



Ihre Ombudsfrau

Daniela Bachal berät Sie gerne

Was 2022 auf Wohnungseigentümer zukommt

Mit 1. Jänner soll eine Novelle in Kraft treten, mit der das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird. Was das im Detail für Wohnungseigentümer bedeutet.

Darüber, dass es für Eigentümer ab 2022 einfacher sein wird, E-Ladestationen zu installieren, wurde medial schon berichtet. Die Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bringt aber auch noch andere Neuerungen bei der Änderung und Erhaltung von Wohnungsobjekten sowie bei der Beschlussfassung.

Einen der wichtigsten neuen Aspekte könnte man unter dem Titel „Wer schweigt, stimmt zu“ zusammenfassen. Was juristisch dahintersteckt, erklärt die Grazer Rechtsanwältin Heidi Lallitsch von der Kanzlei „SCWP Schindhelm“ so: „Bestimmte Änderungsmaßnahmen, die bis dato von den Mit- und Wohnungseigentümern nur einstimmig oder ersatzweise durch richterlichen Beschluss im Außerstreitverfahren gegenüber anderen Wohnungseigentümern durchgesetzt werden konnten, werden ab 2022 neu in den Katalog der sogenannten privilegierten Änderungsmaßnahmen gemäß WEG aufgenommen.“ In diesem Katalog sind generell absolut notwendige Maßnahmen, wie sie etwa die Heizung oder Stromversorgung betreffen,

enthalten, die für den Wohnungseigentümer leichter durchsetzbar sein sollten.

Zusätzlich zur Ausdehnung der privilegierten Änderungsmaßnahmen kommt es 2022 aber auch noch zur Einführung einer sogenannten Zustimmungsfiktion für alle privilegierten Maßnahmen, wie Lallitsch betont. „Die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer gilt dann als erteilt, wenn diese nicht binnen zwei Monaten auf die schriftliche Anzeige der beabsichtigten Änderung durch den jeweiligen Eigentümer reagieren.“ Das bisher notwendige mühsame, aktive Einholen einer Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer entfällt. Ein „Schweigen als Zustimmung“ gilt gemäß dem neuen Paragraphen 16 im WEG insbesondere für folgende Maßnahmen: behindertengerechte Ausgestaltungen, Einbau einbruchssicherer Türen und Errichtung von E-Ladestationen, Photovoltaikanlagen und Vorrichtungen zur Beschattung.

Der zweite wichtige Punkt in der WEG-Novelle betrifft die Erleichterung von Mehrheitsbeschlüssen. Lallitsch: „Bisher war für einen Beschluss der Wohnungseigentümergein-



schaft im Rahmen der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung eine einfache Mehrheit von mehr als 50 Prozent aller Miteigentumsanteile erforderlich. Neben dieser Variante der Beschlussfassung gibt es mit der Novelle eine zweite: „Für einen wirksamen Beschluss ist dann auch eine Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen ausreichend, sofern diese Mehrheit zumindest einem Drittel aller Miteigentumsanteile entspricht“, sagt Lallitsch. Soll heißen: „Wohnungseigentümer, die sich nicht an der Abstimmung beteiligen, haben in Zukunft weniger bremsende Wirkung als bisher, weil auch eine qualifizierte Minderheit Beschlüsse erwirken kann.“

Eine weitere wesentliche Veränderung durch die WEG-Novelle geht leider ins Geld: Sie betrifft



**Rechtsanwältin
Heidi Lallitsch**

PRIVAT



Mit 1. Jänner tritt eine Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft

ADOBE STOCK

die Mindestrücklage der Wohnungseigentümer. Die Verpflichtung im Wohnungseigentumsgesetz zur Einhebung einer Rücklage für Instandsetzungs- und Verbesserungsmaßnahmen ist grundsätzlich nicht neu. Mit der WEG-Novelle 2022 soll nun aber die Einführung einer verbindlichen „Mindestrücklage“ kommen, wie Lallitsch erklärt. Es sei vorgesehen, dass die Höhe der Rücklage künftig nicht mehr vom Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung festgesetzt wird, sondern sich am Kategorie-D-Mietzins orientiert. „Derzeit sind das 90 Cent pro Quadratmeter Nutzfläche der Wohnungseigentumsobjekte, Steigerungen sind zu erwarten“, sagt die Anwältin. Die Aufteilung auf die einzelnen Wohnungseigentümer erfolge nach grundbücherlichen Nutzwerten. Unterschreitungen solle es künftig nur mehr für die Neuerichtung und durchgreifende Sanierungen geben.

„Auch wenn es sich grundsätzlich um eine sinnvolle Maßnahme zur Erhaltung des Gebäudes mit den Allgemeinflä-

chen handelt, wird das Wohnen in einer Wohnungseigentumsanlage mit der WEG-Novelle dennoch teurer werden, weil bis jetzt von Verwaltern meistens geringere Rücklagebeträge eingehoben werden“, sagt die Juristin. Die eine oder andere Verwaltung werde mit der Novelle 2022 jedenfalls nachrüsten und Rücklagebeträge auf die Mindestdotierung anheben müssen, dies unabhängig davon, ob größere Instandsetzungsarbeiten und Verbesserungen schon geplant sind.

Durch diese Mindestdotierung wird das Wohnen für die Wohnungseigentümer teurer. „Aber auch Mieter und Vermieter können im Einzelfall – je nach vertraglicher Ausgestaltung des Mietvertrages – von dieser Gesetzesänderung betroffen sein“, so Lallitsch und fügt hinzu: „Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes und im Konsumentenschutzgesetz, wo monatliche Rücklagebeträge nicht wirksam auf Mieter überwältigt werden können, ist zu erwarten, dass die Renditen für Anleger sinken werden.“

ANZEIGE



URLAUBSREIF?

Die besten Angebote und die schönsten Reisegeschichten gleich hier entdecken.



DIE BESTEN ANGEBOTE

Entdecken Sie die schönsten Urlaubsziele und Hotels. Für Klein und Groß. Für Abenteuer und Entspannungssuchende.

DIE BESTEN REISEGESCHICHTEN

Schmökern Sie durch unsere spannenden Reisegeschichten und lassen Sie sich für Ihren nächsten Urlaub inspirieren.



Jetzt entdecken auf
kleinezeitung.at/reiseangebote

**KLEINE
ZEITUNG**