

Weiterhin sind nach § 24 Abs 3 WEG Wohnungseigentümer dann von der Teilnahme ausgeschlossen, wenn Gegenstand der Beschlussfassung ein Rechtsgeschäft, ein Rechtsverhältnis oder ein Rechtsstreit mit einem Wohnungseigentümer oder mit einer familiär oder wirtschaftlich nahestehenden Person ist. Soll etwa einem Eigentümer die Nutzung einer **Einzelladestation für elektrische Fahrzeuge** nach § 16 Abs 8 WEG **untersagt werden**, so ist der betroffene Eigentümer ab 1.1.2022 ausgeschlossen.

Anfechtung von Beschlüssen

Beschlüsse können nach § 24 Abs 6 WEG **innerhalb eines Monats ab Anschlag** mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag unter folgenden Voraussetzungen angefochten werden: (i) **formelle Mängel**, (ii) **Gesetzwidrigkeit** oder (iii) **Fehlen der erforderlichen Mehrheit**. Sofern diese grundlegenden Prinzipien der Beschlussfassung eingehalten wurden, wird dem Antrag nicht stattgegeben. Der in der Praxis häufigste Anwendungsfall liegt in der nicht gehörigen Ladung der Eigentümer, etwa weil die Zustellanschriften nicht bekannt oder veraltet waren. Liegt eine Maßnahme der **außerordentlichen Verwaltung** wie etwa nützliche Verbesserungen oder über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen vor, so können die überstimmten Eigentümer darüber hinaus **innerhalb von drei Monaten ab Anschlag** die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses nach § 29 Abs 1 WEG verlangen. Das **Gericht hat den Beschluss aufzuheben**, wenn die Veränderung die Antragsteller übermäßig beeinträchtigen würde oder wenn die Kosten der Veränderung nicht aus der Rücklage gedeckt werden können. Die änderungswilligen Eigentümer können jedoch die Aufhebung des Beschlusses abwenden, wenn (i) der nicht gedeckte Kostenanteil von der beschließenden Mehrheit übernommen wird oder wenn (ii) es sich um eine Verbesserung handelt, die auch unter Berücksichtigung der fehlenden Kostendeckung in der Rücklage allen Wohnungseigentümern eindeutig zum Vorteil gereicht.

Ihr Immobilitreuhänder – die erste Adresse für Ihre Immobilie

■ **Immobilitreuhänder Ihres Vertrauens finden Sie unter**
<http://www.wkimmo.at>

Ihre Ansprechpartner in der Wirtschaftskammerorganisation

■ **WK Burgenland**
Telefon: 05 90 907-3711
E-Mail: ulrike.camara-ehn@wkbglld.at

■ **WK Kärnten**
<http://www.immobiliexperten.at>
Telefon: 05 90 904-775
E-Mail: michaela.stelzl@wkk.or.at

■ **WK Niederösterreich**
Telefon: 02742 851-19722
E-Mail: immobilien@wknoe.at

■ **WK Oberösterreich**
<http://www.wko.at/ooe/immobilien>
Telefon: 05 90 909-4721
E-Mail: alle-immobilien@wkoee.at

■ **WK Österreich**
<http://www.wkimmo.at>
Telefon: 05 90 900-5522
E-Mail: immobilienwirtschaft@wko.at

■ **WK Salzburg**
Telefon: 0662 8888-638
E-Mail: immobilien@wks.at

■ **WK Steiermark**
<http://www.immo707.at>
Telefon: 0316 601-511
E-Mail: immo@wkwstmk.at

■ **WK Tirol**
Telefon: 05 90 905-1280
E-Mail: immobilien@wkwtirol.at

■ **WK Vorarlberg**
Telefon: 05522 305-246
E-Mail: domig.sylvia@wkv.at

■ **WK Wien**
Telefon: 01 51450-3763
E-Mail: immo@wkw.at

Ihr Immobilitreuhänder:

BAUTRÄGER. MAKLER. VERWALTER.
**WIR GEBEN
ÖSTERREICH
EIN ZUHAUSE.**
WWW.WKIMMO.AT

WEG-Novelle 2022



Fragen Sie Ihren Immobilientreuhänder!

Ihr Immobilientreuhänder ist Ihr Fachmann, der Sie über alle Details der Beschlussfassung im Wohnungseigentum informiert und Sie zu den neuen digitalen Möglichkeiten berät.

Entscheidungen der Eigentümergeinschaft

In Wohnungseigentumsobjekten stehen sich die Interessen des Einzelnen und jene der Allgemeinheit gegenüber, wobei der Gesetzgeber versucht, einen Ausgleich zu schaffen. Während der Einzelne nach § 16 WEG berechtigt ist, sein Objekt zu nutzen und bestimmte Änderungen auch unter Einbeziehung von Allgmeinflächen oder anderen Wohnungseigentumsobjekten zu ändern, erlauben die §§ 24ff WEG den Eigentümern, Beschlüsse (in der Eigentümerversammlung) zu fassen.

Das WEG 2002 kannte bis zur Novelle 2022 die Unterscheidung in **Präsenz- und Konsensquorum** nicht, da positive Entscheidungen immer eine Mehrheit der Miteigentumsanteile erforderten. Selbst wenn alle teilnehmenden Eigentümer einer Maßnahme zustimmten, konnte kein positiver Beschluss gefasst werden, wenn sie weniger als die Hälfte der Miteigentumsanteile darstellten. Passive und nicht entscheidungswillige Eigentümer konnten **Entscheidungsfindungen massiv verzögern**. Anders als bei den Individualrechten nach § 16 WEG kann die Zustimmung auch nicht substituiert werden. Die Novelle 2022 adressiert dieses Problem mit Wirkung 1.7.2022 und bietet zwei alternative Beschlussfassungen: positive Beschlüsse erfordern entweder die **Zustimmung der Mehrheit** der Miteigentumsanteile oder die **Zustimmung von zwei Dritteln** der abgegebenen Stimmen, sofern die zustimmenden Eigentümer zumindest **ein Drittel der Miteigentumsanteile** repräsentieren.

Eigentümersammlung, Umlaufbeschlüsse

Nach § 24 Abs 1 WEG dient zur Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft dient nach § 24 Abs 1 WEG **vornehmlich die Eigentümersammlung**, doch können Beschlüsse auch auf andere Weise zustande kommen. Wie im Gesellschaftsrecht ist es damit auch im Rahmen des WEG zulässig, **schriftliche Beschlüsse (Umlaufbeschlüsse)** zu fassen; häufig wird dies auch in Ergänzung zu einer Eigentümersammlung umgesetzt (etwa weil nicht ausreichend Stimmen für eine Entscheidungsfindung erzielt werden konnten oder weil zu wenige Eigentümer teilnahmen).

Eigentümersammlungen sollen nach § 26 Abs 1 WEG grundsätzlich **alle zwei Jahre** stattfinden, ausgenommen eine Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile beschließt Abweichendes. Darüber hinaus können mindestens drei Wohnungseigentümer, die in Summe mehr als 25% der Anteile in sich vereinen, die **Einberufung einer Eigentümersammlung verlangen**.

Nach der ursprünglichen Konzeption des WEG 2002 ist unter einer Eigentümersammlung primär ein **physisches Treffen** gemeint, wobei die Eigentümer nach § 25 Abs 2 WEG zumindest zwei Wochen vor dem Versammlungstermin geladen werden sollen.

Ab **1.7.2022** kann der Verwalter Eigentümern eine Teilnahme im Wege elektronischer Kommunikation, etwa durch Videokonferenzverbindung, ermöglichen. Gerade für ältere, gebrechliche oder kranke Menschen oder ortsabwesende Eigentümer kann dies eine massive Erleichterung bedeuten. Der neue § 25 Abs 2a WEG ermöglicht ausdrücklich nur **Hybridveranstaltungen**, sohin **keine gänzlichen Onlineversammlungen**. Ferner liegt die Durchführung im **Ermessen des Verwalters**, der auch nach Größe der Eigentümergemeinschaft, nach Zahl der Onlineteilnehmer oder sonstigen Schwierigkeiten (Feststellung der Identität, Visualisierungen, etc) davon absehen kann.

Mehrheitsbeschlüsse

Die Mehrheit der Stimmen richtet sich nach § 24 Abs 4 WEG zunächst nach der **Mehrheit der Miteigentumsanteile**; stimmt diese zu und hatte jeder Eigentümer die Gelegenheit, sich zum geplanten Beschluss zu äußern, kommt der Beschluss gültig zustande. Nicht erheblich ist, ob der Beschluss **in einem Schritt oder in mehreren Etappen** (etwa durch eine anschließende schriftliche Beschlussfassung) zustande kam. Bei Stimmengleichheit kann das Gericht angerufen werden.

Nachdem die Mehrheit immer auf Basis aller Miteigentumsanteile und nicht der anwesenden Eigentümer ermittelt wird, können passive Eigentümer Entscheidungsfindungen blockieren. Vor diesem Hintergrund erlaubt der neue § 24 Abs 4 WEG **ab 1.7.2022**, eine neue Form der Beschlussfassung, bei der zwei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein müssen:

- Zustimmung von **zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen**; und
- die Zustimmenden machen zumindest **ein Drittel der Miteigentumsanteile** aus.

Beispiel: Nehmen mehrere Eigentümer, die zusammen 35% der Miteigentumsanteile umfassen, an einer Eigentümersammlung teil und stimmen alle für eine bestimmte Maßnahme, so liegt nach der Rechtslage bis 30.6.2022 kein gültiger Beschluss vor; die fehlenden 16% können allenfalls im Wege einer nachträglichen Zustimmung (auf schriftlichem Weg) eingeholt werden. Nach der Rechtslage ab 1.7.2022 ist dies nicht mehr erforderlich. Beide Entscheidungsalternativen sind **gleichwertig**. Weder muss im Vorfeld festgelegt werden, welche Mehrheit angestrebt wird, noch sind mit einer Variante Nachteile verbunden. Nach § 24 Abs 4 WEG ist **ab 1.7.2022** jedoch **ausdrücklich darauf hinzuweisen**, dass auch ein mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht verhindert kann.