

# zukunft. wohnbau

Das Magazin der  
ARGE Eigenheim

## Novelle WGG beschlossen

Aus dem Bautenausschuss \_\_\_\_\_ SEITE 4

## Starker Wohnbau in OÖ

fokus.oberösterreich \_\_\_\_\_ SEITE 10

## St. Wolfgang Tage

fokus.oberösterreich \_\_\_\_\_ SEITE 16 + 17



# WGG Kränzchen

von Wolfgang Schwetz, MSc, BA, MRICS

## MINDESTRÜCKLAGE UND EVB

Die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes 2022 brachte wesentliche Neuerungen. Für gemeinnützige Bauvereinigungen (kurz GBV) kann insbesondere die seit 1. Juli 2022 geltende Regelung über die Mindestrücklage einige Komplexität mit sich bringen.

Die Mindestrücklage gem. § 31 WEG beträgt EUR 0,90 je m<sup>2</sup> Nutzfläche. Ihre Wertsicherung erfolgt gem. Abs. 5 im Zweijahresschritt ab 2024 – jeweils zu Jahresbeginn. Folgende Sachverhalte erlauben von der Einhebung der Mindestrücklage abzusehen: Die Neuerrichtung bzw. durchgreifende Sanierung der Anlage liegt erst kurz zurück. Bestehende Erhaltungsvereinbarungen bei Reihenhäusern, wonach jeder Eigentümer die auf sein Objekt entfallenden Kosten selbst trägt. Oder die vorhandene Rücklage umfasst ein besonderes Ausmaß.

Die Mindestrücklage muss bei Neubauten bzw. nach durchgreifender Sanierung wohl nicht sofort im vollen Ausmaß eingehoben werden. Ein ab dem dritten Jahr beginnendes Einschleifen bis zur vollen Höhe im Verlauf von zehn Jahren wird zulässig sein. Kurz nach Fertigstellung liegt der EVB unter der Mindestrücklage. Dies führt im Fall der sofortigen Einhebung der Mindestrücklage bei Mischobjekten dazu, dass sich seitens der GBV eine Instandhaltungsvorlage bei den in ihrem Eigentum befindlichen Mietwohnungen bildet, die erst im Zeitverlauf (ab dem 11. Jahr nach Bezug liegt der EVB über der Mindestrücklage) ausgeglichen werden kann.



SCHWETZ  
STRATEGICS  
SMART IMMO

Schwetz-strategics.at

## ceterum.censeo

### DIE WGG-NOVELLE 2022

Die WGG-Novelle 2022, die kurzfristig als Initiativantrag eingebracht wurde, ist – ohne Übergangsfristen – am 1. Juli 2022 in Kraft getreten.

Anlass war wohl vor allem die Sicherung der Revision. Auf die sonstigen Inhalte erspare ich mir hier einzugehen, weil unsere Interessensvertretung bereits am 7. Juli eine umfangreiche und – wie üblich fundierte – Information im Wege eines Verbandsrundschreibens den Mitgliedsunternehmen zukommen ließ.

Natürlich hat eine seriöse Interessensvertretung (wie die unsrige) mögliche Risiken juristischer Natur aufzuzeigen, um uns vor Schaden zu bewahren. Nur gelegentlich gewinne ich den Eindruck, dass vielleicht doch eine Wertung zugrunde gelegt wird, die dem Gesetzgeber nicht in den Sinn kam: Eine neue WGG-Bestimmung in Widerspruch – besser gesagt, in mangeltender Übereinstimmung mit einem älteren Gesetzesauftrag – zu bringen (§ 10a versus § 7), halte ich doch möglicherweise für überzogen; ebenso daraus zu schließen, dass die Bezug habenden Materialien zum aktuellen Gesetz nicht oder kaum beachtlich wären (was abstrakt gesehen, bei gleichrangig widersprechenden Anordnungen wohl zutreffend ist). Schließlich handelt es sich im vorliegenden Fall um eine neuere Bestimmung des gleichen Gesetzes, der im Zweifel – wenn überhaupt ein Widerspruch herauslesbar ist – wohl der Vorrang eingeräumt werden muss.

Natürlich ist ein Zweifelsantrag bei Aufsicht und Finanz nie von Nachteil. Wenn aber der Gesetzgeber die Neuerung offensichtlich in Übereinstimmung mit einer jüngst ergangenen Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes („primär“ auf die Deckung des Wohnbedarfs ausgerichtete erstmalige Wohnungseigentumsbegründung und „primär“ vermögensbildende nachträgliche Übertragung von Mietwohnungen in das Wohnungseigentum mit jeweils unterschiedlichen Preisbildungsvorschriften) erlässt und damit einen geringen Spielraum eröffnet, darf wohl auch die Frage gestellt werden, ob ein Widerspruch vorliegt.

---

Ceterum censeo ... irgendwann wird wohl auch diese Frage geklärt sein, vielleicht auch unter Einbeziehung des § 8 ABGB – siehe § 20 Abs.1 Z 2a WGG i.d.F 2022! Cato mj. / 8.7.2022

27.

**ST. WOLFGANGER TAGE**  
**07.-09. SEPTEMBER 2022**

**ARGE**  
**EIGENHEIM**