

16.12.2021 online Pressekonferenz

Themenschwerpunkt Wohnungseigentum: Markt und Novelle 2022

Kleine Änderungen – große Wirkung? Die WEG-Novelle 2022

Nach langen Beratungen, einem parlamentarischen Begutachtungsprozess und vielen politischen Unabwägbarkeiten ist es nun doch so weit: Die Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz wird heute im Parlament beschlossen. Bis zuletzt wurde an Details gefeilt, so auch noch mit einem Abänderungsantrag am vergangenen Dienstag im Bautenausschuss.

Anlass der Novelle war das sogenannte Right to Plug. Doch es geht nicht nur um Ladestationen für Elektroautos. Ein ganzes Bündel an Maßnahmen soll dazu beitragen, die Energiewende in den Bestandsimmobilien zu unterstützen. **Darüber hinaus kommt es generell im Wohnungseigentum zu wesentlichen Änderungen, von denen mehr als 650.000 WE-Objekte** österreichweit betroffen sind.

Gleich **zwei wichtige Mechanismen der Willensbildung** im Wohnungseigentum werden von der Novelle nämlich **grundlegend modifiziert**:

- das **Einstimmigkeitsprinzip** bei der Genehmigung von **Änderungen, die ein einzelner Wohnungseigentümer** durchführen möchte. Dies soll bei bestimmten Maßnahmen durch eine Zustimmungsfiktion ersetzt werden.
- Die Willensbildung in der Eigentümerversammlung (oder im Umlaufbeschluss) wird vereinfacht: Die **Berechnung der Mehrheit** nach Anteilen soll durch ein Alternativmodell ergänzt werden, das auch einer **qualifizierten Minderheit** von Wohnungseigentümern beispielweise die Umsetzung von Renovierungsmaßnahmen ermöglichen soll. Ergänzend dazu sind neue Regeln für die Weitergabe der Kontaktadressen der Wohnungseigentümer geplant, ebenso die Möglichkeit, an Eigentümerversammlungen online teilzunehmen.
- Den Zielsetzungen des EU Green Deal folgend, wird auch eine **Mindestrücklage** mit einem fixen Betrag angepeilt.

Die Neuregelungen hinsichtlich des Änderungsrechts des Wohnungseigentümers (Zustimmungsfiktion und Erweiterung des Kataloges der privilegierten Änderungen), der Kreditfinanzierung von größeren Verbesserungs- und Erhaltungsarbeiten, der Bekanntgabe von Zustellanschriften durch den Verwalter sowie der Möglichkeit zur Teilnahme an Eigentümerversammlungen in Wege elektronischer Kommunikation werden mit **1. Jänner 2022**, die Neuerungen betreffend Willensbildung der Eigentümergemeinschaft sowie der Mindestrücklage erst mit **1. Juli 2022** in Kraft treten, so ÖVI Vorstand und Verwaltersprecher Udo Weinberger.

Schweigen als Zustimmung – die neue Einstimmigkeit

- Für bestimmte Maßnahmen, die an sich nur einstimmig oder auf dem Ersatzweg durch Beschluss des Außerstreitrichters gegenüber den anderen Wohnungseigentümern „durchgesetzt“ werden können, werden bereits ab 1.1.2022 neue Regelungen gelten. Die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer soll als erteilt gelten, wenn diese von der geplanten Änderung durch Übersendung verständigt werden und der Änderung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widersprechen.
- Ein solches „Schweigen als Zustimmung“ wird nach dem neuen § 16 Abs gelten für
 - die barrierefreie Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft,
 - die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs,
 - die Anbringung einer Photovoltaikanlage oder Solaranlage an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt,
 - die Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung eines Objekts sowie
 - der Einbau von einbruchsicheren Türen
- Klargestellt wurde auch, dass der Wohnungseigentümer die damit verbundenen Kosten und Folgekosten zu tragen hat.

Relative Mehrheit von 2/3 bei Beschlüssen der WE-Gemeinschaft: jede abgegebene Stimme zählt, 1/3 der Anteile reicht

Ein viel tiefgreifender Punkt der vorliegenden Novelle ist aber die Erleichterung der Mehrheitsermittlung in der Eigentümerversammlung. Bisher war für einen Beschluss der WE-Gemeinschaft eine (einfache) Mehrheit von mehr als 50% aller Miteigentumsanteile erforderlich. Neben die bisherige Möglichkeit der Beschlussfassung durch die (Anteils-)Mehrheit tritt nun eine zweite Variante: Für einen wirksamen Beschluss ist auch **eine Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen** ausreichend, sofern **diese Mehrheit zumindest einem Drittel aller Miteigentumsanteile entspricht**. Wohnungseigentümer, die sich nicht an der Abstimmung beteiligen, haben in Zukunft weniger bremsende Wirkung als bisher. Eine qualifizierte Minderheit von WE (1/3 aller Anteile) kann Beschlüsse erwirken. Dies gilt ab 1.7.2022.

Dazu ein Beispiel:

*Eine Gruppe engagierter Wohnungseigentümer*innen möchte wieder einen fixen Hausbetreuer anstellen. An einem diesbezüglichen Beschluss beteiligen sich zB 36 % aller Eigentümer (nach Anteilen) und befürworten alle diesen Vorschlag. Wenn nun die übrigen Wohnungseigentümer einen neuerlichen Beschluss initiieren, an dem sich zwar wieder nur 40% aller Anteile beteiligen, sich aber insgesamt 35% (d.h. mehr als ein Drittel aller Miteigentumsanteile) für die Beauftragung einer externen Hausbetreuungsfirma aussprechen, sieht man die komplexe Dynamik dieses Abstimmungsprozesses. In beiden Fällen wären gültige Beschlüsse gefasst worden, die sich eben inhaltlich auch widersprechen können. Hätten sich in beiden Beschlussfassungen zumindest 19% der Miteigentumsanteile dagegen ausgesprochen, wären gar keine Beschlüsse gefasst worden (denn dann wäre die „dafür“ Stimmen weniger als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen.*

Diese Änderungen bergen leider viel Stoff für Diskussion im Nachhinein, die sicherlich zu vermehrten Beschlussanfechtungen führen werden. Nicht von ungefähr ist im Gesetz eine verpflichtende Information über die neuen Beschlussregeln vorgesehen. Die schweigende Mehrheit ist jedenfalls gut

beraten, sich zu engagieren und sich stärker in die Willensbildung einzubringen. Das vom ÖVI vorgeschlagene Mindestquorum für die Beteiligung (50%) wäre hilfreich gewesen, um zumindest Patt-Situationen zu vermeiden. Vielleicht ist die Novelle aber auch ein Anstoß dazu, dass sich Wohnungseigentümer wieder mehr in eigener Sache engagieren. Das Ziel, klimarelevante Sanierungen leichter zu ermöglichen wird mit einer bloßen Dreitmehrheit zwar theoretisch rechtlich, aber nicht faktisch erreicht werden.

Überbordender Datenschutz in einer Schicksalsgemeinschaft

Werden für die Ausübung von Gestaltungsrechten einzelner Wohnungseigentümer die Kontaktdaten der übrigen benötigt, wird der Verwalter verpflichtet, diese zum Zweck der Verständigung zur Verfügung zu stellen, nämlich Namen und Zustellanschriften der Wohnungseigentümer, an die der Verwalter auch Übersendungen nach § 24 Abs 5 WEG vornimmt, also jene Adressen, die ihm bekannt gegeben wurden. Dass der Verwalter für die Weitergabe von E-Mailadressen die Zustimmung einholen muss (die jederzeit widerrufen werden kann), ist nicht wirklich einsichtig, weil bei Abwägung der rechtlichen Interessen nicht zwingend der Datenschutz innerhalb einer Eigentümergeinschaft Vorrang vor den berechtigten Anliegen der Miteigentümer haben sollte. Völlig ungerregelt ist daher, welche Adresse der Verwalter herausgeben soll, wenn ein Wohnungseigentümer verlangt, dass Übersendungen ausschließlich elektronisch erfolgen sollen, gleichzeitig aber die Weitergabe seiner E-Mailadresse untersagt.

Hybridversammlungen – außer Spesen nichts gewesen

Die in § 25 Abs 2a WEG eingefügte Bestimmung räumt dem Verwalter die Befugnis ein, Wohnungseigentümern die Teilnahme an einer Präsenzversammlung auch über eine elektronische Zuschaltung zu ermöglichen (Hybridversammlung). Reine online-Meetings können aber weiterhin eine Eigentümerversammlung nur ersetzen, wenn sich alle Wohnungseigentümer auf dieses Prozedere geeinigt haben. Mehr als eineinhalb Jahre online-Praxis haben gezeigt, dass gut funktionierende Hybridversammlungen mit Einbindung aller Teilnehmer in die Diskussion technisch enorm aufwändig und kostenintensiv sind.

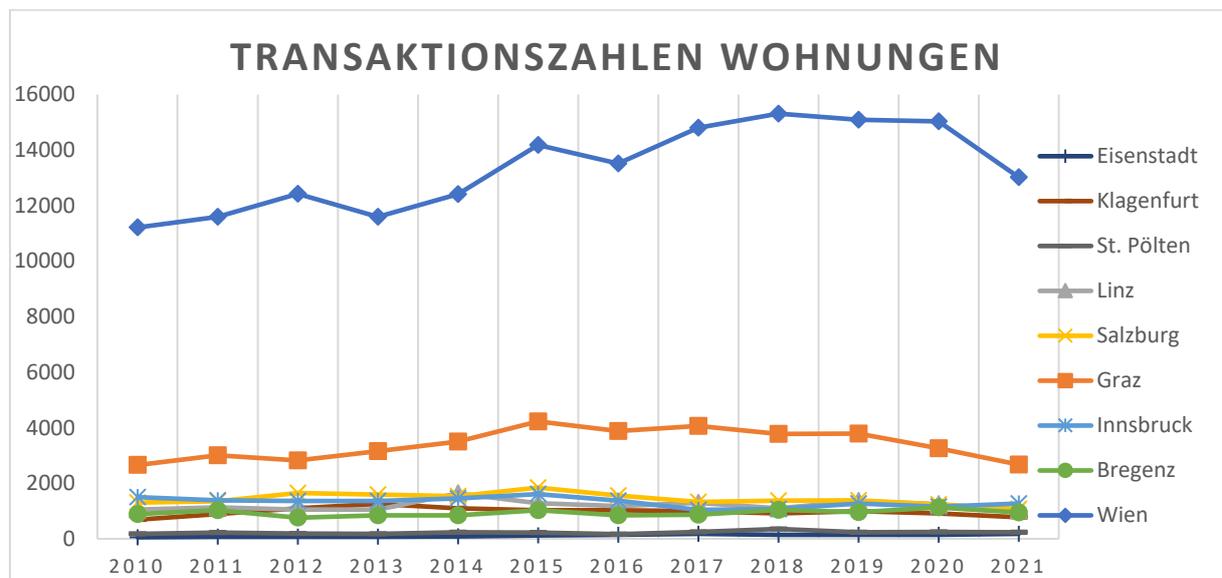
Mindestrücklage – darf es bisschen weniger sein?

Die Mindestrücklage ist von der Idee her sicher gut gemeint, doch die Umsetzung ist nicht überzeugend geraten. Kritisch zu hinterfragen ist der Ausnahmekatalog, wann die Mindestdotierung – ausnahmsweise – unterschritten werden darf. Dieser ist aus unserer Sicht zu unbestimmt und birgt die Gefahr, dass Verwalter so unter Druck gesetzt werden können, geringere Beträge vorzuschreiben.

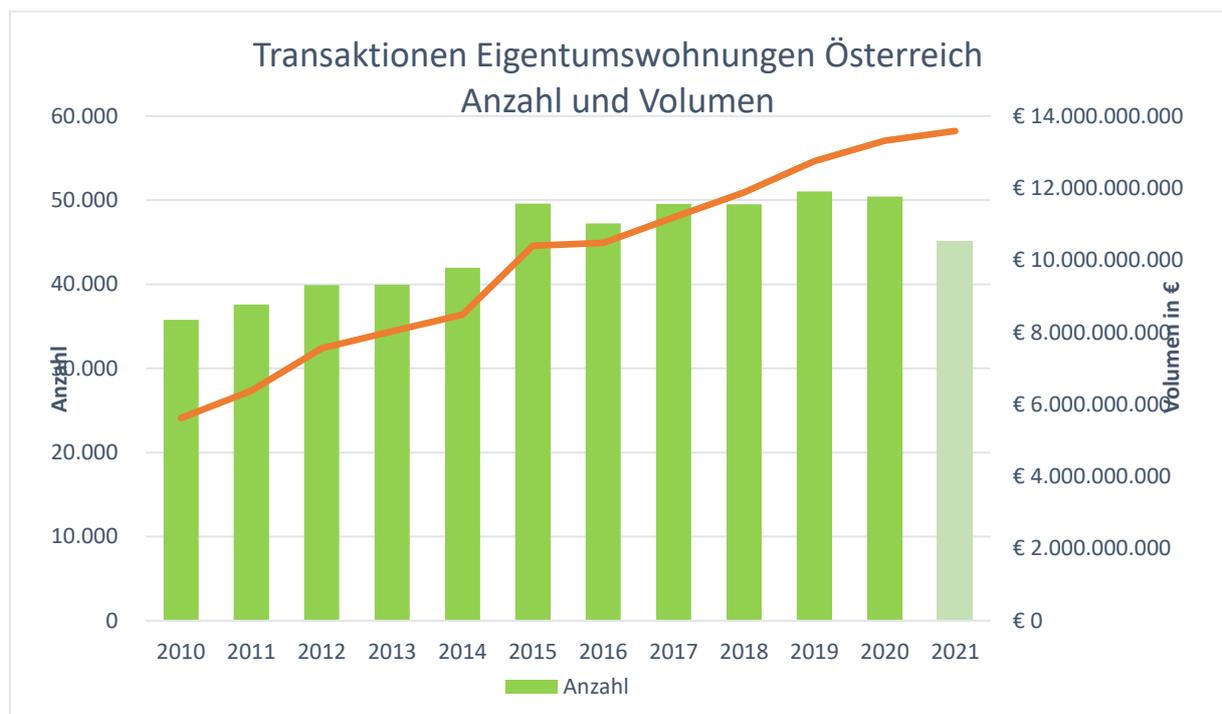
Österreichs Wohnungseigentumsmarkt: Tendenz stetig steigend

Dass wir nach fast zwei Jahren noch immer stark von der COVID-19 Pandemie betroffen sind, war für uns alle lange nicht vorstellbar gewesen. Wie auch 2020 hat sich der Wohnimmobilienbereich, und im speziellen der Markt der Eigentumswohnungen als stabiler Faktor erwiesen. Hotelimmobilien, Einkaufszentren, Gastronomie und Handel, aber auch Büroimmobilien sind mehr oder weniger stark von den pandemiebedingten Beschränkungen betroffen.

Auch 2021 gab es eine hohe Bereitschaft, in Wohnimmobilien zu investieren. Der Investitionsdruck aus dem Anlagebereich ist unvermindert auch am Wohnimmobiliensektor zu spüren. Die für den ÖVI in bewährter Weise erstellte Auswertung von ImmoUnited zeigt aber einen neuen Trend auf: Während das Transaktionsvolumen aufgrund steigender Preise insgesamt weiter gestiegen ist, hat die Anzahl der Transaktion abgenommen, so Andreas Millonig, Geschäftsführer von ImmoUnited.



Quelle: Kaufverträge gemäß Grundbuch, ausgewertet von IMMOUnited gemeinsam mit RE/MAX



Quelle: Kaufverträge gemäß Grundbuch, ausgewertet von IMMOUnited gemeinsam mit RE/MAX

Preise steigen stetig – doch für wen wird was gebaut?

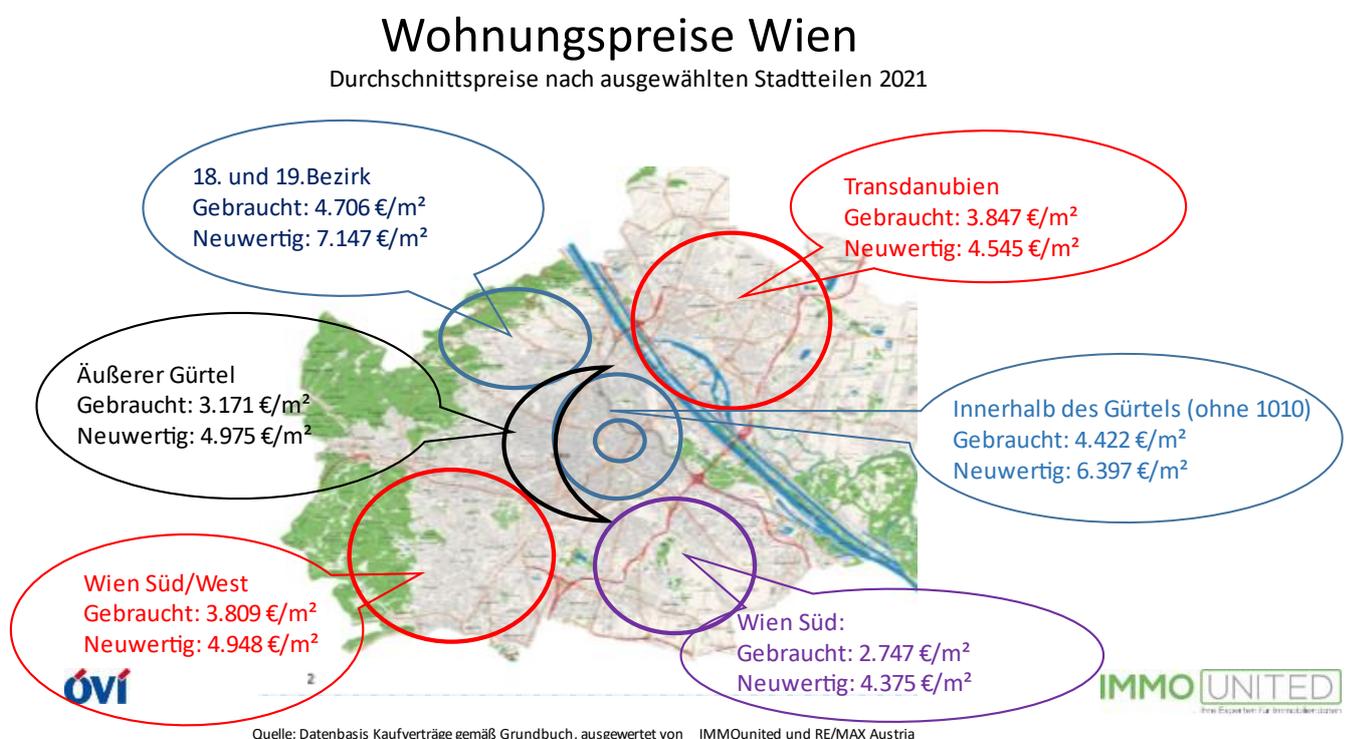
Die Gründe für diese Marktentwicklung sind vielfältig. „Wer nicht verkaufen muss, verkauft nicht“, so Andreas Wollein, ÖVI Vorstand und Immobiliensachverständiger. „Das aktuelle Zinsniveau mit Negativzinsen und Verwahrgebühr bei steigender Inflation veranlasst viele, weiter in Immobilien zu investieren.“

Für den 4. ÖVI Stadtentwicklungstag vor wenigen Wochen wurde die Metropolregion Wien im Detail analysiert auch im Hinblick auf den Anteil von Investoren. Laut der Untersuchung von Schremmer und Grosse/Exploreal sind ein Drittel der Fertigstellungen am Wiener Markt von **Investorenprojekten** gekennzeichnet.

Geht es um das Thema „Leistbares Wohnen“ ist auch **das Verhältnis von geförderten zu ungeforderten Projekten** zu beleuchten. Bemerkenswert ist die hohe Anzahl an freifinanzierten Projekten in der Region Wien/Niederösterreich in den vergangenen Jahren, waren es bis 2014 noch mehr geförderte Projekte, so hat sich das Verhältnis massiv umgedreht: 2018 und 2019 waren jeweils mehr als doppelt so viele Projekte freifinanziert wie gefördert errichtete. Dass der Anteil von freifinanzierten Projekten überproportional zugenommen hat, ist unter anderem mit den außerordentlich gestiegenen Bodenpreisen zu begründen, die kaum eine Realisierung in Form geförderter Projekte zulassen.

Nachhaltige Entwicklung der Eigentumspreise in Wien

Das große Angebot freifinanzierter Projekte ist auch am Markt erkennbar. In bestimmten Bereichen ist mittlerweile eine Stagnation der Preise zu konstatieren.



Über ganz Wien gerechnet ergibt dies einen Durchschnittspreis für neuwertige Eigentumswohnungen von 5485 EUR pro m² (im Vergleich dazu 5237 EUR im Jahr 2020, eine Steigerung von knapp 5%). Gebrauchte Eigentumswohnungen wurden im Schnitt um EUR 4236 / m² verkauft, im Jahr davor um EUR 4031 (dh eine Steigerung im 3,7%).

WE-Markt in den einzelnen Landeshauptstädten

Der Markt in den anderen österreichischen Landeshauptstädten zeigt, dass das Angebot in einzelnen Regionen nicht mit der Nachfrage Schritt halten kann. Dort wo auch sehr viel geförderter Wohnbau errichtet wird wie etwa in St. Pölten, kann eine deutliche Stagnation festgestellt werden.

Die Hotspots der Preisentwicklung sind einmal mehr Innsbruck und Salzburg. Durchschnittspreise im Neubau-WE bei EUR 6793/m² (Szb) und EUR 6731/m² in Innsbruck dokumentieren das hohe Niveau und einen Anstieg gegenüber dem Vorjahr um knapp 5%. Auch in Bregenz (EUR 5376/m²) gab es eine gleichartige Preisentwicklung im Neubau, Andreas Karg, ÖVI Vorstand aus Vorarlberg.

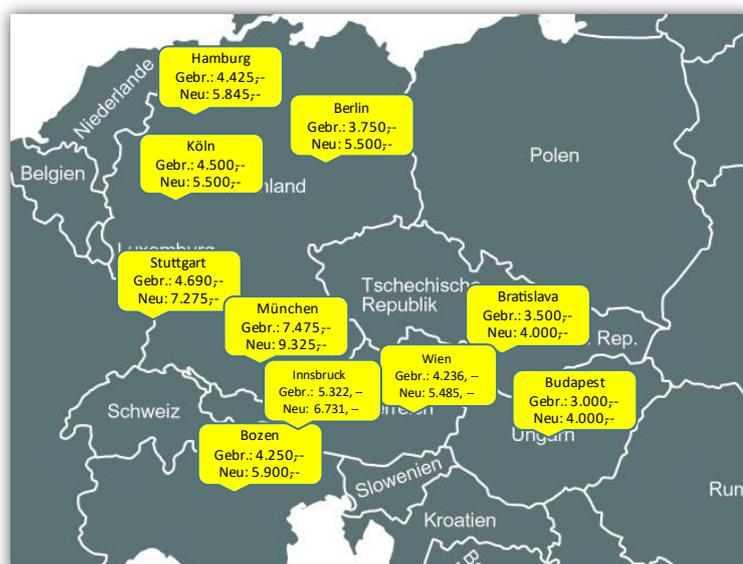
Bemerkenswert ist aber vor allem die hohe Preissteigerung bei gebrauchten Eigentumswohnungen im Westen Österreichs: 17% in Bregenz (EUR 4529/m²) gegenüber dem Jahr 2020 und knapp 10% in Innsbruck (EUR 5322 / m²) zeigen deutlich auf, dass das Angebot äußerst knapp ist. Aber auch in Linz (EUR 3185 / m²) und Graz (EUR 2704/m²), den beiden größten Landeshauptstädten nach Wien, ist der Gebrauchtimmobilienmarkt von einer Steigerung von 6-7% gekennzeichnet. Aber auch in Klagenfurt sind, wenn auch auf anderem Niveau (EUR 2234/m²) gebrauchte Eigentumswohnungen offenbar stärker nachgefragt (+9,4%) als es Angebot gibt.

Der Eigentumswohnungsmarkt in ausgewählten Städten der Nachbarländer

Einen Blick in Nachbarländer skizziert Elisabeth Rohr, die für den ÖVI im europäischen Dachverband CEPI als Generalsekretärin tätig ist. Der Vergleich mit Österreich zeigt, dass die drei L der Immobilienwirtschaft immer wieder gelten. Dort wo viele wohnen bzw. investieren wollen, sind die Preise auf entsprechendem Level. München ist seit Jahren der Spitzenreiter in dieser Entwicklung.

Wohnungspreise im europäischen Umfeld

Quelle: CEPI, Preise pro m² in EUR



Eigentumsbildung stärken statt verhindern

Die wiederholten Mahnungen der österreichischen Notenbank, den Immobilienmarkt auf Überhitzungen deutlich zu beobachten, wurde durch jüngste Meldungen noch verschärft: Die Banken sollen angehalten werden, Privatimmobilienkredite nur noch unter erhöhten Auflagen (Eigenkapitalquote, maximaler Anteil am monatlichen Haushaltsbudget) zu vergeben. Dass in der jüngeren Vergangenheit solche Kredite leichtfertig vergeben worden wären, ist den Immobilienexperten nicht bekannt, so ÖVI Geschäftsführer Anton Holzapfel abschließend. Damit erschwert man Eigentumsbildung, die nachhaltig zur Wohnversorgung beitragen könnte und sollte.

Rückfragehinweis:

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
MMag. Anton Holzapfel
1070 Wien, Mariahilfer Straße 116/2
a.holzapfel@ovi.at
01 505 48 75
www.ovi.at