



## Kolumne von Mag. Nevena M. Shotekova-Zöchling

*Rechtsanwältin – spezialisiert auf Unternehmensrecht,  
Vertragsrecht und Gesellschaftsrecht*

E-Mail: [shotekova@advokat-wien.at](mailto:shotekova@advokat-wien.at), [www.robathin.at](http://www.robathin.at)

# Neuerungen für Wohnungseigentümer ab 2022

Nächstes Jahr soll eine Novelle des Wohnungseigentümergegesetzes (WEG) in Kraft treten, die einige interessante Neuerungen mit sich bringt. Die Beschlussfassung des Nationalrates soll noch im Herbst erfolgen, sodass die WEG-Novelle am 1. Jänner 2022 in Kraft treten kann.

Ein erklärtes Ziel des vorliegenden WEG-Entwurfs ist das Vorantreiben der Klimapolitik, wobei im Zuge der gegenständlichen Novelle gewisse Innovationen im Verkehrsbereich sowie im Gebäudesektor erforderlich sind. Die Novelle will umfassende Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge im Bereich von Wohngebäuden schaffen. Daher sollen insbesondere die Rahmenbedingungen im Wohnungseigentumsrecht für die Installation von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge verbessert werden.

Darüber hinaus sollen unterstützungswürdige Innovationen begünstigt werden, darunter fallen die Errichtung von Einzel-Photovoltaikanlagen, behindertengerechte Ausgestaltungen sowie der Einbau einbruchsicherer Türen und die Anbringung von Beschattungsvorrichtungen (Rollläden, Markisen, Außenjalousien, etc).

Die Durchsetzbarkeit von notwendigen Erhaltungsmaßnahmen sowie die Schaffung von Elektrotankstellen und Einzel-Photovoltaikanlagen sollen durch vereinfachte Beschlussfassungsmöglichkeiten erleichtert werden. Die genannten Maßnahmen sollen daher künftig mit einer vereinfachten Beschlussfassung ins Leben gerufen werden, wobei für diese sogar eine Zustimmungsfiktion gelten soll: Konkret bedeutet dies, dass die Zustimmung eines Wohnungseigentümers als erteilt gilt, wenn er nicht binnen einer Frist von zwei Monaten ab Zugang der Benachrichtigung über die geplante Maßnahme widerspricht.

Entsprechend den geplanten Beschlussfassungsbestimmungen sollen auch Änderungen bei den Pflichten des Verwalters vorgenommen werden. Künftig wird die Hausverwaltung sohin verpflichtet sein, die Namen und die Zustelladressen der einzelnen Wohnungseigentümer den anderen bekanntzugeben, damit diese zwecks Ausübung der Gestaltungsmöglichkeiten kontaktiert werden können.

Das Regierungsprogramm sieht ferner Erleichterungen für Maßnahmen der sogenannten Dekarbonisierung vor: darunter versteht man Aufwendungen zur thermischen Sanierung und energietechnischen Verbesserung des Gebäudes, die mittels einer Mindestdotierung der Rücklage vorangetrieben werden sollen. Die wird sich künftig an der im Mietrechtsgesetz (MRG) vorgesehenen Rücklage für Wohnungen der Kategorie D orientieren und beträgt derzeit 0,90 Euro pro m<sup>2</sup>.

Bei diesen Rücklagen handelt es sich um ein Sondervermögen der Wohnungseigentümergeinschaft. Dieses kann sohin beim Verkauf der Wohnung nicht anteilig ausgezahlt werden, sondern verbleibt in der Hand der Wohnungseigentümergeinschaft. Es ist im Falle des Verkaufs daher zu empfehlen, den Rücklagenstand vorab anzufragen und diesen bei der Bildung des Verkaufspreises zu berücksichtigen.

Die geplante WEG-Novelle 2022 setzt einige international vorgegebene Klimaziele um, wobei man sich in der Praxis eine viel umfassendere Reform gewünscht hätte.