Betreff: Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird (WEG-Novelle 2022 – WEG-Nov 2022)

Bezug: PE700032

Werte Kolleginnen,
Werte Kollegen,

der vorliegende Entwurf enthält unter dem Titel „Maßnahmen gegen den Klimawandel“ punktuelle Eingriffe in das Wohnungseigentumsgesetz (WEG), lässt darüberhinausgehende Regelungsdefizite aber unberührt. Insbesondere trifft dies auf die im Regierungsprogramm angekündigte Erhöhung der Durchsetzbarkeit von notwendigen Erhaltungsmaßnahmen zu.

Zwar bringt die Novelle Erleichterungen für einzelne Wohnungseigentümer mit sich, erhöht aber zugleich die Komplexität des Regelungswerkes des WEG. Gleichzeitig tragen einzelne Änderungen potentiell zur Steigerung des Konfliktpotentials innerhalb einer Wohnungseigentumsgemeinschaft bei.

**Neuerungen beim Änderungsrechts des Wohnungseigentümers
(§ 16 WEG 2002):**

Die Aufnahme der im Entwurf enthaltenen privilegierten Änderungsmaßnahmen wird positiv zur Kenntnis genommen, wobei die Umsetzung einzelner Maßnahmen vielleicht reflektiert werden sollte.

**Zur Vorrichtung zum Langsamladen für Elektrofahrzeuge
(§ 16 Abs 1 Z2, Abs 5, Abs 8 WEG):**

Der Übergang zu einer klimaneutralen Gesellschaft wird in den kommenden Jahren im Mittelpunkt politischer Entscheidungen stehen, um den vom Menschen erzeugten Klimawandel in einem ökologischen und auch gesellschaftlich verträglichen Rahmen zu halten.

Die Politik setzt in dieser Frage große Hoffnungen in die E-Mobilität und die nachhaltige Gewinnung von Energien, wobei der technische Fortschritt und der Ökostromausbau der großen Erwartungshaltung bislang noch nicht gerecht werden. Dass der Weg zur Verkehrswende mehr als unklar ist, belegen auch die jüngsten Ankündigungen der EU-Kommission („Fit for 55“) und der Bundesregierung („Mobilitätsmasterplan für Österreich“), die keine Antworten auf konkrete Fragen geben. Vor diesem Hintergrund überrascht es, dass bereits jetzt ein „right to plug“ eingeführt werden soll, zumal bis zum Ende des Jahrzehntes die technische Entwicklung vielleicht zur Obsoleszenz des im Entwurf enthaltenen Standards führen könnte.

Zugegebenermaßen stellt diese Maßnahme für Miteigentümer, die den Einstieg in die Elektromobilität aktuell wagen, eine wesentliche Erleichterung dar. In klimapolitischer Hinsicht wird ein positiver Effekt mangels serienreifer Massenproduktion leistbarer Elektrofahrzeuge kaum messbar sein. Weder ist die Versorgung mit Ökostrom gewährleistet, noch eine überregional ausgebaute Lade-Infrastruktur gegeben. Nachdem aber nur durch eine flächendeckende Verfügbarkeit von Ökostrom realistische Co2-Einspareffekte erzielt werden können, ist davon auszugehen, dass die im Entwurf angeführten „Ladepioniere“ die Klimabilanz aufgrund grauer Energien in der Fahrzeugherstellung oder aus Kohlekraftwerken gewonnener Energie nicht verbessern werden.

Im Ergebnis scheint dieses Vorhaben daher ambitioniert, da sich etwa der Bundesgesetzgeber im Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz selbst das Ziel steckt, Österreichs Strombedarf erst bis zum Jahr 2030 rein rechnerisch zu 100 Prozent aus erneuerbaren Quellen abdecken zu können. Erst zu diesem Zeitpunkt steht ein Verbot für Neuzulassungen von KFZ mit Verbrennungsmotoren im Raum.

Ein weiterer Kritikpunkt stellt die Privilegierung von Einzelladestationen dar, da auf diese Weise das Hinzufügen weiterer Ladevorrichtungen aus Kapazitätsgründen ab einer gewissen Anzahl von Einzelladestationen technisch nicht mehr möglich ist. Unter Zugrundelegung des Mühlsteingrundsatzes ist durchaus ein „Nachrüstansturm“ zu befürchten, der Miteigentümer, die das Nachrüsten erst zu einem späteren Zeitpunkt vornehmen können, aber zunächst benachteiligt.

Nachdem eine Gemeinschaftsanlage im Vergleich zu Einzelladestationen ökonomischer und nachhaltiger scheint, wäre die Inbetriebnahme einer gemeinsamen Ladeinfrastruktur (vielleicht als Sondergemeinschaft bzw. analog zu einer Aufzugsgemeinschaft) jedenfalls der Vorzug vor individuellen Ladeneinheiten zu geben gewesen, um den Umstieg in die E-Mobilität bewusst zu forcieren.

Weiters tragen die „Ladepioniere“ auch das Risiko, dass ihre Investition in eine Einzelladestation nach fünf Jahren einen frustrierten Aufwand darstellt, sofern die Eigentümergemeinschaft die Errichtung einer Gemeinschaftsanlage beschließt.

**Zum Recht des Anbringens von Beschattungsvorrichtungen:**

In der Beratungspraxis ist wiederholt festzustellen, dass derartige Änderungen eigenmächtig vorgenommen werden. Die Größe der Wohnanlage, vielfach unbekannte Miteigentümer und der formell geforderte Aufwand sind Ursachen dafür, dass das Risiko einer Unterlassungsklage durch einen Miteigentümer in Kauf genommen wird. Eine Privilegierung der Anbringung von Beschattungsvorrichtungen wird daher grundsätzlich befürwortet.

Fraglich ist jedoch, ob durch die geplanten Änderungen (Bekanntgabe der aktuellen Zustelladressen der Miteigentümer durch den Verwalter; Zustimmungsfiktion bei Schweigen; gerichtliche Bekämpfbarkeit der Änderung, wenn diese wesentlich und dauerhaft ist) die Zahl eigenmächtiger Änderungen in der Praxis reduziert.

Es wäre ein mutiger Schritt gewesen, das Anbringen von Beschattungsvorrichtungen unter Einhaltung gewisser Rahmenbedingen allgemein als unwesentliche Änderung einzustufen, zumal Außenraffstore, Außenjalousien oder Rollläden nach Erwerb einer Immobilie meist nachgerüstet werden und damit als quasi „verkehrsüblich“ anzusehen sind.

Dies wäre insofern konsequent, da im Zuge der letzten Novellierung des HeizKG auch die Verteilung von Kältekosten ermöglicht wurde. Der Gesetzgeber geht offenbar selbst davon aus, dass hinkünftig im Sommer auch eine Notwendigkeit zum Kühlen von Wohnräumen bestehen wird. Vor diesem Hintergrund stellen passive Maßnahmen zur Vermeidung sommerlicher Überwärmung eine weitere Komponente zur Kühlung der Wohnräume dar, die gleichzeitig zu einer Verbesserung der Klimabilanz beiträgt.

Anzuführen ist, dass das Anbringen von Beschattungsvorrichtungen etwa auch von der Tiroler Wohnbauförderung subventioniert wird. So werden zur Vermeidung sommerlicher Überwärmung der Räume an Ost -, Süd- und West-Fassaden sowie Räume mit Dachfenster passive Maßnahmen (außenliegende, elektrisch betriebene, bewegliche Sonnenschutzeinrichtung) gefördert. Diese Sonnenschutzeinrichtungen, wie z.B. Außenraffstore und Außenjalousien, Rollläden und Senkrechtmarkisen müssen einen Abminderungsfaktor gtot-Wert ≤ 0,14 aufweisen und eine für die Windverhältnisse am Standort geeignete Gebrauchstauglichkeit aufweisen.

Für den Neubaubereich könnte für den Bauträger bzw. Wohnungseigentumsorganisator eine ergänzende Pflicht zur Darstellung homogen in das äußere Gesamtbild der Anlage einfließender Beschattungsvorrichtungen im WE-Vertrag oder in der Bau- und Ausstattungsbeschreibungen eingeführt werden. Sollte die nachträgliche angebrachte Beschattungsvorrichtung den dargestellten Beispielen entsprechen, wäre darin die Vermutung einer unwesentlichen Änderung zu sehen und wäre damit die homogene Einbindung in das architektonische Gesamtkonzept der Wohnanlage gewährleistet.

**Errichtung einer Photovoltaikanlage:**

Der Entwurf sieht vor, dass die Anbringung einer Photovoltaikanlage an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt eine privilegierte Änderungsmaßnahme darstellt. Es ist denkmöglich, dass auch in diesen Fällen eine Einbindung in die Architektur der Gesamtanlage erforderlich sein kann, sodass im Entwurf sicherzustellen ist, dass auch eine Photovoltaikanlage den Gesamteindruck der Anlage nicht wesentlich ändern darf bzw. homogen zu erfolgen hat.

**Einbau einer einbruchssicheren Eingangstür:**

Dem Sicherheitsbedürfnis der Menschen folgend, wird auch diese Maßnahme unterstützt. Im Gesetz ist jedenfalls sicherzustellen, dass die nachträglich eingebauten Sicherheitstüren jedenfalls auf der Türaußenseite dieselbe Farbe aufzuweisen haben, wie die ursprünglich verbauten Eingangstüren.

**Zur Zustimmungsfiktion (§ 16 Abs 5 WEG):**

Eine überraschende Neuerung stellt die Einführung der Zustimmungsfiktion im Fall privilegierter Änderungen dar. Zwar ist diese in mietrechtlicher Sicht aus § 9 MRG bekannt, stellt allerdings ein Novum im Wohnungseigentumsrecht dar.

Im Regelfall kommen Vereinbarungen durch übereinstimmende Willenserklärungen der beteiligten Personen zustande, dem Schweigen wird grundsätzlich kein Erklärungswert beigemessen. Wer schweigt, setzt somit in der Regel gerade keinen Erklärungstatbestand, da weder eine Zustimmung noch eine Ablehnung damit zum Ausdruck gebracht wird.

Damit eine Verständigung somit eine Zustimmungsfiktion im Sinne der anstehenden Änderung auslösen kann, muss sie alle Angaben enthalten, die es dem Miteigentümer ermöglichen, sich ein ausreichendes Bild über die gewünschten Maßnahmen zu machen und die ihm zustehenden Widerspruchsrechte auszuüben.

Als Folge daraus hat eine Verständigung nunmehr erweiterten formellen Voraussetzungen zu entsprechen (Papierform oder elektronisch, klare und verständliche Projektbeschreibung sowie Hinweis auf Rechtsfolgen des Schweigens). Umgekehrt kann ein Widerspruch eines Miteigentümers formfrei erfolgen, was im Fall eines mündlich erklärten Widerspruches nicht unproblematisch scheint. Aus Sicht der Arbeiterkammer Tirol spricht nichts dagegen, auch einen Widerspruch an die Schriftform zu knüpfen, wie diese etwa in § 29 MRG für die Kündigung befristeter Mietverträge vorgesehen ist.

**Zu den Änderungen von Beschlusserfordernissen
(§ 20 Abs1, § 22 Abs 2, § 28 Abs 1, § 29 Abs 2, § 32 Abs 4 WEG):**

In den erläuternden Bemerkungen wird vorausgesetzt, dass ein Großteil von Eigentumswohnungen als Anlageobjekte dienen und diese Miteigentümer wenig Interesse zeigen, sich an der Willensbildung der Eigentümergemeinschaft zu beteiligen.

Die feststellbare Passivität im Rahmen der Eigentümergemeinschaft geht Hand in Hand mit einer Demokratiemüdigkeit der Bevölkerung und spiegelt sich dort auch in der sinkenden Wahlbeteiligung. Ob daher ausschließlich der Umstand ausschlaggebend sein soll, ob eine Eigentumswohnung in Bestand gegeben wird, kann in dieser Form nicht nachvollzogen werden.

Für diesen Fall wäre es wohl ausreichend, dass schweigende und passive Miteigentümer jene Kosten zu tragen haben, die aus dem erfolglosen Beschlussfassungsversuch entstanden sind. Auch die Einführung eines gesetzlichen Pönales für den Fall, dass Anleger an einer Abstimmung aufgrund mangelnden Interesses nicht teilnehmen, könnte zu einer Verbesserung der derzeitigen Situation beitragen.

Letztlich könnte sich die geplante Maßnahme als zahnloses Instrument erweisen, zumal für „passive“ Miteigentümer eine gerichtliche Beschlussanfechtung nach wie vor möglich ist. Anzudenken wäre daher, dass eine Anfechtung zukünftig nur solchen Miteigentümern vorbehalten ist, die sich an der Abstimmung auch aktiv beteiligt haben. Schließlich kann ein „desinteressierter“ Miteigentümer sein Äußerungs- und Stimmrecht durch einen Vertreter ausüben.

Der vorliegende Vorschlag, klammert aber passive Miteigentümer von vorhinein aus und führt stattdessen ein weiteres Beschlussfassungsquorum ein, womit das bestehende System weiter verkompliziert wird.

Mit freundlichen Grüßen

Der Präsident: Der Direktor:

Erwin Zangerl Mag. Gerhard Pirchner