



# WEG-Novelle 2022: Beschlussfassung und Eigentümerversammlungen

*Die wohl wesentlichste normative Änderung erfährt das WEG im Rahmen der WEG-Novelle 2022 durch eine Neugestaltung der Vorschriften für Beschlussfassungen in der Eigentümergemeinschaft. Weiters befasste sich der Gesetzgeber ua auch mit zwei Aspekten der Eigentümerversammlung.*

VON CHRISTOPH KOTHBAUER



**FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer**, Autor und Konsulent für Wohn- und Immobilienrecht, Vortragender an der ÖVI-Immobilienakademie

## Erleichterte Mehrheitsfindung Beschlussfassung

§ 24 Abs 4 WEG lautet ab 1. Juli 2022: »Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder die 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 Stimmengleichheit 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 ge-

setzlichen Regelungen über die Stimmengleichheit zu informieren und darauf hinzuweisen, dass demnach ein auch mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht jedenfalls verhindert.«

Die Ausgangslage vor dem Hintergrund der aktuell noch geltenden Rechtslage ist hinlänglich bekannt: Die Tatsache, dass ein Beschluss – ungeachtet dessen, wie viele Wohnungseigentümer sich an der Beschlussfassung beteiligen – der Mehrheit aller Anteile bedarf, stellt mitunter für das Zustandekommen eines Beschlusses eine allzu hohe Hürde dar. Vor allem in größeren Anlagen und dort, wo Wohnungseigentümer ihre Objekte nicht selbst nutzen, sondern vermieten, ist oftmals das Interesse der Wohnungseigentümer →

am Geschehen in der Eigentümergemeinschaft gering. Nach geltendem Recht vermag eine sich passiv verhaltende Mehrheit das Zustandekommen eines Beschlusses jedenfalls zu verhindern. Dies stellt in der ordentlichen Verwaltung kein gravierendes Problem dar (zumal in vielen Bereich der ordentlichen Verwaltung dem Verwalter Entscheidungsautonomie nach pflichtgemäßem Ermessen zukommt), erweist sich aber als Hemmschuh für (insb auch klimawirksame) Innovationen, die über die ordentliche Verwaltung hinausgehen und damit jedenfalls eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft bedürfen (§ 29 Abs 6 WEG).

## Mehrheitsermittlung

Zur Erleichterung wird es daher ab 1. Juli 2022 zwei Formen der Mehrheitsfindung geben: Zunächst ist – wie auch schon nach geltendem Recht – dann von einem Mehrheitsbeschluss auszugehen, wenn der Beschluss von der Mehrheit (also wenigstens 50,01%) aller Miteigentumsanteile getragen wird. Die Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentumsanteile wird aber künftig kein unbedingtes Beschlussanfordernis mehr sein. Ein Mehrheitsbeschluss kommt dann nämlich auch dann zustande, wenn er mit einer qualifizierten Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen – berechnet nach den Miteigentumsanteilen – gefasst wird, und diese Zweidrittelmehrheit zumindest ein Drittel (also wenigstens 33,34%) aller Miteigentumsanteile erreicht. Bei der Feststellung der in diesem Fall erforderlichen Zweidrittelmehrheit kommt es auf alle abgegebenen Stimmen an. Das bedeutet, dass den »Ja«-Stimmen nicht nur die »Nein«-Stimmen, sondern auch alle ungültigen (sich also nicht eindeutig deklarierenden) Stimmen gegenüberzustellen sind. Eine auf dieser Grundlage allenfalls festgestellte qualifizierte Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen reicht aber für das Zustande-

kommen eines Mehrheitsbeschlusses nur unter der weiteren Voraussetzung aus, dass diese Zweidrittelmehrheit mindestens ein Drittel aller Miteigentumsanteile verkörpert. Damit soll sichergestellt werden, dass die betreffende Entscheidung von einem relevanten Teil aller Wohnungseigentümer mitgetragen wird. Gleichzeitig wird damit verhindert, dass einige wenige, besonders umtriebige Wohnungseigentümer die große Mehrheit durch häufige Beschlussinitiativen vor sich »hertreiben« und zu einer Beteiligung an den initiierten Beschlussfassungen zwingen.

Die neuen Willensbildungsvorschriften des WEG sind sinngemäß auch auf die **additive Beschlussfassung** (§ 25 Abs 3 Satz 2 WEG) anzuwenden: Nur wenn eine ab dem 1. Juli 2022 eingeleitete Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung weder nach der Variante »Mehrheit aller Anteile« noch nach der Variante »Zweidrittelmehrheit, die überdies ein Drittel aller Anteile erreicht« eine Mehrheit der Stimmen ergibt, 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.

Auch auf die **»Dominantorregel«** des § 30 Abs 2 WEG entfalten die neuen Mehrheitserfordernisse Auswirkungen: Unter bestimmten Voraussetzungen (die mit Blick auf konkrete Abstimmungsergebnisse und vor allem die Frage, in welchem Ausmaß sich die übrigen Wohnungseigentümer an der Beschlussfassung beteiligt haben, geprüft werden müssen) kann ab 1. Juli 2022 auch einem Wohnungseigentümer mit einem Anteil von einem Drittel bis zur Hälfte aller Anteile die Rolle eines »Dominators« zukommen.

Der mit der WEG-Novelle 2022 vorgenommene »Umbau« der Beschlussfassungsregeln ist durchaus weitreichend. Fortan vermag die – an der Beschlussfassung desinteressierte und sich daher passiv verhaltende – Anteilsmehrheit der Wohnungseigentümer das Zustandekommen eines Beschlusses nicht jedenfalls zu verhindern, weil bereits bei einer Zustimmung ab 33,34% (und nicht erst ab 50,01%) aller Anteile ein Mehrheitsbeschluss zustande kommt, sofern gleichzeitig das Erfordernis einer qualifizierten Zweidrittelmehrheit erfüllt ist.

Im Grunde genommen kann die Änderung des § 24 Abs 4 WEG auch als eine Art »erzieherische Maßnahme« des Gesetzgebers bezeichnet werden: Es ist durchaus gerechtfertigt, von einem Wohnungseigentümer zu verlangen, seine Mitwirkungs- und Äußerungsrechte im Rahmen der Eigentümergemeinschaft aktiv auszuüben (was ja selbst →



Abstimmungsergebnisse von beispielsweise 34% zu 7%, 36% zu 10%, 40% zu 18% oder 46% zu 23% (jeweils berechnet nach den Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft) würden nach der Neugestaltung des § 24 Abs 4 WEG – anders als nach geltendem Recht – bereits zu einem Mehrheitsbeschluss führen (in den ersten beiden Beispielen käme der Beschluss sogar zustande, obwohl sich gar nicht die Mehrheit der Miteigentumsanteile an der Beschlussfassung beteiligt hat).

im Falle persönlicher Verhinderung im Wege einer Bevollmächtigung nach § 24 Abs 2 Satz 2 WEG recht einfach bewerkstelligt werden kann). Wer sich diese Mühe nicht macht und nicht an der Beschlussfassung teilnimmt, muss fortan eher als bisher damit rechnen, dass relevante Entscheidungen rechtswirksam auch ohne sein Zutun getroffen werden können.

Auch dem Gesetzgeber ist bewusst, dass die Änderungen des Beschlussfassungsrechts nicht bloß geringfügiger Natur sind. Daher wird auch eine spezielle Informationspflicht des Beschlussinitiators (in der Regel ist dies der Verwalter, die Initiative zu einer Beschlussfassung kann aber auch von jedem Wohnungseigentümer ergriffen werden) postuliert. Wer nämlich den Wohnungseigentümern einen Vorschlag für einen Beschluss zur Abstimmung unterbreitet (im Wege der Einberufung einer Eigentümerversammlung, in der Beschlüsse gefasst werden sollen oder im Wege der Aussendung der Beschlussblätter im Rahmen einer schriftlichen Willensbildung), 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. Die Gesetzesmaterialien erklären, dass ein Verstoß gegen diese Aufklärungspflicht einen formellen Mangel der Beschlussfassung darstellt, der zu einer Beschlussanfechtung nach § 24 Abs 6 WEG legitimiert.

Die neuen Willensbildungsvorschriften werden erst am 1. Juli 2022 in Kraft treten (§ 58g Abs 2 WEG) und auf Willensbildungsvorgänge anzuwenden sein, die nach dem 30. Juni 2022 eingeleitet werden (§ 58g Abs 4 WEG).

Wenn also beispielsweise eine schriftliche Beschlussfassung am 21. Juni 2022 (durch Verständigung →

## **Musterinformation**

Die Interessenvertretungen in der Immobilienwirtschaft werden noch akkordierte Formulierungsvorschläge ausarbeiten und den Mitgliedsbetrieben zeitgerecht zur Verfügung stellen.

Der Text der ab 1. Juli 2022 an die Wohnungseigentümer bei Einleitung des Willensbildungsvorgangs zu übermittelnden Information könnte etwa wie folgt lauten: »Aufgrund einer Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) durch die WEG-Novelle 2022 (BGBl I 2021/222) gelten seit 1. Juli 2022 für die Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft folgende Bestimmungen: Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder die 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 (§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass demnach ein auch mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht jedenfalls verhindert. Vor diesem Hintergrund laden wir Sie herzlich ein, Ihr Mitwirkungsrecht im Rahmen der Eigentümergemeinschaft auszuüben und sich an der Beschlussfassung zu beteiligen.«

### **Beispiel 1: Mehrheitsermittlung**

WE-Anteile gesamt = 100 Anteile	Anteile	%	Mindestfordernis
1. Prüfung: Wurde eine Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen erreicht?			😊
Abgegebene Stimmen (nach Anteilen)	51	100 %	2/3 = 66,7 % 36 von 51 Anteilen entsprechen 70 % der abgegebenen Stimmen, daher 2/3 Mehrheit erreicht
Dafür	36	70,6 %	
Dagegen	10	19,6 %	
Ungültig	5	9,8 %	
2. Prüfung: Entspricht diese Mehrheit zumindest einem Drittel aller Miteigentumsanteile?			😊
Dafür	36	36 %	1/3 = 33,4 %
Auch das Mindestfordernis von einem Drittel (bezogen auf die Gesamtanteile) wurde mit 36 von 100 Anteilen erreicht			

### **Beispiel 2: Mehrheitsermittlung**

WE-Anteile gesamt = 100 Anteile	Anteile	%	Mindestfordernis
1. Prüfung: Wurde eine Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen erreicht?			😞
Abgegebene Stimmen (nach Anteilen)	55	100 %	2/3 = 66,7 % 34 von 55 Anteilen entsprechen 62%, keine 2/3 Mehrheit
Dafür	34	61,8 %	
Dagegen	10	18,2 %	
Ungültig	11	20 %	
2. Prüfung: Entspricht diese Mehrheit zumindest einem Drittel aller Miteigentumsanteile?			
Dafür	34	34 %	1/3 = 33,4 %
Kein Mehrheitsbeschluss erreicht, da keine 2/3 Mehrheit der abgegebenen Stimmen erreicht wurde. Dass sich ein Drittel der Miteigentümeranteile dafür ausgesprochen hat, ändert daran nichts.			



der Wohnungseigentümer im Wege der Übersendung der Abstimmungsblätter) eingeleitet wird, und sich die den Wohnungseigentümern eingeräumte Rückäußerungsfrist bis zum 8. Juli 2022 erstreckt, so kommen die erleichterten Willensbildungsvorschriften noch nicht zum Tragen, sondern bedarf das Zustandekommen eines Beschlusses jedenfalls noch der Mehrheit aller Miteigentumsanteile.

## Digitale Eigentümerversammlungen

§ 25 Abs 2a WEG lautet seit 1. Jänner 2022: »Der Verwalter kann Wohnungseigentümern die Möglichkeit zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung im Wege elektronischer Kommunikation, etwa durch eine Videokonferenzverbindung, einräumen.«

Diese Regelung dient wohl der Klarstellung, zumal die Möglichkeit zur digitalen Teilnahme an einer Eigentümerversammlung zweifellos – wenngleich nicht ausdrücklich gesetzlich geregelt – auch schon nach der bisherigen Rechtslage bestand

(und zuletzt vor allem vor dem Hintergrund der Beschränkungen aufgrund der COVID-19-Pandemie durchaus intensiv genutzt wurde).

Eine Verpflichtung des Verwalters, den Wohnungseigentümern die Möglichkeit zu einer digitalen Teilnahme an der Eigentümerversammlung einzuräumen, besteht indes nicht. Ungeachtet dessen ist es Verwaltern zu empfehlen, wohl eher früher als später entsprechende Angebote zu schaffen. Es ist nämlich anzunehmen, dass – nicht zuletzt aufgrund der vielfältigen Erfahrungen, die die Wohnungseigentümer in unterschiedlichsten Lebensbereichen während der Coronakrise mit Videokonferenzen gewonnen haben – vielerorts entsprechende Erwartungshaltungen der Wohnungseigentümer geäußert werden, auf die adäquat zu reagieren sein wird.

Die Gesetzesmaterialien betonen, dass sich die elektronische Teilnahmemöglichkeit nur auf einzelne Wohnungseigentümer bezieht. Es sei zwar auch zulässig, wenn der Verwalter mit sämtlichen Wohnungseigen-

tümern etwa in Gestalt einer Videokonferenz in Kontakt tritt. Allerdings könne eine solche Videokonferenz die periodisch abzuhaltende Eigentümerversammlung nicht ersetzen, weil diese nach wie vor grundsätzlich in Präsenz stattzufinden habe. Meines Erachtens ist diese in den Materialien geäußerte Ansicht aber zu eng. Wenn den Wohnungseigentümern die Möglichkeit zur digitalen Teilnahme an Eigentümerversammlungen eingeräumt wird, kann es keinen Unterschied machen, ob nur wenige Wohnungseigentümer, viele Wohnungseigentümer oder gar alle Wohnungseigentümer dieses Angebot wahrnehmen. Wenn sich alle Wohnungseigentümer mit der Abhaltung einer digitalen Eigentümerversammlung einverstanden erklären, ist meines Erachtens nicht erklärbar, warum eine derartige Versammlung eine Präsenzveranstaltung nicht vollwertig ersetzen sollte. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Abhaltung einer Eigentümerversammlung wenigstens alle zwei Jahre nicht zwingend ist, zumal die Wohnungseigentümer bereits ab einer Mehrheit von zwei Drittel aller Miteigentumsanteile etwa anderes beschließen (oder im Einvernehmen aller Wohnungseigentümer vereinbaren) können. Bereits aus einem Größenschluss ergibt sich, dass im Einvernehmen aller Wohnungseigentümer auch über das »Setting« einer Eigentümerversammlung entschieden werden kann. Eine – meiner Einschätzung nach also zulässige – ausschließlich digitale Eigentümerversammlung bedarf aber – zur Vermeidung von »Zwangsbeglückungen« – jedenfalls der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Insofern wird in der Praxis wohl in aller Regel eine ausschließlich digitale Eigentümerversammlung (noch) nicht in Betracht kommen. Das dafür erforderliche Einverständnis aller Wohnungseigentümer wird nämlich für gewöhnlich nicht erwartet werden können, sei es, dass Wohnungseigentümer eine ein solches Einverständnis erklärende Rückmeldung →

unterlassen, sei es, dass sie die digitale Teilnahme schon deshalb ablehnen, weil sie gar nicht über die dafür erforderlichen technischen Ressourcen und/oder das dafür erforderliche Know-how verfügen. Bis auf Weiteres wird also die »Hybridveranstaltung« das Mittel der Wahl bleiben.

## Nachfrist

§ 58g Abs 6 WEG lautet seit 1. Jänner 2022: »Wenn eine Eigentümerversammlung gemäß § 25 Abs 1 erster Satz [WEG] 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 [somit bis 31. Dezember 2022].«

Die Coronakrise hat in den letzten 22 Monaten vielfach auch Probleme im Hinblick auf die Durchführung von Eigentümerversammlungen aufgeworfen. Auf der Grundlage der gegen die Ausbreitung der Pandemie erlassenen Verordnungen war während bestimmter Zeiträume die Abhaltung von Präsenzveranstaltungen entweder rechtlich gar nicht möglich, oder es mussten qualifizierte Sicherheitsauflagen erfüllt werden, die deutliche administrative Erschwernisse mit sich gebracht haben. Und auch in den Zeiträumen, in welchen es für die Durchführung von Eigentümerversammlungen keine (erheblichen) rechtlichen Hindernisse gab, hat sich mit Blick auf die gebotene Ansteckungsprävention die Frage nach der Sinnhaftigkeit größerer Präsenzveranstaltungen gestellt.

Die von Vorsicht getragene Zurückhaltung so manchen Verwalters mit

der Einberufung von Eigentümerversammlungen war daher durchaus verständlich. Gleichzeitig steht eine derartige Zurückhaltung aber in einem Spannungsverhältnis zur Bestimmung des § 25 Abs 1 Satz 1 WEG, die den Verwalter verpflichtet, (wenigstens) alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung einzuberufen (sofern nichts anderes vereinbart oder mit einer Mehrheit von zwei Drittel der Anteile beschlossen wurde). Angesichts der schwelenden Infektionsgefahr (insbesondere innerhalb von größeren Personengruppen) konnte meines Erachtens bereits aus einer Güterabwägung (Ansteckungsprävention versus gesetzlich auferlegte Verpflichtung zur Durchführung von Eigentümerversammlungen in bestimmten Zeitabständen) eine ausreichende Rechtfertigung dafür abgeleitet werden, von der Einberufung einer Eigentümerversammlung selbst dann Abstand zu nehmen, wenn eine solche aufgrund des gesetzlichen zweijährigen Intervalls stattfinden hätte müssen. Dazu kommt, dass der Gesetzgeber des WEG 2002 die Ausnahmesituation im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie keineswegs auch nur in Ansätzen vorhersehen konnte. Der Fall der Pandemie wurde also in § 25 Abs 1 Satz 1 WEG nicht »mitbedacht«, womit sich eine teleologische Reduktion dieser Norm geradezu aufdrängt. Im Interesse der Rechtssicherheit ist es natürlich begriffsrechtlich wertvoll, wenn nun im Wege der WEG-Novelle 2022 gleichsam nachträglich die Legitimation ausgesprochen wird, aufgrund der infektiologischen Situation von der Abhaltung von Eigentümerversammlungen Abstand nehmen zu dürfen. Die Verpflichtung, Versäumtes nachzuholen zu müssen bedeutet ja auch gleichzeitig die Möglichkeit, Versäumtes nachholen zu können.

Freilich wirft § 58g Abs 6 WEG auch gleich die Frage auf, wie denn nun die Situation im Hinblick auf Eigentümerversammlungen ab

dem Jahr 2022 zu bewerten ist. Die Pandemie ist ja bei Weitem noch nicht überwunden, sodass es wohl noch länger Zweifel an der Sinnhaftigkeit größerer Präsenzveranstaltungen geben kann. Insofern muss darüber nachgedacht werden, alsbald das Übergangsrecht zeitlich auszudehnen und in einem gewissen Umfang auch Eigentümerversammlungen miteinzubeziehen, bei denen die Frist für die Durchführung nach dem 31. Dezember 2021 endet. ♦

## Finanzierungssplitting bei Gemeinschaftsdarlehen

**Kredit oder Einmalzahlung:** Die Frage, wie ein allfälliges Finanzierungserfordernis für zu beschließende Sanierungs- oder Verbesserungsmaßnahmen aufgebracht werden soll, kann mitentscheidend über den Ausgang eines Beschlusses sein. Für die einen kommt eine Kreditfinanzierung nicht infrage, andere wiederum können oder wollen die Mittel anders nicht aufbringen. Das Unverständnis bei Eigentümern, warum nicht jeder Wohnungseigentümer individuell darüber entscheiden können soll, entweder seinen Kostenanteil sofort zu leisten oder andernfalls am Gemeinschaftsdarlehen zu partizipieren, ist seit jeher groß.

Eine Klarstellung in § 20 Abs 4 WEG der WE-Novelle 2022 räumt nunmehr dem Verwalter im Falle einer Kreditfinanzierung für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten mehr Gestaltungsspielraum ein und sichert nun dieses duale Finanzierungsmodell rechtlich ab: Der Verwalter kann - wenn für die Kosten einer größeren Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahme eine Kreditfinanzierung in Aussicht genommen werden muss auch ein »Finanzierungssplitting« vornehmen und Wohnungseigentümern im Fall der Aufnahme eines Gemeinschaftsdarlehens auch die Direktzahlung des sonst auf sie entfallenden Teils der Kreditsumme ermöglichen, ohne dass es einer schriftlichen Vereinbarung für einen abweichenden Kostenschlüssel bedürfte. Macht ein Wohnungseigentümer von der Möglichkeit der Direktzahlung Gebrauch, dann sind die Aufwendungen für die dadurch vermindert notwendige Kreditfinanzierung ausschließlich von den übrigen Wohnungseigentümern zu tragen. Wichtig ist, dass es sich auch bei einem allenfalls durch Direktzahlungen von Eigentümern verminderten Kredit dennoch um ein Gemeinschaftsdarlehen handelt. »Der duale Modus der Finanzierung ändert nichts daran, dass für den kreditweise finanzierten Teil die Eigentümergemeinschaft Kreditschuldnerin ist.« heißt es dazu in den Gesetzesmaterialien. (kasa)