

### Rücklagen

**„Ich bin Wohnungseigentümerin. Die Hausverwaltung schreibt seit Jänner eine höhere Rücklage vor. Warum wurde erhöht?“**

Die Mindestrücklage von 0,90 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche wurde 2022 mit Bindung an den VPI 2020 zu den im Juni verlautbarten Indexzahlen vorgesehen. Sie tritt automatisch jedes zweite Jahr ein, erstmals 2024. Das Steigen der Werte zum VPI 2020 bewirkt daher laut Haus und Grundbesitzerbund auch einen höheren Betrag der Mindestrücklage. Die Indexzahlen stiegen um 17,3% von 102,6 auf 120,4. Daher gilt ab Jänner 2024 ein Mindestbetrag von gerundet 1,06 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche.

---

### Liftkosten

**„Meine Eigentumswohnung befindet sich in einem Wohnhaus mit 25 Tops. Mein Objekt liegt im Erdgeschoß. Der Aufzug fährt nicht in den Keller. Obwohl ich den Aufzug nicht nutze, muss ich anteilig die vollen Aufzugskosten bezahlen. Was kann ich tun?“**

Um eine Befreiung oder eine verminderte Kostentragung zu erwirken, gibt es die Möglichkeit, dass alle Wohnungseigentümer einen anderen Aufteilungsschlüssel schriftlich festlegen. Geschieht dies nicht, kann man einen gerichtlichen Antrag auf Abänderung des Aufteilungsschlüssels stellen. Das Gericht kann bei erheblichen unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten den Aufteilungsschlüssel nach billigem Ermessen neu festsetzen. Entscheidend ist dabei aber nicht die tatsächliche Nutzung, sondern die objektive Nutzungsmöglichkeit. In diesem konkreten Fall wäre keine objektive Nutzbarkeit gegeben.

---