

# **Auswirkungen der Klimapolitik auf das Wohnungseigentum**

**Die aktuelle Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz  
im Spannungsfeld**

**Eigentümergeinschaft – Wohnungseigentümer – Mieter  
und Immobilienverwalter**

*Univ.-Lektor SV Michael Klinger, B.A.*

**Die Klimapolitik wendet sich neben dem Verkehr dem Handlungsfeld Gebäudesektor zu – und dies auch im Wohnungseigentum, mit der WEG-Novelle 2022:**

- ***neue privilegierte Änderungsrechte des einzelnen Wohnungseigentümers werden eingeführt, wie z.B. Langsamladestationen, Beschattungsmaßnahmen, barrierefreie Ausgestaltungen, ....)***
- ***Änderung der Voraussetzungen für das wirksame Zustandekommen von Beschlüssen - Erleichterungen bei Beschlussfassungen, u.a. auch für Maßnahmen zur „Dekarbonisierung“***
- ***verpflichtende Dotierung einer „Mindestrücklage“ – Ansparung auch für künftige Aufwendungen zur thermischen Sanierung oder energietechnischen Verbesserung des Gebäudes***

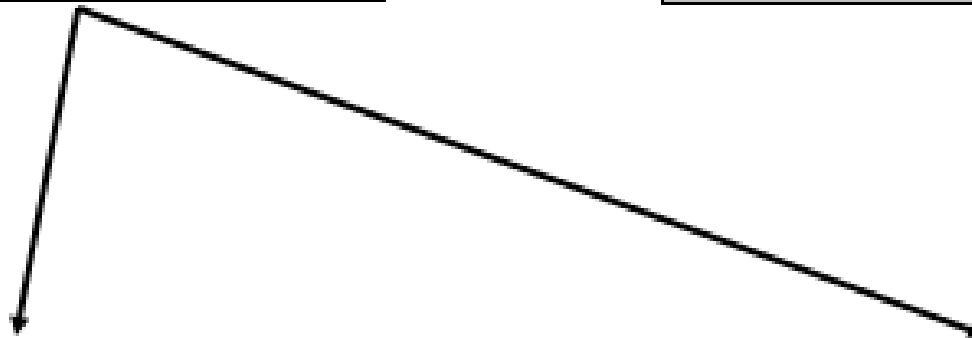
**Verwaltungshandlung**  
*(Eigentümergeinschaft)*

**≠**

**Verfügungshandlung**  
*(einzelne Eigentümer)*

**Ordentliche Verwaltung**  
*(§ 28 WEG 2002)*

**Außerordentliche Verwaltung**  
*(§ 29 WEG 2002)*



**VERFÜGUNGshandlungen einzelner Wohnungseigentümer**

Anteilsverfügung	Sachverfügung	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- verkaufen</li> <li>- vermieten</li> <li>- belasten</li> <li>- selbst nutzen</li> <li>...</li> </ul>	bagatellhafte Sachverfügung	genehmigungspflichtige Sachverf.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tapezieren</li> <li>- ausmalen</li> <li>- Teppiche verlegen</li> <li>- Bilder aufhängen</li> <li>...</li> </ul>	<p>prüfen, inwieweit Vereinbarung im WE-Vertrag getroffen wurde!!!!</p> <p>einzelner WE möchte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>SAT-Schüssel</b></li> <li>- <b>Klimaanlage</b></li> <li>- <b>Loggiaverglasung</b></li> <li>- <b>Fenstertausch - Holz statt Kunststoff</b></li> <li>- <b>Geschäftsschilder</b></li> <li>- <b>"AirBnB"-Vermietung</b></li> <li>- <b>Wohnungszusammenlegung</b></li> <li>- <b>Widmungsänderungen</b></li> <li>...</li> </ul> <p><b>entweder Zustimmung ALLER WE oder GERICHTLICHE GENEHMIGUNG</b></p> <p>..... § 16 (2) Zi 1 bis 3 WEG 2002</p>

**WEG-Novelle 2022 sieht ab 1.1.2022 eine „Zustimmungsfiktion“ (sofern der einzelne WE alle anderen WE sowohl durch Übersendung UND per Aushang informiert werden UND binnen 2 Monaten ab Zugang niemand widerspricht) für bestimmte Änderungen durch Wohnungseigentümer vor:**

- **barrierefreie Ausgestaltung des WE-Objektes oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft**
- **Montage von Langsamladestationen für E-Fahrzeug**
- **Solaranlage an Reihenhäusern oder Einzelgebäuden**
- **Beschattungen von Wohnungseigentumsobjekten**
- **einbruchsichere Türen**

**Eine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekts muss ein Wohnungseigentümer allerdings auch dann nicht dulden, wenn er einen Widerspruch unterlassen hat. (§ 16 (5) WEG 2002)**

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 **Eigentümergeinschaft 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 (8) WEG 2002)*

**Eigentümergeinschaft = VERWALTUNG vertreten durch Verwalter**

**ordentliche Verwaltung  
§ 28 WEG 2002**

- Aufrechterhaltung des Betriebes der Liegenschaft
- Erhaltung des Bestehenden

.... Mehrheit nach Anteilen

**Mehrheit**

**VW benötigt keinen Beschluss, da er von der Mehrheit bestellt wurde**

**außerordentliche Verwaltung  
§ 29 WEG 2002**

**§ 29(1) WEG 2002**

- bauliche Veränderungen an allgemeinen Teilen, die über die Erhaltung hinausgehen
- nützliche Verbesserungen

**Mehrheit + Beschluss**

**§ 29(5) WEG 2002**

- Rest, z.B. Vermietung allg. Teile an Miteigentümer  
z.B. ehem. HB-Whg, PP

iVm §§ 834, 835 ABGB

**Einstimmigkeit**

**Mit WEG-Novelle 2022 wird ab 1.7.2022 auch eine zweite „Mehrheitsdefinition“ eingeführt:**

*„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.“* (§ 24 Abs 4 WEG 2002)

Beispiel: bei z.B. 900 Gesamtanteilen, wäre die Mehrheit entweder ab 451 Anteilen oder bereits ab  $\frac{2}{3}$  der abgegebenen Stimmen gegeben, wobei diese wiederum zumindest 300 ( $=\frac{1}{3}$  v. 900) GB-Anteile ergeben müssen. Wenn von 500 abgegebenen Stimmen 350 dafür wären, würde der Beschluss bereits zustande kommen!



## WEG-Novelle 2022 sieht auch vor:

*„Wenn für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, 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 WEG 2002)*

## Finanzierung:

„Die Wohnungseigentümer haben eine **angemessene Rücklage** zur Vorsorge für künftige Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002 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.“

(§ 31 Abs. 1 WEG 2002)

**Die WEG-Novelle sieht ab 1. Juli 2022 die Bildung einer**

**Mindestrücklage im Ausmaß von € 0,90 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche**

**vor.**

**Ausnahmen:**

- **bei kurz zurückliegender Neuerrichtung**
- **bei kurz zurückliegender durchgreifender Sanierung**
- **wenn besonderes Ausmaß der Rücklage erreicht ist**
- **wenn bei Reihen- oder Einzelhausanlagen Wohnungseigentümer Erhaltungspflichten der Eigentümer-gemeinschaft vertraglich übernommen haben**

*(§ 31 Abs. 1 WEG 2002)*

## **Nachfolgende neue Verpflichtung treffen den bestellten Verwalter:**

- **Auskunft über Namen und Zustellanschriften der anderen WE, wenn dies zur Verständigung der anderen WE im Zusammenhang mit der Ausübung von Rechten und Gestaltungsmöglichkeiten, die sich aus dem WE ergeben – E-Mailadressen NUR bei Zustimmung des jeweiligen WE! – der WE darf diese Daten ausschließlich nur für die genannten Verständigungszwecke verwenden. (*§ 20 WEG 2002*)**

*Alles Gute*

*michael.klinger@klinger-immobilien.at*