

Erhöhung der Mindestrücklage im Wohnungseigentum ab 01.01.2024

Markus Gramann

Zusammenfassung

Im Zuge der letzten Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes wurde am 01.07.2022 von der österreichischen Bundesregierung die Bildung einer Mindestrücklage im Wohnungseigentum beschlossen. Per 01.01.2024 wird diese Mindestrücklage erstmals an den Verbraucherpreisindex angepasst.

Einleitung

Die gesetzliche Regelung zur Bildung der Mindestrücklage lässt sich § 31 WEG entnehmen. Dort hat der Gesetzgeber festgehalten, dass Wohnungseigentümer - wie früher auch schon - eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden haben.

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 Verbesserungen des Gebäudes**

Bedacht zu nehmen.

Neu seit 01.07.2022 ist, dass die **monatlichen Mindest-Beiträge** in Höhe von EUR 0,90/qm Nutzfläche zur Rücklagenbildung nur dann ausnahmsweise unterschritten werden dürfen, wenn zumindest eine der folgenden **4 Kriterien** zutreffen:

- es liegt ein "besonders", vermutlich **überdurchschnittlich gut dotierter Rücklagenfonds** vor oder
- es liegt eine erst **kurz zurückliegende Neuerrichtung** der Liegenschaft vor oder
- es liegt eine erst kurz zurückliegende **durchgreifende Sanierung** des Gebäudes vor oder
- wenn im Fall einer Reihen- oder Einzelhausanlage die Wohnungseigentümer die **Erhaltungspflicht** nach § 28 Abs. 1 Z1 vertraglich übernommen haben.

NEU ab 01.01.2024: Wichtig für Immobilienverwalter:innen!

Der Gesetzgeber sieht **ab 1.1.2024** eine Anpassung dieser Mindestrücklage vor. Der bisherige Betrag in Höhe von EUR 0,90 vermindert oder erhöht sich **jedes 2. Jahr** im Lichte der Entwicklung des Verbraucherpreisindex 2020 (Bundesanstalt Statistik Österreich).

Wie erfolgt die Berechnung der neuen Mindestrücklage per 01.01.2024?

Die neue Berechnung erfolgt auf Basis der Veränderungen des Indexwertes des **VPI 2020** für den **Monat Juni 2021** des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Indexwert 102,60 (= Indexwert für den Monat Juni 2021). Demzufolge ist der VPI 2020 für den Monat Juni 2023 zu berücksichtigen. Dieser beläuft sich auf 120,4.

Ergo dessen wird sich die neue Mindestrücklage ab 01.01.2024 von derzeit EUR 0,90 auf EUR 1,06/qm Nutzfläche erhöhen. Das entspricht einer Anpassung um ca. 15%.

Konkretes Beispiel:

Für eine Wohnung mit 100 qm Nutzfläche sind derzeit EUR 90 p.m. als Rücklage zu dotieren. **Ab 01.01.2024 sind EUR 106 p.m. bzw. EUR 1.272 p.a. Rücklage zu bilden.**

Privatuniversität Schloss Seeburg

Seeburgstraße 8
5201 Seekirchen am Wallersee
Telefon: +43 6212 2626 0
E-Mail: markus.gramann@uni-seeburg.at

FIIMAK - Akademie für Finanzen, Immobilien und Management

Eduard-Bodem-Gasse 5-7/G6
6020 Innsbruck
Telefon: + 43 512 214 555 30
E-Mail: office@fiimak-akademie.at

Ass.-Prof. Dr. Markus Gramann ist Professor für Immobilienmanagement an der Privatuniversität Schloss Seeburg und Geschäftsführer der FIIMAK - Akademie für Finanzen, Immobilien und Management GmbH.

Jetzt zur kostenlosen Newsletter Anmeldung: www.fiimak-akademie.com/infomaterial-anfordern/
Weiterführende Infos zu Aus- und Weiterbildungsprogrammen: www.immobilienakademie.online

Disclaimer: Alle Ausführungen sind trotz sorgfältiger Aufbereitung ohne Gewähr.