

Thema: PHH Rechtsanwälte

Autor: Julia Fritz,



Steuer & Recht | WEG-Novelle

# WEG-Novelle 2022: Ende der Blockademöglichkeiten?

Klimaschutzmaßnahmen brauchen keine aktive Zustimmung mehr.

Autoren: Julia Fritz, Partnerin und Leiterin des Real Estate Departments bei PHH Rechtsanwälte und Michael Lins, Rechtsanwaltsanwärter mit Spezialgebiet Immobilienrecht bei PHH Rechtsanwälte

**S**ehnlichst wurde die WEG-Novelle 2022 von Wohnungseigentümern, Projektentwicklern, Juristen und Hausverwaltern erwartet, nun liegt der Ministerialentwurf vor. Primäres Ziel ist es, das Wohnungseigentumsrecht zu modernisieren. Vor allem sollen die Möglichkeiten von Eigentümern eingeschränkt werden, Sanierungs- und Klimaschutzmaßnahmen zu blockieren.

Die Novelle soll das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vor allem in den folgenden drei Punkten wesentlich verändern: Zustimmungsfiktion für privilegierte Maßnahmen, massive Erleichterungen für das Zustandekommen von Mehrheitsbeschlüssen und eine zwingende Rücklagenbildung sollen eingeführt werden.

### Zustimmungsfiktion für privilegierte Maßnahmen

Das mühsame Zustimmungsprozedere soll für bestimmte privilegierte Maßnahmen durch eine Zustimmungsfiktion ersetzt werden. Plant ein Wohnungseigentümer,

- Maßnahmen zur Barrierefreiheit der Wohnung oder allgemeiner Teile der Liegenschaft;
  - eine Vorrichtung zum Laden von E-Autos
  - eine Photovoltaikanlage auf einem Reihenhaus (oder eine auf einem als Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt),
  - eine Beschattungsvorrichtung und/oder eine Sicherheitstüre,
- so soll keine aktive Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer mehr



**Das Zustimmungsprozedere soll für bestimmte Maßnahmen durch eine Zustimmungsfiktion ersetzt werden.**

JULIA FRITZ  
PHH RECHTSANWÄLTE

notwendig sein. Es reicht eine Verständigung über die geplanten Änderungen und die Folgen eines unterlassenen Widerspruchs. Wird innerhalb von zwei Monaten kein Widerspruch gegen die

Foto: PHH Rechtsanwältin

**Thema:** PHH Rechtsanwälte

**PHH**  
RECHTSANWÄLTE

**Autor:** Julia Fritz,

## WEG-Novelle | Steuer & Recht

Verständigung erhoben, so gilt die Zustimmung als erteilt. Nicht dulden muss der Eigentümer allerdings Veränderungen, in Folge derer es zu einer ganz wesentlichen und dauernden Beeinträchtigung eines Wohnungseigentumsobjekts kommt – selbst wenn er nicht widersprochen hat.

### Fernbleiben mit Konsequenzen

Bislang bedurfte ein Mehrheitsbeschluss immer der Mehrheit aller Eigentümer – gemessen an den Miteigentumsanteilen. Nun sollen Beschlüsse mit einer Zweidrittelmehrheit gefasst werden können, wenn zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile die Zweidrittelmehrheit bilden. Im Beschlussfassungsvorschlag ist darauf hinzuweisen.

### Zwingende Rücklagenbildung für künftige thermische Sanierungen

Die vorgeschriebenen, angemessenen Rücklagen bekommen zukünftig eine

Untergrenze, die sich an § 15a Abs 3 Z 4 MRG orientieren wird. Dementsprechend wäre, zum heutigen Stand, die Untergrenze der zu bildenden Rücklage bei EUR 0,90 pro Miteigen-



**Die vorgeschriebenen, angemessenen Rücklagen bekommen zukünftig eine Untergrenze.**

MICHAEL LINS  
PHH RECHTSANWÄLTE

tumsanteil. Das klare Ziel: Bedacht-  
nahme auf die Bildung von Rücklagen  
für thermische Sanierungen bzw. ener-  
gietechnische Verbesserungen am je-

weiligen Gebäude.

Ausnahmen von der Untergrenze soll es nur dann geben, wenn entweder bereits eine besonders hohe Rücklage gebildet wurde oder eine durchgreifende Sanierung kurze Zeit zurückliegt.

### Probleme beseitigt

Dem Wohnungseigentumsgesetz 2022 ist positiv entgegenzublicken. Speziell die Zustimmungsfiktion für gewisse Maßnahmen und die Erleichterung, einen Mehrheitsbeschluss zu erwirken, würde einige Probleme bei der Beschlussfassung beseitigen, während die Wohnungseigentumsobjekte der einzelnen Eigentümer vor weitreichenden Beeinträchtigungen geschützt blieben.

Außerdem macht der Covid-19-Digitalisierungshype auch vor dem WEG nicht halt: Denn künftig sollen Eigentümerversammlungen ohne weiteres auch per Videokonferenz möglich sein. ●