

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 einbruchsicheren 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 Eigentümergemeinschaft treffenden Erhaltungspflichten – übernommen haben.
- Die WEG-Nov 2022 wird am 1. Jänner 2022 in Kraft treten, die Regelungen über die erleichterte Willensbildung der Eigentümergemeinschaft 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.