

Textgegenüberstellung

Geltende Fassung

Vorgeschlagene Fassung

Wohnungseigentumsgesetz 2002

5. Abschnitt

Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte und der allgemeinen Teile der Liegenschaft

Nutzung, Änderung und Erhaltung des Wohnungseigentumsobjekts

§ 16. (1) ...

(2) Der Wohnungseigentümer ist zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an seinem Wohnungseigentumsobjekt auf seine Kosten berechtigt; *dabei gilt Folgendes:*

1. ...

2. Werden für eine solche Änderung auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, so muss die Änderung überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen. *Die* Einbeziehung oder *der* Einbau einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts in das Innere des Wohnungseigentumsobjekts, die Errichtung von Strom-, Gas-, Wasser- oder Fernsprechleitungen, Beheizungsanlagen und ähnlichen Einrichtungen *kann* aus diesem Grund jedenfalls nicht *untersagt* werden; das Gleiche gilt für *das Anbringen der* nach dem Stand der Technik notwendigen Einrichtungen für den *Hörfunk-* und *Fernsehempfang sowie für Multimediasdienste*, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

5. Abschnitt

Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte und der allgemeinen Teile der Liegenschaft

Nutzung, Änderung und Erhaltung des Wohnungseigentumsobjekts

§ 16. (1) ...

(2) Der Wohnungseigentümer ist zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an seinem Wohnungseigentumsobjekt auf seine Kosten berechtigt. *Die Änderungen bedürfen der Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer, sofern die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer möglich ist. Unter den folgenden Voraussetzungen darf eine Zustimmung nicht verweigert und kann eine nicht erteilte Zustimmung gerichtlich ersetzt werden:*

1. ...

2. Werden für eine solche Änderung auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, so muss die Änderung überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen. *Für die* Einbeziehung oder *den* Einbau einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts in das Innere des Wohnungseigentumsobjekts, *für* die Errichtung von Strom-, Gas-, Wasser- oder Fernsprechleitungen, Beheizungsanlagen und ähnlichen Einrichtungen *sowie für die barrierefreie Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft darf* aus diesem Grund *die Zustimmung* jedenfalls nicht *verweigert* werden; das Gleiche gilt für *die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs sowie von* nach dem Stand der Technik notwendigen Einrichtungen für den *Rundfunkempfang* und *den Empfang digitaler Dienstleistungen*, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder

Geltende Fassung

3. Werden für eine solche Änderung auch Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte anderer Wohnungseigentümer in Anspruch genommen, so muss überdies der betroffene Wohnungseigentümer **die** Änderung nur **zulassen**, wenn sie keine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums zur Folge hat und sie ihm bei billiger Abwägung aller Interessen zumutbar ist. Der Wohnungseigentümer, der die Änderung durchführt, hat den beeinträchtigten Wohnungseigentümer angemessen zu entschädigen.

4. Ist eine behördliche Bewilligung für Änderungen erforderlich, die die anderen Wohnungseigentümer dulden müssen, so dürfen diese eine allenfalls erforderliche **Zustimmung** nicht verweigern.

5. Die Z 1 und 4 gelten sinngemäß auch für Änderungen im Bestand räumlich unmittelbar aneinandergrenzender Wohnungseigentumsobjekte sowie für die Übertragung von Zubehörobjekten.

(3) Der Wohnungseigentümer hat das Wohnungseigentumsobjekt und die dafür bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen, auf seine Kosten so zu warten und in Stand zu halten, dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst. Er hat ferner das Betreten und die Benützung des Wohnungseigentumsobjekts zu gestatten, soweit dies zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und der Behebung ernster Schäden des Hauses erforderlich ist; für die vermögensrechtlichen Nachteile, die er dadurch erleidet, ist er von der Eigentümergemeinschaft angemessen zu entschädigen.

Vorgeschlagene Fassung

nicht zumutbar ist.

3. Werden für eine solche Änderung auch Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte anderer Wohnungseigentümer in Anspruch genommen, so muss überdies der betroffene Wohnungseigentümer **der** Änderung nur **zustimmen**, wenn sie keine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums zur Folge hat und sie ihm bei billiger Abwägung aller Interessen zumutbar ist. Der Wohnungseigentümer, der die Änderung durchführt, hat den beeinträchtigten Wohnungseigentümer angemessen zu entschädigen.

*(3) Ist eine behördliche Bewilligung für Änderungen erforderlich, die die anderen Wohnungseigentümer nach Abs. 2 dulden müssen, so dürfen diese eine für die Erlangung der Bewilligung allenfalls erforderliche **Mitwirkung** nicht verweigern.*

(4) Abs. 2 Z 1 und Abs. 3 gelten sinngemäß auch für Änderungen im Bestand räumlich unmittelbar aneinandergrenzender Wohnungseigentumsobjekte sowie für die Übertragung von Zubehörobjekten.

(5) In den Fällen der barrierefreien Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, der Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs, der Anbringung einer Solaranlage an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt, der Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung eines Wohnungseigentumsobjekts sowie des Einbaus von einbruchsicheren Türen gilt die Zustimmung eines Wohnungseigentümers als

Geltende Fassung

Vorgeschlagene Fassung

erteilt, wenn er von der geplanten Änderung durch Übersendung auf die in § 24 Abs. 5 bestimmte Weise verständigt worden ist und der Änderung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widerspricht. In der Verständigung muss die geplante Änderung klar und verständlich beschrieben und müssen die Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruchs genannt werden. Ein Widerspruch muss dem die Änderung anstrebenden Wohnungseigentümer auf Papier oder in dauerhaft Speicherbarer elektronischer Form übermittelt werden. Eine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekts muss ein Wohnungseigentümer allerdings auch dann nicht dulden, wenn er einen Widerspruch unterlassen hat.

(6) Hat eine Änderung, für die auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen wurden (Abs. 2 Z 2), im Weiteren höhere Kosten für die Erhaltung dieser allgemeinen Teile zur Folge, so hat der Wohnungseigentümer die durch seine Änderung verursachten Mehrkosten zu tragen.

(7) Der Wohnungseigentümer hat das Wohnungseigentumsobjekt und die dafür bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen, auf seine Kosten so zu warten und in Stand zu halten, dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst. Er hat ferner das Betreten und die Benützung des Wohnungseigentumsobjekts zu gestatten, soweit dies zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses erforderlich ist; für die vermögensrechtlichen Nachteile, die er dadurch erleidet, ist er von der Eigentümergemeinschaft angemessen zu entschädigen.

(8) Ein Wohnungseigentümer, der in seiner Garage oder an seinem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug eine einzelne Vorrichtung zum Laden eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs angebracht hat, muss deren Nutzung nach Inbetriebnahme einer gemeinsamen Elektro-Ladeanlage unterlassen, wenn die Eigentümergemeinschaft dies auf Grundlage eines darüber gefassten Beschlusses von ihm verlangt und die elektrische Versorgung der Liegenschaft durch eine Beteiligung an der gemeinsamen Anlage besser genützt werden kann als durch die weitere Nutzung der Einzelladestation; diese Unterlassungspflicht tritt aber frühestens fünf Jahre nach Errichtung der Einzelladestation ein.

Geltende Fassung**6. Abschnitt****Eigentümergeinschaft, Verwalter, Vorzugspfandrecht****Aufgaben und Befugnisse des Verwalters**

§ 20. (1) Der Verwalter ist verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren und Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Dem Verwalter steht die Verwaltung der Liegenschaft und dabei insbesondere auch die nach außen unbeschränkbare Vertretung der Eigentümergeinschaft zu; im Rahmen dieser Vertretung ist er auch zur Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters befugt.

(2) bis (3a) ...

(4) Beabsichtigt der Verwalter den Abschluss eines Rechtsgeschäfts mit einer Person, die mit ihm durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden ist, so hat er die Wohnungseigentümer auf dieses Naheverhältnis hinzuweisen. Der Verwalter hat für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, und für größere Verbesserungsarbeiten mindestens drei Angebote einzuholen.

(5) und (6) ...

(7) Die dem Verwalter als Machthaber nach dem 22. Hauptstück des Zweiten Teils des ABGB auferlegten Verbindlichkeiten können weder aufgehoben noch beschränkt werden. Der Verwalter hat auf Verlangen jedem Wohnungseigentümer Auskunft über den Inhalt des Verwaltungsvertrags, besonders über die Entgeltvereinbarungen und den Umfang der vereinbarten Leistungen, und im Fall einer schriftlichen Willensbildung (§ 24 Abs. 1) über das Stimmverhalten der anderen Wohnungseigentümer zu geben.

Vorgeschlagene Fassung**6. Abschnitt****Eigentümergeinschaft, Verwalter, Vorzugspfandrecht****Aufgaben und Befugnisse des Verwalters**

§ 20. (1) Der Verwalter ist verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren und Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer (§ 24 Abs. 4) zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Dem Verwalter steht die Verwaltung der Liegenschaft und dabei insbesondere auch die nach außen unbeschränkbare Vertretung der Eigentümergeinschaft zu; im Rahmen dieser Vertretung ist er auch zur Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters befugt.

(2) bis (3a) ...

(4) Beabsichtigt der Verwalter den Abschluss eines Rechtsgeschäfts mit einer Person, die mit ihm durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden ist, so hat er die Wohnungseigentümer auf dieses Naheverhältnis hinzuweisen. Der Verwalter hat für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, und für größere Verbesserungsarbeiten mindestens drei Angebote einzuholen. *Wenn für solche Arbeiten eine Kreditfinanzierung in Aussicht genommen ist, kann der Verwalter den Wohnungseigentümern die unmittelbare Zahlung des auf ihren Miteigentumsanteil entfallenden Teils der an sich erforderlichen Kreditsumme ermöglichen. Macht ein Wohnungseigentümer von dieser Möglichkeit Gebrauch, so sind die Aufwendungen für die – dadurch vermindert notwendige – Kreditfinanzierung ausschließlich von den anderen Wohnungseigentümern zu tragen.*

(5) und (6) ...

(7) Der Verwalter hat auf Verlangen jedem Wohnungseigentümer Auskunft über den Inhalt des Verwaltungsvertrags, besonders über die Entgeltvereinbarungen und den Umfang der vereinbarten Leistungen, und im Fall einer schriftlichen Willensbildung (§ 24 Abs. 1) über das Stimmverhalten der anderen Wohnungseigentümer zu geben.

Geltende Fassung

(8) Wenn der Verwalter seine Pflichten grob verletzt, kann die Eigentümergeinschaft - neben allfälligen Schadenersatzansprüchen - auch eine Herabsetzung des mit dem Verwalter vereinbarten Entgelts nach Maßgabe der mit dem Pflichtverstoß einhergehenden Minderung des Nutzens aus der Verwaltungstätigkeit verlangen.

Eigentümerversreter

§ 22. (1) ...

(2) Der Eigentümerversreter hat Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Im Rahmen der Vertretung der Eigentümergeinschaft ist er auch zur Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters befugt. Für die Ersichtlichmachung des Eigentümerversreterers im Grundbuch und deren Löschung gelten § 19 zweiter Satz und § 21 Abs. 4 entsprechend.

Beschlüsse der Eigentümergeinschaft

§ 24. (1) bis (3) ...

(4) **Die** Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer **richtet sich** nach

Vorgeschlagene Fassung

(8) *Weiters hat der Verwalter jedem Wohnungseigentümer, der dies zur Verständigung der anderen Wohnungseigentümer im Zusammenhang mit der Ausübung von Rechten und Gestaltungsmöglichkeiten, die sich aus dem Wohnungseigentum ergeben, von ihm verlangt, Auskunft über die Namen und die Zustellanschriften der anderen Wohnungseigentümer zu geben; E-Mail-Adressen dürfen nur mit der Einwilligung des betreffenden Wohnungseigentümers mitgeteilt werden. Der Wohnungseigentümer darf die mitgeteilten Daten ausschließlich für die genannten Verständigungszwecke verwenden. Ein Wohnungseigentümer kann dem Verwalter die Weitergabe seiner Zustellanschrift nur dann untersagen, wenn er ihm gleichzeitig eine andere inländische Anschrift oder eine E-Mail-Adresse bekannt gibt, über die er verständigt und die an andere Wohnungseigentümer weitergegeben werden kann.*

(9) Die dem Verwalter als Machthaber nach dem 22. Hauptstück des Zweiten Teils des ABGB auferlegten Verbindlichkeiten können weder aufgehoben noch beschränkt werden.

(10) Wenn der Verwalter seine Pflichten grob verletzt, kann die Eigentümergeinschaft – neben allfälligen Schadenersatzansprüchen – auch eine Herabsetzung des mit dem Verwalter vereinbarten Entgelts nach Maßgabe der mit dem Pflichtverstoß einhergehenden Minderung des Nutzens aus der Verwaltungstätigkeit verlangen.

Eigentümerversreter

§ 22. (1) ...

(2) Der Eigentümerversreter hat Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer (**§ 24 Abs. 4**) zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Im Rahmen der Vertretung der Eigentümergeinschaft ist er auch zur Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters befugt. Für die Ersichtlichmachung des Eigentümerversreterers im Grundbuch und deren Löschung gelten § 19 zweiter Satz und § 21 Abs. 4 entsprechend.

Beschlüsse der Eigentümergeinschaft

§ 24. (1) bis (3) ...

(4) **Für die** Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer **ist entweder die**

Geltende Fassung

dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Bei Stimmgleichheit kann jeder Wohnungseigentümer die nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffende Entscheidung des Gerichts beantragen.

(5) bis (7) ...

Eigentümerversammlung

§ 25. (1) und (2) ...

(3) Der Verwalter hat über die Teilnehmer an und über das Geschehen bei der Eigentümerversammlung, insbesondere über die Ergebnisse von Abstimmungen und gefasste Beschlüsse, eine Niederschrift aufzunehmen und jedem Wohnungseigentümer auf die in § 24 Abs. 5 beschriebene Weise zur Kenntnis zu bringen. Hat eine Abstimmung keine Mehrheit der **Miteigentumsanteile** für oder gegen einen Vorschlag ergeben, so hat der Verwalter zur Herbeiführung eines Beschlusses die bei der Versammlung nicht erschienenen und auch nicht rechtswirksam vertretenen Wohnungseigentümer zugleich mit der Bekanntmachung der Niederschrift aufzufordern, sich zu dieser Frage ihm gegenüber innerhalb einer zu bestimmenden Frist zu äußern.

Vorgeschlagene Fassung

Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen. Bei Stimmgleichheit kann jeder Wohnungseigentümer die nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffende Entscheidung des Gerichts beantragen. **Wer den Wohnungseigentümern einen Vorschlag für einen Beschluss zur Abstimmung unterbreitet, hat darin über die gesetzlichen Regelungen über die Stimmenmehrheit zu informieren und darauf hinzuweisen, dass demnach ein auch mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht jedenfalls verhindert.**

(5) bis (7) ...

Eigentümerversammlung

§ 25. (1) und (2) ...

(2a) Der Verwalter kann Wohnungseigentümern die Möglichkeit zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung im Wege elektronischer Kommunikation, etwa durch eine Videokonferenzverbindung, einräumen.

(3) Der Verwalter hat über die Teilnehmer an und über das Geschehen bei der Eigentümerversammlung, insbesondere über die Ergebnisse von Abstimmungen und gefasste Beschlüsse, eine Niederschrift aufzunehmen und jedem Wohnungseigentümer auf die in § 24 Abs. 5 beschriebene Weise zur Kenntnis zu bringen. Hat eine Abstimmung keine Mehrheit der **Stimmen (§ 24 Abs. 4)** für oder gegen einen Vorschlag ergeben, so hat der Verwalter zur Herbeiführung eines Beschlusses die bei der Versammlung nicht erschienenen und auch nicht rechtswirksam vertretenen Wohnungseigentümer zugleich mit der Bekanntmachung der Niederschrift aufzufordern, sich zu dieser Frage ihm gegenüber innerhalb einer zu bestimmenden Frist zu äußern.

Geltende Fassung**7. Abschnitt
Verwaltung der Liegenschaft****Ordentliche Verwaltung**

§ 28. (1) In Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft entscheidet - unbeschadet der Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers nach § 30 - die Mehrheit der Wohnungseigentümer. Zu diesen Angelegenheiten gehören insbesondere:

1. bis 10. ...

(2) ...

Außerordentliche Verwaltung

§ 29. (1) Über Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die in § 28 genannten Angelegenheiten hinausgehen, wie etwa nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen, entscheidet die Mehrheit der Wohnungseigentümer, doch kann jeder der Überstimmten mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses verlangen. Die Antragsfrist beträgt drei Monate, bei unterbliebener Verständigung des Wohnungseigentümers von der beabsichtigten Beschlussfassung und von ihrem Gegenstand (§ 25 Abs. 2) hingegen sechs Monate und beginnt mit dem Anschlag des Beschlusses im Haus gemäß § 24 Abs. 5.

(2) bis (6) ...

**Minderheitsrechte und Anzeigepflicht des einzelnen
Wohnungseigentümers**

§ 30. (1) ...

(2) Wenn ein einzelner Wohnungseigentümer die Mehrheit der **Miteigentumsanteile** hat und zum unverhältnismäßigen Nachteil eines anderen Wohnungseigentümers Maßnahmen trifft oder unterlässt beziehungsweise dem

Vorgeschlagene Fassung**7. Abschnitt
Verwaltung der Liegenschaft****Ordentliche Verwaltung**

§ 28. (1) In Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft entscheidet - unbeschadet der Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers nach § 30 - die Mehrheit der Wohnungseigentümer **(§ 24 Abs. 4)**. Zu diesen Angelegenheiten gehören insbesondere:

1. bis 10. ...

(2) ...

Außerordentliche Verwaltung

§ 29. (1) Über Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die in § 28 genannten Angelegenheiten hinausgehen, wie etwa nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen, entscheidet die Mehrheit der Wohnungseigentümer **(§ 24 Abs. 4)**, doch kann jeder der Überstimmten mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses verlangen. Die Antragsfrist beträgt drei Monate, bei unterbliebener Verständigung des Wohnungseigentümers von der beabsichtigten Beschlussfassung und von ihrem Gegenstand (§ 25 Abs. 2) hingegen sechs Monate und beginnt mit dem Anschlag des Beschlusses im Haus gemäß § 24 Abs. 5.

(2) bis (6) ...

**Minderheitsrechte und Anzeigepflicht des einzelnen
Wohnungseigentümers**

§ 30. (1) ...

(2) Wenn ein einzelner Wohnungseigentümer die Mehrheit der **Stimmen** **(§ 24 Abs. 4)** hat und zum unverhältnismäßigen Nachteil eines anderen Wohnungseigentümers Maßnahmen trifft oder unterlässt beziehungsweise dem

Geltende Fassung

Verwalter aufträgt oder untersagt, kann der andere dagegen mit einem gegen den Mehrheitseigentümer zu richtenden Antrag - im Fall einer bereits getroffenen oder aufgetragenen Maßnahme innerhalb von drei Monaten ab deren Erkennbarkeit - das Gericht anrufen, auch wenn es sich nur um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung (§ 28 Abs. 1) handelt. Das Gericht kann dem Mehrheitseigentümer die Unterlassung beabsichtigter, die Rücknahme bereits getroffener oder die Durchführung verabsäumter Maßnahmen auftragen. Der **Anteilmehrheit** eines einzelnen Wohnungseigentümers ist es gleichzuhalten, wenn **die Mehrheit der Miteigentumsanteile im Eigentum mehrerer** Personen **steht**, die miteinander durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden sind.

(3) ...

Rücklage

§ 31. (1) Die Wohnungseigentümer haben eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen (§ 32) zu bilden. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen **Bedacht zu nehmen**.

(2) bis (4) ...

Vorgeschlagene Fassung

Verwalter aufträgt oder untersagt, kann der andere dagegen mit einem gegen den Mehrheitseigentümer zu richtenden Antrag - im Fall einer bereits getroffenen oder aufgetragenen Maßnahme innerhalb von drei Monaten ab deren Erkennbarkeit - das Gericht anrufen, auch wenn es sich nur um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung (§ 28 Abs. 1) handelt. Das Gericht kann dem Mehrheitseigentümer die Unterlassung beabsichtigter, die Rücknahme bereits getroffener oder die Durchführung verabsäumter Maßnahmen auftragen. Der **Stimmenmehrheit (§ 24 Abs. 4)** eines einzelnen Wohnungseigentümers ist es gleichzuhalten, wenn **mehrere** Personen, die miteinander durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden sind, **über die Mehrheit der Stimmen im Sinn des § 24 Abs. 4 verfügen**.

(3) ...

Rücklage

§ 31. (1) Die Wohnungseigentümer haben eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen (§ 32) zu bilden. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen, **darunter insbesondere auch auf künftige Aufwendungen zur thermischen Sanierung oder energietechnischen Verbesserung des Gebäudes, Bedacht zu nehmen. Die monatlichen Beiträge zur Rücklage dürfen insgesamt jenen Geldbetrag, der sich aus der Multiplikation der Nutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte mit dem Betrag von 0,90 Euro ergibt, nur dann ausnahmsweise unterschreiten, wenn ein Gesamtbetrag in dieser Höhe – entweder wegen des besonderen Ausmaßes der bereits vorhandenen Rücklage oder wegen einer erst kurz zurückliegenden Neuerrichtung oder durchgreifenden Sanierung des Gebäudes – zur Bildung einer angemessenen Rücklage nicht erforderlich ist oder wenn im Fall einer Reihen- oder Einzelhausanlage die Wohnungseigentümer die Erhaltungspflicht nach § 28 Abs. 1 Z 1 vertraglich übernommen haben. Der Beitrag des einzelnen Wohnungseigentümers richtet sich nach § 32.**

(2) bis (4) ...

(5) Ab dem 1. Jänner 2024 vermindert oder erhöht sich der in Abs. 1 angeführte Betrag von 0,90 Euro jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Indexwerts des Verbraucherpreisindex 2020 für den Monat Juni des jeweiligen

Geltende Fassung**Aufteilung der Aufwendungen**

§ 32. (1) bis (3) ...

(4) Können bei Gemeinschaftsanlagen die Energiekosten den Benützern zugeordnet werden, so kann die Mehrheit der Wohnungseigentümer festlegen, dass diese Energiekosten in pauschalierter Form (zum Beispiel durch Münzautomaten) von den Benützern eingehoben werden. Diese Entgelte sind in der Abrechnung als Einnahmen auszuweisen.

(5) bis (10) ...

Abrechnung

§ 34. (1) Die Abrechnung ist innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode jedem Wohnungseigentümer **an** die in § 24 Abs. 5 bestimmte **Anschrift** zu **übermitteln**. Sodann ist den Wohnungseigentümern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege - bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege - zu gewähren. Wenn ein Wohnungseigentümer dies verlangt, sind für ihn gegen Kostenersatz Kopien (weitere Ausdrucke) der Belege anzufertigen. Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung verjährt in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist.

(2) bis (5) ...

Vorgeschlagene Fassung

Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 102,6 (Indexwert für den Monat Juni 2021) ergibt. Bei der Berechnung des neuen Betrags sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Der neue Betrag gilt jeweils ab dem 1. Jänner des betreffenden Jahres. Die Wirtschaftskammer Österreich hat den neuen Betrag bis spätestens Ende November des jeweiligen Vorjahrs auf der Homepage des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder zu veröffentlichen.

Aufteilung der Aufwendungen

§ 32. (1) bis (3) ...

(4) Können bei Gemeinschaftsanlagen die Energiekosten den Benützern zugeordnet werden, so kann die Mehrheit der Wohnungseigentümer (§ 24 Abs. 4) festlegen, dass diese Energiekosten in pauschalierter Form (zum Beispiel durch Münzautomaten) von den Benützern eingehoben werden. Diese Entgelte sind in der Abrechnung als Einnahmen auszuweisen.

(5) bis (10) ...

Abrechnung

§ 34. (1) Die Abrechnung ist innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode jedem Wohnungseigentümer **auf** die in § 24 Abs. 5 bestimmte **Weise** zu **übersenden**. Sodann ist den Wohnungseigentümern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege - bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege - zu gewähren. Wenn ein Wohnungseigentümer dies verlangt, sind für ihn gegen Kostenersatz Kopien (weitere Ausdrucke) der Belege anzufertigen. Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung verjährt in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist.

(2) bis (5) ...

Geltende Fassung

11. Abschnitt

Verfahrens- und gebührenrechtliche Bestimmungen

Wohnungseigentumsrechtliches Außerstreitverfahren

§ 52. (1) Über die Anträge in den folgenden Angelegenheiten entscheidet das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist, im Verfahren außer Streitsachen:

1. ...
 2. **Duldung von** Änderungen und Erhaltungsarbeiten einschließlich der Entschädigung eines dadurch beeinträchtigten Wohnungseigentümers (§ 16 **Abs. 2 und 3**);
 3. und 5. ...
 6. Durchsetzung der Pflichten des Verwalters mit Ausnahme der Herabsetzung des Entgelts (**§§ 20** Abs. 1 bis **7, 31** Abs. 3);
 7. bis 11. ...
- (2) und (3) ...

Vorgeschlagene Fassung

11. Abschnitt

Verfahrens- und gebührenrechtliche Bestimmungen

Wohnungseigentumsrechtliches Außerstreitverfahren

§ 52. (1) Über die Anträge in den folgenden Angelegenheiten entscheidet das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist, im Verfahren außer Streitsachen:

1. ...
 2. **Zustimmung zu** Änderungen (**§ 16 Abs. 2 bis 5**) und **Duldung von** Erhaltungsarbeiten einschließlich der Entschädigung eines dadurch beeinträchtigten Wohnungseigentümers (§ 16 **Abs. 7**);
 3. und 5. ...
 6. Durchsetzung der Pflichten des Verwalters mit Ausnahme der Herabsetzung des Entgelts (**§ 20** Abs. 1 bis **8, § 31** Abs. 3);
 7. bis 11. ...
- (2) und (3) ...

Übergangsbestimmung zur WEG-Novelle 2022

§ 58g. (1) § 16 Abs. 2 bis 8, § 20 Abs. 4 und 7 bis 10, § 25 Abs. 2a, § 34 Abs. 1 und § 52 Abs. 1 Z 2 und 6 jeweils in der Fassung der WEG-Novelle 2022, BGBl. I Nr. XXX/2021, treten mit 1. Jänner 2022 in Kraft.

(2) § 20 Abs. 1, § 22 Abs. 2, § 24 Abs. 4, § 25 Abs. 3, § 28 Abs. 1, § 29 Abs. 1, § 30 Abs. 2, § 31 Abs. 1 und 5 und § 32 Abs. 4 jeweils in der Fassung der WEG-Novelle 2022, BGBl. I Nr. XXX/2021, treten mit 1. Juli 2022 in Kraft.

(3) § 16 Abs. 8 in der Fassung der WEG-Novelle 2022, BGBl. I Nr. XXX/2020, ist auf Einzelladestationen anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2021 errichtet werden.

(4) § 24 Abs. 4 in der Fassung der WEG-Novelle 2022, BGBl. I Nr. XXX/2020, ist auf Willensbildungsvorgänge anzuwenden, die nach dem 30. Juni 2022 eingeleitet werden.

(5) Wenn bei einer Festsetzung der Nutzwerte nach dem

Geltende Fassung**Vorgeschlagene Fassung**

Wohnungseigentumsgesetz 1975 für selbständige Geschäftsräume der Nutzwert mit dem Dreifachen der Nutzfläche oder höher festgesetzt wurde oder dabei für selbständige Geschäftsräume ein Regelnutzwert zugrunde gelegt wurde, der das Dreifache des für Wohnungen zugrunde gelegten Regelnutzwerts oder mehr betrug, oder wenn bei einer Festsetzung der Jahresmietwerte nach dem Wohnungseigentumsgesetz, BGBl. Nr. 149/1948, für selbständige Geschäftsräume ein Jahresmietwert pro Quadratmeter Nutzfläche festgesetzt wurde, der den Durchschnitt des für Wohnungen festgesetzten Jahresmietwerts pro Quadratmeter Nutzfläche mindestens um das Dreifache übersteigt, kann jeder Wohnungseigentümer bis zum Ablauf des Jahres 2024 aus diesem Grund eine Neufestsetzung der Nutzwerte oder Jahresmietwerte beantragen. Bei dieser Neufestsetzung darf jedoch der neue Nutzwert oder Jahresmietwert von Wohnungen nicht um mehr als 20 vH vom früheren Nutzwert oder Jahresmietwert abweichen.

(6) Wenn eine Eigentümerversammlung gemäß § 25 Abs. 1 erster Satz spätestens im Zeitraum vom 1. März 2020 bis zum 30. Juni 2021 hätte durchgeführt werden müssen, der Verwalter jedoch wegen der COVID-19-Pandemie von deren Einberufung abgesehen hat, muss der Verwalter die Eigentümerversammlung bis spätestens 30. Juni 2022 durchführen. Fällt die Frist für die Durchführung einer Eigentümerversammlung in den Zeitraum vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2021, so verlängert sich diese Frist um ein Jahr.

