Umlaufbeschluss[[1]](#footnote-1), [[2]](#footnote-2)

der Wohnungseigentümer:innen der Liegenschaft [●]

* 1. Ich, [Vorname, Nachname][[3]](#footnote-3), geb. am [Datum][[4]](#footnote-4), wohnhaft in [Anschrift][[5]](#footnote-5), bin zu [●][[6]](#footnote-6)-Anteilen Mit- und Wohnungseigentümer:in ob der Liegenschaft EZ [●], KG [●], mit der Liegenschaftsadresse [Anschrift der Liegenschaft], mit welchen Anteilen untrennbar Wohnungseigentum an [Bezeichnung des WE-Objekts][[7]](#footnote-7) verbunden ist.
  2. Unabhängig von meinem inhaltlichen Abstimmungsverhalten stimme ich der schriftlichen Beschlussfassung im Umlaufwege zur Herbeiführung eines Beschlusses der Wohnungseigentümergemeinschaft gemäß § 24 WEG 2002 idgF betreffend den nachfolgenden Beschlussgegenstand zu.
  3. Mir ist bekannt, dass auf dem Dach der Liegenschaft, deren Miteigentümer:in ich bin, die Errichtung und der fortlaufende Betrieb einer Photovoltaikanlage als gemeinschaftliche Erzeugungsanlage gemäß § 16a ElWOG 2010 beabsichtigt ist. Ich bin darüber informiert, dass einzelne, mir namentlich bekannte Wohnungseigentümer:innen, die Errichtung dieser Anlage aus ihrem Vermögen finanzieren werden und hierfür keine Rücklagen der Wohnungseigentümergemeinschaft gemäß § 32 WEG 2002 idgF verwendet werden. Dementsprechend soll die Teilnahme an dieser gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage nur jenen Wohnungseigentümer:innen offenstehen, die sich an der Finanzierung der PV-Anlage beteiligen. Mir ist bekannt, dass hierfür die Nutzung eines allgemeinen Teils der Liegenschaft (Dachfläche) in einem bestimmten Ausmaß erforderlich ist und dieser allgemeine Teil der Liegenschaft dadurch dem Benützungsrecht der übrigen Wohnungseigentümer:innen für die Dauer dieser Benützungsvereinbarung entzogen wird. Weiters ist mir bekannt, dass für den Betrieb der PV-Anlage ein Betreibervertrag gemäß § 16a Abs. 4 ElWOG 2010 abgeschlossen werden soll. Ich hatte ausreichend Gelegenheit, in den Entwurf dieses Betreibervertrages, die technische Detailplanung der PV-Anlage und alle weiteren relevanten Unterlagen Einsicht zu nehmen, mich über die voraussichtlichen Kosten und den voraussichtlichen Ertrag dieser PV-Anlage zu informieren und Stellungnahmen zu diesem Vorhaben abzugeben. Mir ist bekannt, dass der Betrieb der PV-Anlage nicht als Gemeinschaftsanlage im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 erfolgen wird, das bedeutet, dass Wohnungseigentümer:innen, die derzeit gegen die Errichtung und den Betrieb der PV-Anlage stimmen, später nur mehr an der PV-Anlage teilnehmen können, wenn sie sich nachträglich an den Finanzierungskosten des Vorhabens beteiligen.[[8]](#footnote-8)
  4. In Kenntnis all dieser Umstände stimme ich

|  |  |
| --- | --- |
| ☐ für | ☐ gegen |

die Umsetzung der unter Punkt 3. dieses Umlaufbeschlusses genannten Maßnahmen.

* 1. Ich wünsche von der Hausverwaltung über das Ergebnis der Beschlussfassung innerhalb von vierzehn Tagen schriftlich informiert zu werden.[[9]](#footnote-9)

[Ort], am [Datum]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[Name des Wohnungseigentümers/der Wohnungseigentümerin]

1. Diese Variante ist zu verwenden, wenn die GEA als Einzelanlage einzelner Wohnungseigentümer:innen errichtet und nur von diesen Wohnungseigentümer:innen finanziert werden soll. In diesem Fall steht dann die Teilnahme den übrigen Wohnungseigentümer:innen nicht bzw. nur nach Zahlung eines „Finanzierungskostenbeitrages“ frei. Hierbei handelt es sich um eine Maßnahme, die die Zustimmung aller Wohnungseigentümer:innen erfordert. Eine bloße Stimmenthaltung oder eine „Nichtmeldung“ einzelner Wohnungseigentümer:innen genügt in diesem Fall nicht, auch diese müssen aktiv zustimmen. [↑](#footnote-ref-1)
2. Die Beschlussform im Umlaufweg ist am unkompliziertesten, es braucht keine Einberufung einer Eigentümerversammlung, keine Bekanntgabe der Tagesordnung, etc. Natürlich darf aber die Beschlussfassung auch im Rahmen einer ordentlichen oder außerordentlichen Wohnungseigentümerversammlung erfolgen. Für diesen Fall wären die schriftlichen Beschlusspunkte einfach in das Protokoll der Hausversammlung zu übertragen und die jeweiligen Stimmen (Zustimmung, Enthaltung, Ablehnung) wie gewohnt zu protokollieren. [↑](#footnote-ref-2)
3. Hier ist Vor- und Nachname des jeweiligen Wohnungseigentümers/der jeweiligen Wohnungseigentümerin einzusetzen, bei juristischen Personen ist die Firma im vollen Wortlaut anzuführen. Eigentümerpartner:innen können auf diesem Beschluss gemeinsam angeführt werden, sofern sie einen gemeinsamen Willen artikulieren (gleiches Stimmverhalten). [↑](#footnote-ref-3)
4. Hier ist das Geburtsdatum des Wohnungseigentümers/der Wohnungseigentümerin, bei juristischen Personen die Firmenbuchnummer, bei Vereinen die ZVR-Zahl, etc. einzusetzen. [↑](#footnote-ref-4)
5. Hier ist die Wohnanschrift des Wohnungseigentümers/der Wohnungseigentümerin (bei natürlichen Personen) bzw. die Geschäftsanschrift (bei juristischen Personen) anzugeben. Das kann die Adresse des Wohnungseigentumsobjekts sein, ist aber nicht zwingend. In erster Linie sollte eine Anschrift gewählt werden, an der der/die Wohnungseigentümer:in tatsächlich regelmäßig aufhältig ist und auch Zustellungen annehmen kann. [↑](#footnote-ref-5)
6. Hier sind die Mindestanteile einzusetzen, die dem/der betreffenden Wohnungseigentümer:in gehören. Stehen mehrere Anteile im Wohnungseigentum dieses Wohnungseigentümers/dieser Wohnungseigentümerin, können diese bereits hier zusammengezogen werden, auch eine getrennte Anführung ist aber möglich. [↑](#footnote-ref-6)
7. Z.B. „KFZ-Stellplatz 15“, „Wohnung Top Nr. 1“, etc. [↑](#footnote-ref-7)
8. Es ist entscheidend, dass dem/der Wohnungseigentümer:in all diese Unterlagen und Informationen tatsächlich zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt worden sind. Auch das Stellungnahmerecht muss gewahrt worden sein. Am ehesten empfiehlt es sich, den Wohnungseigentümer:innen ein postalisches Anschreiben zu schicken, in denen das Vorhaben grob umrissen wird und darauf hingewiesen wird, dass die Möglichkeit besteht, alle Pläne, Unterlagen und Details im Büro der Hausverwaltung zumindest 3 Wochen lang einsehen zu können. Innerhalb dieser Frist muss es dem/der Wohnungseigentümer:in auch möglich sein, Stellungnahmen abzugeben. Nach Ablauf dieser Frist kann der gegenständliche Umlaufbeschluss an den/die Wohnungseigentümer:in gesendet werden. Anlässlich der Übermittlung des Umlaufbeschlusses muss dem Wohnungseigentümer auch eine Frist (z.B. 14 Tage) gesetzt werden, innerhalb derer er das Formular ausfüllen und der Hausverwaltung zurücksenden muss. [↑](#footnote-ref-8)
9. Grundsätzlich sind alle Wohnungseigentümer\*innen vom Ergebnis der Beschlussfassung in angemessener Frist zu verständigen. Die Verständigung hat jedenfalls in Form eines Hausanschlages (etwa am „schwarzen Brett“) zu geschehen. Zusätzlich ist eine persönliche Verständigung an die Wohnungseigentümer\*innen zu übermitteln, wobei diese an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjekts, im Fall eines Abstellplatzes oder generell bei Bekanntgabe einer abweichenden Zustellanschrift an diese bekanntzugebende Zustellanschrift des\*der Wohnungseigentümer\*in, zu richten ist. Der\*Die Wohnungseigentümer\*in kann auch eine elektronische Übermittlung der Verständigung (zB per E-Mail) verlangen. Die Rechtswirkungen (Beginn der Frist zur Beschlussanfechtung) sind nur an den Hausanschlag geknüpft, die persönliche Verständigung hat hierfür keine Maßgeblichkeit und muss dem\*der Wohnungseigentümer\*in auch nicht nachweislich zugehen. [↑](#footnote-ref-9)