

# GEWINN

DAS WIRTSCHAFTSMAGAZIN FÜR IHREN PERSÖNLICHEN VORTEIL

Österreichische Post AG, MZ 02Z032200 M. Wailand und Waldstein GesmbH, Stiftgasse 31, 1070 Wien | Retouren an „Postfach 555, 1008 Wien“  
€ 7,- | 41. Jahrgang, 05/22 | Mai 2022 | www.gewinn.com

## DIE EXKLUSIVE GEWINN- ÜBERSICHT:

Wie viel die  
Baugründe in  
allen 2.093  
Gemeinden  
Österreichs  
kosten



# Grundstücke: Neue Rekordpreise



**GEWINN-AKTION** 32 City-Trips vom Feinsten für GEWINN-Leser  
**HAUSVERSAMMLUNG** Warum bald eine Minderheit entscheiden kann  
**REALITÄTEN EXTRA** 36 Seiten mit den schönsten Immobilienangeboten  
**IMMOBILIEN & STEUER** Häufige Fragen rund um Verkaufen, Schenken & Erben



Was sich ab Sommer bei Abstimmungen ändert

# Neue Regeln für die Hausversam

Mit 1. Juli treten gesetzliche Änderungen für Wohnungseigentümer in Kraft. Ein neues Abstimmungsverfahren in der Eigentümerversammlung soll dann dafür sorgen, dass Vorhaben nicht mehr so leicht blockiert werden können.

VON URSULA RISCHANEK UND ROBERT WIEDERSICH

**S**ie haben die letzten Hausversammlungen auch immer geschwänzt? Die langweiligen Diskussionen und Abstimmungen, bei denen sowieso nie etwas herausgekommen ist, wollten Sie sich sparen?

Dann sollten Sie jetzt weiterlesen, denn der Gesetzgeber will Eigentümer ab Juli motivieren, die Versammlungen besser nicht auszulassen und Abstimmungen nicht fernzubleiben. Hinter den Änderungen für die rund 650.000 Objekte im Wohnungseigentum – vor allem Wohnungen und Reihenhäuser – beziehungsweise deren Eigentümer steckt die Wohnungseigentumsgesetz-Novelle 2022. Im Juli tritt ihr zweiter Teil in Kraft.

Gravierendste Änderung: Es kommt ein neues, zusätzliches Modell für die Ermittlung von Mehrheiten bei Abstimmungen. So wird die Fassung von Beschlüssen in der Eigentümerversammlung oder per Umlaufbeschluss vereinfacht. „Konkret geht es darum, dass die Berechnung der Mehrheit nach Anteilen durch ein Alternativmodell ergänzt wird“, sagt Udo Weinberger, Sprecher der Hausver-

walter im Österreichischen Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI).

Bisher war für einen Beschluss zumindest eine einfache Mehrheit von mehr als 50 Prozent aller Miteigentumsanteile nötig, z. B., um eine thermische Sanierung des Hauses zu beschließen. Das Problem: Oft sind die Versammlungen spärlich besucht. Wenn nur die Hälfte der Eingeladenen anwesend ist, kann in der Versammlung kein Beschluss gefasst werden.

## Minderheit kann entscheiden

In Zukunft sind Beschlüsse theoretisch schon dann möglich, wenn nur ein Drittel der Miteigentumsanteile bei der Versammlung vertreten ist. Ein Beschluss ist laut Novelle nämlich schon dann gültig, wenn eine Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen dafür stimmt und diese Mehrheit zumindest einem Drittel aller Miteigentumsanteile entspricht (siehe Beispiel A Seite 95). „Die Mehrheit muss also wenigstens 33,34 Prozent erreichen“, erklärt Martin Prunbauer, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzersbundes (ÖHGB). Somit kann auch eine qualifizierte Minder-

heit der Eigentümer Beschlüsse erwirken. Dabei werden den „Ja“-Stimmen übrigens nicht nur die „Nein“- , sondern auch die ungültigen Stimmen der Anwesenden gegenübergestellt. „Wer eine geplante Maßnahme nicht mitträgt, muss sich künftig deklarieren“, erklärt Weinberger. Er hält die Reform für „eine erzieherische Maßnahme des Gesetzgebers, um die schweigende Masse, die in der Vergangenheit wichtige Entscheidungen deutlich verzögern konnte, zu aktivieren“.

Bei besser besuchten Eigentümerversammlungen sind Beschlüsse nach dem bisherigen Modell aber weiterhin möglich. Eine Entscheidung ist also auch gültig, wenn eine einfache Mehrheit aller Miteigentumsanteile (50,01 Prozent) dafür stimmt.

## Erhöhtes Streitrisiko

Prunbauer sieht die Änderung skeptisch: „Sie bedeutet, dass eine Minderheit entscheiden kann, was alle Eigentümer betrifft. Das kann gerade bei sehr teuren Investitionen für einkommensschwächere Eigentümer zum Problem werden“, warnt der ÖHGB-Präsident. Und Weinberger ergänzt: „Ich fürchte, es wird wahnsinnig viele Streitigkeiten und vermehrte Beschlussanfechtungen geben.“

Um diese zu verhindern, ist im Gesetz eine verpflichtende Information über die neuen Beschlussregeln vorgesehen. Der Verwalter oder jener Wohnungseigentümer, der einen ▶

# nlung



## Wissenswertes zur Eigentümerversammlung

**1** Eigentümerversammlungen müssen lt. § 26 Abs 1 WEG grundsätzlich alle zwei Jahre stattfinden, und zwar auch dann, wenn es keine besonderen Besprechungspunkte gibt. Abweichende Zeiträume können vereinbart oder mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile beschlossen werden. Der Tag und der Zeitpunkt der Eigentümerversammlung müssen so gewählt werden, dass möglichst viele Wohnungseigentümer daran teilnehmen können. Aber auch mindestens drei Wohnungseigentümer, die in Summe mehr als 25 Prozent der Anteile in sich vereinen, können die Einberufung einer Eigentümerversammlung verlangen.

**2** Mindestens zwei Wochen vor der Eigentümerversammlung muss jeder Wohnungseigentümer schriftlich über den Termin informiert und die zur Beschlussfassung anstehenden Gegenstände bekanntgegeben werden. Die Information muss an einer deutlich sichtbaren Stelle im Haus angeschlagen und jedem einzelnen Wohnungseigentümer schriftlich übermittelt werden.

**3** Das Stimmrecht ist grundsätzlich persönlich auszuüben. Will sich ein Wohnungseigentümer bei der Abstimmung vertreten lassen, dann benötigt der Vertreter eine schriftliche Vollmacht, die maximal drei Jahre alt sein darf. Fehlt diese Vollmacht, ist das Handeln des Vertreters nur gültig, wenn es vom Wohnungseigentümer nachträglich innerhalb von 14 Tagen schriftlich genehmigt wird.

**4** Ein Eigentümer hat kein Stimmrecht, wenn in der Versammlung über ein Rechtsgeschäft, ein Rechtsverhältnis oder einen Rechtsstreit mit ihm oder mit einer familiär oder wirtschaftlich nahestehenden Person abgestimmt wird.

**5** Beschlüsse können zu Maßnahmen der ordentlichen und

außerordentlichen Verwaltung getroffen werden. Zu Ersterer zählen u. a. Maßnahmen zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft, bauliche Veränderungen an allgemeinen Teilen, die nicht über den Zweck der Erhaltung hinausgehen, die Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Eigentumsobjekt, die Bildung einer angemessenen Rücklage, die Aufnahme eines Darlehens, um nicht regelmäßig anfallende Maßnahmen zur Erhaltung zu finanzieren, oder die Bestellung und Kündigung des Verwalters. Zur außerordentlichen Verwaltung, die mit einer Mehrheit beschlossen werden kann, zählen etwa über die ordentliche Verwaltung hinausgehende Maßnahmen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft.

**6** Über die Eigentümerversammlung muss der Verwalter ein Protokoll anfertigen, in dem zumindest die Teilnehmer, die Abstimmungsergebnisse und die gefassten Beschlüsse angeführt sind. Dieses Protokoll muss jedem Wohnungseigentümer schriftlich übermittelt und an einer deutlich sichtbaren Stelle im Haus angeschlagen werden. Ergab eine Abstimmung keine Mehrheit für oder gegen einen Vorschlag, muss der Verwalter diejenigen Wohnungseigentümer, die nicht bei der Eigentümerversammlung anwesend oder vertreten waren, gleichzeitig mit der Übersendung des Protokolls auffordern, sich dazu innerhalb einer bestimmten Frist zu äußern.

**7** Alle Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft müssen an einer deutlich sichtbaren Stelle im Haus angeschlagen und jedem einzelnen Wohnungseigentümer schriftlich übermittelt werden. Beschlüsse können innerhalb eines Monats ab Anschlag wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlen der erforderlichen Mehrheit bei Gericht angefochten werden.

Vorschlag zur Abstimmung unterbreitet, muss in der Tagesordnung, die der Einladung zur Versammlung beigelegt wird, über die geltenden Regelungen in Hinblick auf die Stimmenmehrheit informieren. „Das heißt, er muss darauf hinweisen, mit wie vielen Stimmen der Antrag als angenommen gilt und dass auch ein mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht verhindert“, erklärt Prunbauer. Die Aufklärungspflicht gilt auch dann, wenn die Beschlüsse im Rahmen eines schriftlichen Umlaufbeschlusses gefasst werden. Wird ihr nicht nachgekommen, stellt dies einen formellen Mangel dar. „Dieser berechtigt zur Beschlussanfechtung“, sagt Weinberger.

### Was sich noch ändert

Ebenfalls mit Juli tritt eine weitere wichtige Änderung in Kraft, mit der der Gesetzgeber Sanierungen im Gebäudebereich erleichtern will, nämlich die Einführung einer gesetzlichen Mindestrücklage. Diese muss mindestens 0,90 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche und Monat betragen. Der Betrag ist indexiert und ab 1. 1. 2024 alle zwei Jahre anzupassen. Nur in wenigen Ausnahmefällen darf die Mindestrücklage unterschritten werden: etwa dann, wenn das Gebäude erst vor Kurzem errichtet oder durchgreifend saniert wurde. „Diese Ausnahmen sind aber zu unbestimmt“, kritisiert Weinberger. Daher bestehe die Gefahr, dass Verwalter unter Druck gesetzt werden könnten, geringere Beträge vorzuschreiben.

### Was sich schon im Jänner geändert hat

Mit der Neugestaltung der Vorschriften für Beschlussfassungen in der Eigentümergemeinschaft sowie der Einführung der Mindestrücklage treten im Juli die letzten Änderungen der WEG-Novelle 2022 in Kraft. Ein Bündel an Neuerungen ist bereits seit Jahresanfang in Kraft. Dazu gehört etwa die Bestimmung, dass einzelne Wohnungseigentümer nun auch digital an der Eigentümerversammlung teilnehmen können. „Der Hausverwalter kann selbst entscheiden, ob er eine

Hybridveranstaltung zulässt oder nicht“, sagt Weinberger.

Neu geregelt ist auch die Auskunftspflicht des Hausverwalters: Benötigen Eigentümer für die Ausübung von Gestaltungsrechten die Kontaktdaten der anderen Eigentümer, also Namen und Adressen, muss der Verwalter diese zur Verfügung stellen. Für die Weitergabe der E-Mail-Adressen muss der Verwalter jedoch aus Datenschutzgründen die Zustimmung der betreffenden Eigentümer einholen. Der oder die Eigentümer, die die Kontaktdaten anfordern, dürfen diese allerdings nur für den im Ansuchen genannten Zweck verwenden.

Ebenfalls seit Jänner können Eigentümer bestimmte Änderungen leichter durchführen. Konkret handelt es sich dabei um die barrierefreie Aus-



Udo Weinberger, ÖVI: „Fürchte, es wird mit der neue Regelung viele Streitigkeiten und Beschlussanfechtungen geben.“

gestaltung der Wohnung oder allgemeiner Teile der Liegenschaft, die Anbringung einer Ladestation zum Langsamladen eines E-Autos, die Installation einer Photovoltaik- oder Solaranlage an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt sowie die Montage eines Sonnenschutzes oder den Einbau von einbruchssicheren Türen.

Musste man bisher dafür die Zustimmung der anderen Eigentümer einholen, wurde nun eine „Zustimmungsfiktion“ eingeführt. „Hat man die anderen Eigentümer über die geplante Maßnahme schriftlich informiert und widersprechen diese nicht binnen zwei Monaten, dann gilt das als Zustimmung“, erklärt Prunbauer.

Apropos Finanzen: Eine Änderung gibt es auch für den Fall, dass ein Hausverwalter für anstehende Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten einen Kredit aufnehmen muss. Eigentümer können nun den auf sie entfallenden Anteil der Kreditsumme als Einmalerglag bezahlen. „In diesem Fall sind die Kosten für den Kredit, der sich ja dadurch verringert, nur von den anderen Wohnungseigentümern zu tragen“, erklärt Weinberger. **G**

## Neue Rechtslage: Ist der Beschluss gültig oder nicht?

### Beispiel A:

**1. Voraussetzung:** Ist eine Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen, anwesenden Stimmen auf der Versammlung dafür?

	Anteile	in Prozent	Beschluss gültig ab
Anwesende Eigentümer	51	100%	
Davon stimmten dafür	36	70,59%	66,67%
Davon stimmten dagegen	10	19,61%	
Davon stimmten ungültig	5	9,80%	

1. Voraussetzung erfüllt

**2. Voraussetzung:** Repräsentiert die Mehrheit zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile (auch der nicht anwesenden)?

	Anteile	in Prozent	Beschluss gültig ab
Wohnungseigentumsanteile gesamt	100	100%	
Davon stimmten dafür	36	36%	33,33%

2. Voraussetzung erfüllt

### Beispiel B:

**1. Voraussetzung:** Ist eine Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen, anwesenden Stimmen auf der Versammlung dafür?

	Anteile	in Prozent	Beschluss gültig ab
Anwesende Eigentümer	34	100%	
Davon stimmten dafür	33	97,06%	66,67%
Davon stimmten dagegen	0	0,00%	
Davon stimmten ungültig	1	2,94%	

1. Voraussetzung erfüllt

**2. Voraussetzung:** Repräsentiert die Mehrheit zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile (auch der nicht anwesenden)?

	Anteile	in Prozent	Beschluss gültig ab
Wohnungseigentumsanteile gesamt	100	100%	
Davon stimmten dafür	33	33%	33,33%

2. Voraussetzung nicht erfüllt

Quelle: ÖVI

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

„Ja,  
ich Will...“

...sch, smart und sicher in Immobilien investieren.  
...maßgeschneiderten Anlageprodukten von IFA.  
...informieren unter [www.ifa.at](http://www.ifa.at)

... wirklich immer für Dich da sein.  
Bussi, Dein Vermögen