwalters über die Kontaktdaten der Wohnungseigentümer
  - D. Erleichterung der Willensbildung durch eine zusätzliche Variante der Be- schlussfassung
  - E. Mindestdotierung der Rücklage
  - F. Neuerungen bei der Eigentümersammlung
  - G. Korrekturmöglichkeit für alte, überhöhte Geschäftsraum-Werte
  - H. Zwei Klarstellungen
- II. Das Hinausschieben der valorisierungsbedingten Erhöhung der Richtwerte sowie der Kategoriebeträge durch das MPFLG
  - A. Ausgangslage
  - B. Das Mietzinsrechtliche Pandemiefolgenlinderungsgesetz
- III. Weitere Entscheidungen des Verfassungsgerichtshofs über Normenkontrollanträge im Bereich des Wohnrechts

### **I. Ein Überblick über die WEG-Novelle 2022**

#### **A. Gesetzwerdung und Regelungskonzept**

1. Das Gesetzesprojekt einer Novelle zum WEG 2002 mit Schwerpunkten beim Änderungsrecht des Wohnungseigentümers und bei der Willensbildung in der Eigentünergemeinschaft sowie einer Mindestdotierung der Rücklage wurde bereits – damals noch als „WEG-Novelle 2021“ – im letzten Jahrbuch vorge- stellt.<sup>1)</sup> Die damalige Schilderung der Arbeiten an diesem Projekt sowie des Be- ratungsgeschehens dazu endete mit einem noch ungewissen Ausblick, weil da-

---

<sup>1)</sup> Stabentheiner, Mietrechtliche Coronahilfen, eine wohnrechtliche Klimainitiative und weitere erfolglose Anfechtungen im Jahr des Pandemieschleiers, in Stabentheiner/Von- kilch (Hrsg), Wohnrecht 2021 II 1 (10 ff).

mals schon seit mehreren Monaten ergebnislos über zusätzliche Regelungswünsche an das Vorhaben diskutiert worden war. Zum Zeitpunkt der Drucklegung des letzten Jahrbuchs schien es eher unwahrscheinlich, dass die Novelle auch tatsächlich beschlossen werden würde, weil sich aus diesen weitergehenden Forderungen eine **Blockadesituation** ergeben hatte und das Projekt zum Stillstand gekommen war.<sup>2)</sup> Diese Blockade dauerte dann auch noch einige Monate an. Im **Mai 2021** kam jedoch **neue Dynamik** ins Geschehen, weil sich allmählich die Einsicht durchsetzte, dass es bedauerlich wäre, wegen mangelnder Kompromissbereitschaft über die Reichweite der Novelle deren Zustandekommen gleich gänzlich zu vereiteln. Man einigte sich darauf, jene Änderungswünsche eines Regierungspartners, die noch grundlegende Systemdiskussionen erfordert hätten, wie sie bereits vor der Schaffung des WEG 2002 geführt worden waren, zur Vermeidung weiterer Verzögerungen beiseite zu legen. Stattdessen wurden noch einige kürzerfristig realisierbare Regelungsanliegen in den Entwurf aufgenommen – und damit war der Weg frei für die Gesetzwerdung der Novelle. Nach einer nochmaligen Erörterung in der ministeriellen Arbeitsgruppe wurde der Entwurf am 17. 6. 2021 zur **allgemeinen Begutachtung** versendet. Im Begutachtungsverfahren fand der Ministerialentwurf durchaus positive Resonanz, doch wurden auch etliche Änderungs- und Ergänzungsvorschläge erstattet. Nicht wenige dieser Vorschläge wurden noch im Entwurfstext durch entsprechende Modifikationen aufgegriffen; soweit es um Verständnisfragen oder Klarstellungen ging, wurde vieles auch noch in den umfangreichen Erläuterungen behandelt. Am 17. 11. 2021 wurde im Ministerrat die **Regierungsvorlage** verabschiedet.<sup>3)</sup> Über die Novelle wurde sodann am 14. 12. 2021 im Bautenausschuss beraten; zwei Tage später wurde sie im **Plenum des Nationalrats** beschlossen. Dabei ist zu erwähnen, dass die beiden Regierungsparteien im Plenum noch einen Abänderungsantrag einbrachten, mit dem die Regelung des § 58g Abs 5 WEG 2002 über die Korrektur überhöhter Geschäftsraum-Werte aus früheren Zeiten noch in zwei wesentlichen Punkten modifiziert wurde.<sup>4)</sup> Das Gesetz wur-

---

<sup>2)</sup> Stabentheiner in *Stabentheiner/Vonkilch*, *Wohnrecht 2021 II* 1 (14, insb FN 20 a).

<sup>3)</sup> RV 1174 BlgNR 27. GP.

<sup>4)</sup> Dieser Abänderungsantrag war notwendig geworden, weil einerseits von Experten aus dem Richter:innenkreis und andererseits vom Land Wien noch auf zwei Unzulänglichkeiten der entworfenen Bestimmung hingewiesen worden war (der eine Hinweis betraf die Frage, wie die geänderten Werte im Grundbuch umgesetzt werden sollten; der andere zielte darauf ab, dass nicht eine gänzliche Neufestsetzung der Werte für sämtliche Objekte stattfinden, sondern lediglich eine Herabsetzung der überhöhten Geschäftsraum-Werte auf die im Gesetz vorgesehenen Schwellen zur Auslösung des Korrekturmechanismus angeordnet werden sollte). Beide Hinweise waren zwar zutreffend und äußerst nützlich, wurden aber erst lange nach Abschluss des Begutachtungsverfahrens, zum Teil erst nach Einleitung der parlamentarischen Behandlung erstattet. Deshalb konnten diese Hinweise nur in Gestalt eines Abänderungsantrags berücksichtigt werden.

de dann in der Fassung dieses Abänderungsantrags beschlossen. Am 30. 12. 2021 wurde die WEG-Novelle 2022 im **BGBI I 2021/222** kundgemacht. Zum größten Teil trat sie mit Jahresbeginn 2022 in Kraft; nur die neuen Regelungen über die Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft sowie über die Mindestdotierung der Rücklage werden erst mit 1. 7. 2022 in Kraft treten.

2. Das Gesetz versteht sich nur als **punktuelle Novellierung** des WEG 2002 und nicht etwa als umfassendes Reformwerk.<sup>5)</sup> Denn eine große Reform des Wohnungseigentumsrechts schien dem BMJ nicht erforderlich zu sein; und diese Meinung wurde auch von den meisten Expert:innen und Rechtswissenschaftler:innen geteilt. Die Strukturdebatten über die fundamentalen Regelungsfragen und konzeptuellen Systementscheidungen waren bereits in den Beratungen und Diskussionen im Zuge der Vorbereitung des WEG 2002 geführt und abgeschlossen worden; seither sind diesbezüglich nicht grundlegend neue Gesichtspunkte aufgetreten, die ein Abgehen von den damaligen Entscheidungen erfordert hätten.<sup>6)</sup> Deshalb war die WEG-Novelle 2022 vom Grundbekenntnis zur **Kontinuität im System des Wohnungseigentumsrechts** getragen, in das freilich die durchaus markanten und weitreichenden Änderungen der Novelle zu einzelnen Aspekten möglichst gut einzufügen waren.

3. Im Folgenden wird ein Überblick über die einzelnen Regelungselemente der WEG-Novelle 2022 gegeben. Im Rahmen dieses Überblicks kann freilich nicht allzu detailliert und tief schürfend auf Einzelfragen eingegangen werden. Zu den Details der neuen Bestimmungen, zu ihren Hintergründen und für weiterführende Hinweise zu ihrer Auslegung muss einerseits auf die sehr eingehenden Erläuterungen zur Regierungsvorlage<sup>7)</sup> und auf die Begründung des vorerwähnten Abänderungsantrags<sup>8)</sup> und andererseits auf eine ausführliche Publikation des *Verfassers* in der Österreichischen Juristen-Zeitung verwiesen werden.<sup>9)</sup>

## B. Neuerungen beim Änderungsrecht des Wohnungseigentümers (§ 16)<sup>10)</sup>

1. Einleitend ist zu sagen, dass die Bestimmung des § 16 aus Anlass der darin vorgenommenen inhaltlichen Neuerungen auch formal **neu gefasst** wurde. Das betrifft vor allem den bisherigen Abs 2 der Bestimmung, der zum Teil auch in seinen inhaltlich nicht veränderten Passagen neu formuliert wurde und dessen

---

<sup>5)</sup> So schon die ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 6.

<sup>6)</sup> In der Rechtswissenschaft werden weitergehende Reformschritte demgemäß auch nur von sehr vereinzelten Stimmen gefordert.

<sup>7)</sup> 1174 BlgNR 27. GP.

<sup>8)</sup> Der Abänderungsantrag erhielt die Nummer „AA-208“.

<sup>9)</sup> *Stabentheiner*, Die WEG-Novelle 2022, ÖJZ 2022, 257.

<sup>10)</sup> **Paragraphenbezeichnungen** ohne Angabe der Rechtsvorschrift beziehen sich im Weiteren immer auf das **WEG 2002**.

Ziffern zum Teil aus systematischen Gründen in nachfolgende Absätze verschoben wurden.<sup>11)</sup>

2. Die zentrale Neuerung beim Änderungsrecht besteht in der Einführung einer **Zustimmungsfiktion** für bestimmte, dadurch besonders begünstigte Änderungen. Von Bedeutung ist diese Neuerung nur für solche Änderungsmaßnahmen eines Wohnungseigentümers, durch die potentiell schutzwürdige Interessen anderer Wohnungseigentümer berührt werden könnten (§ 16 Abs 2 Satz 2), so dass der änderungswillige Wohnungseigentümer für sie „normalerweise“ eine positive Zustimmungserklärung aller anderen Wohnungseigentümer einholen müsste. Die Neuerung besteht nun darin, dass bei den begünstigten Änderungen die **Zustimmung eines anderen Wohnungseigentümers als erteilt gilt**, wenn er nach Verständigung von der geplanten Änderung gegen diese **nicht innerhalb von zwei Monaten** entweder auf Papier<sup>12)</sup> oder in dauerhaft speicherbarer elektronischer Form<sup>13)</sup> einen **Widerspruch** erhebt. Das Schweigen eines Wohnungseigentümers zu einem ihm bekanntgegebenen Änderungsvorhaben wird somit – ebenso wie in der Konstellation des § 9 Abs 1 MRG – als Zustimmung fingiert.

3. Diese Erleichterung kommt nur für fünf in § 16 Abs 5 taxativ aufgezählte Änderungen baulicher bzw technischer Art zum Tragen, nämlich für (i) die **barrierefreie Ausgestaltung** eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, (ii) die Anbringung einer **Vorrichtung zum Langsamladen** eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs,<sup>14)</sup> (iii) die Anbringung einer **Solaranlage**<sup>15)</sup> an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt, (iv) die Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden **Vorrichtungen zur Beschattung** eines Wohnungseigentumsobjekts<sup>16)</sup> und (v) den Einbau von **einbruchsicheren Türen**.

4. Das Gesetz sieht allerdings einen gewissen Sicherheitsmechanismus zu gunsten eines Wohnungseigentümers vor, der – etwa aufgrund einer Fehleinschätzung über die Auswirkungen der geplanten Änderung – die Erhebung eines **Widerspruchs unterlassen** hat, und zwar für den Fall, dass ihm aus der Maßnahme des anderen gravierende Nachteile entstehen. Nach dem letzten Satz des § 16 Abs 5 muss ein Wohnungseigentümer eine **wesentliche und dauernde Beeinträchtigung** seines Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekts auch dann

---

<sup>11)</sup> Näheres dazu in RV 1174 BlgNR 27. GP 8.

<sup>12)</sup> Also etwa in einem Antwortschreiben.

<sup>13)</sup> Damit ist vor allem eine E-Mail gemeint.

<sup>14)</sup> Nach den Gesetzesmaterialien ist unter „Langsamladen“ eines Elektrofahrzeugs das ein- oder dreiphasige Laden mit einer Ladeleistung von bis zu 5,5 kW gemeint (RV 1174 BlgNR 27. GP 9).

<sup>15)</sup> Das kann entweder eine Photovoltaikanlage oder eine Solarthermieanlage sein.

<sup>16)</sup> Also etwa Jalousien, Rollläden oder Markisen.

**nicht dulden**, wenn er keinen Widerspruch dagegen erhoben hat. In den Gesetzesmaterialien wird als (fiktives) Beispiel für eine solche wesentliche und dauernde Beeinträchtigung der Fall einer betonierten Behindertenrampe genannt, die so unsachgemäß konstruiert ist, dass sie einem Wohnungseigentümer den Zutritt zu seinem Wohnungseigentumsobjekt erheblich erschwert.<sup>17)</sup>

5. Wenn ein Wohnungseigentümer fristgerecht und in der vorgesehenen Form **Widerspruch erhebt**, darf sich der änderungswillige Wohnungseigentümer über diesen Widerspruch nicht eigenmächtig hinwegsetzen. Er kann allerdings wie nach bisheriger Rechtslage die **gerichtliche Ersetzung der Zustimmung** des widersprechenden Wohnungseigentümers beantragen. In dem darüber zu führenden Außerstreitverfahren ist dann – auch das ist aus der bisherigen Rechtslage bekannt – nach den Kriterien des § 16 Abs 2 zu prüfen, ob eine Zustimmungsersetzung gerechtfertigt ist, also ob bspw durch die beabsichtigte Änderung schutzwürdige Interessen der anderen Wohnungseigentümer beeinträchtigt werden.<sup>18)</sup> So könnte etwa im Fall der geplanten Errichtung einer Einzelladestation für ein Elektrofahrzeug von einem anderen Wohnungseigentümer eingewendet werden, dass der Betrieb der Ladestation einen Nachkauf von Anschlusskapazität oder eine Verstärkung der elektrischen Leitungen erforderlich machen würde. Einem solchen Einwand wiederum könnte der Änderungswillige bspw dadurch begegnen, dass er sich zur Übernahme der Kosten aus solchen Nachkauf- oder Nachrüstungserfordernissen verpflichtet.

6. Zwei der fünf in Punkt 3 aufgelisteten Maßnahmen werden noch auf eine zweite Weise begünstigt, nämlich durch Aufnahme in den Kreis der **nach § 16 Abs 2 Z 2 Satz 2 privilegierten Änderungen**, bei denen die Übung des Verkehrs bzw das wichtige Interesse des Wohnungseigentümers von Gesetzes wegen als erfüllt angesehen wird. Das gilt zum einen für **barrierefreie Ausgestaltungen** und zum anderen für die Vorrichtungen zum **Langsamladen** eines Elektrofahrzeugs.

7. Im neuen Abs 6 des § 16 wird eine Regelung über die **Folgekosten aus der Änderungsmaßnahme eines einzelnen Wohnungseigentümers** getroffen. Wenn durch eine Änderung auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen wurden und diese Änderung in der Folge höhere Kosten für die Erhaltung dieser allgemeinen Teile verursacht, so hat der Wohnungseigentümer die durch seine Änderung verursachten **Mehrkosten** zu tragen. Im Grundsätzlichen bleibt es also bei der bisherigen Rechtslage, wonach für die Erhaltung eines durch die Änderung eines einzelnen Wohnungseigentümers in Anspruch genommenen allgemeinen Teils weiterhin die Eigentümergemeinschaft zu sorgen und aufzukommen hat. Der Einbau etwa eines Dachflächenfensters durch den Wohnungseigentümer im obersten Geschoß ändert nichts daran, dass wei-

---

<sup>17)</sup> RV 1174 BlgNR 27. GP 12.

<sup>18)</sup> § 16 Abs 2 Z 1.

terhin die Eigentümergemeinschaft für die Erhaltung des Dachs – auch im Umgebungsbereich des neuen Fensters – zuständig ist.<sup>19)</sup> Wenn allerdings durch die Änderungsmaßnahme des einzelnen Wohnungseigentümers im Weiteren höhere Kosten für die Erhaltung des allgemeinen Teils entstehen, als dies ohne die Maßnahme der Fall gewesen wäre, fallen diese Mehrkosten dem einzelnen Wohnungseigentümer zur Last. In den Gesetzesmaterialien wird als Beispiel für eine solche Konstellation die Anbringung einer Markise an der Außenfassade des Hauses genannt, die bei künftigen Anstrich- oder sonstigen Erhaltungsarbeiten an der Fassade insofern einen Mehraufwand verursacht, als sie vor Durchführung solcher Arbeiten entfernt und im Anschluss wieder remontiert werden muss.<sup>20)</sup>

8. Eine weitere Neuregelung, nämlich der neue Abs 8 des § 16, ist spezifisch einer Problematik gewidmet, die daraus entstehen kann, dass ein Wohnungseigentümer seine Garage oder seinen Kfz-Abstellplatz mit einer Einzelvorrichtung zum Laden eines Elektrofahrzeugs ausgerüstet hat. Durch den Betrieb mehrerer solcher Einzelladestationen kann eine spätere Gemeinschaftsladestation, zu deren Errichtung und Nutzung als Gemeinschaftsanlage sich die Eigentümergemeinschaft später entschließt, aus technischen Gründen – vor allem wegen Erschöpfung der Anschlusskapazität – erheblich erschwert oder gar blockiert werden. Das gilt es zu vermeiden, weil eine Gemeinschaftsanlage durch ein Lastmanagementsystem („intelligentes Laden“) und eine bessere Ausnützung der elektrischen Versorgung mehr Elektrofahrzeuge laden kann als eine entsprechende Mehrzahl von Einzelladestationen; deshalb sind Gemeinschaftsladeanlagen aus heutiger Sicht technisch vorzuziehen. Im Hinblick darauf verpflichtet § 16 Abs 8 den einzelnen Wohnungseigentümer dazu, die **Nutzung seiner Einzelladestation zu unterlassen**, wenn auf der Liegenschaft eine gemeinsame Elektro-Ladeanlage in Betrieb genommen wurde.<sup>21)</sup> Allerdings wird durch diese Regelung auch sichergestellt, dass ein Wohnungseigentümer, der eine solche Einzelladestation errichtet hat, diese zumindest für einen relevanten Zeitraum gesichert nutzen kann. Denn die beschriebene Unterlassungspflicht des Wohnungseigentümers tritt **frühestens fünf Jahre nach Errichtung der Einzelladestation** ein; ein Wohnungseigentümer, der heute etwa eine Wallbox zur Ladung

---

<sup>19)</sup> Vorbehaltlich allfälliger Ersatzansprüche der Eigentümergemeinschaft gegen den Wohnungseigentümer, wenn dieser beim Fenstereinbau unsachgemäß vorgegangen ist und dadurch (vorzeitige) Erhaltungsarbeiten notwendig wurden.

<sup>20)</sup> RV 1174 BlgNR 27. GP 13.

<sup>21)</sup> Die Unterlassungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers setzt weiters voraus, dass die Eigentümergemeinschaft diese Unterlassung von ihm auf Grundlage eines darüber gefassten Beschlusses verlangt und dass die elektrische Versorgung der Liegenschaft durch eine Beteiligung an der gemeinsamen Anlage besser genutzt werden kann als durch die weitere Nutzung der Einzelladestation (Letzteres wird nach dem oben Gesagten regelmäßig der Fall sein).

seines Elektrofahrzeugs errichtet, hat also die Sicherheit, dass ihm das Laden über diese Einrichtung zumindest fünf Jahre lang jedenfalls möglich sein wird.

### **C. Auskunftspflicht des Verwalters über die Kontaktdaten der Wohnungseigentümer**

1. In einem neuen Abs 8 des § 20 wird eine Pflicht des Verwalters statuiert, **jedem Wohnungseigentümer** auf dessen Verlangen **Auskunft über die Namen und die Zustellanschriften der anderen Wohnungseigentümer** zu geben. Das Auskunftsverlangen muss auf die Absicht gestützt werden, an die anderen Wohnungseigentümer „im Zusammenhang mit der Ausübung von Rechten und Gestaltungsmöglichkeiten, die sich aus dem Wohnungseigentum ergeben,“ herantreten zu wollen. Der Kontaktwunsch kann also bspw in der geplanten Ausübung des Änderungsrechts nach § 16 oder in der beabsichtigten Organisation einer Eigentümersammlung oder in der angestrebten Initiative zur Herbeiführung eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft seine Grundlage haben; die jeweilige Absicht ist dem Verwalter im Zusammenhang mit dem Auskunftsverlangen plausibel zu machen, ohne dass dafür allerdings eine nähere Beschreibung der angestrebten Maßnahme erforderlich wäre. Im Weiteren darf der Wohnungseigentümer die ihm mitgeteilten Daten auch nur für die von ihm genannten Verständigungszwecke verwenden.

2. Eine ihm bekannte **E-Mail-Adresse** eines Wohnungseigentümers darf der Verwalter nur mit Einwilligung des betreffenden Wohnungseigentümers weitergeben, auch wenn er etwa diese E-Mail-Adresse für seine eigenen Verständigungen an diesen Wohnungseigentümer verwendet.

3. Ein Wohnungseigentümer kann dem Verwalter zwar die Weitergabe seiner Zustellanschrift **untersagen**, dies aber nur unter der Voraussetzung, dass er dem Verwalter eine **andere inländische Anschrift oder eine E-Mail-Adresse bekanntgibt**, die der Verwalter an andere Wohnungseigentümer weitergeben kann, sodass eine Verständigung dieses Wohnungseigentümers über die mitgeteilte Alternativadresse möglich ist.

### **D. Erleichterung der Willensbildung durch eine zusätzliche Variante der Beschlussfassung**

1. In den vergangenen Jahrzehnten war bei Wohnungseigentumsanlagen verstärkt das Phänomen zu beobachten, dass sich Wohnungseigentümer für die Vorgänge in der Gemeinschaft kaum interessieren und sich auch an Versammlungen oder Entscheidungen oft nicht beteiligen.<sup>22)</sup> Um trotz dieser weit verbreiteten Passivität das Zustandekommen von wirksamen Beschlüssen der Eigentü-

---

<sup>22)</sup> Vgl dazu *Stabentheiner*, Gedanken zum Wohnungseigentumsrecht und zur Erhöhung seiner Praxistauglichkeit, in *Liber Amicorum Helmut Böhm* (2019) 243 (247).

mergemeinschaft zu erleichtern, wird in der Neufassung des § 24 Abs 4 eine **zusätzliche Variante der Mehrheitsbildung** vorgesehen, bei der primär nicht auf die Miteigentumsanteile, sondern auf die abgegebenen Stimmen abgestellt wird. Demnach kommt ein wirksamer Beschluss auch dann zustande, wenn sich eine **Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen** (berechnet freilich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile und nicht etwa nach Köpfen) für den Beschlussvorschlag ausspricht. Allerdings muss – zur Vermeidung von Entscheidungen durch nur einen sehr kleinen Teil der Miteigentümer – diese Zweidrittelmehrheit zusätzlich ein Mindestfordernis erfüllen: Die Zweidrittelmehrheit an Pro-Stimmen muss überdies **zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile** erreichen. Wenn sich bspw an der Willensbildung nur 55% der Wohnungseigentümer beteiligen und 40% der Wohnungseigentümer für den Beschluss stimmen, sind beide Voraussetzungen erfüllt: Die 40% Pro-Stimmen überschreiten – bezogen auf die 55% Beteiligung – die Zweidrittelmehrheit; zugleich liegen die 40% auch über der Drittelschwelle des zweiten Erfordernisses.

Neben dieser neuen Variante einer wirksamen Beschlussfassung **bleibt** die **traditionelle Mehrheitsbildung** durch Zustimmung einer Mehrheit aller Miteigentumsanteile **aufrecht**. Es wird also künftig – diese Neuregelung wird erst mit 1. 7. 2022 in Kraft treten – zwei Varianten einer wirksamen Beschlussfassung geben.

2. Derjenige, der den Wohnungseigentümern einen Vorschlag für einen Beschluss zur Abstimmung unterbreitet – das wird in aller Regel der Verwalter, könnte aber auch einer der Wohnungseigentümer sein –, muss in den Beschlussvorschlag auch eine **Information** über die neue Gesetzeslage hinsichtlich der Erreichung einer Stimmenmehrheit aufnehmen. Der Beschlussinitiator muss also die beiden möglichen **Varianten einer Mehrheitsbildung** skizzieren und in diesem Kontext auch darauf hinweisen, dass im Hinblick auf die Variante 2 ein auch **mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe** eine wirksame **Beschlussfassung nicht jedenfalls verhindert**. In der Vergangenheit war nämlich nicht selten zu beobachten, dass Wohnungseigentümer, die mit einer Beschlussinitiative nicht einverstanden waren, sich einfach nur mit einer ausreichenden Anzahl Gleichgesinnter über die Nichtbeteiligung an der Willensbildung verständigten und allein dadurch – wenn sie so die Mehrheit repräsentierten – den Beschluss verhindern konnten. Das funktioniert nach der neuen Variante 2 nicht mehr; und darauf sollen die Wohnungseigentümer aufmerksam gemacht werden.

## E. Mindestdotierung der Rücklage

1. In die Bestimmung des § 31 Abs 1 über die Bildung einer angemessenen Rücklage wird ein **Mindestbetrag für die Rücklagendotierung** eingebaut. Demnach dürfen die monatlichen Beiträge zur Rücklage insgesamt jenen Geldbetrag, der sich aus der Multiplikation der Nutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte mit dem Betrag von **90 Cent (pro Quadratmeter Nutzfläche)** er-

gibt, grundsätzlich nicht unterschreiten. Der sich aus dieser Multiplikation ergebende Gesamteinhebungsbetrag ist von den einzelnen Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile aufzubringen.

2. Doch sieht die Regelung auch **Ausnahmen** von dieser Mindesteinhebung vor. Demnach kann der Mindestbetrag von 90 Cent ausnahmsweise dann unterschritten werden, wenn eine Rücklagenzuführung in dieser Höhe **nicht erforderlich** ist, weil entweder bereits ein besonders hoher Rücklagenstand vorhanden ist oder das Gebäude erst vor Kurzem neu errichtet oder durchgreifend saniert wurde. Eine weitere Unterschreitungsmöglichkeit wird im Gesetz für den Sonderfall einer **Reihen- oder Einzelhausanlage** vorgesehen: Wenn in dieser Konstellation die Wohnungseigentümer vertraglich die an sich die Eigentüergemeinschaft treffende Erhaltungspflicht (§ 28 Abs 1 Z 1) – und hier im Besonderen die Kosten für die Erhaltung „ihres“ Reihen- oder Einzelhauses – übernommen haben, ist ein Bedarf nach einer gesetzlichen Mindestgrenze der Rücklagenzuführung ebenfalls nicht gegeben.

3. Der Mindestbetrag von 90 Cent pro Quadratmeter Nutzfläche ist gem § 31 Abs 5 **nach dem Verbraucherpreisindex 2020 valorisiert**. Vorgesehen ist eine Valorisierung in zweijährigem Abstand jeweils zu Jahresbeginn, die zum ersten Mal am 1. 1. 2024 einsetzt.

4. Die Neuerungen bei der Rücklage werden **mit 1. 7. 2022 in Kraft** treten.

## F. Neuerungen bei der Eigentümersversammlung

1. Nach einem in den § 25 neu eingefügten Abs 2a kann der Verwalter Wohnungseigentümern die Möglichkeit zur **Teilnahme an der Eigentümersversammlung im Wege elektronischer Kommunikation**, etwa durch eine Videokonferenzverbindung, einräumen. Damit ist nicht gemeint, dass die gesamte Eigentümersversammlung künftig als Videokonferenz durchgeführt werden könnte. Eine Besprechung und Entscheidungsfindung per Videokonferenz ist zwar zulässig,<sup>23)</sup> doch ist das keine Eigentümersversammlung iSd § 25, weil eine solche Versammlung grundsätzlich nach wie vor als persönliches Zusammenkommen der Wohnungseigentümer, also als „Präsenzveranstaltung“, angelegt ist.<sup>24)</sup> Die Neuregelung soll es aber ermöglichen, dass der Verwalter **einzelne Wohnungseigentümer** auf elektronischem Wege in die Eigentümersversammlung einbindet, etwa weil diese Wohnungseigentümer altersbedingt oder wegen einer Krankheit nicht persönlich am Ort der Versammlung erscheinen können oder wenn ein im

---

<sup>23)</sup> Dies unter der Voraussetzung, dass alle Wohnungseigentümer die Gelegenheit zur Teilnahme haben (also auch alle Wohnungseigentümer über die entsprechende elektronische Ausstattung verfügen), zumal eine wirksame Beschlussfassung gem § 24 Abs 1 voraussetzt, dass allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde.

<sup>24)</sup> RV 1174 BlgNR 27. GP 18.

Ausland befindlicher Wohnungseigentümer nicht eigens für die Versammlung anreisen möchte. Der Verwalter ist zur Gestattung einer derartigen Teilnahmemöglichkeit nicht verpflichtet, weil es durchaus Gründe geben kann, von einer derart „hybriden“ Durchführung der Eigentümersversammlung abzusehen, etwa wegen der Größe der Eigentümergemeinschaft oder im Hinblick auf die Anzahl der solcherart teilnahmewilligen Wohnungseigentümer oder auch wegen der zu erörternden Themen. § 25 Abs 2 a statuiert daher nur eine **Gestaltungsoption** des Verwalters.

2. In der Übergangsbestimmung des § 58g Abs 6 werden Regelungen darüber getroffen, innerhalb welcher Zeiträume **Eigentümersversammlungen**, die wegen der **COVID-19-Pandemie nicht durchgeführt** werden konnten, nun **nachzuholen** sind.<sup>25)</sup>

## **G. Korrekturmöglichkeit für alte, überhöhte Geschäftsräum-Werte**

1. In der etwas weiter zurückliegenden Vergangenheit – nämlich noch im zeitlichen Geltungsbereich des WEG 1975<sup>26)</sup>, besonders aber unter dem Regime des früheren WEG 1948 – kam es häufig vor, dass für **Geschäftsräume** im Vergleich zu den Wohnungen auf der Liegenschaft **besonders hohe Nutzwerte** (nach dem WEG 1975) **bzw Jahresmietwerte** (nach dem WEG 1948) angesetzt wurden. Da diese Werte für den Anteil maßgeblich sind, mit dem die Wohnungseigentümer dieser Geschäftsräume zu den Aufwendungen für die Liegenschaft beizutragen haben, entsteht aus der Überhöhung dieser Werte eine überproportional hohe Kostenbelastung, die nicht selten zur Folge hat, dass diese Geschäftsräume<sup>27)</sup> für deren Eigentümer betriebswirtschaftlich untragbar geworden sind. Gegen diese Problemlage will die Übergangsbestimmung des § 58g Abs 5 Abhilfe schaffen, die den betroffenen Wohnungseigentümern eine **bis zum Jahresende 2024 befristete Möglichkeit zur Korrektur dieser überhöhten Werte** durch entsprechende Antragstellung bei den Gerichten – bzw bei der Schlichtungsstelle, sofern in der Gemeinde eine solche vorhanden ist – einräumt.

---

<sup>25)</sup> Und zwar: Solche Eigentümersversammlungen, die nach der Zweijahresfrist des § 25 Abs 1 zwischen März 2020 und Juni 2021 hätten stattfinden sollen, sind bis spätestens Ende Juni 2022 nachzuholen. Solche Eigentümersversammlungen, die im zweiten Halbjahr 2021 hätten durchgeführt werden sollen, sind spätestens ein Jahr nach dem Ablauf der Zweijahresfrist abzuhalten.

<sup>26)</sup> Das am 1. 7. 2002 durch das WEG 2002 ersetzt wurde.

<sup>27)</sup> Die von den Geschäftsräum-Wohnungseigentümern ja auch nicht – um sich von der wirtschaftlichen Belastung daraus zu befreien – dereliquiert werden können (OGH 5 Ob 197/02k immolex 2003/114 = JBL 2003, 240; vgl auch 5 Ob 105/11v RZ 2012/4 = MietSlg 63.017; 5 Ob 204/18p MietSlg 71.510).