

soll jedoch nicht so weit gegangen werden, dass angenommen wird, dass zukünftige Maßnahmen ausschließlich von der Rücklage bezahlt werden.

Rücklage und außerordentliche Verwaltung

Die Höhe der bestehenden Rücklage spielt auch in die **Beschlussfassung nach § 29 WEG** hinein: überstimmte Eigentümer können nach § 29 Abs 2 WEG bei Beschlüssen der außerordentlichen Verwaltung eine **Aufhebung** binnen drei Monaten ab Aushang des Beschlusses begehren, wenn die Veränderungen entweder den Antragsteller übermäßig beeinträchtigen oder die Kosten der Veränderung unter Berücksichtigung der in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten nicht aus der Rücklage gedeckt werden können. Es wird daher für Eigentümer **in Zukunft schwieriger, Beschlüsse nach § 29 WEG anzufechten**, sofern die Rücklage im angemessenen Umfang besteht.

Kreditfinanzierung

Unverändert kann für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen oder für größere Verbesserungsarbeiten eine **Kreditfinanzierung** aufgenommen werden. **Ab 1.1.2022** steht es den Eigentümern nach § 20 Abs 4 WEG frei, den auf sie entfallenden Anteil der an sich erforderlichen Kreditsumme direkt zu bezahlen, womit die **Kreditfinanzierungskosten** nur mehr von den verbleibenden Wohnungseigentümern zu tragen sind.

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@wkbgl.d.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@wksmk.at

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



Fragen Sie Ihren Immobilientreuhänder!

Ihr Immobilientreuhänder ist Ihr Fachmann, der Sie über alle Details zur Bildung von Rücklagen in Ihrem Gebäude informiert und Sie über die Möglichkeiten berät.

Die Bildung einer Rücklage

In Wohnungseigentumsobjekten stehen sich die Interessen des Einzelnen und jene der Allgemeinheit gegenüber, wobei der Gesetzgeber versucht, einen Ausgleich zu schaffen. Ein häufiger Streitpunkt ist die **Höhe der Rücklage**, bei der vorausschauende Eigentümer höhere Beträge vorziehen, andere jedoch lieber nicht laufend ansparen und im Anlassfall reagieren. § 31 Abs 1 WEG erlaubte bislang eine grundsätzliche Freiheit, da zwar die Bildung einer „angemessenen Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen“, nicht jedoch eine Mindestrücklage vorgesehen war.

Mit der Wohnungseigentumsnovelle 2022 wird **mit Wirkung ab 1.7.2022** eine Mindestrücklage für Immobilien eingeführt, die sich jedoch abweichend vom allgemeinen System des WEG nicht an den Nutzwerten und Miteigentumsanteilen, sondern an den Nutzflächen orientiert. Weiterhin darf jedoch eine **höhere, angemessene Rücklage** gebildet werden, etwa weil in den nächsten Jahren umfangreiche Sanierungsarbeiten (zB Steigleitungen) anstehen.

Bildung einer angemessenen Rücklage

Die Wohnungseigentümer haben nach § 31 Abs 1 WEG eine **angemessene Rücklage zur Vorsorge** für künftige Aufwendungen zu bilden. Der Gesetzgeber ließ offen, was genau unter „angemessen“ zu verstehen ist und führte lediglich erklärend aus, dass bei der Festlegung der Beiträge auf die voraussichtliche Entwicklung der **Aufwendungen** Bedacht zu nehmen ist.

Unter **Aufwendungen** sind nur **jene für die Liegenschaft**, nicht jedoch solche für einzelnen Wohnungseigentumsobjekte zu verstehen. Eine genauere Definition enthält auch § 32 WEG nicht. Sofern die Aufwendungen vom Verbrauch abhängig sind und die Anteile der Wohnungseigentumsobjekte am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch Messvorrichtungen ermittelt werden können, können die Wohnungseigentümer mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile eine Aufteilung nach Verbrauchsanteilen festlegen (ein einfacher Mehrheitsbeschluss nach § 24 WEG ist in diesem Fall sohin nicht ausreichend).

Änderungen ab 1.7.2022

Ab 1.7.2022 sollen bei der Festlegung einer angemessenen Rücklage insbesondere die Aufwendungen zur **thermischen Sanierung** oder **energie-technischen Verbesserung des Gebäudes** Berücksichtigung finden. Damit soll es in Zukunft leichter werden, die Gebäude technisch aufzurüsten, ohne einzelne Wohnungseigentümer finanziell zu überlasten.

Die Praxis zeigt, dass die allgemeine Umschreibung in § 31 Abs 1 WEG oft zu einer unzureichenden Bildung von Rücklagen führte, womit unter Umständen Sanierungen und Verbesserungen hintangehalten wurden. Vor diesem Hintergrund sind **ab 1.7.2022** zumindest **EUR 0,90 pro Quadratmeter Nutzfläche** einzuheben. Sofern die aktuellen Vorschriften unter dem gesetzlichen Mindestmaß liegen, steht es den Hausverwaltungen frei, diesen Betrag auch bereits davor einzuheben; der bis 30.6.2022 geltende § 31 Abs 1 WEG schließt dies nicht aus.

Bei der Berechnung der **Gesamtnutzfläche des Gebäudes** ist nach § 7 WEG vorzugehen und somit von den behördlich bewilligten Bauplänen auszugehen. Die so ermittelte Gesamtrücklage ist auf Basis der Miteigentumsanteile auf die einzelnen Eigentümer aufzuteilen.

Der Betrag von **EUR 0,90 ist indexiert** und **ab 1.1.2024** alle zwei Jahre entsprechend der Veränderungen des VPI 2020 anzupassen. Dabei wird der Indexwert für den **Monat Juni 2021 (!)** mit dem Indexwert des vorhergehenden Junis verglichen. So werden im Jänner 2024 die Indexzahlen für Juni 2021 und Juni 2023 gegenübergestellt, im Jänner 2026 die Indexzahlen für Juni 2021 und Juni 2025. Die Indexanpassung gilt nach § 31 Abs 5 WEG ab 1.1. für das betreffende Jahr, wobei die **Wirtschaftskammer Österreich** den neuen Betrag bis spätestens November des jeweiligen Vorjahres auf der Homepage des **Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder** veröffentlicht.

Der Gesetzgeber orientiert sich in § 31 WEG nicht nur an den zu **erwartenden Finanzierungserfordernissen**, sondern auch an der **sozialen Verträglichkeit**. Der Betrag von EUR 0,90 pro Quadratmeter Nutzfläche soll einen ausreichenden Polster schaffen, um die Liegenschaft langfristig zu erhalten. Dennoch kann der Betrag in den folgenden Konstellationen **unterschritten** werden:

- wegen des besonderen Ausmaßes der bereits **vorhandenen Rücklage**;
- wegen einer erst kurz zurückliegenden **Neuerichtung oder durchgreifenden Sanierung** des Gebäudes (die erläuternden Bemerkungen verweisen beispielhaft auf ein Alter von 3 Jahren);
- bei Übernahme der Erhaltungspflicht durch Wohnungseigentümer einer **Reihen- oder Einzelhausanlage** (womit der Anwendungsbereich der Rücklage untergeordnet ist).

Die drei alternativen Ausnahmen erlauben den Verwaltungen mehr Spielraum, doch dürfen sie nicht als flexibles oder erweiterbares System verstanden werden: **Unterschreitungen** sind ausschließlich aus den drei genannten Gründen gestattet. Weiterhin sind die Verwaltungen verpflichtet, **höhere Beträge** einzuheben, sofern diese aufgrund des Zustandes der Immobilie geboten sind. Bei der Festsetzung der angemessenen Rücklage