

3. Allfälliges

1. Hausbesorgerwohnung

Der letzte Umlaufbeschluss ergab keine Einstimmigkeit zu einem Verkauf, daher kann die Wohnung aktuell: vermietet, leerstehend bleiben oder umgewidmet werden.

Eine angehende Sanierung der Wohnung würde nach Schätzung rund 51.000 Euro ausmachen.

Die anwesenden Eigentümer der WEG haben das Ersuchen geäußert, erneut eine Abstimmung auszusenden, um doch einen Verkauf der Wohnung anstreben zu können. Herr Seitinger wird vor Abstimmungsbeginn mit jenen Eigentümern, die gegen den Verkauf waren bzw. sich der Stimme enthalten haben, ein Gespräch führen, um auf die Vorteile des Verkaufs hinzuweisen. Der schriftliche Umlaufbeschluss wird eine umfassende Listung aller finanziellen Vorteile für die WEG enthalten.

Familie Seitinger bekommt gesondert eine Liste der Eigentümer und deren Adresse per Post zugesendet.

2. Diverses

Frau Sattler hat ein undichtes Fenster – wurde von der HV beauftragt

Das Tor von Stiege 3 fällt nicht ins Schloss- wurde von der HV beauftragt

Angebotslegung für mechanische Türschließer in allen Stiegen wurde von der HV beauftragt

Die Schneeräumung hat heuer nicht gut funktioniert und die Reinigungsfirma säubert nicht sehr gewissenhaft. Die Firma wird von der HV informiert den Arbeiten genauer nachzugehen.

Familie Seitinger hat einen Wasserfleck über dem Küchenbereich, am Hausgang ersichtlich. Firma Dimmi wird beauftragt Fotos zu machen

Stellplatz von Frau Rossmann: Garagentür ist häufig offen, da das Auto für den Garagenplatz zu groß ist. Bei Windstößen verursacht die Tür Lärm, der störend für die Eigentümer ist.

4. Neuerungen WEG:

Beschlussfassung neu:

Zusätzlich zum normalen Mehrheitsbeschluss, von mehr als 50 % der Nutzwerte, gilt ab dem 1.7.2022 folgende Regelung:

Es müssen mehr als 1/3 der Stimmen gerechnet nach Nutzwerten abgegeben werden und wenn davon 2/3 für eine Maßnahme stimmen gilt diese als beschlossen.

Durchsetzung für privilegierte Maßnahmen für einzelne Eigentümer:

Elektroladestationen mit eigenem Stromanschluss

Schaffung der Barrierefreiheit

Errichtung von Beschattungen (Markisen Rollläden)

PV-Anlage an Reihenhäusern

Details wie folgt:

5. Überblick Neuerungen WEG Novelle 2022

Mit 01.01.2022 ist die Wohnungseigentumsgesetz-Novelle 2022 größtenteils in Kraft getreten und bringt einige Änderungen und Erleichterungen für Wohnungseigentümer mit sich.

In diesem Beitrag fassen wir die wichtigsten Details der Neuerungen für Sie zusammen:

- **Erleichterung bestimmter Änderungen / Zustimmungsfiktion**

Grundsätzlich ist jeder Wohnungseigentümer zu Änderungen an seinem Wohnungseigentumsobjekt auf seine Kosten berechtigt. Die Änderungen bedürfen allerdings der Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer, wenn ihre schutzwürdigen Interessen beeinträchtigt sein könnten. Bei bestimmten „**privilegierten Änderungen**“ darf die Zustimmung nicht verweigert werden bzw. kann diese fehlende Zustimmung gerichtlich ersetzt werden.

Um die Umsetzung privilegierter Änderungen zu erleichtern, wird mit der WEG-Novelle 2022 eine **Zustimmungsfiktion** in § 16 Abs 5 WEG geschaffen: Für die dort angeführten Änderungen ist nun nicht mehr unbedingt eine gerichtliche Genehmigung oder aktive Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer erforderlich. Die **Zustimmung gilt bereits dann als erteilt**, wenn ein Wohnungseigentümer **nicht binnen zwei Monaten nach Zugang der Verständigung über die geplante Änderung widersprochen** hat. Die Verständigung muss in Textform erfolgen und die geplante Änderung klar beschreiben. Zudem muss in der Verständigung auf die Zustimmungsfiktion hingewiesen werden. Erhebt ein Wohnungseigentümer **keinen Widerspruch**, hat der Wohnungseigentümer aber trotz Zustimmungsfiktion die Möglichkeit, gegen die Änderung vorzugehen, wenn eine **wesentliche und dauernde Beeinträchtigung** vorliegt.

Die Zustimmungsfiktion betrifft die Installation von Beschattungseinrichtungen (zB Jalousien), sofern sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild des Hauses einfügen, den Einbau einbruchssicherer Türen sowie die

Anbringung von Solaranlagen bei Wohnungseigentumsobjekten, die als Einzel- oder Reihenhäuser gestaltet sind. Neu ist ab 01.01.2022, dass dieser „Katalog“ der privilegierten Änderungen um die Anbringung von **Ladestationen zum „Langsamladen“ von E-Fahrzeugen** sowie um die **barrierefreie Ausgestaltung von Wohnungseigentumsobjekten oder Allgemeinflächen** erweitert wird.

- **Auskunftspflicht des Verwalters**

Im neuen § 20 Abs 8 WEG wird die **Auskunftspflicht des Verwalters** geregelt: Der Verwalter muss einem Wohnungseigentümer, der die Kontaktdaten (Name und Zustelladresse) der anderen Wohnungseigentümer zur Verständigung benötigt, diese Daten bekannt geben. Aus datenschutzrechtlicher Sicht wird es Voraussetzung sein, dem Verwalter die Notwendigkeit der Verständigung darzulegen. Eine **E-Mail-Adresse** darf aber nur mit Einwilligung des betroffenen Wohnungseigentümers übermittelt werden.

Die **Untersagung der Weitergabe der Zustellanschriften** ist nur dann zulässig, wenn zugleich eine andere Anschrift oder E-Mail-Adresse für die Verständigung bekannt gegeben wird.

- **Erleichterung von Mehrheitsbeschlüssen / Eigentümerversammlung**

Um die **Fassung von Mehrheitsbeschlüssen** zu erleichtern, wird nunmehr alternativ zum bestehenden Mehrheitserfordernis (absolute Mehrheit aller Miteigentumsanteile) eine **zweite Mehrheitsvariante** eingeführt, die auf die **abgegebenen Stimmen** abstellt (der neue § 24 Abs 4 WEG **gilt erst ab 01.07.2022**). Bei dieser Variante liegt eine ausreichende Mehrheit vor, wenn **ein Drittel aller Miteigentumsanteile und zwei Drittel der abgegebenen Stimmen** (berechnet nach Miteigentumsanteilen) zugestimmt hat.

Eigentümerversammlungen sind weiterhin grundsätzlich präsent abzuhalten. Dem Verwalter wird nunmehr aber die Befugnis eingeräumt, Wohnungseigentümern eine **elektronische Teilnahme**, etwa per Videokonferenz, zu ermöglichen (sogenannte „**Hybridveranstaltung**“).

- **Mindestdotierung der Rücklage**
- Durch die Novelle wird eine **gesetzliche monatliche Mindestdotierung in Höhe von EUR 0,90 pro Quadratmeter Nutzfläche zur Bildung von Rücklagen** festgesetzt. Eine Unterschreitung ist nur in den gesetzlich vorgesehenen Ausnahmefällen (zB bei einem besonderen Ausmaß der bereits vorhandenen Rücklagen oder wegen einer kurz zurückliegenden Neuerrichtung oder durchgreifenden Sanierung des Gebäudes) möglich. Auch diese Bestimmung (§ 31 Abs 1 WEG) tritt erst mit **01.07.2022** in Kraft.

- **Fazit**

Zusammenfassend sieht die WEG- Novelle 2022 insbesondere Änderungen bzw. Erleichterungen für die Wohnungseigentümer bei der Beschlussfassung und Durchsetzung von Maßnahmen/Veränderungen vor.

Seitens der Hausverwaltung bedanken sich Frau Siegl und Herr Perz für die Teilnahme an der Versammlung. Die nächste Versammlung ist für das Kalenderjahr 2026 geplant.

Gemäß § 24 (5) WEG wird diese Niederschrift jedem Wohnungseigentümer durch schriftliche Übersendung sowie durch Aushang am schwarzen Brett zur Kenntnis gebracht. Ab diesem Tag kann jeder Wohnungseigentümer innerhalb eines Monats mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichteten Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit von Beschlüssen wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Beschlüsse in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung können überdies nach § 29 angefochten werden. Die Frist endet 1 Monat nach Anschlag am schwarzen Brett.

Mit freundlichen Grüßen

Dominique Ine Siegl und Florian Perz

ÖSTERREICHISCHES SIEDLUNGSWERK

Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft