

# Wissenschaftlich standardisierbare Berechnung der Rücklage im Wohnungseigentum

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades  
“Master of Science”

eingereicht bei  
Michael Klinger, B.A.

Lukas Semelmayer, LL.B.

01552249

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, **LUKAS SEMELMAYER, LL.B.**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "WISSENSCHAFTLICH STANDARDISIERBARE BERECHNUNG DER RÜCKLAGE IM WOHNUNGSEIGENTUM", 107 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 13.04.2021

---

Unterschrift

## Kurzfassung

Im Wohnungseigentumsgesetz gibt es die sogenannte Rücklage, mit der die Erhaltungsarbeiten und andere anfallenden Aufwendungen eines Wohnungseigentumsobjektes bezahlt werden können. So wird es jedenfalls vom Gesetzgeber gewünscht. In der Regel ist die angesetzte Rücklagenhöhe jedoch oft nicht ausreichend, um die notwendigen Arbeiten zu finanzieren. Somit muss im Weiteren auf andere Finanzierungsvarianten zurückgegriffen werden. Ziel dieser Arbeit ist es zu beleuchten, ob sich die Rücklagehöhe für alle Wohnungseigentumsobjekte wissenschaftlich standardisiert berechnen lässt, um den Verwaltern eine Argumentationsgrundlage für die Berechnung der Rücklagenhöhe gegenüber den Wohnungseigentümern zu geben. Weiteres wird auch die anstehende Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes näher betrachtet, speziell im Hinblick auf die geplante Einführung der Mindestrücklage gemäß dem Kategorie D Mietzins von derzeit 90 Cent. Um ein Meinungsbild der Wohnungseigentümer zu bekommen, wurde eine quantitative Umfrage in Bezug auf die Rücklage durchgeführt, mit über 150 Teilnehmern. Es konnte anhand dieser Umfrage nicht nur aufgezeigt werden, dass die Mehrheit der Wohnungseigentümer für die Einführung einer Mindestrücklage ist, sondern auch der Großteil der Teilnehmer genauer über die Erhaltung und damit verbunden über die geplanten Sanierungsmaßnahmen informiert wäre. Schließlich wurde anhand eines Rechenbeispiels versucht, die Rücklagenbeiträge für verschiedene Gebäudealter standardisiert zu berechnen. Dabei wurden Zahlen aus der Literatur mit aktuellen Zahlen aus dem Baukosteninformationszentrum, bekannt als BKI, verglichen. Das Ergebnis schafft es als Schnittstelle von Praxis und Lehre die angemessene Rücklagenhöhe zu berechnen. Im Ergebnis kann die Arbeit wissenschaftlich nachweisen, dass eine standardisierte Berechnung der Rücklage zwar grundsätzlich möglich ist, der ermittelte Wert jedoch lediglich als Richtwert anzusehen ist. Für eine präzisere Berechnung wäre eine individuelle Begutachtung der einzelnen Bauteile durch einen Sachverständigen erforderlich.

## Gender-Erklärung

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Seminararbeit die Sprachform des generischen Maskulinums angewendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	1
1.1. Forschungsfragen .....	2
1.2. Aufbau .....	2
2. Allgemeine Ausführungen zum Wohnungseigentum .....	4
2.1. Wohnungseigentumsobjekte .....	4
2.2. Abgrenzung zum schlichten Miteigentum .....	6
2.3. Eigentümergeinschaft .....	7
2.4. Haftung der Eigentümergeinschaft .....	7
3. Verwaltung der Liegenschaft .....	9
3.1. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters.....	9
3.1.1. Aufgaben des Verwalters.....	9
3.2. Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung.....	13
3.3. Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung.....	13
3.3.1. Ordnungsgemäße Erhaltung des Wohnungseigentumsobjektes.....	14
3.3.2. Dynamischer Erhaltungsbegriff .....	15
3.3.3. Weitere Aufgaben der ordentlichen Verwaltung .....	16
3.4. Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung .....	17
3.5. Beschlüsse der Eigentümergeinschaft .....	18
4. Allgemeine Ausführungen zur Rücklage .....	20
4.1. Höhe der Rücklage.....	21
4.2. Verwendung der Rücklage .....	22
4.3. Festsetzung der Rücklage .....	23
4.4. Rechnungslegungs- und Herausgabepflicht .....	24
4.5. Exkurs: Hauptmietzinsreserve (MRG) und Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (WGG).....	25
4.5.1. Hauptmietzinsreserve gemäß § 20 MRG.....	25
4.5.2. Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge im WGG.....	26
4.6. Aufwendungen und deren Aufteilung gemäß § 32 WEG .....	28
5. Einführung einer gesetzlichen Mindestrücklage.....	30
5.1. Reformbedarf? Neuer Gesetzesentwurf .....	30
5.2. Kyoto-Ziel 2020.....	33
5.3. Pariser Klimaabkommen .....	34

6. Meinungsbild der Wohnungseigentümer zur Rücklage.....	36
6.1. Konzeption des Fragenkatalogs.....	36
6.1.1. Umsetzung der Befragung .....	38
6.2. Analyse der Ergebnisse der Umfrage .....	39
7. Ermittlung der Rücklagenhöhe .....	45
7.1. Umsatzsteuerrechtliche Bestimmungen .....	45
7.2. Lebenszyklus eines Gebäudes .....	47
7.3. Nutzungsabschnitte eines Gebäudes .....	49
7.3.1. Die technische Lebensdauer eines Gebäudes .....	49
7.3.2. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes.....	50
7.3.3. Übliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes.....	50
7.3.4. Restnutzungsdauer eines Gebäudes .....	51
7.3.5. Verlängerung der Restnutzungsdauer eines Gebäudes .....	52
7.3.6. Verkürzung der Restnutzungsdauer eines Gebäudes .....	52
7.4. Faktoren die zur Bildung der Rücklage beitragen .....	52
7.4.1. Bestimmung der Restnutzungsdauer eines Gebäudes.....	53
7.4.2. Technische Lebensdauer von Bauteilen eines Wohngebäudes .....	54
8. Rechenbeispiel .....	58
8.1. Zeitabschnitte .....	58
8.2. Kostenermittlung.....	59
9. Schlussfolgerungen und Ausblick.....	67
9.1. Beantwortung der Forschungsfragen.....	67
9.2. Einführung einer Mindestrücklage .....	70
Literaturverzeichnis.....	72
Abbildungsverzeichnis.....	77
Abkürzungsverzeichnis.....	79
Anhang .....	80
A. Ausgewertete Umfrage .....	81
B. Experteninterview .....	89
C. Entwurf Novellierung Wohnungseigentumsgesetz.....	99

# 1. Einleitung

Die Eigentümergeinschaft ist die Summe der Wohnungseigentümer einer Liegenschaft im Wohnungseigentum. Wie in jeder Gruppe von Individuen verfolgen die einzelnen Wohnungseigentümer unterschiedliche Ziel. Als Eigentümergeinschaft haben sie jedoch gemeinsam eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für zukünftige Aufwendungen zu bilden. Hiervon sind sowohl Erhaltungsarbeiten als auch Sanierungsmaßnahmen der allgemeinen Teile der Liegenschaft umfasst. In der Regel ist ein Immobilienverwalter mit der Verwaltung beauftragt, wobei er im Zuge der ordentlichen Verwaltung die angemessene Rücklage zu bilden hat. Im Gegensatz zu Erhaltungsarbeiten darf der Verwalter bei Verbesserungen an den Allgemeinteilen der Liegenschaft nicht ohne die Zustimmung der Mehrheit der Wohnungseigentümer tätig werden. Diese benötigte Mehrheit ist jedoch in einigen Liegenschaften aufgrund der unterschiedlichen Interessen der Miteigentümer nicht einfach zu erreichen und sorgt für viel Gesprächsbedarf.

Neben der Frage, für welche Abreiten die Rücklage einer Liegenschaft belastet werden soll, spielt auch die Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage eine entscheidende Rolle, welche für viele Miteigentümer auch ein emotional behaftetes Thema darstellt. Dies liegt auf der einen Seite daran, dass viele Miteigentümer ihre Eigentumswohnung vermieten und daher ihre Mieteinnahmen nicht durch einen hohen Rücklagenbeitrag schmälern möchten.

Für Miteigentümer, die auf der anderen Seite die Wohnungen selbst bewohnen, ist der Zustand des Hauses hingegen oft äußerst wichtig, weshalb diese auch bereit sind mehr in die Rücklage einzubezahlen. Da dies in einem Großteil der Häuser ein sehr aufgeheiztes Thema darstellt und die Verwalter dadurch die Beiträge nur zum Ärger von vielen Miteigentümern anheben können, sind die Rücklagen in vielen Häusern niedrig. Dadurch gibt es in der Folge des Öfteren auch nicht das für die Sanierung dringend benötigte Geld, wodurch zur Finanzierung Darlehen aufgenommen werden müssen.

Aufgrund dessen soll im Rahmen dieser Masterthese erarbeitet und analysiert werden, anhand welcher Faktoren sich die jeweilige Höhe der Rücklage einer Liegenschaft

rechtfertigen lässt. Des Weiteren soll es Miteigentümern sowie Käufern von Eigentumswohnungen ermöglicht werden, die Zusammensetzung der Rücklagenhöhe einfach verstehen zu können.

Ziel dieser Arbeit ist es anhand einer Tabelle, die auf einer wissenschaftlichen Grundlage beruht, die angemessene Rücklagenhöhe für jedes Gebäude berechnen zu können. Dadurch soll weiters die Aufnahme von Gemeinschaftsdarlehns oder Einmalzahlungen im Sanierungsfall reduziert werden.

## **1.1. Forschungsfragen**

Im Zuge der Arbeit sollen insgesamt drei Forschungsfragen näher betrachtet werden. Zum einen soll der Frage nachgegangen werden, welche verschiedenen Faktoren für die Bildung der Rücklage benötigt werden. Dadurch wird ersichtlich, wie viele unterschiedliche Einflüsse auf die Rücklagenbildung einwirken. Des Weiteren wird versucht im Rahmen eines Rechenbeispiels der Frage nachzugehen, wie sich die Zusammensetzung der Rücklage für Miteigentümer einfach und verständlich aufbereiten lässt. Die dritte und zugleich auch wichtigste Forschungsfrage beschäftigt sich damit, ob sich die Rücklage im Wohnungseigentum standardisiert für jede Liegenschaft berechnen lässt. Im letzten der Kapitel der Arbeit werden die einzelnen Fragen dann nochmals gesondert beantwortet.

- Welche Faktoren sind für die Bildung der Rücklage essenziell?
- Wie lässt sich die Zusammensetzung der Rücklage für Miteigentümer einfach und verständlich aufbereiten?
- Lässt sich die Bestimmung der Rücklage standardisieren?

## **1.2. Aufbau**

In der vorliegenden Arbeit sollen zu Beginn die Problemstellung und die Zielsetzung der Arbeit für die Leser aufgezeigt werden. Anschließend erhält der Leser einen kompakten Überblick über die Rücklage im Allgemeinen sowie deren Zweck. Danach soll die Festsetzung der Rücklage im Vordergrund stehen und anhand von OGH Urteilen thematisiert werden.

Im Hauptteil der Arbeit sollen auf der einen Seite die Faktoren aufgezeigt werden, welche zur Bildung der Rücklagenhöhe beitragen. Auf der anderen Seite soll analysiert

werden, ob sich die Rücklagenhöhe für Liegenschaften standardisierbar berechnen lässt.

Dabei wird zwischen dem Beitrag zur Rücklage für Instandhaltungsarbeiten und jener für Verbesserungsmaßnahmen abgegrenzt.

Abschließend soll ein Rechenbeispiel, anhand der vorangegangenen Ergebnisse, erstellt werden. Dieses soll ermöglichen, dass die Zusammensetzung der Rücklage für alle Miteigentümer verständlich nachzuvollziehen ist.

## 2. Allgemeine Ausführungen zum Wohnungseigentum

Der Begriff Wohnungseigentum wird in § 2 WEG 2002 definiert und räumt Miteigentümern einer Liegenschaft das dingliche Recht ein, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und hierüber alleine zu verfügen.<sup>1</sup> Als wohnungseigentumstauglich gelten Wohnungen, sonstige selbstständige Räumlichkeiten als auch Kfz-Abstellplätze. Erst durch eine entsprechende vertragliche Widmung, werden die wohnungseigentumstauglichen Räume zu Wohnungseigentumsobjekten, an denen Wohnungseigentum begründet werden kann.<sup>2</sup>

### 2.1. Wohnungseigentumsobjekte

Das Wohnungseigentumsgesetz normiert im § 2 Abs 2 S 2 WEG 2002, dass unter einer Wohnung ein baulich abgeschlossener und nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes zu verstehen ist. Dieser soll nach seiner Art und Größe weiteres dazu geeignet, der Befriedigung des Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen.<sup>3</sup> Demnach darf eine Wohnung nur durch den jeweiligen Wohnungseigentümer nutzbar sein und nicht etwa über ein Durchgangszimmer verfügen, durch welches andere Wohnungseigentümer gehen müssten, um die ihnen zugewiesenen Teile des Hauses erreichen zu können.<sup>4</sup>

Unter einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit ist gemäß Wohnungseigentumsgesetz ebenso ein baulich abgeschlossener sowie selbständiger Teil des Gebäudes zu sehen, dem jedoch nach seiner Art und Größe eine wirtschaftliche Bedeutung zukommt. Als Beispiele werden im Gesetz ein eigener Geschäftsraum oder eine Garage angeführt.<sup>5</sup> Sofern das Objekt mit Absicht für einen geschäftlichen Zweck bzw. Nutzen verwendet wird, gilt es als Geschäftsraum. Darunterfallen sowohl Verkaufslokale, Lager oder Magazine als auch Büros, Ordination oder Ateliers.<sup>6</sup> Unter Garagen sind selbstständige, in sich geschlossene

---

<sup>1</sup> *Dirnbacher ea*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 30.

<sup>2</sup> Lenk (Hg), Wohnungseigentum (2010) Rz 3.

<sup>3</sup> § 2 Abs 2 S 2 WEG 2002.

<sup>4</sup> Lenk (Hg), Wohnungseigentum Rz 4.

<sup>5</sup> (§ 2 Abs 2 S 3 WEG 2002.

<sup>6</sup> *Dirnbacher ea*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 33.

Räume zum Zweck des Einstellens eines Kraftfahrzeuges zu verstehen. Die Geschlossenheit durch einen zumindest fünfseitig umschlossenen Raum sorgt für eine bauliche Abgrenzung und ist das Wesensmerkmal der Garage im Sinne des WEG 2002.<sup>7</sup>

Ein Abstellplatz für Kraftfahrzeuge ist laut Wohnungseigentumsgesetz eine deutlich abgegrenzte Bodenfläche, wie zum Beispiel durch Bodenmarkierungen, die einzig zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges gewidmet ist. Darüber hinaus hat diese Fläche für das Abstellen eines Kraftfahrzeuges nach Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet zu sein.<sup>8</sup> Demnach kann an einer nicht eindeutig abgegrenzten Bodenfläche genauso wenig ein selbständiges Wohnungseigentum begründet werden, wie an einer Fläche, die nicht ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen gewidmet ist.<sup>9</sup>

Zubehörwohnungseigentum kann an Teilen der Liegenschaft begründet werden, die mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbunden sind, wie etwa Kellerräume, Dachbodenräume oder Gartenflächen. Entscheidend dabei ist, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.<sup>10</sup>

Unter den allgemeinen Teilen der Liegenschaft werden jene Teile verstanden, die der allgemeinen Benützung oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.<sup>11</sup> Unter dem Begriff „allgemeine Benützung“ sind zum Beispiel Gemeinschaftsräume, Fahrradräume oder ein Spielplatz anzusehen. Die Zweckbestimmung eines Stiegenhauses oder von Gängen steht einer ausschließlichen Benützung durch einen Miteigentümer entgegen.<sup>12</sup>

An allgemeinen Teilen der Liegenschaft ist es einem einzelnen Miteigentümer demnach nicht möglich Wohnungseigentum zu begründen und für deren Erhaltungskosten hat die Wohnungseigentumsgemeinschaft aufzukommen, worauf später noch genauer eingegangen wird.<sup>13</sup>

---

<sup>7</sup> *Illedits/Illedits-Lohr*, Wohnungseigentum kompakt<sup>5</sup> Rz 34.

<sup>8</sup> § 2 Abs 2 S 5 WEG 2002.

<sup>9</sup> *a.a.O.* Rz 35.

<sup>10</sup> *Dirnbacher ea*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 48.

<sup>11</sup> Siehe § 2 Abs 3 WEG 2002.

<sup>12</sup> *Lang/Klinger*, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> 245.

<sup>13</sup> *a.a.O.* 245.

## 2.2. Abgrenzung zum schlichten Miteigentum

Steht eine Liegenschaft gem. §§ 825 ff ABGB im schlichten Miteigentum, gehört die Sache den Personen miteinander und gemeinsam. Jede einzelne Person ist ein Miteigentümer der Liegenschaft samt Gebäude.<sup>14</sup> Beim „Wohnungseigentum“ hat jeder Miteigentümer ein ausschließliches Nutzungsrecht an einem konkreten Objekt der Liegenschaft.<sup>15</sup> Im Unterschied zum „Wohnungseigentum“ wird beim „schlichtem Eigentum“ nicht die Wohneinheit selbst, sondern das Eigentumsrecht nach Bruchteilen unter den Miteigentümern aufgeteilt. Dies bedeutet, dass jede Person Miteigentümer an der Gesamtsache ist und nicht an real zugewiesenen Objekten der Liegenschaft. Da keinem Miteigentümer ein realer Teil an einer Liegenschaft gehört, werden in der Praxis des Öfteren Benützungregeln vereinbart, die festlegen, welcher Miteigentümer welchen Teil real benützen darf. In diesen Benützungsvorgaben haben die Miteigentümer auch alle Rechte und Pflichten festzulegen, damit es in der Folge zu keinen Streitigkeiten vor Gericht kommt.<sup>16</sup>

Auch im Bereich der Erhaltungsarbeiten gibt es einen Unterschied zwischen dem schlichten Miteigentum und dem Wohnungseigentum. Im schlichten Miteigentum sind Erhaltungsarbeiten der ordentlichen Verwaltung zuzuschreiben, wenn diese gewöhnlich notwendig bzw. zweckmäßig sind. Bauliche Veränderungen in Form von Instandsetzungsarbeiten sind nur dann gestattet, wenn sie nicht über den bloßen Erhaltungszweck hinausgehen. Aufgrund dessen spricht man in der Lehre beim schlichten Miteigentum auch von einem statischen Erhaltungsbegriff. Demgegenüber verweist im Wohnungseigentum § 28 WEG 2002 auf § 3 MRG, der vorsieht, dass Erhaltungsarbeiten auch solche sind, die über die bloße Erhaltung hinausgehen. Die Erhaltungsmaßnahmen haben sich an den zeitlichen sowie örtlichen Parametern zu orientieren, besser als dynamischer Erhaltungsbegriff bekannt, welcher zu einem späteren Zeitpunkt noch genauer erläutert wird.<sup>17</sup>

---

<sup>14</sup> *Hausmann/ Vonkilch (Hrsg)*, WEG<sup>4</sup> (2017) § 18 Rz 9.

<sup>15</sup> <https://www.immoredo.at/video/was-ist-wohnungseigentum-und-wo-ist-der-unterschied-zum-schlichten-eigentum> (19.02.2021).

<sup>16</sup> *Illedits/Illedits-Lohr*, Wohnungseigentum kompakt<sup>5</sup> Rz 19.

<sup>17</sup> *Sammer/Kothbauer*, ÖVI News (04|2020) S18.

### 2.3. Eigentümergemeinschaft

Sämtliche Miteigentümer bilden die Eigentümergemeinschaft, die gem. § 18 Abs 1 WEG 2002 gemeinsam mit der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen kann sowie klagen und geklagt werden kann.<sup>18</sup>

Wohnungseigentümer einer Bestandseinheit eines Gebäudes kann neben einer natürlichen Person auch eine juristische Person oder Eigentümerpartnerschaft (= wenn zwei natürliche Personen je zur Hälfte Eigentum an einem Objekt begründen) sein.<sup>19</sup> Um Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt begründen zu können, ist es erforderlich, dass dessen Anteil dem Mindestanteil entspricht. Der Mindestanteil entspricht dem Verhältnis des Nutzwerts des Objekts zur Summe der Nutzwerte aller anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft.<sup>20</sup>

Der Eigentümergemeinschaft stehen zwar keine Eigentümerrechte zu, jedoch Verwaltungsrechte an der im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft. Zur Verwaltung gehört laut Rechtsprechung alles, was gemeinschaftliches Vorgehen erfordert, weil es um Interessen aller Miteigentümer geht. Darunter fällt alles, was die Nutzung und Erhaltung der Liegenschaft beeinträchtigen bzw. berühren könnte.<sup>21</sup>

Für Sanierungsarbeiten an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, beispielsweise an der Fassade, im Stiegenhaus, am Dach oder an der Hauselektrik, hat die Gemeinschaft aufzukommen und diese anteilmäßig zu bezahlen. Auch Instandsetzungsarbeiten, wie der Einbau eines Liftes oder der Tausch der Außenfenster der Liegenschaft sind Gegenstand der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft.<sup>22</sup>

### 2.4. Haftung der Eigentümergemeinschaft

In Angelegenheiten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Wohnungseigentums haftet die Gemeinschaft mit ihrem Vermögen deliktisch. Da der Verwalter der Liegenschaft als direkter Stellvertreter der Wohnungseigentümer auftritt, haftet die Eigentümergemeinschaft nach den Grundsätzen der Repräsentantenhaftung auch für dessen Handlungen oder Unterlassungen.<sup>23</sup>

---

<sup>18</sup> Lang/Klinger, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> 238.

<sup>19</sup> a.a.O. 239.

<sup>20</sup> § 2 Abs 9 WEG 2002.

<sup>21</sup> Dirnbacher ea, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 280.

<sup>22</sup> Illedits/Illedits-Lohr, Wohnungseigentum kompakt<sup>5</sup> Rz 13.

<sup>23</sup> Dirnbacher ea, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 287.

So haftet die Eigentümergemeinschaft zum Beispiel für einen mangelhaften Winterdienst<sup>24</sup>, für die Verletzung an Personen nach dem Einsturz oder dem Ablösen von Teilen an der Liegenschaft<sup>25</sup> oder für das Beschädigen des Zauns der Nachbarliegenschaft.<sup>26</sup>

Die entstehenden Forderungen werden zunächst durch die vorhandene Rücklage beglichen, bevor die einzelnen Wohnungseigentümer subsidiär für den Ausfall im Verhältnis ihrer Eigentumsanteile haften. Sollte der Verwalter seinen vertraglichen Pflichten jedoch nicht nachgekommen und vertragswidrig gehandelt bzw. untätig geblieben sein, kann die Eigentümergemeinschaft sich beim Verwalter schadenersatzrechtlich regressieren.<sup>27</sup>

---

<sup>24</sup> OGH 24.04.2012, 5 Ob 155/ 11x.

<sup>25</sup> OGH 12.02.2002, 5 Ob 291/01g.

<sup>26</sup> OGH 15.06.2004, 5 Ob 119/04t.

<sup>27</sup> *Dirnbacher ea*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 289.

### 3. Verwaltung der Liegenschaft

In diesem Kapitel werden die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters näher beleuchtet und auf die Unterscheidung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung näher eingegangen. Auch der dynamische Erhaltungsbegriff ist ein zentraler Bestandteil dieses Kapitels, auf welchen im Laufe der Arbeit noch des Öfteren eingegangen wird.

#### 3.1. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Die Eigentümergemeinschaft kann gemäß § 19 S 1 WEG 2002 eine natürliche oder juristische Person zum Verwalter bestellen und bedarf für dessen Bestellung einen einfachen Mehrheitsbeschluss. Der Verwaltungsvertrag steht im Verhältnis zwischen dem Verwalter und der Eigentümergemeinschaft.<sup>28</sup>

Die Auffassung vieler Wohnungseigentümer, dass der Verwaltungsvertrag zwischen dem Verwalter und den einzelnen Wohnungseigentümern besteht, ist jedoch ein Irrglaube. Daher muss in der Praxis einigen Miteigentümern erst klargemacht werden, dass der Verwalter die Interessen der Gemeinschaft und nicht die eines einzelnen Wohnungseigentümer zu vertreten hat.<sup>29</sup>

Die Bestellung eines Verwalters ist nicht zwingend. Es besteht auch die Möglichkeit bei einem Mehrheitswillen der Eigentümer die Verwaltung der Liegenschaft selbstverantwortlich zu führen.<sup>30</sup> Bei einer Selbstverwaltung ist es klar von Vorteil, wenn einer der Wohnungseigentümer über fachliches Wissen im Bereich der Verwaltung einer Liegenschaft verfügt und die Aufgaben und Pflichten einer Eigentümergemeinschaft kennt. Sollte niemand ein Vorwissen besitzen, ist anzuraten einen professionellen Verwalter zu bestellen und sich von diesem vertreten zu lassen.

##### 3.1.1. Aufgaben des Verwalters

Die sehr umfangreichen Bestimmungen des § 20 WEG 2002 regeln die Aufgaben und Befugnisse eines Verwalters, durch welche ein Mindeststandard der Verwaltertätigkeit

---

<sup>28</sup> *Dirnbacher ea*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 313.

<sup>29</sup> *a.a.O.* 318.

<sup>30</sup> *a.a.O.* 314.

im Wohnungseigentumsrecht gesichert werden soll.<sup>31</sup> Die Pflichten des Verwalters stellen auch die Grundlage und Ansprüche an die Berechnung der Rücklage im späteren Teil dieser Arbeit dar.

Als oberste Pflicht hat der Verwalter für die Wahrung der gemeinschaftsbezogenen Interessen der Eigentümergemeinschaft zu sorgen. Neben der Wahrung der gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer, hat der Verwalter auch die Standpunkte der einzelnen Wohnungseigentümer zu beschützen, was des Öfteren auch zu Interessenskonflikten führen kann.<sup>32</sup> Der Verwalter ist für die Erhaltung und Betreuung der Liegenschaft verantwortlich und hat dabei stets auf die Grundsätze der Sparsamkeit, der Wirtschaftlichkeit und der Zweckmäßigkeit zu achten, welche auch für das Rechenbeispiel im zweiten Teil der Arbeit eine bedeutende Rolle spielen.<sup>33</sup>

Der Verwalter hat den Weisungen der Mehrheit der Eigentümer grundsätzlich Folge zu leisten. Dies gilt jedoch nicht für gesetzwidrige Weisungen, welche den Interessen aller Miteigentümern widersprechen. Ebenso bei unzumutbaren Weisungen hat der Verwalter die Gemeinschaft auf dessen mögliche Folgen zu warnen.<sup>34</sup> Erhält der Verwalter zum Beispiel die Weisung der Mehrheit, dass die Dachsicherheitseinrichtungen nicht erneuert werden sollen, so hat der Verwalter die Gemeinschaft darauf hinzuweisen und aufzuklären, dass bei einem möglichen Arbeitsunfall eines Handwerks am Dach die Gemeinschaft haftet. Den Verwalter trifft bei der Beachtung seiner Pflichten dann kein konkretes Versäumnis.<sup>35</sup>

Der Verwalter hat nach außen hin die unbeschränkte und unbeschränkbare Vollmacht zur Verwaltung der Liegenschaft. Von der unbeschränkten Vertretungsbefugnis ist auch die außerordentliche Verwaltung umfasst, jedoch bedarf er im Innenverhältnis hierfür auch der Zustimmung der Eigentümer durch einen Mehrheitsbeschluss. Dadurch handelt ein Verwalter auch pflichtwidrig, wenn er ohne einen derartigen Beschluss eine außerordentliche Verwaltungstätigkeit durchführt.<sup>36</sup> Für

---

<sup>31</sup> *Hausmann*, WEG<sup>4</sup> Rz 1.

<sup>32</sup> *Elias*, Wohnrecht (2019) 149.

<sup>33</sup> *Lenk* (Hg), Wohnungseigentum Rz 94.

<sup>34</sup> *a.a.O.* Rz 95.

<sup>35</sup> *Dirnbacher ea*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 320.

<sup>36</sup> *a.a.O.* 319.

Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung benötigt der Verwalter jedoch keinen Mehrheitsbeschluss und kann selbstständig tätig werden.<sup>37</sup>

Der Verwalter einer Liegenschaft hat noch weitaus mehr Pflichten gem. § 20 Abs 2 - 8 WEG 2002 nachzukommen. In der Folge werden jedoch nur Einzelne von diesen näher beleuchtet, um nicht den Fokus der Arbeit aus den Augen zu verlieren:

Vorausschau: Der Verwalter hat gem. § 20 Abs 2 WEG eine Vorausschau über die in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten und die dafür erforderlichen Beiträge zur Rücklage zu legen. Den Wohnungseigentümern soll dabei aufgezeigt werden, mit welchen Erträgen und Aufwendungen sie im kommenden Jahr zu rechnen haben.<sup>38</sup> Auch über die Höhe der Bewirtschaftungskosten und die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen, hat der Verwalter in der Vorausschau zu informieren.<sup>39</sup>

Durch die Vorausschau hat der Verwalter die Möglichkeit, die Miteigentümer über den Ablauf der Verwaltung im Folgejahr zu informieren und auch eine etwaige Erhöhung des Beitrages zur Rücklage oder der Betriebskosten zu argumentieren. Für die Wohnungseigentümer bietet die Vorausschau eine gute Entscheidungsgrundlage für mögliche Weisungen an den Verwalter.<sup>40</sup> Der Verwalter ist verpflichtet, die Vorausschau bis spätestens zum Ende der Rechnungsperiode, meistens mit Ende des Kalenderjahres, den einzelnen Wohnungseigentümern vorzulegen.<sup>41</sup>

Rechnungslegung: Der Verwalter hat gem. § 20 Abs 3 WEG eine ordentliche und richtige Abrechnung, sowie gegebenenfalls nach dem HeizKG die Abrechnung über die Heiz- und Warmwasserkosten, den einzelnen Wohnungseigentümern zu legen. Diese Bestimmung weißt lediglich allgemein auf die Abrechnungspflicht des Verwalters hin, für die genauere Ausgestaltung sei an dieser Stelle auf § 34 WEG verwiesen.<sup>42</sup>

Einholung von drei Angeboten: § 20 Abs 4 S 2 WEG normiert, dass der Verwalter mindestens drei Angebote einzuholen hat, wenn die Erhaltungsarbeiten über die

---

<sup>37</sup> Lang/Klinger, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> 260.

<sup>38</sup> OGH 22.2.1994, 5Ob 72/93.

<sup>39</sup> Lenk (Hg), Wohnungseigentum Rz 96.

<sup>40</sup> Dirnbacher ea, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 327.

<sup>41</sup> § 20 Abs 2 WEG.

<sup>42</sup> Lenk (Hg), Wohnungseigentum Rz 97.

laufende Instandhaltung hinausgehen oder größere Sanierungsarbeiten anstehen.<sup>43</sup> Die Angebote sind unabhängig voneinander einzuholen und haben möglichst kostengünstig zu sein. Zu erwähnen ist auch, dass § 20 Abs 4 S 2 WEG keine Soll- oder Kann-, sondern eine Muss-Bestimmung ist. In der Praxis werden die einzelnen Angebote vom jeweiligen Verwalter noch geprüft und im Anschluss nachverhandelt, bevor der Bestbieter mit der Durchführung der Arbeiten beauftragt wird.<sup>44</sup>

Darüber hinaus fallen noch folgende Punkte unter die Pflichten des Verwalters gem. § 20 Abs 2 – 8 WEG 2002, auf welche jedoch nicht genauer eingegangen wird:

- Erstellung eines Energieausweises<sup>45</sup>
- Einhaltung des Transparenzgebots<sup>46</sup>
- Mahnung und Klagsführung der einzelnen Miteigentümer<sup>47</sup>
- Führung eines Gemeinschaftskontos<sup>48</sup>
- Auskunftspflicht auf Verlangen jedes Wohnungseigentümers<sup>49</sup>
- Entgeltminderung durch grobe Pflichtverletzung des Verwalters<sup>50</sup>

Die Angelegenheiten der Verwaltung einer Liegenschaft lassen sich grundsätzlich in die ordentliche Verwaltung gem. § 28 WEG und in die außerordentliche Verwaltung gem. § 29 WEG teilen.<sup>51</sup>

Die ordentliche Verwaltung betrifft jenen Bereich, in dem die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer entscheidet. Im Unterschied zur außerordentlichen Verwaltung bedürfen die Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung, abgesehen von wenigen Ausnahmen, gesetzlich nicht zwingend einer Beschlussfassung. Ein Verwalter soll die Wohnungseigentümer nicht über jede Kleinigkeit abstimmen lassen und muss in vielen Fällen auch ohne Beschlüsse tätig werden, damit er seinen Verpflichtungen nachkommen kann.<sup>52</sup> Der Wohnrechtsexperte, Herr Mag. Christoph Kothbauer, führt im Rahmen des im Zuge der Arbeit durchgeführten Interview an, dass ein Verwalter

---

<sup>43</sup> *Eliasz*, Wohnrecht 149.

<sup>44</sup> *Dirnbacher ea*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 342.

<sup>45</sup> § 20 Abs 3a WEG 2002.

<sup>46</sup> § 20 Abs 4 WEG 2002.

<sup>47</sup> § 20 Abs 5 WEG 2002.

<sup>48</sup> § 20 Abs 6 WEG 2002.

<sup>49</sup> § 20 Abs 7 WEG 2002.

<sup>50</sup> § 20 Abs 8 WEG 2002.

<sup>51</sup> *Lang/Klinger*, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> 260.

<sup>52</sup> *Dirnbacher ea*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 466f.

ein gewisses Gespür entwickeln muss, in welchen Fällen eine Beschlussfassung einen Sinn macht und wo diese überflüssig ist. So ist eine Beschlussfassung über Maßnahmen, die zwingend rasch durchzuführen sind, nicht zielführend. Handelt es sich jedoch um einen für die Eigentümergemeinschaft sensiblen Bereich, macht es sehr wohl einen Sinn darüber abzustimmen, um sich abzusichern und nicht Arbeiten zu beauftragen, die nicht von der Mehrheit der Eigentümer unterstützt werden.

### **3.2. Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung**

Die Abgrenzung des §28 WEG und § 29 WEG stellt eine schmale Gratwanderung dar. Die Grenze verläuft sehr fließend und in vielen Fällen ist es eine Einzelfallentscheidung, in welchen Bereich die jeweilige Tätigkeit fällt.<sup>53</sup>

Der Erhaltungsbegriff, welcher der ordentlichen Verwaltung zuzuschreiben ist, ist „dynamisch“ auszulegen. Demnach sind bei Reparatur- oder Sanierungsarbeiten auch zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Nachrüstungen, Erneuerungen und Neuerrichtungen mitumfasst, um dem Stand der Technik zu entsprechen. Daher ist eine Grenzziehung zu den Tatbeständen der außerordentlichen Verwaltung im Sinne von tatsächlichen Verbesserungen in Form der Neuschaffung von Anlagen und Errichtungen alles andere als eindeutig.<sup>54</sup> Als Auslegungshilfen dienen neben den demonstrativen Auflistungen aus dem Gesetz vor allem die Rechtsprechung und die Lehre.<sup>55</sup>

### **3.3. Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung**

Wie oben bereits erwähnt entscheidet in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung die Mehrheit der Wohnungseigentümer, sprich 50 % zuzüglich eines Anteils. In § 28 Abs 1 WEG werden eine Vielzahl an Punkten der ordentlichen Verwaltung demonstrativ aufgezählt.<sup>56</sup>

---

<sup>53</sup> *a.a.O* 470.

<sup>54</sup> *Dirnbacher ea*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 470.

<sup>55</sup> *a.a.O.* 471.

<sup>56</sup> *Lang/Klinger*, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> 260.

Bei all diesen Punkten kann bzw. muss der bestellte Verwalter, aufgrund seiner Stellvertreterfunktion der Gemeinschaft, auch ohne Beschlussfassung tätig werden.<sup>57</sup> Oftmals müssen Entscheidung so rasch getroffen werden, dass es auch zeitlich nicht möglich wäre, eine Beschlussfassung mit Einhaltung aller Fristen durchzuführen. Jedoch ändert dies nichts daran, dass der Verwalter die Wohnungseigentümer über größere Projekte vor deren Durchführung zu informieren hat. So kann der Verwalter auch der Möglichkeit der Wohnungseigentümer entgegenwirken, dass diese mittels Mehrheit dem Verwalter eine Weisung erteilen, die der Absicht des Verwalters entgegensteht.<sup>58</sup>

### **3.3.1. Ordnungsgemäße Erhaltung des Wohnungseigentumsobjektes**

Nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG und im Sinne des § 3 MRG ist der Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung für die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, sowie für die Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt verantwortlich.<sup>59</sup>

Doch wie ist der Erhaltungsbegriff auszulegen und was wird darunter subsumiert? Aus dem Wortsinn lässt sich ableiten, dass unter Erhaltung die Bewahrung des Bestandes des Hauses zu verstehen ist. Dazu zählen neben Reparaturarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft auch Arbeiten zur Verhinderung ernster Schäden an der Bausubstanz der Liegenschaft.<sup>60</sup> Eine Erhaltungsarbeit zielt darauf ab, abhängig von wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten, einen gewissen Schaden für einen entsprechenden Zeitraum zu beseitigen.<sup>61</sup>

Man könnte schnell den Eindruck erhalten, dass unter Erhaltung alles fällt, was dazu dient die Substanz zu wahren. Jedoch darf nicht aus den Augen gelassen werden, dass § 28 Abs 1 Z 1 explizit normiert, dass auch bauliche Veränderungen zur Erhaltung zu zählen sind, solange sie nicht über den Erhaltungszweck hinausgehen.<sup>62</sup> Daher fallen Erneuerungsarbeiten unter der Voraussetzung, dass Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit geboten sind, auch unter den Erhaltungsbegriff, selbst wenn es dadurch zu einer völligen Erneuerung oder Neuerrichtung kommt. So ist das

---

<sup>57</sup> *Dirnbacher ea*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 468.

<sup>58</sup> *Dirnbacher ea*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 469.

<sup>59</sup> § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002.

<sup>60</sup> *Hausmann/ Vonkilch*, WEG<sup>4</sup> § 28 Rz 49.

<sup>61</sup> *Prader*, Immolex 7-8 (2020) 208.

<sup>62</sup> § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002.

Anbringen eines neuen Asphaltbelages in einer Garage, der im Gegensatz zu kurzfristigen Ausbesserungsarbeiten eine längerfristige Wirkung aufweist, genauso als Erhaltungsmaßnahme anzusehen wie die Neuherstellung eines Giebeldaches anstatt eines Flachdaches.<sup>63</sup>

Die Umstellung der Heizungsanlage auf ein neues Heizsystem geht über Erhaltungsarbeiten wiederum hinaus und stellt somit eine Maßnahme zur Verbesserung dar.<sup>64</sup> Auch der Wechsel einer Satellitenanlage gegen eine Kabelanlage ist eine Veränderung, die als Verbesserungsmaßnahme anzusehen ist und somit Teil der außerordentlichen Verwaltung ist.<sup>65</sup>

Hingegen definiert der § 16 Abs. 3 WEG, dass der jeweilige Wohnungseigentümer für die Erhaltung seines eigenen Wohnungseigentumsobjektes verantwortlich ist. Insbesondere wird in Absatz 3 darauf hingewiesen, dass der Wohnungseigentümer Strom-, Gas- und Wasserleitung sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen, auf seine Kosten zu warten und in Stand zu halten hat. Weiteres hat er darauf zu Achten, dass anderen Wohnungseigentümern dadurch kein Schaden entsteht.<sup>66</sup>

Hiermit ist klar geregelt, dass der Wohnungseigentümer für die Erhaltungsmaßnahmen im Inneren seines Wohnungseigentumsobjektes selbst zuständig ist und auch die Kosten hierfür selbst zu tragen hat. Jedoch können abweichende Vereinbarungen betreffend verschiedener Bauteile, wie Fenster oder Eingangstüren, im Wohnungseigentumsvertrag verankert werden, was auch des Öfteren geschieht. Solche Vereinbarungen wirken jedoch nur zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern. Jedenfalls ist die Eigentümergemeinschaft laut OGH nicht von ihrer Erhaltungspflicht entbunden.<sup>67</sup>

### **3.3.2. Dynamischer Erhaltungsbegriff**

Der Bereich der ordentlichen Verwaltung wird zulasten der Verbesserung (außerordentliche Verwaltung) durch den dynamischen Erhaltungsbegriff entscheidend ausgeweitet.<sup>68</sup> Unter der Bezugnahme auf § 3 MRG zählen, wie oben

---

<sup>63</sup> *Hausmann/ Vonkilch*, WEG<sup>4</sup> Rz 49.

<sup>64</sup> OGH 29.08.1995, 5 Ob 93/95.

<sup>65</sup> OGH 27.08.2002, 5 Ob 157/02b.

<sup>66</sup> §16 Abs 3 WEG 2002.

<sup>67</sup> *Dirnbacher ea*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 475.

<sup>68</sup> Lenk (Hg), Wohnungseigentum § 28 Rz 156.

bereits angeführt, Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung, auch wenn dadurch erstmalig ein mängelfreier Zustand hergestellt wird, es zu einer vollständigen Erneuerung oder sogar zu einer Veränderung kommt. Voraussetzung für die Qualifikation als Erhaltungsarbeit hierfür ist, dass die Funktionsfähigkeit oder Brauchbarkeit der betroffenen Komponente beeinträchtigt ist oder zumindest eine gewisse Schadensgeneigtheit aufweist.<sup>69</sup> Dem Ausmaß von Sanierungsarbeiten werden durch die wirtschaftliche Zumutbarkeit Grenzen aufgezogen, denn ein echter Verbesserungsaufwand kann der Eigentümergemeinschaft nicht aufgezwungen werden. Bei Erneuerungsarbeiten von bestehenden Anlagen auf den ortsüblichen und technisch aktuellen Standard ist maßgeblich, dass diese dem sonstigen Erhaltungszustand des Objektes entsprechen, um noch als Erhaltungsmaßnahme zu gelten.<sup>70</sup>

Aufgrund der nicht sehr strengen Auslegung des Begriffes „ordnungsgemäße Erhaltung“ dient die bereits vorhandene Rechtsprechung zum dynamischen Erhaltungsbegriff umso mehr als Orientierungshilfe.<sup>71</sup> So wurde unter anderem der Tausch von schadhafte Fenstern durch anders konstruierte Schall- und Wärmeschutzfenster<sup>72</sup>, als auch die Anbringung eines Vollwärmeschutzes als Erhaltungsarbeit qualifiziert.<sup>73</sup> Die Sanierung eines substanziell mangelhaften Balkongeländers nach dem aktuellen Stand der Technik ist ebenso als Erhaltungsmaßnahme der ordentlichen Verwaltung zu qualifizieren und die Sanierungsmaßnahmen haben auf Basis der aktuell herrschenden landesrechtlichen Bauvorschriften sowie nach der OIB-Richtlinie 4 zu erfolgen.<sup>74</sup>

### **3.3.3. Weitere Aufgaben der ordentlichen Verwaltung**

Neben der ordnungsgemäßen Erhaltung der Liegenschaft werden in § 28 WEG noch weitere Punkte angeführt, für die der Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung zuständig ist. Nach § 28 Abs 1 Z. 2 WEG hat der Verwalter eine angemessene Rücklage zu bilden. Dabei ist auf die voraussichtlich anfallenden Erhaltungsarbeiten Rücksicht zu nehmen, nicht jedoch auf die wirtschaftliche

---

<sup>69</sup> Prader, Immolex 7-8 (2020) 208.

<sup>70</sup> Dirnbacher ea, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 474.

<sup>71</sup> a.a.O. 474.

<sup>72</sup> OGH 09.10.2001, 5 Ob 190/01d.

<sup>73</sup> OGH 19.10.1996, 5 Ob 64/ 00y.

<sup>74</sup> Christoph Kothbauer, Immolex 11 (2019) 312.

Situation der einzelnen Miteigentümer.<sup>75</sup> Hierzu wird im nachfolgenden Kapitel noch genauer eingegangen. Ebenso wird auf die in Z. 3 genannte Aufnahme eines Darlehens für durch die Rücklage nicht gedeckte Kosten einer länger anhaltenden ordnungsgemäßen Erhaltungsarbeit noch näher eingegangen.

Darüber hinaus werden in § 28 Abs 1 Z. 4-10 WEG weiters folgende Aufgaben angeführt:

- Die angemessene Versicherung der Liegenschaft,
- die Bestellung des Verwalters sowie die Auflösung des Verwaltungsvertrages,
- die Bestellung und Abberufung eines Eigentümerversprechers,
- die Erlassung und Änderung der Hausordnung,
- die Vermietung der verfügbaren allgemeinen und gesondert zugänglichen Teile,
- die Erstellung und Vorrätighaltung eines Energieausweises.<sup>76</sup>

### **3.4. Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung**

In § 29 WEG wird geregelt, dass es für Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, wie nützliche Verbesserungen oder über die Erhaltung hinausgehende baulichen Maßnahmen, eine Zustimmung der Mehrheit der Wohnungseigentümer bedarf. Genauer gesagt bedarf es eines Beschlusses, über welchen die Mehrheit der Eigentümer nach Miteigentumsanteilen entscheidet.<sup>77</sup> Der Verwalter darf trotz seiner unbeschränkten Vollmacht gegenüber Dritten, solche Maßnahmen nur aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses durchführen lassen.<sup>78</sup>

Alle sonstigen Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung bedürfen nach den Bestimmungen des ABGB grundsätzlich der Zustimmung aller Miteigentümer einer Liegenschaft. Sollte die Einstimmigkeit von einer kleineren Minderheit stur blockiert werden, besteht für die Mehrheit der Eigentümer die Möglichkeit nach § 52 Abs 1 Z 3 WEG die fehlenden Zustimmungen einzelner Eigentümer durch die Entscheidung des Außerstreitrichters ersetzen zu lassen. Für Verfügungshandlungen, wie etwa den Erwerb dinglicher Rechte an einer Liegenschaft oder Benützungsregelungen, gilt dies jedoch nicht. Auch der bevollmächtigte Verwalter hat für solche Individualrechte nach

---

<sup>75</sup> Lenk (Hg), Wohnungseigentum § 28 Rz 157.

<sup>76</sup> § 28 Abs 1 Z 14-10 WEG 2002.

<sup>77</sup> § 29 Abs 1 WEG 2002.

<sup>78</sup> Lang/Klinger, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> 261.

§ 17 Abs 2 WEG kein Vertretungsrecht und kann daher auch keine Entscheidung in diesem Zusammenhang treffen.<sup>79</sup>

Festzuhalten ist an dieser Stelle, dass es zur Durchführung außerordentlichen Verwaltungsmaßnahmen jedenfalls eines Mehrheitsbeschlusses bedarf. Dieser entfaltet erst mit Ablauf der Anfechtungsfrist bzw. der inhaltlich rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung Rechtswirksamkeit. Daher hat der Verwalter die dreimonatige, gegebenenfalls auch die sechsmonatige Einspruchsfrist abzuwarten, da er ansonsten eigenmächtig handelt. Dies kann zur Folge haben, dass eine Minderheit den Verwalter auf Beseitigung und Schadenersatz für bereits durchgeführte Maßnahmen ohne endgültig rechtswirksame Beschlüsse klagt.<sup>80</sup>

### **3.5. Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft**

In § 24 WEG werden die Grundsätze der Willensbildung der Eigentümergemeinschaft näher geregelt.<sup>81</sup> Es kann über jede Angelegenheit der Liegenschaftsverwaltung im Rahmen der Eigentümerversammlung oder eines schriftlichen Umlaufbeschlusses abgestimmt werden.<sup>82</sup> Unter der Verwaltungstätigkeit einer Liegenschaft ist jedes Handeln zu verstehen, das über das Verfügen der Eigentumswohnung nach § 16 WEG hinausgeht.<sup>83</sup>

Damit eine Beschlussfassung wirksam wird, sind gewisse Formalerfordernisse einzuhalten. So ist sicherzustellen, dass allen Wohnungseigentümern die Möglichkeit zur Äußerung gegeben wurde. Ansonsten ist ein Wohnungseigentümer auch nicht an seine bereits abgegebene Erklärung gebunden und kann seine Äußerung gegebenenfalls auch wieder revidieren sowie den unwirksamen Beschluss anfechten.<sup>84</sup> Da die Aufzählung der Beschlussform im § 24 WEG nur demonstrativ ist, ist auch die Abhaltung einer Telefonkonferenz oder eines Online Meetings möglich. Jedoch ist auf eine entsprechende Dokumentation der Meinungsäußerungen der einzelnen

---

<sup>79</sup> *Dirnbacher ea*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 488.

<sup>80</sup> *Dirnbacher ea*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 490.

<sup>81</sup> *a.a.O.* 387.

<sup>82</sup> *a.a.O.* 388.

<sup>83</sup> *Illedits/Illedits-Lohr*, Wohnungseigentum<sup>4</sup> Rz 534.

<sup>84</sup> *Dirnbacher ea*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 268.

Eigentümer zu achten, um im Bedarfsfall die Wirksamkeit des Beschlusses unter Beweis stellen zu können.<sup>85</sup>

Das Beschlussergebnis ist der Eigentümergemeinschaft durch Anschlag an einer sichtbaren Stelle im Haus sowie durch schriftliche Übersendung an den Wohnungseigentümer zur Kenntnis zu bringen. Dies kann auf Verlangen des Wohnungseigentümers auch durch eine E-Mail-Zustellung erfolgen.<sup>86</sup> Der Fristenlauf wird am Tag des Anschlages in der Liegenschaft ausgelöst, worauf in der Übersendung genauso hinzuweisen ist, wie auf das daraus ergebene Fristenende. Ab dem Anschlag des Beschlussergebnisses kann jeder Wohnungseigentümer innerhalb eines Monats bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung bzw. innerhalb von drei Monaten bei Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung den Beschluss beim zuständigen Bezirksgericht anfechten. Einzig bei unterbliebener Verständigung aller Wohnungseigentümer über die Beschlussfassung beträgt die Anfechtungsfrist ganze 6 Monate.<sup>87</sup>

Anfechtungsgründe bei Beschlüssen der ordentlichen Verwaltung sind gem. § 24 Abs 6 WEG 2002 vor allem formelle Mängel, Gesetzwidrigkeiten oder das Fehlen der erforderlichen Mehrheit.<sup>88</sup> Auch bei Beschlüssen der außerordentlichen Verwaltung dürfen diese, ebenso wie bei der ordentlichen Verwaltung wegen den „formalen“ Gründen, nur innerhalb eines Monats angefochten werden. Darüber hinaus definiert § 29 Abs. 1-4 WEG 2002, dass bei Beschlüssen der außerordentlichen Verwaltung auch die Möglichkeit besteht, diese wegen inhaltlichen Gründen anzufechten. Jeder Überstimmte kann gegen die übrigen Wohnungseigentümer einen Antrag bei Gericht auf Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses stellen.<sup>89</sup> Das Gericht kann den Beschluss anschließend gem. § 29 Abs. 2 WEG 2002 aufheben, wenn

- die Veränderung den Antragsteller übermäßig beeinträchtigen würde oder
- die Kosten der Veränderung nicht aus der Rücklage gedeckt werden könnten.<sup>90</sup>

---

<sup>85</sup> Lenk (Hg), Wohnungseigentum Rz 117.

<sup>86</sup> Lenk (Hg), Wohnungseigentum Rz 124f.

<sup>87</sup> *Dirnbacher ea*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 416.

<sup>88</sup> § 24 Abs 6 WEG 2002.

<sup>89</sup> *Dirnbacher ea*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 429.

<sup>90</sup> § 29 Abs 2 WEG 2002.

## 4. Allgemeine Ausführungen zur Rücklage

Gem. § 31 WEG haben die Wohnungseigentümer eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. Schon seit dem Inkrafttreten des 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (WÄG) im März 1994 ist es verpflichtend zur Vorsorge für anfallende Aufwendungen eine angemessene Rücklage zu bilden.<sup>91</sup> Die Bildung der Rücklage ist Bestandteil der ordentlichen Verwaltung und verpflichtet den Verwalter eine angemessene Rücklage zu bilden.<sup>92</sup> Bei der Festsetzung der Beiträge zur Bildung der Rücklage hat der Verwalter auch die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen zu beachten.<sup>93</sup> Sollte der Verwalter zum Beispiel feststellen, dass die Fassade der Liegenschaft in spätestens 5 Jahren saniert werden muss, hat er dies schon bei der Dotierung der Rücklage zu berücksichtigen. Neben den zu erwartenden Erhaltungsarbeiten dient die Rücklage vor allem auch zur Beseitigung von plötzlich auftretenden ernsten Schäden an der Liegenschaft.<sup>94</sup>

Da die Dotierung der Rücklage oft zu vielen Diskussionen innerhalb einer Eigentümergemeinschaft führt, ist es gerade aufgrund der verschiedensten Intentionen der Eigentümer entscheidend entsprechend aufzuzeigen, wofür die Mittel verwendet werden und in welchem Erhaltungszustand sich die einzelnen Gebäudebestandteile befinden.

Durch dieses „Ansparsystem“ soll weiters auch verhindert werden, dass einzelne Eigentümer zahlungsunfähig werden und es zu Klagen der Eigentümergemeinschaft nach § 27 WEG kommt. Daher wird die Rücklage in der Lehre auch als Schutzvorschrift zugunsten jedes einzelnen Wohnungseigentümers angesehen. Zwar ist die Bildung der Rücklage nach § 31 WEG zwingend vorgeschrieben, eine festgeschriebene Mindesthöhe gibt es bislang jedoch genauso wenig wie Sanktionen für das Unterbleiben der Bildung einer Rücklage.<sup>95</sup>

Die Rücklage ist vom Verwalter auf einem für alle Miteigentümer einsehbaren Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder auf einem gleichwertig einsehbaren

---

<sup>91</sup> *Hausmann/Vonkilch*, WEG<sup>4</sup> § 31 Rz 22.

<sup>92</sup> *Lenk (Hg)*, Wohnungseigentum Rz 179.

<sup>93</sup> § 31 WEG 2002.

<sup>94</sup> *Lang/Klinger*, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> 271.

<sup>95</sup> *Dirnbacher ea*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 515.

Anderskonto fruchtbringend anzulegen.<sup>96</sup> Eine spekulative Anlage der Rücklage ist strikt unzulässig und macht den Verwalter gegebenenfalls schadenersatzpflichtig.<sup>97</sup> Sofern im Wohnungseigentumsvertrag nichts anderes vereinbart ist, sind die Beiträge zur Rücklage von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.<sup>98</sup>

#### 4.1. Höhe der Rücklage

§ 31 Abs 1 WEG normiert, dass die Höhe der Rücklage angemessen zu sein hat und bei deren Festlegung auch die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen zu berücksichtigen ist. Unter Aufwendungen sind alle notwendigen Leistungen für die Liegenschaft zu verstehen. Neben den Kosten für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten fallen vielmehr auch sämtliche Bewirtschaftungskosten darunter.<sup>99</sup> Als angemessen wird eine Rücklage dann gesehen, wenn unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Gegebenheiten der Wohnungseigentümer die gegenwärtigen und in Zukunft anfallenden Aufwendungen dadurch gedeckt werden können. Auch zeitlich nicht absehbare Erhaltungsmaßnahmen der Liegenschaft sind in einer angemessenen Rücklage mitinbegriffen.<sup>100</sup> Im Hinblick auf die Erreichung des Kyotos-Ziels ist darüber hinaus auch die allfällige Notwendigkeit einer thermischen Sanierung des Objektes zu berücksichtigen.<sup>101</sup>

In der jährlich zu legenden Vorausschau sind die voraussichtlichen Entwicklungen der Aufwendungen transparent abzubilden. Dabei ist nicht nur auf das nächste Jahr, sondern auf einen längeren Zeitabschnitt einzugehen.<sup>102</sup>

Die Berücksichtigung der wirtschaftlichen Lage der Wohnungseigentümer ist explizit nicht mehr im Gesetz festgeschrieben, jedoch ist der Verwalter gut beraten deren Interessen in die Angemessenheitsüberlegungen sehr wohl einzubeziehen.<sup>103</sup> Jeder Wohnungseigentümer hat die Möglichkeit im Außerstreitverfahren gem. § 30 Abs 1 Z

---

<sup>96</sup> *Illedits/Illedits-Lohr*, Wohnungseigentum<sup>4</sup> Rz 591.

<sup>97</sup> *Dirnbacher ea*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 520.

<sup>98</sup> *Illedits/Illedits-Lohr*, Wohnungseigentum<sup>4</sup> Rz 592.

<sup>99</sup> *Lang/Klinger*, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> 273.

<sup>100</sup> *Hausmann/ Vonkilch*, WEG<sup>4</sup> § 31 Rz 27.

<sup>101</sup> *a.a.O.* § 31 Rz 25.

<sup>102</sup> *Dirnbacher ea*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup>.

<sup>103</sup> *Hausmann/ Vonkilch*, WEG<sup>4</sup> § 31 Rz 26.

3 WEG 2002 die Stundung der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten zu beantragen, wenn die sofortige Entrichtung für den jeweiligen Wohnungseigentümer unmöglich oder unzumutbar ist. Der gestundete Betrag kann sodann innerhalb von 10 Jahren in monatlichen Raten vom Wohnungseigentümer getilgt werden.<sup>104</sup>

Da es sich bei der Bildung der Rücklage um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung handelt, wird die Rücklagenhöhe prinzipiell vom Verwalter festgelegt. Es steht dem Verwalter auch frei, aufgrund von Liquiditätsengpässen die monatliche Rücklagenvorschreibung zu erhöhen. Über eine solche Maßnahme hat der Verwalter die Wohnungseigentümer durch entsprechende Informationen jedoch in Kenntnis zu setzen.<sup>105</sup> Die Miteigentümer können hingegen mittels Mehrheitsbescheid jederzeit eine andere Rücklagenhöhe festsetzen. Gegen einen solchen Bescheid besteht für einen Minderheitseigentümer wiederum die Möglichkeit einen Antrag beim Außerstreitrichter auf Bildung einer angemessenen Rücklage zu stellen.<sup>106</sup>

#### **4.2. Verwendung der Rücklage**

Durch die in § 31 Abs 1 WEG genannte Formulierung, dass die Rücklage auch zur Vorsorge für „künftige“ Aufwendungen zu bilden ist, wird klargestellt, dass die Rücklage neben der Abdeckung von Rückständen einen Vorfinanzierungszweck verfolgt. Einen strengen Verwendungszweck weist der § 31 WEG jedoch nicht auf, weshalb der Verwalter die Rücklage für alle Arten von Liegenschaftsaufwendungen verwendet kann.<sup>107</sup> Neben den Kosten für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten fallen ebenso die Betriebskosten samt den Verwaltungskosten, den Heizkosten, den Darlehensrückzahlungen und vieles mehr darunter.<sup>108</sup>

Seit der Wohnrechtsnovelle 1997 ist die strenge Zweckbindung der Rücklage für zukünftige Erhaltungsarbeiten aufgehoben und die Rücklage kann seither für alle Aufwendungen verwendet werden.<sup>109</sup> Auch wenn mittlerweile keine ausdrückliche Zweckbindung der Rücklage mehr besteht, ist eine Trennung der Vorschriften in

---

<sup>104</sup> Lenk (Hg), Wohnungseigentum Rz 173.

<sup>105</sup> Prader, Immolex 11 (2018) 312.

<sup>106</sup> Lenk (Hg), Wohnungseigentum Rz 180.

<sup>107</sup> Dirnbacher *ea*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 517.

<sup>108</sup> Lenk (Hg), Wohnungseigentum Rz 181.

<sup>109</sup> Sigrid Räß, Immolex 7-8 (2014) 212.

Erhaltungs- und Bewirtschaftungskosten aufgrund eines unterschiedlich vereinbarten Aufteilungsschlüssels unumgänglich. Darüber hinaus sorgt eine Aufschlüsselung auch für mehr Transparenz gegenüber den Wohnungseigentümern und wird von diesen auch erwartet.<sup>110</sup>

Neben dem schon oben erwähnten Ansparzweck der Rücklage ist auch die Funktion als Ausfallhaftung für ausständige Beiträge einzelner Miteigentümer als ein Verwendungszweck der Rücklage anzusehen. Dadurch wird die Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft sichergestellt.<sup>111</sup>

Die einzelnen Wohnungseigentümer haben kein quotenmäßiges Miteigentum an der Rücklage, da diese als Sondervermögen im Eigentum der Eigentümergemeinschaft steht. Dies bedeutet, dass ein Miteigentümer im Falle einer Veräußerung seiner Anteile keinen Anspruch auf Auszahlung seiner anteiligen Rücklage hat. Jedoch wirkt sich der jeweilige Anteil der Rücklage auf den Wert des Wohnungseigentumsobjektes für den Verkäufer positiv aus. So schafft eine vorhandene hohe Rücklage einen Anreiz für einen potenziellen Erwerber und treibt den geforderten Kaufpreis in die Höhe.<sup>112</sup>

### **4.3. Festsetzung der Rücklage**

Wie bereits erwähnt, wird die Höhe der Rücklagendotierung vom Verwalter im Bereich der ordentlichen Verwaltung festgesetzt, sofern es keinen entgegenstehenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft gibt.<sup>113</sup>

Durch einen Beschluss der Mehrheit der Wohnungseigentümer kann die Festsetzung der Höhe der Rücklage auch direkt durch die Eigentümergemeinschaft erfolgen. Der Verwalter ist wiederum nicht berechtigt von dieser Weisung ohne einen neuerlichen Beschluss abzuweichen. Ausnahme hiervon wäre, wenn eine Rücklagenerhöhung aufgrund unvorhergesehener Umstände zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft unumgänglich wäre. Jedenfalls hat der Verwalter die

---

<sup>110</sup> Lang/Klinger, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> 274.

<sup>111</sup> Dirnbacher ea, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 517f.

<sup>112</sup> a.a.O. 519.

<sup>113</sup> Lang/Klinger, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> 275.

Eigentümergeinschaft im Rahmen der Hinweispflicht darauf hinzuweisen, wenn die Rücklagenhöhe nicht angemessen ist.<sup>114</sup>

Die Rücklagenbeiträge sind gemäß § 32 Abs 9 WEG 2002, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wurde, am Fünften eines jeden Kalendermonats fällig. Dabei ist es ausreichend, dass der Verbraucher am Tag der Fälligkeit den Überweisungsauftrag erteilt.<sup>115</sup> Der Verteilungsschlüssel für die Beiträge zur Rücklage wird meistens im Wohnungseigentumsvertrag definiert und ansonsten werden die Bestimmungen des § 32 WEG 2002 herangezogen.<sup>116</sup>

#### **4.4. Rechnungslegungs- und Herausgabepflicht**

Bei Beendigung der Verwaltung hat der Verwalter gem. § 31 Absatz 3 WEG ohne Verzug für die gesamte Dauer seiner Verwaltungstätigkeit Rechnung über die gesamte Rücklage zu legen sowie den Überschuss an den neuen Verwalter herauszugeben.<sup>117</sup> Auch die Herausgabe aller Originalbelege an den nachfolgenden Verwalter für die gesamte Zeit der Verwaltung ist Teil der Rechnungslegungspflicht.<sup>118</sup> Dieser Anspruch kann etwa auch nicht durch die jährlichen Abrechnungen ersetzt werden.<sup>119</sup> Durch diese Abrechnungsverpflichtung kann die Eigentümergeinschaft die Höhe des an sie herauszugebenden Überschusses feststellen. Dieser Betrag ergibt sich aus der Differenz zwischen den einbezahlten Beträgen der einzelnen Miteigentümer und den getätigten Aufwendungen.<sup>120</sup>

Wenn es zu einer gerichtlichen Auflösung des Verwaltungsvertrages kommt, hat der abberufene Verwalter die Herausgabe des festgestellten Überschusses binnen 14 Tagen durchzuführen. Dies setzt allerdings voraus, dass im Verfahren bereits zu einer Feststellung des vorhandenen Überschusses gekommen ist.<sup>121</sup>

---

<sup>114</sup> *Dirnbacher ea*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 521f.

<sup>115</sup> *Lang/Klinger*, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> 275.

<sup>116</sup> *Dirnbacher ea*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 523.

<sup>117</sup> *Hausmann/ Vonkilch*, WEG<sup>4</sup> § 31 Rz 37.

<sup>118</sup> Lenk (Hg), Wohnungseigentum Rz 186.

<sup>119</sup> OGH 14.12.2006, 5 Ob 257/06i.

<sup>120</sup> *Dirnbacher ea*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 524.

<sup>121</sup> *Hausmann/ Vonkilch*, WEG<sup>4</sup> § 31 Rz 43.

## 4.5. Exkurs: Hauptmietzinsreserve (MRG) und Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (WGG)

Neben der soeben ausführlich behandelten Rücklage im Wohnungseigentum sollen nun weiters die Unterschiede zur Hauptmietzinsreserve im Mietrechtsgesetz sowie die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, auch EVB genannt, im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz beleuchtet werden.

### 4.5.1. Hauptmietzinsreserve gemäß § 20 MRG

Die HMZ-Reserve ist Eigentum des Liegenschaftseigentümers und wird aus der Summe der Abrechnungen der letzten zehn Jahre gebildet. Diese kann sowohl positiv als auch negativ ausfallen. Die Hauptzinsreserve dient als wichtige Entscheidungshilfe für die Durchsetzung von Erhaltungspflichten des Vermieters gemäß § 6 MRG.<sup>122</sup>

Im Unterschied zur Rücklage im Wohnungseigentum müssen die Beträge nicht fruchtbringend angelegt werden und auch nicht auf einem gesonderten Konto verwahrt werden.

In § 20 MRG wird auch definiert, welche verrechnungspflichtigen Einnahmen und Ausgaben in der HMZ- Abrechnung angesetzt werden müssen und welche nicht. Als Beispiel dürfen etwa Rechtsanwaltskosten nicht berücksichtigt werden, da es sich bei diesen weder um Erhaltungs- noch um Verbesserungsaufwendungen handelt. Dafür dürfen jedoch auch fiktive, aber tatsächlich nicht vorhandene Einnahmen zusätzlich angesetzt werden. So zum Beispiel für Leerstehungen und Eigennutzung des Vermieters.<sup>123</sup>

Bei Abgabe der Liegenschaft besteht keine gesetzliche Herausgabepflicht der Hauptmietzinsreserve an den Erwerber. Jedoch hat der Verkäufer laut OGH-Urteil die Verpflichtung, die Berechnungsgrundlage der HMZ-Reserve darzulegen.<sup>124</sup>

Im Unterschied zur Rücklage im Wohnungseigentum ist die HMZ-Reserve in keinem Zusammenhang mit Ansparungen für zukünftige Aufwendungen zu sehen und kann

---

<sup>122</sup> Lang/Klinger, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> 184.

<sup>123</sup> a.a.O. 184.

<sup>124</sup> OGH 30.3.1998, 1ob 126/98f sowie OGH 24.2.1999, 3ob 233/98f.

daher auch nicht als Hilfestellung zur Berechnung einer standardisierten Rücklage im Wohnungseigentum herangezogen werden.

#### 4.5.2. Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge im WGG

Im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ergibt sich die Höhe, wie auch beim Mietrechtsgesetz, direkt aus dem Gesetz. So normiert der § 14d Abs 2 WGG den Beitrag für die Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat auf Grundlage des Erstbezugsdatums. Dieser Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, auch EVB genannt, wird von den Genossenschaften im Rahmen der monatlichen Mietvorschreibung eingehoben.<sup>125</sup>

Die Bauvereinigung hat die freie Verfügungsmöglichkeit über das Geld, jedoch werden gem. § 14 ff WGG die Erhaltungs- und Verbesserungspflichten an der Rücklagenreserve gemessen. So sind Reparaturen, Sanierungen und auch Verbesserungen der Wohnhausanlage vom EVB zu bezahlen. Wie die Hauptmietzinsreserve müssen auch im WGG die Beiträge nicht fruchtbringend angelegt und verwahrt werden und sind auch kein Sondervermögen.<sup>126</sup>

Je älter die Wohnhausanlage ist, desto höher wird auch der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag je Quadratmeter. So beträgt der EVB in den ersten fünf Jahren ab Erstbezug monatlich 0,53 Euro pro Quadratmeter. Ab dem sechsten Jahr nach Erstbezug kommt es zu einer Beitragserhöhung von 12 Prozent. Ab dem 30. Jahr nach Erstbezug ist jedoch die Obergrenze mit 2,13 Euro je Quadratmeter erreicht, die dann in den Folgejahren nicht weiter angehoben wird. Die Beträge werden vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen alle zwei Jahre neu angepasst.<sup>127</sup> Die Beträge sind gem. § 16 Abs 6 MRG auch entsprechend wertgesichert.<sup>128</sup> Wird der EVB von der Genossenschaft nicht innerhalb von 20 Jahren verwendet, kommt es zu einer Rückzahlungsverpflichtung samt „angemessener“ Verzinsung. Rückzahlungspflichtig gegenüber den Mietern ist hierbei, wer im Zeitpunkt des Ablaufs der Verwendungsfrist Vermieter ist.<sup>129</sup> Bei der Rücklage im

---

<sup>125</sup><https://noe.arbeiterkammer.at/beratung/konsumentenschutz/Wohnen/erhaltungsbeitrag.html> (20.02.2021).

<sup>126</sup> Kommentar Würth in Rummel ABGB3 § 14d WGG (Stand 1.1.2003, rdb.at).

<sup>127</sup> Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nach WGG § 14d Abs. 2 (i.d. Fassung der WGG-Novelle 2016, BGBl. I Nr. 157/2015), Stand 1.4.2020.

<sup>128</sup> Dirnbacher *ea*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 277.

<sup>129</sup> Robert A. Puhr, Immolex 4 (2015) 111.

Wohnungseigentum gibt es hingegen keine Form einer solchen Rückzahlungsverpflichtung.

Die fix vorgeschriebenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge stellen auch einen guten Ansatzpunkt für die Ermittlung einer Mindestrücklage im Wohnungseigentum dar. Vor allem, wenn man die Zahlen betreffend der Rücklage im Wohnungseigentum mit dem EVB gegenüberstellt, sind diese auf einem sehr ähnlichen Niveau. Auch die Tatsache, dass die ziffernmäßig festgeschriebenen Beiträge mit der Alterung der Liegenschaft im WGG steigen, kann in einer vergleichbaren Weise auch für die Rücklagenbildung im Wohnungseigentum herangezogen werden. Auch im Regierungsprogramm der aktuellen Regierung wird von der Einführung einer verpflichtenden Rücklage in Anlehnung an den gemeinnützigen Wohnbau geschrieben.<sup>130</sup> Jedoch wurde laut *Kothbauer* von diesem Gedanken im Zuge der durchgeführten Expertengespräche betreffend der anstehenden WEG-Novellierung bald wieder Abstand genommen, da der EVB im WGG doch anderen Zwecken als die Rücklage im WEG dient. Die von den Mietern angesparten EVB stellen einen Teil ihres Eigenkapitals dar, wohingegen die Rücklage nach § 31 WEG 2002 das Vermögen der Eigentümergemeinschaft darstellt, welches gesondert zu verwahren ist.<sup>131</sup> Daher wurde das Modell des EVBs oder eine Abwandlung hiervon samt der Staffelung der Beträge nicht in die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes aufgenommen.

Um den kurzen Exkurs abzuschließen, lässt sich festhalten, dass in allen drei Gesetzen die eingezahlten Beiträge als Ziel die Erhaltung bzw. Verbesserung an der Liegenschaft verfolgen, jedoch nicht miteinander zu vergleichen sind.

---

<sup>130</sup> ÖVP/Grüne, Regierungsprogramm 2020-2024 (2020) 42.

<sup>131</sup> *Sigrid Räth*, Immolex 7-8 (2014).

#### 4.6. Aufwendungen und deren Aufteilung gemäß § 32 WEG

Unter Aufwendungen sind prinzipiell jene Erhaltungskosten der Liegenschaft zu verstehen, die sich auf die allgemeinen Teile der Liegenschaft oder gemeinschaftliche Anlagen beziehen. Sprich sowohl Kosten für die Erhaltung und Verbesserung einschließlich der Beiträge zur Rücklage als auch die laufenden Bewirtschaftungskosten und Kosten für die Gemeinschaftsanlagen. Die auf die einzelnen Wohnungseigentümer direkt zuordenbaren Kosten fallen hingegen nicht darunter.<sup>132</sup>

In § 32 WEG ist unter anderem auch geregelt, in welchem Verhältnis die einzelnen Wohnungseigentümer zu den Kosten beizutragen haben. Die Größe des Anteils und der jeweilige Eigentümer kann aus dem B-Blatt des Grundbuchs entnommen werden. Er steht immer im Verhältnis zu den gesamten Anteilen und wird in Form eines Bruches ausgedrückt.<sup>133</sup> Daraus ergibt sich dann der sogenannte Verteilungsschlüssel, welcher von den Hausverwaltungen für die Verteilung der bezahlten Kosten in der Praxis herangezogen wird.<sup>134</sup> Während der Abrechnungsperiode, welche gem. § 34 Abs. 2 WEG das jeweilige Kalenderjahr darstellt, soll sich der Verteilungsschlüssel nicht ändern. Daher wird in § 34 Abs 4 WEG auch definiert, dass im Falle eines unterjährigen Eigentümerwechsels derjenige zur Nachzahlung offener Vorschreibungen verpflichtet ist, der im Zeitpunkt der Fälligkeit grundbücherlicher Eigentümer war.<sup>135</sup>

Wie soeben schon erwähnt, ist der Grundbuchsstand für die Aufteilung der Kosten entscheidend. Eine Abweichung ist nur im Falle einer schriftlichen Vereinbarung unter allen Wohnungseigentümern, bei Festlegung durch das Gericht oder mit Bezugnahme auf das Mietrechtsgesetz möglich.<sup>136</sup> Denn bestehen vor der Wohnungseigentumsbegründung eines Objektes ein oder mehrere aufrechte Hauptmiet- oder Nutzungsverträge nach diesem Zeitpunkt noch weiter, so sind nur die Beiträge zur Rücklage nach dem Verhältnisschlüssel der Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer zu berechnen. Alle anderen Aufwendungen werden nach jenem

---

<sup>132</sup> *Dirnbacher ea*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 528.

<sup>133</sup> *Lang/Klinger*, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> 249.

<sup>134</sup> *Hausmann/ Vonkilch*, WEG<sup>4</sup> § 32 Rz 10.

<sup>135</sup> Lenk (Hg), Wohnungseigentum Rz 189.

<sup>136</sup> *Dirnbacher ea*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 529.

Aufteilungsschlüssel verteilt, der für die aufrechten Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis maßgeblich ist.<sup>137</sup>

Dadurch soll die Abrechnung in Häusern mit Altmietverhältnissen für die Vermieter vereinfacht werden. Sobald jedoch das letzte vor Begründung des Wohnungseigentumsobjekt abgeschlossene Hauptmiet- oder Nutzungsverhältnis aufgelöst ist, sind ab der nachfolgenden Abrechnungsperiode die gesamten Aufwendungen der Liegenschaft nach den Miteigentumsanteilen der Wohnungseigentümer zu berechnen.<sup>138</sup>

---

<sup>137</sup> *Dirnbacher ea*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017<sup>8</sup> 532.

<sup>138</sup> *a.a.O.* 534.

## 5. Einführung einer gesetzlichen Mindestrücklage

Bereits seit einigen Jahren wird in der Politik und unter den verschiedensten Immobilienexperten die Einführung einer gesetzlichen Mindestrücklage für Wohnungseigentumsobjekte diskutiert. Daher soll in diesem Kapitel beleuchtet werden, ob es einen Reformbedarf im Bereich der Rücklage im Wohnungseigentum gibt und wie dies mit dem Kyoto-Ziel 2020 sowie dem Pariser Klimaabkommen 2050 in Verbindung steht. Betreffend der im Wohnungseigentum anstehenden Gesetzesnovelle wurde auch mit dem Wohnrechtsexperten, Herrn Mag. Christoph *Kothbauer*, der am Entwurf der geplanten Novelle mitgearbeitet hat, ein Experteninterview geführt.

### 5.1. Reformbedarf? Neuer Gesetzesentwurf

Durch die Regierungsbeteiligung der Partei Die Grünen wird das Thema Nachhaltigkeit und Klimaschutz zu zwei zentralen Bereichen in allen Sektoren der Wirtschaft. So auch in der Immobilienbranche. Die aktuelle Regierung setzt stark auf Förderungen von energieeffizienten Systemen im Wohnbau, sowohl bei Neubauten, aber vermehrt auch bei Altbauten. Dadurch sollen alte Gasheizungen ersetzt werden oder der Strom für Liegenschaften an die Fernwärme angeschlossen werden. Ziel der ÖVP-Grünen Regierung ist es, attraktive Investitionsanreize für Sanierungen und auch für Neubauten zu schaffen. Im Regierungsprogramm wird dazu weiteres ausgeführt, dass Wohnbaufördermittel in Zukunft nur noch vergeben werden, wenn umweltschonend gebaut wird.<sup>139</sup> *Kothbauer* führt an, dass die gesamte WEG-Novelle, soweit sie bis jetzt ausgehandelt wurde, dem Thema Klimaschutz geschuldet ist.

Damit der Umstieg auf die zwar energieeffizienteren, aber auch teureren Anlagen bei Wohnungseigentumsobjekten gelingen kann, wird von der aktuellen Regierung die Einführung einer Mindestrücklage in der bevorstehenden Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz angedacht.<sup>140</sup> Laut aktuellem Entwurf wurde im Expertenkreis eine Mindestrücklage im Ausmaß des Kategorie D Betrages ausgehandelt. Sprich 90 Cent/m<sup>2</sup> pro Monat. Dieser Betrag darf gemäß dem

---

<sup>139</sup> ÖVP/Grüne, Regierungsprogramm 2020-2024 40.

<sup>140</sup> *a.a.O.* 42.

Gesetzesentwurf nur dann unterschritten werden, wenn der Rücklagenstand bereits entsprechend hoch ist oder wegen einer erst kurz zurückliegenden Sanierung des Gebäudes nicht erforderlich ist.<sup>141</sup> Dadurch soll die Durchführung von Sanierungsarbeiten erleichtert werden, da die Wohnungseigentümer dringend notwendigen Erhaltungsarbeiten oder auch thermischen Sanierungen eher zustimmen, wenn das Geld für solche Arbeiten bereits in Form einer angesparten Rücklage zur Verfügung steht.<sup>142</sup>

Bei der Festlegung der Rücklagenhöhe soll künftig auch im § 31 Abs 1 S 2 WEG verankert werden, dass insbesondere auch auf künftige Aufwendungen zur thermischen Sanierung oder energieoptimierende Maßnahmen des Gebäudes Bedacht zu nehmen ist.<sup>143</sup>

Dass die Einführung einer Mindestrücklage die Durchführung von Energieeffizienzmaßnahmen positiv unterstützt, zeigt auch die Auswertung der im Rahmen der Arbeit durchgeführten Umfrage. Wenn bereits ein gewisser Prozentsatz der Gesamtkosten als Rücklage angespart wurde, ist der einzelne Wohnungseigentümer durch die Verwendung der angesparten Rücklage nicht so stark belastet und offener für die Durchführung solcher Maßnahmen.<sup>144</sup>

Aufgrund dieser Punkte wurde nach Aussage von *Kothbauer*, die Einführung einer Mindestrücklage angedacht, denn damit erübrigt sich zumindest die Diskussion mit den Wohnungseigentümern, welcher Betrag mindestens eingehoben werden soll. Anstatt, dass ein Verwalter einen Beschluss über die Festsetzung der Rücklagenhöhe fasst, kann er nach der Novelle die gesetzliche Mindestrücklage von 90 Cent den Wohnungseigentümern einfach vorschreiben. So können in der Folge auch unkomplizierter und rascher wichtige Erhaltungsarbeiten durchgeführt werden, weil das dafür benötigte Geld in der Rücklage vorhanden ist.

Eine Staffelung der Rücklage erachtet *Kothbauer* als einen sehr interessanten Ansatz, der bei den Expertengesprächen jedoch nicht weiterverfolgt wurde. Auch der Ansatz, den EVB gem. § 14d WGG als Höhe der Mindestrücklage heranzuziehen, wurde, wie

---

<sup>141</sup> § 31 Abs 1 WEG Novelle 2021 Entwurf.

<sup>142</sup> <https://www.fwp.at/news/blog/ausblick-auf-die-weg-novelle-2021> (23.01.2021).

<sup>143</sup> *Sammer/Kothbauer*, ÖVI News (04|2020) S7.

<sup>144</sup> Siehe Kapitel 6.2.

bereits im letzten Kapitel erörtert, schnell verworfen, da dieser nicht zu vergleichen ist und auch anderen Zwecken dient. Schon eher könnte sich *Kothbauer* eine Koppelung des Rücklagenbeitrages an den Heizwärmebedarf, kurz HWB, vorstellen. So wäre dann die gesetzliche Mindestrücklage bei einem thermisch sanierten Wohngebäude niedriger als bei einem nicht sanierten Gründerzeithaus.

Im Zuge der Novellierung soll laut dem aktuellen Gesetzesentwurf auch eine Erleichterung für das Zustandekommen eines Mehrheitsbeschlusses der Eigentümergemeinschaft eingeführt werden. Laut *Kothbauer* ist geplant, dass für einen Mehrheitsbeschluss entweder die Mehrheit aller Anteile wie bisher benötigt wird oder der Beschluss von einer 2/3 Mehrheit gefasst wird. Dies ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Die Mehrheit hat jedoch zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile zu erreichen.<sup>145</sup> Dadurch soll laut Aussage von *Kothbauer* sichergestellt werden, dass nicht drei bis vier Wohnungseigentümer über die Geschicke aller anderen entscheiden, nur weil sie engagierter sind oder die anderen nicht ausreichend informiert wurden.

Nachdem die Novelle sehr stark Richtung Klimaschutz ausgerichtet ist, gibt es auch gezielte Änderungen im Hinblick auf die Durchsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen wie Elektro-Ladestationen oder Fotovoltaik-Anlage. Demnach ist im Entwurf der Novelle eine Erleichterung für die Errichtung von E-Ladestationen zum „Langsamladen“, sprich bis zu 3,7 KW in der Stunde geplant.<sup>146</sup>

Als letzte inhaltlich geplante Änderung laut *Kothbauer* sei noch kurz angeführt, dass es bei bestimmten eigennützigen Änderungen des § 16 Abs 2 WEG auch eine Zustimmungsfiktion seitens der übrigen Wohnungseigentümer geben soll. Demnach soll eine Zustimmung eines Wohnungseigentümers als erteilt gelten, wenn dieser von der geplanten Änderung ordnungsgemäß verständigt wurde und der Änderung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Erhalt der Verständigung widersprochen hat.<sup>147</sup>

Zusammenfassend lässt sich laut den Aussagen von *Kothbauer*, sowie aufgrund des vorhandenen WEG-Novellen Entwurfes erkennen, dass die Regierung einige kleinere Änderungen mit der geplanten Novellierung umsetzen will, die jedoch große

---

<sup>145</sup> § 24 Abs 4 S 1 WEG Novelle 2021 Entwurf.  
<sup>146</sup> *Sammer/Kothbauer*, ÖVI News (04|2020) S5.  
<sup>147</sup> § 16 Abs 2a WEG Novelle 2021 Entwurf.

Auswirkungen haben können. Wann die schon für Anfang 2021 angekündigte Gesetzesnovelle des Wohnungseigentumsgesetzes tatsächlich umgesetzt wird, lässt sich laut *Kothbauer* noch nicht sagen. Laut *Kothbauer* ist nach derzeitigem Stand die Begutachtung des Entwurfes noch für diesen Frühsommer geplant und nach einer gewissen Übergangsfrist soll die Novellierung schließlich am 01.01.2022 in Kraft treten. Ob dieser Zeitplan aufgrund der Coronakrise eingehalten wird, bleibt jetzt offen.

## 5.2. Kyoto-Ziel 2020

Nachdem im Gesetzesentwurf im § 31 Abs 1 S 2 WEG in Zukunft verankert werden soll, dass insbesondere auch auf künftige Aufwendungen zur thermischen Sanierung oder energieoptimierende Maßnahmen des Gebäudes Bedacht zu nehmen ist, werden im folgenden Abschnitt der Arbeit die allgemeinen Ziele und Förderungsmodelle der Politik hierzu näher betrachtet.

Das im Dezember 1997 beschlossene Kyotoprotokoll legte das erste Mal völkerrechtliche verbindliche Ziele für die Reduzierung von Treibhausgasen fest. Das Protokoll wurde insgesamt von 191 Staaten unterschrieben und ratifiziert. In Kraft trat das Abkommen jedoch erst 2005. Die Staaten verpflichteten sich zu einer Senkung der Treibhausgasemissionen um 5 % bis zum Jahr 2012 gegenüber dem Stand von 1990. Im Jahr 2013 wurde das Kyotoprotokoll noch bis zum vergangenen Jahr 2020 verlängert. Diesmal einigte man sich den CO<sub>2</sub>-Ausstoß, im Vergleich zu 1990, um 18% zu reduzieren.<sup>148</sup>

Trotz der großen Reduktionsbemühungen haben sich die weltweiten Treibhausgasemissionen im Vergleich zu 1990 um 60 Prozent erhöht. Auch Österreich konnte die Kyoto-Ziele nicht erreichen und konnte die Treibhausgasemissionen in den Jahren zwischen 1995 und 2015 nur minimal reduzieren. Der jetzigen Regierung kommt daher eine Schlüsselrolle zu, damit in Zukunft mehr Energieeffizienzmaßnahmen umgesetzt werden.<sup>149</sup>

---

<sup>148</sup><https://www.diepresse.com/5336133/klimaschutz-osterreich-hat-seine-ziele-verfehlt> (23.01.2021).

<sup>149</sup><https://www.diepresse.com/5336133/klimaschutz-osterreich-hat-seine-ziele-verfehlt> (20.02.2021).

### 5.3. Pariser Klimaabkommen

Mit dem Übereinkommen von Paris wurde im Dezember 2015 die erste rechtsverbindliche weltweite Klimaschutzvereinbarung beschlossen. Dabei ist das zentrale Ziel die Bekämpfung des Klimawandels in Form der Entschleunigung der Erderwärmung von 2 °C auf 1,5 °C. Vereinbart wurde im Abkommen, dass bis zum Jahr 2050 die globalen Treibhausgasemissionen auf null gesenkt werden sollen.<sup>150</sup>

Die EU ist eine der treibenden Kräfte der internationalen Klimaschutzbemühungen und aktualisierte im vergangenen Dezember seine Ziele bis 2030. Die Mitgliedstaaten der EU setzten sich als verbindliches Ziel die Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 55 %, im Vergleich zu 1990, zu minimieren.<sup>151</sup>

Die aktuelle Bundesregierung hat in ihrem Regierungsprogramm festgehalten, dass das Pariser Abkommen als Handlungsgrundlage für ökonomische, ökologische und soziale Ziele herangezogen werden soll.<sup>152</sup> So soll mit den Bundesländern über eine Anpassung der Bauordnungen gesprochen werden und wie diese ihren Beitrag zur Erreichung der Pariser Klimaziele leisten können.<sup>153</sup>

Um im Bereich des Wohnbaues die Treibhausgasemissionen entsprechend dem Pariser Klimaziel zu reduzieren, wurden von der aktuellen Regierung auch spezielle Förderungsprogramme ins Leben gerufen.

Unter dem Slogan „klimaaktiv Bauen und Sanieren“ hat das Bundesministerium für Klimaschutz einen „klimaaktiv Kriterienkatalog“ entwickelt. Dieser steht für Energieeffizienz, ökologische Qualität, Komfort und Ausführungsqualität und wird als Maßstab für diverse Förderungen angesehen.<sup>154</sup>

Eines dieser Förderungsangebote ist der „Sanierungsscheck für Private“ mit den thermischen Sanierungen im privaten Wohnbau für Gebäude, die älter als 20 Jahre sind, gefördert werden. Als Förderungskriterium muss eine umfassende Sanierung nach dem „klimaaktiv-Standard“ durchgeführt werden oder es bei einer Teilsanierung zu einer Senkung des Heizwärmebedarfs von mindestens 40 Prozent kommen. Unter

---

<sup>150</sup>[https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen\\_wohnen\\_und\\_umwelt/klimaschutz/1/Seite.1000325.html](https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/klimaschutz/1/Seite.1000325.html) (21.02.2021).

<sup>151</sup> [https://ec.europa.eu/clima/policies/international/negotiations/paris\\_de](https://ec.europa.eu/clima/policies/international/negotiations/paris_de) (21.02.2021).

<sup>152</sup> ÖVP/Grüne, Regierungsprogramm 2020-2024 69.

<sup>153</sup> a.a.O. 41.

<sup>154</sup> <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/sanierung.html> (21.02.2021).

förderungsfähige Maßnahmen fallen die Dämmung der Außenwände oder des Daches, genauso wie die Sanierung oder der Austausch von Fenstern u. Außentüren.<sup>155</sup>

Eine andere Förderungsaktion der Bundesregierung zur Erreichung des Pariser Klimazieles trägt den Namen „raus aus Öl“ für thermische Gebäudesanierung und die Durchführung eines Heizkesseltausches. Ziel dieser Aktion ist, die Eindämmung des Heizenergieverbrauches voranzutreiben und die Umstellung von fossil betriebener Raumheizung auf klimafreundliche Alternativen zu unterstützen.<sup>156</sup>

---

<sup>155</sup> [https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen\\_wohnen\\_und\\_umwelt/energie\\_sparen/1/Seite.2430310.html](https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/energie_sparen/1/Seite.2430310.html) (20.02.2021).

<sup>156</sup> <https://www.klimaaktiv.at/foerderungen/raus-aus-oel.html> (21.02.2021).

## 6. Meinungsbild der Wohnungseigentümer zur Rücklage

In diesem Kapitel der Masterarbeit wird anhand der empirisch erhobenen Daten ein Meinungsbild der Wohnungseigentümer zum Thema „Rücklage im Wohnungseigentum“ dargestellt.

Zu Beginn wird die Erstellung des Fragenkatalogs sowie die Auswahl der Befragten Personen näher beleuchtet, danach erfolgt die Auswertung sowie Analyse der Befragungsergebnisse.

Der nachfolgende Fragenkatalog soll der Überprüfung von folgenden Hypothesen dienen:

1. „Wohnungseigentümer wären gerne genauer über den Erhaltungszustand ihrer Liegenschaft informiert.“
2. „Die Mehrheit der Wohnungseigentümer spricht sich für die Einführung einer Mindestrücklage aus.“
3. „Der Großteil der Wohnungseigentümer möchte die jeweilige Liegenschaft auf den aktuellen Stand der Technik bringen.“

Den Hypothesen werden jeweils mehrere Fragen bzw. Behauptungen zugeordnet. Durch den Fragenkatalog sollen die drei Hypothesen in ihren Aussagen entweder bestätigt oder andernfalls widerlegt werden.

### 6.1. Konzeption des Fragenkatalogs

Nachdem im ersten Teil der Arbeit der gesetzliche bzw. theoretische Abschnitt zum Thema Rücklage im Wohnungseigentum betrachtet wurde, folgt nun die Befragung von Wohnungseigentümern.

Dabei wurden Wohnungseigentümer zu verschiedenen Aspekten der Rücklage befragt. Ziel der Befragung war herauszufinden, wie die Befragten zur Rücklage im Allgemeinen stehen, wie deren Wissenstand ist und welchen Umgang diese mit der Rücklage haben. Anhand dieser Punkte wurden anschließend unter anderem folgende Fragestellungen formuliert:

„Werden die Wohnungen von Wohnungseigentümern vermehrt bewohnt, vermietet oder stehen diese leer?“

„Sind die Wohnungseigentümer für die Abschaffung der Bildung einer Rücklage oder für die Festsetzung einer Mindesthöhe der Rücklage?“

„Wissen die Wohnungseigentümer, wofür das Geld in der Rücklage verwendet wird bzw. welche Erhaltungsarbeiten in der jeweiligen Liegenschaft in absehbarer Zeit anstehen?“

„Ob die Wohnungseigentümer gerne genauer über den Erhaltungszustand ihres Gebäudes informiert wären?“

„Sind den Wohnungseigentümern, die zu zahlen Rücklagenbeiträge nachvollziehbar bzw. schlüssig?“

„Empfinden die Wohnungseigentümer die Höhe der derzeitigen Rücklage als zu hoch bzw. zu niedrig?“

„Sollte die Rücklage mit dem Alter des Wohnungseigentumsobjekts steigen?“

„Wie schätzen die Wohnungseigentümer den Erhaltungszustand ihrer Liegenschaft ein?“

„Sind die Wohnungseigentümer nur für die Durchführung der notwendigsten Erhaltungsarbeiten oder soll die Liegenschaft auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden soll?“

„Erhalten Wohnungseigentümer in der jährlichen Vorausschau die Erhaltungsarbeiten über die kommenden Jahre gut dargelegt?“

„Gibt es in den Wohnungseigentumsobjekten Meinungsverschiedenheiten unter den Eigentümern betreffend der Rücklage?“<sup>157</sup>

---

<sup>157</sup> Siehe vollständiger Fragekatalog Anhang S 79.

### 6.1.1. Umsetzung der Befragung

Um die Abschlussquote und die Bearbeitungsdauer für die befragten Wohnungseigentümer so gering als möglich zu halten, wurde ein strukturierter multiple Choice Fragenkatalog aus 22 Teilfragen erstellt.

Der Fragenkatalog enthält neben Fragestellungen auch eine Reihe an Behauptungen, welche mittels folgenden fünf Auswahlmöglichkeiten zu beantworten waren:

- trifft zu
- trifft eher zu
- trifft eher nicht zu
- trifft nicht zu
- keine Angabe

Zu Beginn des Fragenkatalogs hat der Befragte einige Fragen zu seiner Person sowie zu seinen Eigentumsverhältnissen zu beantworten. Danach folgte eine Reihe an Statements, welche sich direkt auf die Rücklage beziehen und das Wissen der Befragten zu den verschiedensten Bereichen der Rücklage abfragen.

Zum Abschluss hat der Wohnungseigentümer sich noch zu seiner Bereitschaft zur Durchführung von Thermischen Verbesserungsarbeiten in der Liegenschaft zu äußern.

Um eine möglichst hohe Anzahl an Befragten Teilnehmern zu erreichen wurde der Fragekatalog in Form einer Online Umfrage an verschiedenste Wohnungseigentümer versendet, welche über das Öffnen eines Links direkten Zugriff zur Umfrage hatten. Entworfen wurde der Fragenkatalog auf dem Umfragetool namens Survey Monkey.<sup>158</sup> Der Verfasser der Masterarbeit konnte sowohl über seinen Bekanntenkreis, als auch als Referent in einer Hausverwaltung eine große Anzahl an Wohnungseigentümer für die Beantwortung der Umfrage gewinnen. Daneben hat der Verfasser auch noch sein Netzwerk über die sozialen Plattformen wie LinkedIn, Instagram oder Facebook verwendet, um Wohnungseigentümer zur Teilnahme an der Befragung zu bewegen.

Direkt ausgesendet wurde der Umfragelink im Befragungszeitraum 180 Mal. Einige ausgefüllte Umfragen sind jedoch nicht durch die direkte Zusendung des Fragebogens, sondern durch die diversen Online Plattformen zustande gekommen, durch die eine

---

<sup>158</sup> de.surveymonkey.com (20.01.2021).

hohe Reichweite erreicht werden konnte. Der Befragungszeitraum erstreckte sich über 3 Wochen und es wurden insgesamt 151 ausgefüllte Umfragen im Online Tool erfasst. Die Auswertung zeigte, dass der kurz und einfach strukturierte Fragenkatalog dazu führte, dass eine Abschlussquote von 96 % der gestarteten Befragungen erreicht werden konnte. Die durchschnittliche Bearbeitungszeit pro abgeschlossene Befragung betrug 4 Minuten und 6 Sekunden und war damit weit unter der angedachten Zielsetzung von 5 Minuten.

## **6.2. Analyse der Ergebnisse der Umfrage**

Durch die Umfrage konnte ein Meinungsbild der Wohnungseigentümer zum Thema „Rücklage im Wohnungseigentum“ gewonnen werden, welches zur Überprüfung der am Anfang dieses Kapitels aufgestellten Hypothesen dient. In diesem Kapitel werden nun die vor der Umfrage aufgestellten Hypothesen analysiert und die wichtigsten Ergebnisse, die aus der Umfrage gewonnen werden konnten, aufgezeigt. Die gesammelten Ergebnisse der Umfrage sind im Anhang der Arbeit abgebildet.<sup>159</sup>

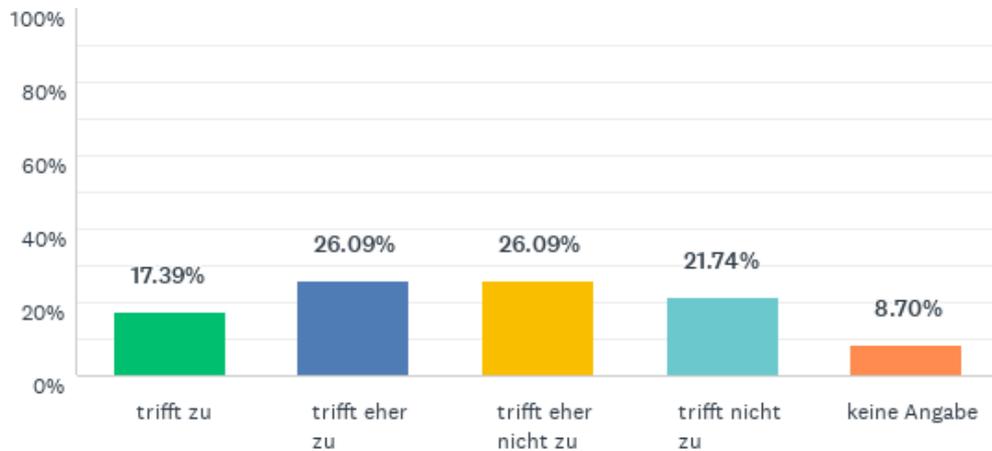
Die erste aufgestellte Hypothese: „Wohnungseigentümer wären gerne genauer über den Erhaltungszustand ihrer Liegenschaft informiert“ wurde durch die Behauptung in Frage 14 der Umfrage überprüft. Diese angenommene Hypothese wurde eindeutig bestätigt, da insgesamt 64,67 Prozent bei dem Statement die Felder „trifft zu“ bzw. „trifft eher zu“ ankreuzten. Dem stehen 30,66 Prozent gegenüber, die dem Statement nicht zustimmten. In der nachfolgenden Grafik ist das Abstimmergebnis der Behauptung betreffend der Festsetzung einer Mindesthöhe der Rücklage jener Personen angeführt, die in Frage 14 angekreuzt haben, dass sie gerne genauer über den Erhaltungszustand ihrer Liegenschaft informiert wären.

---

<sup>159</sup> Siehe Anhang S.80.

### Diagramm 1: F7: Sie sind für die Festsetzung einer Mindesthöhe der Rücklage (pro m<sup>2</sup> der WF)?

(Gefilterte Personen, die bei F14 „trifft zu“ bzw. „trifft eher zu“ angekreuzt haben)



Quelle: Eigene Quelle.

Aus dem Filtern der Antworten dieser beiden Fragen lässt sich erkennen, dass die Personen, die gerne genauer über den Erhaltungszustand ihrer Liegenschaft informiert wären, sich auch stärker gegen die Festsetzung einer Mindesthöhe der Rücklage aussprechen als jene, die schon ausreichend über den Erhaltungszustand informiert sind. Das Gesamtergebnis des Statements betreffend der Festsetzung einer Mindesthöhe der Rücklage führte noch zu einer Zustimmung von 51,33 Prozent für die Festsetzung einer Mindesthöhe, wohingegen bei der gefilterten Frage nur noch 43,48 Prozent die Mindestrücklage befürworteten. Als Analyse lässt sich daher festhalten, dass Wohnungseigentümer über den Erhaltungszustand ausreichend zu informieren sind, damit sie auch der Einführung einer Mindestrücklage positiv gegenüberstehen.

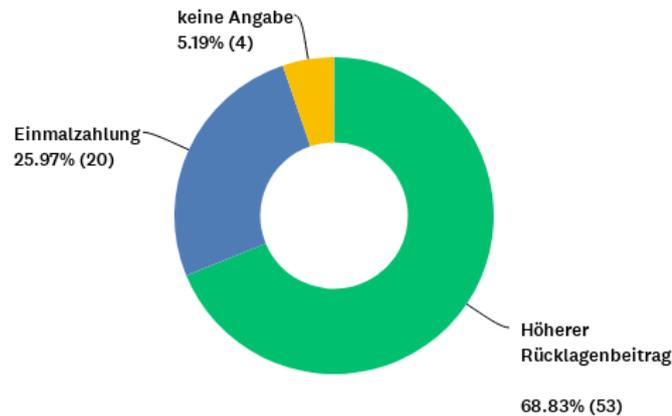
Die zweite Hypothese lautete: „Die Mehrheit der Wohnungseigentümer spricht sich für die Einführung einer Mindestrücklage aus.“ und fand in der Frage 7 eine mehrheitliche Zustimmung der befragten Wohnungseigentümer. Wie schon erwähnt, stimmten 51,33 Prozent für die Festsetzung einer Mindestrücklage, während sich 39,33 Prozent eher bzw. dagegen aussprachen. Die restlichen knappen 10 Prozent gaben keine Angabe an.

Durch Filterung der nachstehenden Frage 8, „ob sie anfallende Erhaltungsarbeiten lieber durch eine höheren Rücklagenbeitrag oder mittels einer Einmalzahlung

bezahlen“, zeigte sich, dass Wohnungseigentümer, die für die Einführung einer Mindestrücklage in Frage 7 gestimmt haben, sich in Frage 8 mit 68,83 Prozent auch für den höheren Rücklagenbeitrag gegenüber einer Einmalzahlung aussprachen.

**Diagramm 2: F8: Zahlen Sie anfallende Erhaltungsarbeiten lieber durch einen höheren Rücklagenbeitrag oder mittels einer Einmalzahlung (Eigenmittelerlag)?**

(gefilterte Personen, die bei F7 „trifft zu“ bzw. „trifft eher zu“ angekreuzt haben)

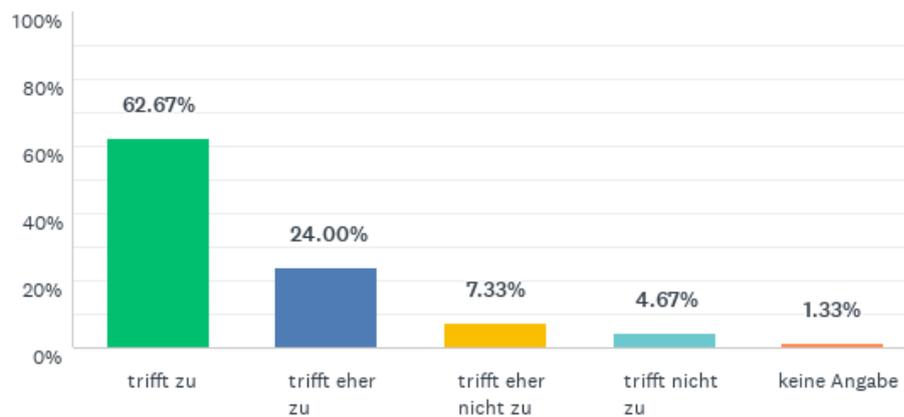


Quelle: Eigene Quelle.

Jene Wohnungseigentümer, die hingegen nicht für die Festsetzung einer Mindesthöhe der Rücklage stimmten, bevorzugten mit 52,46 Prozent die Einmalzahlung gegenüber einem höheren Rücklagenbeitrag. Diese Unterscheidung zeigt auf, dass die unterschiedlichen Ansichten betreffend der Einführung einer Mindesthöhe der Rücklage sich auch in den Zahlungsvorstellungen ausdrücken und es so in vielen Liegenschaften schnell zu Meinungsverschiedenheiten zwischen den Wohnungseigentümern kommen kann.

Überraschend war das Ergebnis, dass 84,67 Prozent ankreuzten, dass sie wissen bzw. eher wissen, wofür das Geld in der Rücklage verwendet wird. Dies macht ersichtlich, dass eine große Mehrheit der Wohnungseigentümer sich mit dem Thema Rücklage beschäftigt hat bzw. glaubt sich entsprechend auszukennen.

**Diagramm 3: F12: Sie wissen, wofür das Geld in der Rücklage verwendet wird.**



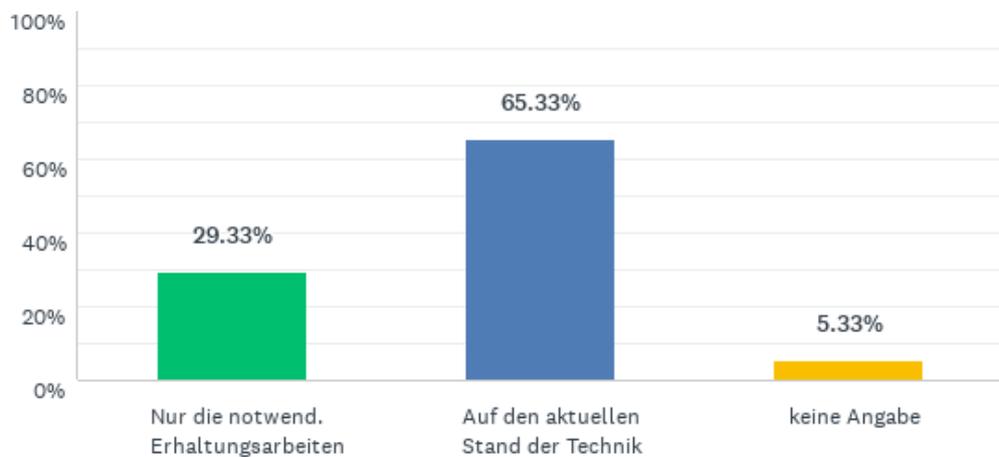
Quelle: Eigene Quelle.

Für mehr als zwei Drittel ist der zu zahlende Rücklagenbeitrag sowohl nachvollziehbar als auch angemessen, was in den Fragen 15 und 16 überprüft wurde.

Mit 64,18 Prozent sprachen sich auch knappe zwei Drittel dafür aus, dass die Rücklage mit dem Alter der Liegenschaft steigen sollte. Hier zeigt sich also eine Bereitschaft bei den Wohnungseigentümern, dass eine Anhebung der Rücklage mit Alterung der Liegenschaft, wie es sie auch im WGG gibt, von den Befragten als sinnvoll erachtet und auch gewünscht wird.

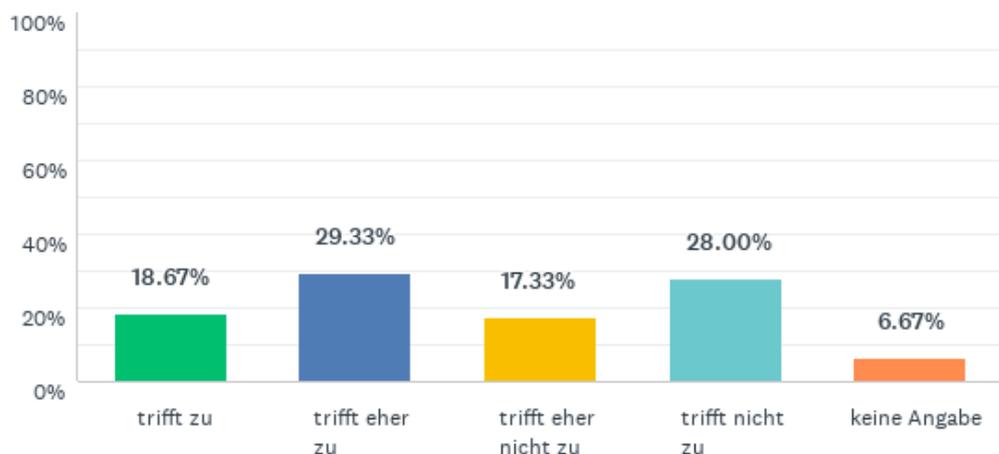
In der dritten und letzten Hypothese sollte überprüft werden, ob folgende Annahme stimmt: „Der Großteil der Wohnungseigentümer möchte die jeweilige Liegenschaft auf den aktuellen Stand der Technik bringen.“ Für die Beantwortung dieser Hypothese wurden die Behauptungen von Frage 19 und im Speziellen von Frage 20 herangezogen. Mit 65,33 Prozent sprachen sich rund zwei Drittel dafür aus, dass die Liegenschaft im Laufe der Zeit auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden soll.

**Diagramm 4: F20: Sind Sie dafür, dass in Ihrer Liegenschaft nur die notwendigsten Erhaltungsarbeiten erledigt werden oder soll die Liegenschaft im Laufe der Zeit auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden?**



Quelle: Eigene Quelle.

**Diagramm 5: F19: Sie sind für die Durchführung von Thermischen Verbesserungsarbeiten in Ihrer Liegenschaft.**



Quelle: Eigene Quelle.

Damit ist auch diese Hypothese definitiv bestätigt, auch wenn im Statement der Frage 19 nur 48,00 Prozent der Befragten für die Durchführung von thermischen Verbesserungsarbeiten stimmten. Dies zeigt, dass die Mehrheit der Wohnungseigentümer für die Durchführung zwar von Energieeffizienzmaßnahmen auf den Stand der Technik ist, bei thermischen Verbesserungsarbeiten, wie einer Fassadendämmung, jedoch noch ein wenig Zurückhaltung in der Bevölkerung bzw. im Kreis der Wohnungseigentümer herrscht.

Herauszustreichen sei an dieser Stelle auch noch das Ergebnis der Frage 18, dass mit 81,88 Prozent eine gewaltige Mehrheit den Erhaltungszustand ihrer Liegenschaft mit „sehr gut“ bzw. „gut“ bewertete. Das sich ihre Liegenschaft in einem „schlechten“ bzw. „sehr schlechten“ Erhaltungszustand befinde, gaben lediglich 4,02 Prozent der Befragten an.

## 7. Ermittlung der Rücklagenhöhe

In diesem Kapitel wird die Nutzungsdauer bzw. Lebensdauer von Gebäuden und im speziellen der einzelnen Bauteile analysiert und anhand dieser Daten ein rechnerisches Beispiel erstellt. Dabei wird auch genauer auf zwei der im Anfang der Arbeit vorgestellten Forschungsfragen eingegangen.

- Ist es möglich, eine angemessene Rücklagenhöhe für jedes Wohnungseigentumsobjekt standardisiert zu berechnen?
- Kann so auch ein Ausblick für die Wohnungseigentümer erstellt werden, wann in der Zukunft notwendige Erhaltungsarbeiten erforderlich sind und welche Kosten diese verursachen?

Der Lebenszyklus eines Gebäudes läuft im Großteil der Fälle immer gleich ab, wodurch sich in der Regel gut abschätzen lässt, wann gewisse Erhaltungsmaßnahmen notwendig sein werden und wie ein Gebäude altert. Beeinflusst wird die Lebensdauer eines Gebäudes von den verschiedensten gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, auf die in Kürze noch genauer eingegangen wird.<sup>160</sup>

### 7.1. Umsatzsteuerrechtliche Bestimmungen

Eine Eigentümergemeinschaft stellt gemäß § 2 Umsatzsteuergesetz (UstG) ein Unternehmen dar, welches Lieferungen und Leistungen zur Verwaltung und Erhaltung des gemeinsamen Eigentums erbringt. Diese Leistungen der Eigentümergemeinschaften sind gemäß § 6 Abs 1 Ziffer 17 UstG prinzipiell unecht steuerbefreit.<sup>161</sup> Unecht steuerbefreit bedeutet, dass der Unternehmer zwar keine Umsatzsteuer schuldet, dafür aber auch keine Vorsteuer geltend machen darf.<sup>162</sup>

Sofern genau zuordenbare Rechnungen vorliegen, ist die Eigentümergemeinschaft in der Regel zum Vorsteuerabzug berechtigt. Wenn der Jahresumsatz der Gemeinschaft unter 30.000,- Euro netto liegt, kommt die Kleinunternehmerregelung zur

---

<sup>160</sup> Lang/Klinger, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> 278.

<sup>161</sup> Umsatzsteuerrichtlinien 2000 Rz 922.

<sup>162</sup> Krenauer/Klinger, Praktische Immobilienbuchhaltung 109.

Anwendung. Diese sind ebenso unecht steuerbefreit, sprich weder Umsatzsteuerpflichtig noch Vorsteuerabzugsberechtigt.<sup>163</sup>

Für die Eigentümergemeinschaft besteht jedoch die Möglichkeit durch einen sogenannten Regelbesteuerungsantrag zur Steuerpflicht zu optieren, wodurch dann der Normalsteuersatz zur Anwendung gelangt. Dadurch kann in weiterer Folge vom Vorsteuerabzug Gebrauch gemacht werden, jedoch besteht dann auch die Ust-Abfuhrverpflichtung.<sup>164</sup> Dies wird vor allem bei älteren Eigentumsanlagen empfohlen, welche ein hohes Investitionserfordernis aufweisen.<sup>165</sup>

Mit 1.1.2016 wurde die umsatzsteuerliche Behandlung von Garagen und Kfz-Abstellplätzen im Wohnungseigentum mit jener aus Vermietung und Verpachtung gleichgestellt. Seitdem gelangt auch für diese der Normalsteuersatz von derzeit 20% zur Anwendung. Parafizierte Kellerabteile, wie zum Beispiel ein eigens abgetrenntes und zugängliches Lager, Vermietung zu Geschäftszwecken oder Geschäftslokale sind grundsätzlich unecht steuerbefreit. Auch hier kann von der Steueroptierung Gebrauch gemacht werden, sofern der Miteigentumsanteil nach dem 31. August 2012 erworben wurde. Dabei kommt es nur auf den Zeitpunkt des Wohnungseigentumserwerbs an, eine etwaige Vermietung oder auch die Gebäudeerrichtung vor dem 01. September 2012 kommt hier nicht zum Greifen.<sup>166</sup> Wichtige Voraussetzung für die Steueroptierung ist darüber hinaus, dass der Leistungsempfänger die Bestandseinheit fast ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.<sup>167</sup>

Für Bewirtschaftungskosten, die bei Verwendung zu Wohnzwecken anfallen, kommt ein ermäßigter Steuersatz von derzeit 10% bei Erhaltung, Verwaltung und Betrieb zum Tragen.<sup>168</sup> Lediglich die Lieferung von Wärme ist vom ermäßigten Steuersatz explizit ausgenommen.<sup>169</sup>

---

<sup>163</sup> <https://rs-hausverwaltung.at/2017/08/28/umsatzsteuer-bei-eigentuemergemeinschaften>

(26.03.2021)

<sup>164</sup> § 6 Abs 2 UstG 1994.

<sup>165</sup> [http://stingl.com/wp-content/uploads/2015/08/Wohnungseigent%C3%BCmergemeinschaft-Steuerreform-2015\\_2016.pdf](http://stingl.com/wp-content/uploads/2015/08/Wohnungseigent%C3%BCmergemeinschaft-Steuerreform-2015_2016.pdf) (26.03.2021).

<sup>166</sup> Lang/Klinger, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> 309.

<sup>167</sup> Umsatzsteuerrichtlinien 2000 Rz 923.

<sup>168</sup> Umsatzsteuerrichtlinien 2000 Rz 1214.

<sup>169</sup> a.a.O. Rz 1216.

Im Unterschied zur Lieferung von Wärme unterliegt der Heizungsanlagentausch sowie der Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage sehr wohl dem begünstigten Steuersatz von 10%, sofern eine Wohnzwecknutzung vorliegt.<sup>170</sup>

Die Rücklagendotierung unterliegt jedoch mangels konkreter Leistung nicht der Umsatzsteuer und die Beiträge sind daher nicht steuerbar.<sup>171</sup> Deshalb werden die Rücklagenbeträge von den Wohnungseigentümern ohne Umsatzsteuer eingehoben und erst bei der Begleichung der Aufwendungen aus der Rücklage ist die Umsatzsteuer vom Aufwand zu entrichten. Dies ist die sogenannte „USt vom Aufwand“. Für Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten, die Verwaltung oder den Betrieb der Allgemeinanlagen gelangt der begünstigte Steuersatz von 10 Prozent zur Anwendung. Bestandseinheiten, welche nicht zu Wohnzwecken dienen, wie Pkw-Abstellplätze oder Garagen werden mit 20 Prozent regelbesteuert.<sup>172</sup> Sofern die Eigentümergemeinschaft ihre Umsätze steuerpflichtig behandelt, hat jeder Wohnungseigentümer die auf seine Bestandseinheit nach der jeweiligen Nutzungsart entfallende Umsatzsteuer gemäß § 32 Abs 10 WEG 2002 zu entrichten.

Dies bedeutet bei Wohnungsnutzung in der Regel einen steuerlichen Vorteil für den eigennutzenden Wohnungseigentümer. Während dieser für die Wohnungsnutzung nur 10% USt abzuführen hat, sind einige Leistungen von der Eigentümergemeinschaft vom Finanzamt mit 20% USt rückforderbar.<sup>173</sup>

## 7.2. Lebenszyklus eines Gebäudes

Wie schon zu Beginn des Kapitels erwähnt, durchlaufen alle Gebäude einen sehr ähnlichen Prozess im Laufe der Zeit. Der Lebenszyklus lässt sich demnach in mehrere Phasen unterteilen.<sup>174</sup>

Am Beginn eines jeden Projekts steht eine Strategie, welche in weiterer Folge auf ihre Machbarkeit geprüft wird. Im Rahmen der Planung wird das Projekt dann konkretisiert

---

<sup>170</sup> a.a.O. Rz 1196.

<sup>171</sup> Lang/Klinger, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> 276.

<sup>172</sup> Stingl/Nidetzky, Handbuch Immobilien & Steuern (2020) Kapitel 8/ 44.

<sup>173</sup> [http://stingl.com/wp-content/uploads/2015/08/Wohnungseigent%C3%BCmergemeinschaft-Steuerreform-2015\\_2016.pdf](http://stingl.com/wp-content/uploads/2015/08/Wohnungseigent%C3%BCmergemeinschaft-Steuerreform-2015_2016.pdf) (26.03.2021).

<sup>174</sup> Lang/Klinger, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> 278.

und die Realisierung schlussendlich beschlossen, bevor in der Ausführungsphase die Planung auch baulich umgesetzt wird. Nach Fertigstellung der Liegenschaft folgt die Nutzungsphase. Diese kann sich durch Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsarbeiten verlängern und so das Kerngeschäft des Gebäudes, die Nutzung verlängern. Doch eines Tages hat jedes Objekt seine Nutzungsdauer überschritten und es kann in weiterer Folge durch den Rückbau der Liegenschaft eine Neuentwicklung am gleichen Standort angegangen werden. Diese verschiedenen Abschnitte werden durch den Begriff „Lebenszyklus“ in einem Wort zusammengefasst.<sup>175</sup>

Die Lebenszykluskosten eines Gebäudes verteilen sich auf die verschiedenen Phasen. So macht für viele auf den ersten Blick vielleicht etwas überraschend die Nutzungsphase mit ca. zwei Dritteln der anfallenden Kosten einen Großteil der Gesamtkosten eines Gebäudes aus.<sup>176</sup> Dies liegt auf der einen Seite daran, dass die Nutzungsphase zeitlich gesehen der längste Abschnitt im Lebenszyklus eines Gebäudes ist und auf der anderen Seite in dieser Nutzungsphase diverse Instandsetzungsarbeiten anfallen, welche mit der Zeit einen immensen monetären Aufwand darstellen. Jedoch kann die Lebensdauer von Gebäuden und deren Bauteile durch die Durchführung von solchen Instandsetzungszyklen verlängert werden.<sup>177</sup>

Auch wenn der Lebenszyklus eines Gebäudes immer gleich abläuft, führt *Kothbauer* an, dass dennoch jedes Gebäude einzigartig und mit keinem anderen zu 100 Prozent ident ist. Sei es, dass in einer unterschiedlichen Qualität gebaut wird, der Standort unterschiedlich ist oder verschiedene Umwelteinflüsse auf das Objekt einwirken.

Ob sich die anfallenden Kosten der Nutzungsphase für die verschiedensten Gebäude dennoch standardisiert berechnen lassen können, soll in den folgenden Abschnitten noch näher thematisiert werden.

---

<sup>175</sup> <https://ig-lebenszyklus.at/hochbau/phasen> (26.01.2021).

<sup>176</sup> <https://bautipps.almondia.com/bauplanung/hausplanung/lebenszykluskosten-gebaeude/> (26.01.2021).

<sup>177</sup> *Lang/Klinger*, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> 279.

### 7.3. Nutzungsabschnitte eines Gebäudes

Neben den Lebenszyklen gilt es auch die Nutzungsdauer eines Gebäudes zu betrachten. Dabei sind folgende Nutzungsabschnitte zu unterscheiden: die technische Lebensdauer, die wirtschaftliche Nutzungsdauer sowie die übliche Gesamtnutzungsdauer. Darüber hinaus kann die Restnutzungsdauer eines Gebäudes weiters verlängert bzw. verkürzt werden. Um die verschiedenen Nutzungsdauern auseinanderhalten zu können, werden diese nun einzeln beleuchtet.<sup>178</sup>

#### 7.3.1. Die technische Lebensdauer eines Gebäudes

Unter der technischen Lebensdauer wird jener Zeitrahmen verstanden, der von der Errichtung des Gebäudes bis hin zum Abbruch des Bauwerks andauert. Primär hängt die technische Lebensdauer von der Qualität des Baumaterials ab.<sup>179</sup>

Ein Gebäude wird dabei in zwei Arten von Bauteilen unterteilt. Jene, die nur einmal errichtet werden, wie Fundamente, Außenwände, Decken oder Treppen. Diese tragenden Bauteile geben im Rahmen ihrer Haltbarkeitsgrenze auch die Obergrenze der Gesamtlebensdauer eines Gebäudes an. Bei den anderen Bauteilen ist die technische Lebensdauer zwar geringer, jedoch können diese in periodischen Intervallen erneuert werden, wodurch der technischen Lebensdauer theoretisch keine Obergrenze gesetzt werden kann. Beispiele für solche Bauteile sind unter anderem Rohrleitungen, Fenster, Heizungsanlagen oder Dachrinnen.<sup>180</sup>

Der Verschleiß der tragenden Bestandteile eines Gebäudes hängt neben der Qualität des Baumaterials auch von den durchgeführten Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten ab, da bei deren Unterlassen auch die tragenden Bauteile erheblich schneller beschädigt werden und rascher altern.<sup>181</sup> Wird zum Beispiel ein undichtes Dach nicht in einer angemessenen Zeit saniert, kann das Wasser die Holz oder Stahlkonstruktion unterhalb des Daches beschädigen und somit auch die Tragfähigkeit des Gebäudes sowie die Bausubstanz.<sup>182</sup>

---

<sup>178</sup> *Seiser/Bogensperger*, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen 19.

<sup>179</sup> *Seiser/Bogensperger*, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen 20.

<sup>180</sup> *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung 73.

<sup>181</sup> *a.a.O.* 73.

<sup>182</sup> <https://www.sanier.de/feuchtigkeitsschaeden/feuchtigkeitschaeden-folgen> (23.03.2021).

Sobald der Verschleiß eines tragenden Bauteiles so weit fortgeschritten ist, dass dieses ausgewechselt werden müsste, ist die Obergrenze der technischen Lebensdauer erreicht, da die Erneuerung wirtschaftlich nicht mehr vertretbar ist. Bis dies jedoch der Fall ist, können teilweise 200 bis 300 Jahre vergehen.<sup>183</sup>

### **7.3.2. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes**

Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer wird jener Zeitraum verstanden, indem das Gebäude zu den jeweils herrschenden Bedingungen ökonomisch für den bestimmten Zweck allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. In der Regel fällt die wirtschaftliche Nutzungsdauer geringer als die technische Lebensdauer aus.<sup>184</sup>

Die Länge der wirtschaftlichen Nutzungsdauer hängt stark von den Bedürfnissen der Bewohner der jeweiligen Liegenschaft ab. Oft kommt es zu einer Verkürzung der Nutzungsdauer, da die Bau- bzw. Raumgestaltung nicht mehr den modernen Anforderungen entspricht. So ist die Raumgestaltung von Zinshäusern mit ihren vielen kleinen Räumen nicht für ein modernes Einkaufsgeschäft geeignet. Auch durch die technische sowie wirtschaftliche Entwicklung von einzelnen Branchen kann es zu einer Verkürzung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer kommen.<sup>185</sup>

### **7.3.3. Übliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer hängt von der Bauart, der Bauweise, der Nutzungsart sowie der technischen Entwicklung und den Anforderungen an den jeweiligen Gebäudetyp ab. Die zu erwartende Zeitspanne beginnt mit der Errichtung des Gebäudes und reicht bis zum Ende seiner wirtschaftlich tolerierbaren Nutzung.<sup>186</sup>

Die übliche Gesamtnutzungsdauer siedelt sich bei der Nutzungsdauer zwischen der technischen Lebensdauer und wirtschaftlichen Nutzungsdauer an, da sowohl die technischen als auch wirtschaftlichen Aspekte der Standdauer von Gebäuden berücksichtigt werden.<sup>187</sup>

---

<sup>183</sup> *Seiser/Bogensperger*, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen 20.

<sup>184</sup> *Landesverband Steiermark und Kärnten*, Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 12.

<sup>185</sup> *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung 75.

<sup>186</sup> *a.a.O.* 76.

<sup>187</sup> *Seiser/Bogensperger*, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen 21.

Bemessen wird die übliche Gesamtnutzungsdauer nach empirisch ermittelten Kennzahlen, wobei ein ordnungsgemäßer Gebrauch, angemessene Wartungen der Anlagen und Instandhaltungsarbeiten am Gebäude als vorausgesetzt anzusehen sind. Wenn man sich die Erfahrungswerte genauer anschaut, liegt die übliche Gesamtnutzungsdauer bei Eigentumswohngebäuden zwischen 60 und 70 Jahren.<sup>188</sup>

#### 7.3.4. Restnutzungsdauer eines Gebäudes

Die Restnutzungsdauer findet vor allem im Bereich der Liegenschaftsbewertung ihre Bedeutung und wird für das Sachwertverfahren und auch für das Ertragswertverfahren als Bewertungskriterium herangezogen. Die Restnutzungsdauer gibt an, wie viele Jahre das jeweilige Gebäude bei ordnungsgemäßigem Gebrauch und Bewirtschaftung noch genutzt werden kann, bevor es abbruchreif ist.<sup>189</sup>

Sofern an der Liegenschaft nicht wesentliche Sanierungsmaßnahmen gesetzt wurden, wird die Restnutzungsdauer folgendermaßen berechnet:

#### Abbildung 1: Berechnung der Restnutzungsdauer

$$\begin{array}{c} \text{Übliche Gesamtnutzungsdauer} \\ - \text{Alter des Gebäudes} \\ \hline = \text{Restnutzungsdauer} \end{array}$$

Quelle: *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung 77.

Durch gezielt geplante Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie durch Modernisierungen kann die Restnutzungsdauer um viele Jahre verlängert werden. Werden hingegen nicht einmal die notwendigsten Erhaltungsarbeiten am Gebäude durchgeführt, kann es auch zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer kommen. Durch die daraus entstehende Schätzung der Restnutzungsdauer wird ein fiktives Alter des Gebäudes ermittelt.<sup>190</sup>

<sup>188</sup> *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung 76.

<sup>189</sup> *Seiser/Bogensperger*, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen 21.

<sup>190</sup> *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung 77.

### **7.3.5. Verlängerung der Restnutzungsdauer eines Gebäudes**

Wie soeben bereits erwähnt, kann es durch Verbesserungen oder Erneuerungen des Gebäudes zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kommen, ohne dass das tatsächliche Alter berücksichtigt wird. Dabei sind die wichtigen tragfähigen Bauteile des Gebäudes wie die Mauern, die Decken oder das Dach zu erneuern oder maßgeblich zu verbessern. Das sogenannte Verjüngungsprinzip führt dazu, dass sich das Gebäude um die Anzahl der Jahre der Verlängerung fiktiv verjüngt.<sup>191</sup>

So erhält ein Gebäude, welches im Jahr 1950 errichtet ist, durch die Verlängerung der Nutzungsdauer um 50 Jahre das fiktive Baujahr 2000.

### **7.3.6. Verkürzung der Restnutzungsdauer eines Gebäudes**

Im Unterschied zur Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt es durch nicht behebbare Baumängel und anderen Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten durchgeführt werden können, zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer eines Gebäudes. Diese Mängel oder Schäden festzustellen ist kein einfaches Unterfangen und bedarf einer genauen Überprüfung jedes Einzelfalls.<sup>192</sup>

Die Berechnung „Veralterung“ des Gebäudes funktioniert ident wie jene bei der Verlängerung der Restnutzungsdauer, nur dass hier ein entsprechend höheres fiktives Gebäudealter angesetzt werden muss.<sup>193</sup>

## **7.4. Faktoren die zur Bildung der Rücklage beitragen**

Wie in jener Arbeit bereits mehrmals angeführt, tragen viele Faktoren zur Bildung einer angemessenen Rücklage bei. In jeder Liegenschaft gibt es Reparaturarbeiten, die in jährlichen Abständen anfallen. Darunter fallen unter anderem Arbeiten wie das Einstellen des Haustors durch einen Schlosser, das Ausmalen an abgenutzten Flächen im Stiegenhaus oder der Tausch einer defekten Lampe durch einen Elektriker.<sup>194</sup>

Daneben gibt es aber auch die umfangreichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen, wo gesamte Gebäudeteile saniert bzw. komplett

---

<sup>191</sup> *Seiser/Bogensperger*, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen 27.

<sup>192</sup> *Seiser/Bogensperger*, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen 29.

<sup>193</sup> *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung 79.

<sup>194</sup> [https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen\\_wohnen\\_und\\_umwelt/wohnen/8/Seite.210160.html](https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/8/Seite.210160.html) (23.03.2021).

ersetzt werden. Darunter fällt zum Beispiel das Dach, die Fassade, die Fenster und die Türen, die Hauselektrik, die Gas- u. Wasserleitungen sowie die Heizungsanlage. Da diese Arbeiten meistens auch einen immensen monetären Aufwand darstellen, ist es entscheidend, frühzeitig genügend Geld in die Rücklage anzusparen, damit diese zum Zeitpunkt, wo die Maßnahmen erforderlich sind ausreichend groß ist. Jedoch passiert dies in den wenigsten Eigentümergeinschaften, weshalb in vielen Fällen die Rücklage zur Finanzierung dieser Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten nicht ausreicht und ein Einmalerlag oder ein Gemeinschaftsdarlehen aufgenommen werden muss, was auch im Rahmen der durchgeführten Umfrage bestätigt wurde.<sup>195</sup>

Daher wirft es weiters die Frage auf, ob sich die über die Jahre anfallenden Erhaltungsarbeiten nicht standardisiert berechnen lassen? Durch Darlegung, welche Arbeiten in etwa in den nächsten zehn, zwanzig oder vierzig Jahren anfallen könnten, hätten die Verwalter auch ein gutes Argument gegenüber den Wohnungseigentümern, um die Rücklage entsprechend anzuheben und so immer ausreichend Geld zur Deckung der notwendigen Erhaltungsarbeiten zu haben. In den nächsten Seiten werden daher sowohl die Stärken als auch die Schwächen von einer standardisierten Berechnung analysiert und anhand eines simplen Beispiels aufgezeigt. Dabei sei darauf hingewiesen, dass ein allfälliger Erhaltungsrückstau an den Bauteilen nicht berücksichtigt wird.

#### **7.4.1. Bestimmung der Restnutzungsdauer eines Gebäudes**

Die übliche Lebensdauer von Bestandteilen bzw. des Gebäudes lässt sich nicht genau bestimmen, da diese immer von der Qualität der Bauteile, der Lage des Objektes und äußeren Einflüssen abhängig ist. Daher müssen allgemeine Erfahrungen der Lehre herangezogen werden, um die Restnutzungsdauer einschätzen zu können.<sup>196</sup>

Dieser Anhaltspunkt darf jedoch nicht schematisch für jedes Gebäude herangezogen werden, da, wie soeben schon erwähnt, durch gegebene Umstände immer eine Einzelfallentscheidung über den Zustand der einzelnen Bauteile eines Gebäudes notwendig ist. So ist bei einem Gebäude, welches besonders hohen bzw. tiefen Temperaturen oder Flüchtigkeiten ausgesetzt ist, eine geringere als üblich angesetzte

---

<sup>195</sup> Siehe Anhang S79.

<sup>196</sup> *Seiser/Bogensperger*, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen 30.

Lebensdauer anzusetzen.<sup>197</sup> Auch die Bewohner eines Wohngebäudes haben einen Einfluss auf die Restnutzungsdauer einzelner Bauteile durch deren Umgang mit gewissen Bauteilen. So sind zum Beispiel an Türen oder Fenstern schneller wieder Erhaltungsmaßnahmen zu setzen, wenn mit diesen Bauteilen nicht sorgsam und bedacht umgegangen wird.<sup>198</sup>

Bevor auf die Lebensdauer der einzelnen Bauteile genauer eingegangen wird, zeigt sich schon jetzt, dass diese nicht für jedes Gebäude pauschal angenommen werden können und immer einer genaueren Betrachtung des einzelnen Gebäudes bedürfen. Es gilt daher in allen Fällen die Restnutzungsdauer nach der Qualität und den Eigenschaften des Gebäudes ein- bzw. abzuschätzen und möglichst eine Prognose abzugeben. Es muss jedoch ins Bewusstsein eines jeden Einzelnen gerufen werden, dass eine punktgenaue Beurteilung, welcher Bauteil in wie vielen Jahren erneuert oder instandgehalten werden muss, nicht seriös und folglich ein „Blick in die Glaskugel“ wäre.<sup>199</sup>

#### **7.4.2. Technische Lebensdauer von Bauteilen eines Wohngebäudes**

Für die einzelnen Bauteile eines Gebäudes gibt es eine Fülle an Tabellen in Bezug auf die Nutzungsdauer. Eine 100-prozentige Sicherheit, dass die für die einzelnen Bauteile angeführte Lebensdauer auch tatsächlich erfüllt werden kann, wird jedoch nie erreicht werden können. So muss man sich auch trotz einer vorliegenden Einschätzung der Lebensdauer immer vor Augen halten, dass unvorhergesehene Schäden am Gebäude entstehen und so auch früher als prognostiziert gewisse Bauteile instandgehalten bzw. instandgesetzt werden müssen. Diese Ansicht hat auch Frau Mag. *Sammer* in einem Telefonat zugestimmt und sieht eine standardisierte Berechnung der Rücklage auch aufgrund dessen als sehr schwierig an.<sup>200</sup>

Bei der nachfolgenden Tabelle wurde jeweils der Mittelwert der Nutzungsdauer der Bauteile aus verschiedenen Quellen herangezogen. Es handelt sich des Weiteren lediglich um eine beispielhafte Aufzählung an Bauteilen. Sollte ein detaillierterer Blick präferiert werden, so sind die angegebenen Quellen der Tabelle heranzuziehen.

---

<sup>197</sup> a.a.O. 31.

<sup>198</sup> *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung 76.

<sup>199</sup> *Seiser/Bogensperger*, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen 33.

<sup>200</sup> Telefonat mit Frau Mag. *Sammer* (18.02.2021).

Voraussetzung aller Angaben zu den Anlagen bzw. Bauteilen und deren Lebensdauer sind folgende Punkte:

- Angaben entsprechen den normgemäßen oder sonst allgemein anerkannten Anforderungen.
- Die Bauteile werden sach- und fachgerecht von den Bewohnern der Liegenschaft verwendet.
- Eine übliche Umgebung sowie eine angemessene Nutzung der Bewohner.
- Es werden ordnungsgemäß Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten durchgeführt.
- Die Bauweise der Bauteile entsprechen den aktuellen Qualitätsstandards.<sup>201</sup>

Um eine bessere Übersicht über die Bauteile zu erhalten, werden diese weiters in verschiedene Bauwerksabschnitte gegliedert.

**Tabelle 1: Technische Lebensdauer von Bauteilen eines Gebäudes<sup>202203204</sup>**

Bauteil	Material	Nutzungsdauer in Jahren
<b>DACH</b>		
Dachkonstruktionen	Holz	40 – 80
	Stahl	30 – 60
	Stahlbeton	40 – 80
Dachdeckung	Stahlblech	20 – 25
	Zinkblech	30 – 40
Dachablaufrohre	Aluminium	40 – 80
	Zink	30 – 40
Dachdämmung		20 – 40
Dachschalung		25 – 80
Dachrinnen	Aluminium	40 – 80
	Stahlblech	25 – 25
	Zinkblech	30 – 40

<sup>201</sup> *Seiser/Bogensperger*, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen.

<sup>202</sup> *Seiser/Bogensperger*, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen.

<sup>203</sup> *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung.

<sup>204</sup> *Landesverband Steiermark und Kärnten*, Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile.

<b>Bauteil</b>	<b>Material</b>	<b>Nutzungsdauer in Jahren</b>
Rauchfänge	Nirosta	20 – 35
Rauchfangköpfe	Halbklinker	20 – 40
Schneefänger/ -stopper	Stahl	20 – 40
<b>Fassade</b>		
Außenmauern	Ziegel	80 – 100
Außenputz	Wärmedämmverbundsystem	30 – 40
	Grob- und Feinputz	25 – 45
Wärmedämmung		15 – 25
Fassadenverblechung	Kupfer	25 – 45
Balkontragkonstruktion	Stahl	30 – 50
	Stahlbeton	30 – 60
Fenster	Kunststoff	20 – 30
	Holz	20 – 40
	Holz-Aluminium	30 – 50
Fensterbänke (außen)	Kunststoff	10 - 25
	Kupferblech	25 – 50
	Naturstein	50 – 60
Außenjalousien	Aluminium	15 – 25
	Kunststoff	10 – 20
Haustor	Holz	20 – 35
	Stahl	20 – 40
Blitzschutz		20 – 30
<b>Allgemeinflächen Innen</b>		
Innenwände	Mauerwerk	60 – 80
	Stahlbeton	70 – 80
Wandbeschichtung	Beton	30 – 40
	Naturstein	30 – 80
Fenster (gleich wie außen)		20 – 40
Bodenbelag	Fliesen	15 – 35
	Naturstein	80 – 100
Stiegen	Naturstein	60 – 80
	Stahlbeton	70 – 80
Stieengeländer	Metall	25 – 40
Rauchfänge	Formstein	40 – 60
	Nirosta	25 – 40
Rohrleitungen	Kunststoff	25 – 40
	Kupfer	25 – 50

<b>Bauteil</b>	<b>Material</b>	<b>Nutzungsdauer in Jahren</b>
Elektrik		20 – 30
RWA Anlage		15 – 30
Gasleitung		20 – 40
Zentralheizung		25 – 35
Gegensprechanlage		10 – 20
Beleuchtung		15 – 25
Schließanlage		15 – 30
<b>Aufzug</b>		
Aufzugsanlage		20 – 30
<b>Außenanlagen</b>		
Belag	Gussasphalt	10 – 20
Zäune	Holz	10 – 20
	Metall	20 – 30
	Mauerwerk	80 – 100
Spielplatz	Schaukel, Rutsche, ...	5 – 15

Neben den 5 Bauwerksabschnitten, welche in der oben angeführten Tabelle näher aufgezeigt wurden, können noch weitere Bauwerksabschnitte dazukommen bzw. wegfallen. So verfügen manche Wohngebäude über keine Aufzugsanlage, andere haben wiederum eine Garage, dessen Bauteile ebenso eine gewisse Lebensdauer aufweisen.

## 8. Rechenbeispiel

Anhand des folgenden Beispiels soll gezeigt werden, inwieweit es möglich ist, die Rücklage standardisiert zu berechnen. Dabei wird auch auf die dabei auftretenden Schwierigkeiten näher eingegangen. Ausgegangen wird von einer generalsanierten Liegenschaft, die keinerlei Erhaltungsrückstau aufweist, um das Ergebnis vergleichbar zu halten.

Für die einzelnen Gebäudeteile werden Nutzungsdauern angesetzt, die angeben, wie lange der jeweilige Bauteil mindestens hält. Dabei ist es wichtig anzumerken, dass es sich nur um eine Schätzung handelt und nicht garantiert werden kann, dass der jeweilige Bauteil auch tatsächlich die angenommene Lebensdauer erreicht. Dies stellt weiters eine Schwäche an der standardisierten Berechnung der Rücklagenbeiträge dar, da es stets einen gewissen Unsicherheitsfaktor gibt, wie lange die einzelnen Bauteile in der Praxis schlussendlich tatsächlich halten.

Ebenso werden im Rechenbeispiel auch die für die Arbeiten benötigten Mittel dargestellt, damit in der Folge auch eine rechnerische Prognosen-Rechnung für das Gebäude erfolgen kann.

Durch das Beispiel soll es ermöglicht werden, dass sowohl der Verwalter der Liegenschaft als auch die Wohnungseigentümer auf einen Blick sehen, welche Maßnahmen und auch Kosten auf das Gebäude in den kommenden Jahrzehnten zukommen. Dies hat zum Vorteil, dass rechtzeitig mit der Ansparung der Rücklage begonnen werden kann und dient zum anderen als Blick in die Zukunft, welche anstehenden Aufwendungen für die Instandhaltung des Gebäudes notwendig sein werden.

Beim nachfolgenden Beispiel wird das Gebäude in die einzelnen Bauwerksabschnitte unterteilt, welche wiederum in einzelne Bauteile untergliedert werden.

### 8.1. Zeitabschnitte

Da sich die Ausführung und auch Ausstattung von Gebäuden von Jahrzehnt zu Jahrzehnt aufgrund der technischen Weiterentwicklung verändert, ist es sinnvoll für die Ermittlung der anfallenden Kosten die Gebäude in verschiedene Baualtersklassen zu gliedern. So ist die Ausführung von Fenstern bei Gebäuden aus Baujahr um 1900

nicht mit Neubauten aus den 90ern zu vergleichen, weshalb für deren Erhaltung unterschiedliche Kosten anfallen. So wurden für das Rechenbeispiel folgende 5 Zeitabschnitte betreffend des unterschiedlichen Baualters angenommen:<sup>205</sup>

**Tabelle 2: Zeitabschnitte**

Epoche	Zeitabschnitt
Gründerzeit	vor 1918
Kriegs- und Zwischenkriegszeit	1918 – 1944
Nachkriegszeit	1945 – 1960
Wirtschaftlicher Aufbruch	1961 – 1989
Neubau	nach 1989

Quelle: *Lang/Klinger*, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> 280.

## 8.2. Kostenermittlung

Nachdem im letzten Abschnitt jener Arbeit die Lebensdauern und deren Schwierigkeiten betreffend der genauen Abschätzung der Nutzungsdauern diskutiert und näher beleuchtet wurden, soll sich folgender Abschnitt vermehrt auf die Kosten für die Durchführung der anfallenden Arbeiten fokussieren, denn für die standardisierte Berechnung der Rücklage ist nicht nur entscheidend in welchem Zeitrahmen die einzelnen Bauteile erneuert werden müssen, sondern auch wie viel Geld die einzelnen Maßnahmen kosten, damit entsprechend rechtzeitig in die Rücklage angespart werden kann.

Als Richtwert für die Kosteneinschätzung der einzelnen Bauteile wird die Tabelle aus dem „Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis“ herangezogen, welche auf Zahlen aus dem Jahr 2010 basiert.<sup>206</sup> Um die darin genannten Zahlen auf den heutigen Zeitpunkt anzupassen, werden diese einer Wertsicherung nach dem aktuellen Baukostenindex unterzogen.<sup>207</sup> Der Baukostenindex gibt die Veränderung der Kosten, welche den Bauunternehmern durch Veränderung der Kosten betreffend Material und Arbeit entstehen, an.<sup>208</sup>

<sup>205</sup> *Lang/Klinger*, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> 280.

<sup>206</sup> *a.a.O.* 290.

<sup>207</sup> [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/wirtschaft/preise/baukostenindex](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/baukostenindex) (21.02.2021).

<sup>208</sup> *Lang/Klinger*, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> 282.

Die von *Lang/Klinger* angenommenen Kosten in Ihrem Handbuch „Immobilienverwaltung in der Praxis“ wurden durch den aktuellen Baukostenindex 2021 auf jeweils 122,9 Prozent angepasst. Dies ist die Preiserhöhung vom Jahr 2010 bis zum Stichtag 01. Jänner 2021.<sup>209</sup>

Da jedoch Errichtungskosten für die jeweiligen Bauteile angesetzt werden, ist es wichtig zu erwähnen, dass die Kosten in der Praxis geringer ausfallen können, wenn der Bauteil nicht zur Gänze ausgetauscht werden muss, sondern lediglich Instandhaltungsarbeiten durchgeführt werden. Dies kann jedoch im Vorhinein nicht beurteilt werden und hängt vom Schadensgrad im Einzelfall ab.

Die Kostenermittlung beruht auf der Annahme, dass die anfallenden Aufwendungen erst am Ende der jeweils angeführten Lebensdauer durchzuführen sind. Bis jener Zeitpunkt erreicht ist, ist der monatlich in die Rücklage einbezahlte Betrag jedoch entsprechend zu verzinsen.<sup>210</sup> Daher wurde durch eine Aufstellung der Durchschnittszinssatz der letzten 25 Jahren in Österreich ermittelt. Auch wenn der aktuelle Zinssatz in Österreich nicht viel über 0 Prozent liegt, ist es notwendig die Zahlen aus einer längeren Zeitspanne heranzuziehen, denn es kann nicht vorhergesagt werden, wie sich der Zinssatz in den nächsten fünf, zehn oder gar zwanzig Jahren entwickelt. Der errechnete Mittelwert liegt demnach bei 2,23 Prozent und wird in weiterer Folge als Zins für die Ermittlung des Tilgungsfaktors herangezogen.

---

<sup>209</sup> [baukostenindex fuer den wohnhaus- und siedlungsbau gesamtbauposten ab basi.pdf](#) (21.02.2021).

<sup>210</sup> *Lang/Klinger*, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> 281.

**Tabelle 3: Durchschnittzinssatz**

<b>Durchschnittzinssatzermittlung der letzten 25 Jahre (1995-2020)</b>	
<b>Jahr</b>	<b>Zinssatz</b>
1995	4,51%
1996	3,78%
1997	3,57%
1998	3,33%
1999	3,39%
2000	4,09%
2001	3,20%
2002	2,83%
2003	2,35%
2004	2,22%
2005	2,37%
2006	3,42%
2007	4,27%
2008	3,56%
2009	1,76%
2010	1,87%
2011	2,55%
2012	1,04%
2013	0,95%
2014	0,61%
2015	0,45%
2016	0,39%
2017	0,35%
2018	0,34%
2019	0,46%
2020	0,22%
<b>Durchschnitt</b>	<b>2,23%</b>

Quelle: Österreichische Nationalbank, <https://www.sparzinsen.at/sparzinsen-entwicklung/> (24.02.2021).

Nach der Ermittlung des Durchschnittzinssatzes wurde, wie bereits zuvor erwähnt, die Tabelle des Rechenbeispiels vom Handbuch „Immobilienverwaltung in der Praxis“ neu berechnet.

Als Liegenschaftsgröße wurde, wie im Beispiel im Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis, von *Lang/Klinger*, eine Wohnnutzfläche von 1.300 m<sup>2</sup> angenommen. Diese Größe spiegelt den Durchschnitt der Gebäudegröße aus den einzelnen Zeitabschnitten wider.<sup>211</sup>

---

<sup>211</sup> *Lang/Klinger*, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> 281.

**Rechenbeispiel<sup>212</sup>**  
Nutzfläche: 1.300 m<sup>2</sup>

**Abbildung 2: Standardisierte Rücklagenberechnung**

Bauwerksabschnitt	Kosten je m <sup>2</sup> Nutzfläche				Tilgungsfaktor lt. ND (2.236)	Tilgungswert netto pro Jahr				
	Nutzungsdauer	Gründerzeit	Zwischenkriegerzeit	Nachkriegszeit		wirtschaftlicher Aufbruch	Neubau	wirtschaftlicher Aufbruch	Neubau	
<b>I. Dach</b>										
Dachkonstruktion	50	49,16 €	46,09 €	43,02 €	0,01086	694,22 €	650,83 €	607,44 €	570,66 €	570,66 €
Dachdeckung inkl. Verblechung	40	55,31 €	49,18 €	36,87 €	0,01551	1.114,84 €	990,97 €	743,23 €	743,23 €	743,23 €
Regenrinne inkl. Ablaufrohre	40	4,30 €	5,53 €	4,92 €	0,01551	86,71 €	111,48 €	111,48 €	99,10 €	99,10 €
Bauchlänge	20	18,44 €	18,44 €	18,44 €	0,03994	957,22 €	957,22 €	957,22 €	957,22 €	957,22 €
Kaminschiefen	10	34,41 €	34,41 €	34,41 €	0,09008	4.029,83 €	4.029,83 €	4.029,83 €	0,00 €	0,00 €
Schneefänger/-stopper	40	6,00 €	6,00 €	6,00 €	0,01551	120,95 €	120,95 €	120,95 €	120,95 €	120,95 €
<b>Z. Fassade</b>										
Fassadenputz	40	258,09 €	208,93 €	79,89 €	0,01551	5.202,59 €	4.211,62 €	1.610,33 €	1.536,00 €	1.486,45 €
Fenster Holz Neuversetzen	20	104,47 €	104,47 €	104,47 €	0,03994	5.424,24 €	5.424,24 €	5.424,24 €	0,00 €	0,00 €
Fenster Kunststoff Neuversetzen	20	5,53 €	5,53 €	5,53 €	0,03994	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.786,09 €	4.786,09 €
Hausrot Holz Neuversetzen	40	5,53 €	5,53 €	5,53 €	0,01551	111,48 €	111,48 €	111,48 €	0,00 €	0,00 €
Hofrot Holz Neuversetzen	40	5,53 €	5,53 €	5,53 €	0,01551	111,48 €	111,48 €	111,48 €	0,00 €	0,00 €
Hofrot Kunststoff Neuversetzen	25	3,69 €	3,69 €	3,69 €	0,03004	0,00 €	0,00 €	0,00 €	143,99 €	143,99 €
Hofrot Kunststoff Neuversetzen	25	3,69 €	3,69 €	3,69 €	0,03004	0,00 €	0,00 €	0,00 €	143,99 €	143,99 €
Balkon-/Terrassenbeläge	30	9,83 €	9,83 €	12,29 €	0,02351	0,00 €	0,00 €	375,66 €	375,66 €	375,66 €
Balkon-/Terrasengeländer	40	9,83 €	9,83 €	15,36 €	0,01551	198,19 €	198,19 €	309,68 €	309,68 €	309,68 €
Mauerwerksabdichtung	50	24,58 €	24,58 €	18,44 €	0,01086	347,11 €	347,11 €	189,21 €	189,21 €	189,21 €
Mauerwerkverpressung	60	4,92 €	4,92 €	4,92 €	0,00789	0,00 €	0,00 €	150,26 €	150,26 €	150,26 €
Blitzschutz gesamt	30	4,92 €	4,92 €	4,92 €	0,02351	150,26 €	150,26 €	150,26 €	150,26 €	150,26 €
<b>3. Allgemeinfächchen innen</b>										
Stiegenmalerel	10	7,99 €	7,99 €	6,15 €	0,09008	935,50 €	935,50 €	719,61 €	647,65 €	647,65 €
Stiegen Beton - Sanierung	70	18,44 €	18,44 €	18,44 €	0,00588	0,00 €	0,00 €	140,89 €	140,89 €	140,89 €
Stiegen Stein - Sanierung	80	25,81 €	25,81 €	25,81 €	0,00445	149,36 €	149,36 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Stiegen Beton - Abbruch u. Erneuerung	70	36,87 €	36,87 €	36,87 €	0,00588	0,00 €	0,00 €	281,77 €	281,77 €	281,77 €
Stiegen Stein - Abbruch u. Erneuerung	80	46,70 €	46,70 €	46,70 €	0,00445	270,27 €	270,27 €	270,27 €	0,00 €	0,00 €
Wohnungseingangstüren	40	86,03 €	86,03 €	55,31 €	0,01551	1.734,20 €	1.734,20 €	1.114,84 €	1.114,84 €	1.114,84 €
Verfließung Gänge	15	6,15 €	6,15 €	3,07 €	0,09658	452,01 €	452,01 €	339,01 €	226,01 €	226,01 €
Zentralheizungsanlagen	25	3,07 €	3,07 €	55,31 €	0,03004	0,00 €	0,00 €	2.159,92 €	2.159,92 €	2.159,92 €
Heizung/Wärme	15	3,07 €	3,07 €	3,07 €	0,09658	226,01 €	226,01 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Elektrik	30	8,60 €	8,60 €	6,15 €	0,02351	262,96 €	262,96 €	187,83 €	187,83 €	187,83 €
Stieglötungen (Gas, Wasser, Abwasser)	30	43,02 €	36,87 €	30,73 €	0,02351	1.314,82 €	1.126,99 €	939,16 €	939,16 €	939,16 €
Gegensprechanlage neu	10	8,60 €	8,60 €	6,15 €	0,09008	1.007,46 €	1.007,46 €	719,61 €	431,77 €	431,77 €
Kanalanlage Sanierung mittels Inliner	20	14,75 €	14,75 €	14,75 €	0,03994	765,77 €	765,77 €	765,77 €	765,77 €	765,77 €
<b>4. Außenanlagen</b>										
Pflasterungen - Hof u. Gehwege	30	22,74 €	22,74 €	24,58 €	0,02351	694,98 €	694,98 €	751,32 €	751,32 €	751,32 €
Außenstegen Sanierung	40	2,46 €	2,46 €	2,46 €	0,01551	49,55 €	49,55 €	49,55 €	49,55 €	49,55 €
Beleuchtung	25	9,22 €	9,22 €	6,15 €	0,03004	359,99 €	359,99 €	239,99 €	239,99 €	239,99 €
Spielplatz	10	18,44 €	18,44 €	18,44 €	0,09008	0,00 €	0,00 €	576,69 €	576,69 €	576,69 €
Feuchtigkeitsabdichtung Keller von außen	50	18,44 €	18,44 €	18,44 €	0,01086	260,33 €	260,33 €	260,33 €	260,33 €	260,33 €
Gesamtsumme pro Jahr										
Summe/m <sup>2</sup> pro Jahr										
Dotierung/Monat/m <sup>2</sup> ohne Ust										
Ust 10%										
Dotierung/Monat/m <sup>2</sup> inkl. Ust										
<b>5. Aufzug</b>										
Aufzugsanlage	20	36,87 €	36,87 €	36,87 €	0,03994	1.914,44 €	1.914,44 €	1.914,44 €	1.914,44 €	1.914,44 €
Gesamtsumme pro Jahr										
Dotierung/Monat/m <sup>2</sup> ohne Ust										
Ust 10%										
Dotierung/Monat/m <sup>2</sup> inkl. Ust										

<sup>212</sup> Lang/Klinger, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> 290.

Im Rechenbeispiel wurde die Dotierung der monatlichen Rücklage pro m<sup>2</sup> Nutzfläche (inkl. USt) für die zuvor benannten Gebäudeabschnitte errechnet.

**Tabelle 4: Monatliche Rücklagendotierung pro m<sup>2</sup>**

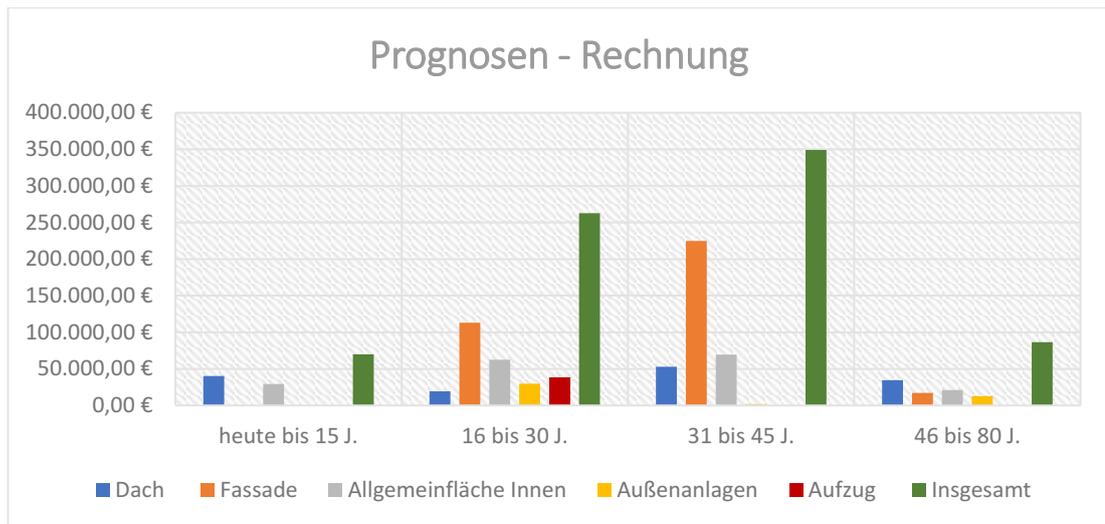
	Gründerzeit	Zwischenkriegszeit	Nachkriegszeit	wirtschaftlicher Aufbruch	Neubau
Dotierung/Monat/m2 inkl. Ust	1,91 €	1,81 €	1,68 €	1,33 €	1,31 €
Dotierung/Monat/m2 inkl. Ust + Aufzug	2,04 €	1,95 €	1,82 €	1,46 €	1,45 €

Quelle: Zahlen aus der Tabelle Abb. 2 ermittelt.

Anhand dieser Tabelle lässt sich gut aufzeigen, dass die monatliche Rücklagendotierung eines Neubaus im Vergleich zu einem großemäßig gleichen Gründerzeithaus deutlich niedriger angesetzt werden kann. Dies liegt zum einen daran, dass sich in Gründerzeithäusern Bauteile befinden welche eine geringere Nutzungsdauer aufweisen und daher früher saniert bzw. ausgetauscht werden müssen. Dadurch muss für diese jährlich auch mehr Geld angespart werden. Darüber hinaus sind bei Neubauten auch die angesetzten Aufwendungen für viele Bauteile geringer als bei einem Gebäude aus der Zwischenkriegs- oder Gründerzeit. So sind laut Baukostenindex die Kosten für einen Tausch eines Holzfensters teurer, als wenn diese wie bei Neubauten durch Kunststofffenster ersetzt werden.

Aus der oben abgebildeten Grafik wird in weiterer Folge eine Prognosen-Rechnung erstellt. In dieser wird übersichtlich aufgezeigt, zu welchem Zeitpunkt welche Bauteile des Gebäudes voraussichtlich erneuert werden müssen. Dabei sind auch die auf die Eigentümergemeinschaft zukommenden Kosten angeführt, um einen Richtwert für die Anpassung der Rücklage zu erhalten. Dadurch kann frühzeitig für zukünftige Aufwendungen das notwendige Geld angespart werden und der Verwalter hat eine gewisse Grundlage, auf die er sich bei der Berechnung der Rücklagenhöhe beziehen kann.

## Diagramm 6: Prognosen - Rechnung



Quelle: Zahlen aus der Tabelle Abb. 2.

Die im Diagramm aufgezeigten Kosten werden nun in weiterer Folge nach den einzelnen Bauteilen aufgelistet, um eine detaillierte Ansicht der anfallenden Aufwendungen zu erhalten. Dabei werden die Kosten nach 500 Euro Schritten gerundet, da von den im Rechenbeispiel angenommenen Zahlen in der Realität auch abgewichen wird und diese lediglich als Richtwerte dienen.

### Tabelle 5: Aufstellung der anfallenden Aufwendungen

<b>Dach</b>		
	Dachkonstruktion	35 000,00 €
	Dachdeckung	46 000,00 €
	Regenrinne inkl. Abfallrohr	3 500,00 €
	Rauchfänge	19 000,00 €
	Kaminschleifen	40 000,00 €
	Schneefänger	5 000,00 €

<b>Fassade</b>		
	Fassadenputz	208 000,00 €
	Fenster Holz	108 500,00 €
	Haustor Holz	4 500,00 €
	Hoftor Holz	4 500,00 €
	Balkon-/Terrassengeländer	8 000,00 €
	Mauerwerksabdichtung	17 500,00 €
	Blitzschutz	4 500,00 €

<b>Innen</b>	Stiegenhaus Malerei	9 500,00 €
	Stiegen Stein	12 000,00 €
	Stiegen - Abbruch & Erneuerung	22 000,00 €
	Wohnungseingangstüren	69 500,00 €
	Verfliesung Gänge	7 000,00 €
	Heizung / Wärme	3 500,00 €
	Elektrik	8 000,00 €
	Steigleitung (Gas, Wasser, Abwasser)	39 500,00 €
	Gegensprechanlage	10 000,00 €
	Kanalanlage	15 500,00 €

<b>Außenanlagen</b>	Pflasterung - Hof u. Gehwege	21 000,00 €
	Außenstiegen Sanierung	2 000,00 €
	Beleuchtung	9 000,00 €
	Feuchtigkeitsabdichtung Keller v. außen	13 000,00 €

<b>Aufzug</b>	Aufzugsanlage	38 500,00 €
---------------	---------------	-------------

Quelle: Zahlen aus der Tabelle Abb. 2 ermittelt.

Die soeben angeführte Tabelle der einzelnen Bauteile wurde in weiterer Folge mit der Architektin Frau DI Lisa *Kose* besprochen und im Anschluss mit den Kosten nach dem Baukosteninformationszentrum, kurz BKI genannt, verglichen und für angemessen erachtet.<sup>213</sup> Dabei sei nochmals zu erwähnen, dass die Preise plus / minus 20 Prozent Schwankungsbreite aufweisen und alle paar Jahre neu eingepreist werden sollten, um eine gewisse Aktualität beizubehalten.

Die nachfolgende Tabelle stellt abschließend die anfallenden Gesamtaufwendungen, verteilt auf die einzelnen Zeitabschnitte, dar.

**Tabelle 6: Verteilung der geplanten Aufwendungen:**

<b>Zeitraumen</b>	<b>~ Kosten</b>
heute bis 15 J.	70 500,00 €
15 bis 30 J.	263 500,00 €
31 bis 45 J.	351 000,00 €
46 bis 80 J.	86 500,00 €
<b>Insgesamt</b>	<b>771 500,00 €</b>

Quelle: Zahlen aus der Tabelle Abb. 2 ermittelt.

<sup>213</sup> BKI-Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, BKI Baukosten Neubau (2020).

Auch wenn die im Rechenbeispiel angeführten Kostenaufwendungen mit „Vorsicht zu genießen“ sind und als eine Art „Schätzung“ zu betrachten sind, erhält der jeweilige Verwalter der Liegenschaft bzw. die Wohnungseigentümer eine grobe Einschätzung, mit welchen Arbeiten in einem gewissen Zeitraum zu rechnen sind und welche Kosten für diese voraussichtlich anfallen werden. Dadurch ist es möglich, rechtzeitig eine entsprechende Rücklagenhöhe anzusparen und für den Fall, dass einzelne Bauteile länger als die prognostizierte Lebensdauer halten, können die Rücklagenbeiträge dementsprechend wieder gesenkt werden.

## 9. Schlussfolgerungen und Ausblick

Im abschließenden Kapitel werden noch die zu Beginn der Arbeit aufgestellten Forschungsfragen einzeln beantwortet und zu guter Letzt noch auf die Einführung der anstehenden Mindestrücklage eingegangen.

### 9.1. Beantwortung der Forschungsfragen

- Welche Faktoren sind für die Bildung der Rücklage essenziell?

Wie in der Arbeit ausführlich thematisiert wurde, gibt es viele verschiedene Faktoren, welche für die Bildung der Rücklage eine entscheidende Rolle spielen. Zum einen ist das Baujahr der Liegenschaft ein entscheidender Faktor, der bei der Bildung der Rücklage zu beachten ist.<sup>214</sup> Wie das Rechenbeispiel aufgezeigt hat, fällt die monatliche Rücklagendotierung bei einem Neubau niedriger aus als bei einem Gründerzeithaus. Daneben ist entscheidend, welche Bauteile die Liegenschaft besitzt. So ist die Rücklagenhöhe bei einer Liegenschaft mit einem Aufzug oder einer Garage höher anzusetzen, als wenn das Gebäude diese Bauteile nicht besitzt.<sup>215</sup>

Vor allem im Hinblick auf die anstehende Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes ist laut *Kothbauer* bei der Bildung der Rücklage auch der Faktor der thermischen Sanierungsmöglichkeiten zu beachten. Denn in diesem Bereich werden seiner Aussage zur Folge für die Wohnungseigentümer zusätzliche Kosten anfallen, welche in die Rücklagendotierung miteinberechnet werden sollten. Hier hat auch die durchgeführte Umfrage gezeigt, dass die Mehrheit der Wohnungseigentümer bereit ist, dass ihre Liegenschaft auf den aktuellen Stand der Technik gebracht wird.<sup>216</sup>

Ein möglicher Erhaltungsrückstau ist als weiterer Faktor bei der Bildung der Rücklage stets zu beachten. Sofern es einen solchen gibt, kann durch eine Zustandsbewertung eines Ziviltechnikers oder Sachverständigen hierfür ein entsprechendes Sanierungskonzept sowie dessen Kosten ermittelt werden.<sup>217</sup>

Aus meiner Sicht kommt für den Verwalter der Liegenschaft als weiterer Faktor bei der Bildung der Rücklage auch noch dazu, dass er die Interessen und Meinungen der

---

<sup>214</sup> *Lang/Klinger*, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> 280.

<sup>215</sup> Siehe Kapitel 8.2 S.61.

<sup>216</sup> Siehe Kapitel 6.2 S.48.

<sup>217</sup> *Lang/Klinger*, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> 284.

Wohnungseigentümer berücksichtigen sollte. Der Verwalter hat meines Erachtens zu hinterfragen, welche Absichten Wohnungseigentümer der Liegenschaft haben. Reicht diesen aus, wenn nur die notwendigsten Arbeiten durchgeführt werden, oder soll die Liegenschaft immer auf den aktuellen Stand der Technik sein? Auch wenn er gesetzlich dazu verpflichtet ist, eine angemessene Rücklage zu bilden, sollte er die Wünsche der Eigentümer im Hinblick auf die Rücklagenhöhe nicht außer Acht lassen.

- Wie lässt sich die Zusammensetzung der Rücklage für Miteigentümer einfach und verständlich aufbereiten?

Die Analyse der durchgeführten Umfrage hat gezeigt, dass die Mehrheit der Wohnungseigentümer gerne genauer über den Erhaltungszustand Ihrer Liegenschaft und auch über die Zusammensetzung der Rücklage informiert wäre.<sup>218</sup>

Durch die im Zuge des Rechenbeispiels erstellte Tabelle sowie der Prognosen-Rechnung kann den Wohnungseigentümern einer Liegenschaft schnell und verständlich aufgezeigt werden, mit welchen Kosten in den nächsten Jahren voraussichtlich zu rechnen ist. Dadurch kann der Verwalter den Wohnungseigentümern frühzeitig aufzeigen, welche größeren Arbeiten in kürzester Zeit anstehen und die Rücklage dementsprechend rechtzeitig anpassen. Dadurch wird in der Folge auch vermieden, dass es zu einer Einmalzahlung bzw. Aufnahme eines Gemeinschaftsdarlehens kommt.<sup>219</sup>

- Lässt sich die Bestimmung der Rücklage standardisieren?

Im Laufe der Arbeit wurde anhand des Beispiels aufgezeigt, dass es möglich ist, die Rücklage standardisiert zu berechnen. Jedoch sind die in der Tabelle und Prognosen-Rechnung ermittelten Zahlen nur als Richtwert bzw. Ansatz für die Ermittlung der Rücklage anzunehmen. *Kothbauer* führte im durchgeführten Interview an, dass keine Liegenschaft einer anderen gleicht und eine 100-prozentige Umlegung der

---

<sup>218</sup> Sie Kapitel 6.2 S.46.

<sup>219</sup> Siehe Kapitel 8.2 S.61.

Berechnung auf jegliche Liegenschaft nicht funktionieren bzw. nicht sinnvoll sein kann.<sup>220</sup>

Die im Rechenbeispiel angegebene Nutzungsdauer der einzelnen Bauteile stellt lediglich eine Annahme dar, wodurch dies auch eine unsichere Komponente der standardisierten Berechnung der Rücklage ist. Es kann noch so gut geplant werden und ausgerechnet werden, wie viel die Sanierungsmaßnahmen in der Zukunft ausmachen werden, jedoch kann der Bauteil unter Umständen schon in wenigen Jahren erneuert werden müssen, obwohl in der Tabelle angeführt ist, dass dieser noch zehn bis zwanzig Jahre halten wird.<sup>221</sup>

Da es sich bei der berechneten Rücklage um keine technische Bewertung des Gebäudes und der einzelnen Bauwerksabschnitte handelt, konnten lediglich die Kosten für die Neuerrichtung der Bauteile berechnet werden. Ohne die Prüfung eines Sachverständigen ist es nicht möglich, seriös zu ermitteln, in welchem Erhaltungszustand sich die einzelnen Bauteile befinden. Ob eine Dachkonstruktion unterhalb der Dachabdeckung in Mitleidenschaft gezogen wurde oder ob ein Mauerwerk innen feucht ist, lässt sich augenscheinlich nur schwer beurteilen bzw. bewerten. Dafür wäre eine viel zu detaillierte Prüfung durch die verschiedensten Sachverständige notwendig. Würde man dies für alle Bauwerksabschnitte durchführen, würden enorme Kosten anfallen und das Vorgehen hätte mit einer standardisierten Berechnung der Rücklage nicht mehr viel gemein.<sup>222</sup>

Auch der von der aktuellen Regierung gewünschte Schritt in Richtung vermehrter thermischer Sanierungen und Durchführung von energieoptimierenden Maßnahmen wird in den kommenden Jahren verstärkt an Bedeutung gewinnen.<sup>223</sup> Diese Absicht ist schon im Entwurf der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes klar erkennbar.<sup>224</sup> Die von der Politik gewünschten Verbesserungsmaßnahmen bedeuten für die Eigentümergemeinschaften jedoch zusätzliche Mehrkosten, welche durch die staatlichen Förderungen laut *Kothbauer* aller Voraussicht jedoch nur teilweise abgefangen werden können.

---

<sup>220</sup> Telefonat mit Frau Mag. Sammer (18.02.2021).

<sup>221</sup> Siehe Kapitel 8.2 S.61.

<sup>222</sup> *Lang/Klinger*, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> 284.

<sup>223</sup> Siehe Kapitel 5.1 S.29.

<sup>224</sup> Siehe Kapitel 5.2 S.32.

Schlussfolgernd lässt sich daher feststellen, dass eine standardisierte Berechnung der Rücklage in gewissen Ansätzen, wie das Rechenbeispiel gezeigt hat, funktioniert. Eine präzise Berechnung der angemessenen Rücklagehöhe kann jedoch nur durch eine genaue Begutachtung der einzelnen Bauwerksabschnitte erfolgen. Eine solche Prüfung muss für jede Liegenschaft auch individuell durchgeführt werden und bedeutet für die Eigentümergemeinschaft in weiterer Folge das Anfallen erheblicher Mehrkosten alle paar Jahre.

## 9.2. Einführung einer Mindestrücklage

Laut Wohnrechtsexperte *Kothbauer* wäre die im Rahmen der anstehenden Novellierung geplante Einführung einer Mindestrücklage im Wohnungseigentum ein guter und auch notwendiger Schritt. Die Analyse der Umfrage hat, wie bereits erwähnt, ergeben, dass die Mehrheit der Wohnungseigentümer der Einführung einer Mindestrücklage positiv gegenüberstehen und sich diese wünschen.<sup>225</sup>

Die mögliche Einführung der Mindestrücklage wird laut *Kothbauer* jedoch noch nicht allein den von der aktuellen Regierung gewünschten Umstieg auf nachhaltiges und effizientes Wohnen schaffen. Auch wenn es bereits einzelne Förderungen der Politik in diesem Bereich gibt, bedarf es hier in Zukunft noch eine Vielzahl an gesonderten Initiativen und Förderungsprogramme, die es den Eigentümergemeinschaften wirtschaftlich attraktiver machen, auf energieoptimierende Maßnahmen umzusteigen und ihr Geld in solche Vorhaben zu investieren.<sup>226</sup> Die Regierung hat jedoch durch die geplante Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes schon mehrere Änderungen angedacht, die vor allem dem Klimaschutz geschuldet sind.<sup>227</sup>

Meines Erachtens würde die Politik durch die Einführung der geplanten Mindestrücklage den Verwaltern eine gewisse Rückendeckung geben, dass diese nicht ohne Gesetzesgrundlage einen Mindestbetrag an Rücklage einheben. Jedoch wird die Einführung von einer Mindestrücklage von 90 Cent je m<sup>2</sup> Nutzfläche, wie sie im aktuellen Gesetzesentwurf vorgesehen ist, meiner Ansicht nach nicht ausreichen, um alle anfallenden Aufwendungen in einer Liegenschaft zu decken. Diese Aussage wird

---

<sup>225</sup> Sie Kapitel 6.2. S.39.

<sup>226</sup> Siehe Kapitel 5.3. S.33.

<sup>227</sup> § 31 Abs 1 S 2 WEG Novelle 2021 Entwurf.

auch durch das Rechenbeispiel unterstrichen, dass eine Rücklagenhöhe von über 2,00 EUR pro m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Monat für ein Gründerzeithaus ergab.<sup>228</sup>

Es lässt sich zusammenfassend zweifelsohne festhalten, dass es eine Menge an Reformbedarf in diesem Bereich gibt und eine rasche Umsetzung von der angekündigten Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes wünschenswert wäre.

---

<sup>228</sup> Siehe Kapitel 8.2 S.61.

# Literaturverzeichnis

## Bücher

*BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.)*, Baukosten Gebäude Altbau, Statistische Kostenkennwerte (2020), BKI, Stuttgart.

*BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.)*, Baukosten Gebäude Neubau, Statistische Kostenkennwerte (2020), BKI, Stuttgart.

*Dirnbacher ea*, Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017 – Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015<sup>8</sup> (2017), ÖVI Immobilien Akademie, Wien.

*Eliasz*, Wohnrecht – 70 klassische Fälle aus MRG, ABGB und WEG (2019), Linde, Wien.

*Hausmann/ Vonkilch (Hrsg.)*, Österreichisches Wohnrecht: WEG Kommentar (2017), Verlag Österreich, Wien.

*Illedits/Illedits-Lohr*, Wohnungseigentum kompakt – Mit Praxistipps & Musterverträgen ; [mit Wohnrechtsnovelle 2015]<sup>5</sup> (2015), LexisNexis, Wien.

*Illedits/Illedits-Lohr*, Wohnungseigentum – Mitwirkungsrechte & Gestaltungsmöglichkeiten nach WEG 2002, BTVG-Novelle 2008, Wohnrechtsnovelle 2009<sup>4</sup> (2010), LexisNexis, Wien.

*Kalusche (Hrsg.)*, Handbuch Kostenplanung im Hochbau<sup>3</sup> (2018), BKI, Stuttgart.

*Klinger/Krenauer/Portele K./Portele M./Sztatecsny*, Praktische Immobilienbuchhaltung (2017), Linde, Wien.

*Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung (2017), Manz, Wien.

*Landesverband Steiermark und Kärnten*, Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile (2020), Landesverband Steiermark und Kärnten, Wien.

*Lang/Klinger*, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> (2016), Linde, Wien.

*Lenk (Hg)*, Wohnungseigentum – Kommentar, Anträge, Entscheidungen (2010), Verlag Österreich, Wien.

ÖVP/Grüne, Aus Verantwortung für Österreich. Regierungsprogramm 2020-2024 (2020), Bundeskanzleramt Österreich, Wien.

*Schmitz ea*, Baukosten – Arbeitshilfen zur Konstruktionswahl und Planung, Kostenschätzung und Kostenberechnung<sup>23</sup> (2018), Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen.

*Seiser/Bogensperger*, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen (2020), Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz.

*Stingl/ Nidetzky*, Handbuch Immobilien & Steuern: Das Praxishandbuch vom Miet- und Wohnrecht zum Steuerrecht samt Immobilienveranlagung (2020), Manz, Wien.

*Tschütscher*, Wohnungseigentumsrecht: Handbuch in der Praxis<sup>3</sup> (2018), Verlag Österreich, Wien.

## **Zeitschriften**

*Kothbauer*: Sicherheitstechnische Nachrüstungen im Wohnungseigentum. In: Immolex, Heft 11 (2019), S. 372.

*Prader*, Aktuelle Leitsätze aus MANZ Wohnrecht online - rdb.at. In: Immolex, Heft 7-8 (2020), S. 208.

*Prader*, Erhöhung der Rücklage durch den Verwalter. In: Immolex, Heft 11 (2018), S. 312.

*Rainer*, EVB in die Rücklage. In: Immolex, Heft 12 (2020), S. 369.

*Puhr*, Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag im WGG. In: Immolex, Heft 4 (2015), S. 111.

*Sammer/Kothbauer*, Kleine Änderungen mit großer Wirkung – Ausblick auf die WEG-Novelle ante portas. In: ÖVI News (04|2020), S. 5.

*Räth*, Finanzierung der Eigentümergemeinschaft. In: Immolex, Heft 7-8 (2014), S. 212.

## **Kommentar**

*Rummel*: Kommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (2003) Wien.

## **Gesetzestexte und Normen**

Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) (JGS Nr. 946/1811) idF (BGBl. I Nr. 148/2020).

Einkommensteuergesetz 1988 (EStG) (BGBl. Nr. 400/1988) idF (BGBl. I Nr. 29/2021).

Mietrechtsgesetz (MRG) (BGBl. Nr. 520/1981) idF (BGBl. I Nr. 58/2018).

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) (BGBl. Nr. 139/1979) idF (BGBl. I Nr. 104/2019).

Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG) (BGBl. I Nr. 70/2002) idF (BGBl. I Nr. 81/2020).

Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG) Entwurf Novellierung von 2021.

## **OGH Urteile**

OGH 24.04.2012, 5 Ob 155/ 11x.

OGH 12.02.2002, 5 Ob 291/01g.

OGH 15.06.2004, 5 Ob 119/04t.

OGH 22.2.1994, 5Ob 72/93.

OGH 29.08.1995, 5 Ob 93/95.

OGH 27.08.2002, 5 Ob 157/02b.

OGH 09.10.2001, 5 Ob 190/01d.

OGH 19.10.1996, 5 Ob 64/ 00y.

OGH 14.12.2006, 5 Ob 257/06i

OGH 30.3.1998, 5 Ob 126/98f.

OGH 24.2.1999, 5 Ob 233/98f.

## **Internetseiten**

*Bauer* (2020): Was ist Wohnungseigentum und wo ist der Unterschied zum schlichten Eigentum?

<https://www.immoredo.at/video/was-ist-wohnungseigentum-und-wo-ist-der-unterschied-zum-schlichten-eigentum> abgerufen am 19.02.2021.

Arbeiterkammer Niederösterreich (2020): Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag. <https://noe.arbeiterkammer.at/beratung/konsumentenschutz/Wohnen/erhaltungsbeitrag.html> abgerufen am 20.02.2021.

Fellner Wratzfeld Partner (23.10.2020): Ausblick auf die WEG-Novelle 2021. <https://www.fwp.at/news/blog/ausblick-auf-die-weg-novelle-2021> abgerufen am 21.01.2021.

*Chiari* (11.12.2017): Klimaschutz: Österreich hat seine Ziele verfehlt. <https://www.diepresse.com/5336133/klimaschutz-osterreich-hat-seine-ziele-verfehlt> abgerufen am 23.01.2021.

Bundesministerium für Klimaschutz (13.05.2020): Das Übereinkommen von Paris. [https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen\\_wohnen\\_und\\_umwelt/klimaschutz/1/Seite.1000325.html](https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/klimaschutz/1/Seite.1000325.html) abgerufen am 21.02.2021.

Offizielle Website der Europäischen Union (2020): Übereinkommen von Paris. [https://ec.europa.eu/clima/policies/international/negotiations/paris\\_de](https://ec.europa.eu/clima/policies/international/negotiations/paris_de) abgerufen am 21.02.2021.

Bundesministerium für Klimaschutz (2020): Klimaaktiv – Bauen & Sanieren. <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/sanierung.html> abgerufen am 21.02.2021.

Bundesministerium für Klimaschutz (11.12.2020): Sanierungsscheck für Private 2020. [https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen\\_wohnen\\_und\\_umwelt/energie\\_sparen/1/Seite.2430310.html](https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/energie_sparen/1/Seite.2430310.html) abgerufen am 20.02.2021.

Bundesministerium für Klimaschutz (2020): Förderungsaktion „raus aus Öl“. <https://www.klimaaktiv.at/foerderungen/raus-aus-oel.html> abgerufen am 21.02.2021.

Survey Monkey (2021): Umfragesoftware. <https://www.surveymonkey.de/> abgerufen am 14.02.2021.

Lebenszyklus Bau (2019): Nachhaltigkeit braucht Lebenszyklus. <https://ig-lebenszyklus.at/hochbau/phasen> abgerufen am 26.02.2021.

Marks (2020): Lebenszykluskosten eines Gebäudes. <https://bautipps.almondia.com/bauplanung/hausplanung/lebenszykluskosten-gebaeude/> abgerufen am 26.01.2021.

Statistik Austria (2021): Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau. [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/wirtschaft/preise/baukostenindex](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/baukostenindex) abgerufen am 21.02.2021.

Österreichische Nationalbank (15.12.2020): Sparzinsen Entwicklung. <https://www.sparzinsen.at/sparzinsen-entwicklung/> abgerufen am 21.02.2021.

Sanier.de (2020): Sanierungsplattform. <https://www.sanier.de/feuchtigkeitsschaeden/feuchtigkeitsschaeden-folgen> abgerufen am 23.03.2021.

Bundesministerium für Justiz (11.01.2021): Laufende Aufwendungen des Wohnungseigentümers. [https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen\\_wohnen\\_und\\_umwelt/wohnen/8/Seite.210160.html](https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/8/Seite.210160.html) abgerufen am 23.03.2021.

# Abbildungsverzeichnis

## Abbildungen

Abbildung 1: Berechnung der Restnutzungsdauer..... S.50

Quelle: Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 77.

Abbildung 2: Standardisierte Rücklagenberechnung..... S.61

Quelle: Lang/Klinger, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> 290.

## Diagramme (aus eigener Umfrage: de.surveymonkey.com)

Diagramm 1: F7: Sie sind für die Festsetzung einer Mindesthöhe der Rücklage (pro m<sup>2</sup> der WF)?..... S.39

Diagramm 2: F8: Zahlen Sie anfallende Erhaltungsarbeiten lieber durch einen höheren Rücklagenbeitrag oder mittels einer Einmalzahlung?..... S.40

Diagramm 3: F12: Sie wissen, wofür das Geld in der Rücklage verwendet wird.... S.41

Diagramm 4: F20: Sie sind dafür, dass in Ihrer Liegenschaft nur die notwendigsten Erhaltungsarbeiten erledigt werden oder soll die Liegenschaft im Laufe der Zeit auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden?..... S.42

Diagramm 5: F19: Sie sind für die Durchführung von Thermischen Verbesserungsarbeiten in Ihrer Liegenschaft..... S.42

Diagramm 6: Prognosen-Rechnung..... S.63

## Tabellen

Tabelle 1: Technische Lebensdauer von Bauteilen eines Gebäudes..... S.54

Quelle: Seiser/Bogensperger, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen.

Tabelle 2: Zeitabschnitte..... S.58

Quelle: Lang/Klinger, Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis<sup>2</sup> 280.

Tabelle 3: Durchschnittszinssatz..... S.62

Quelle: Österreichische Nationalbank, <https://www.sparzinsen.at/sparzinsen-entwicklung/> (24.02.2021).

Tabelle 4: Monatliche Rücklagendotierung pro m2..... S. 62

Quelle: Zahlen aus der Abbildung 2 ermittelt.

Tabelle 5: Aufstellung der anfallenden Aufwendungen..... S.63

Quelle: Zahlen aus der Abbildung 2 ermittelt.

Tabelle 6: Verteilung der geplanten Aufwendungen..... S.64

Quelle: Zahlen aus der Abbildung 2 ermittelt.

# Abkürzungsverzeichnis

Abb. – Abbildung  
ABGB – Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch  
Abs – Absatz  
Art – Artikel  
BK – Betriebskosten  
BKI - Baukosteninformationszentrum  
bzw – beziehungsweise  
EStG – Einkommensteuergesetz 1988  
etc – et cetera  
f – folgende  
ff – fortfolgende  
EVB – Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag  
gem – gemäß  
Hg – Herausgeber  
idF – in der Fassung  
lit – litera  
mE – meines Erachtens  
MRG – Mietrechts  
OGH – Oberster Gerichtshof  
UstG - Umsatzsteuergesetz  
S – Seite(n)  
Rz - Randziffer  
vgl – vergleiche  
3. WÄG – 3. Wohnrechtsänderungsgesetz  
WE – Wohnungseigentümer  
WEG – Wohnungseigentumsgesetz  
WGG – Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz  
z.B. – zum Beispiel

# Anhang

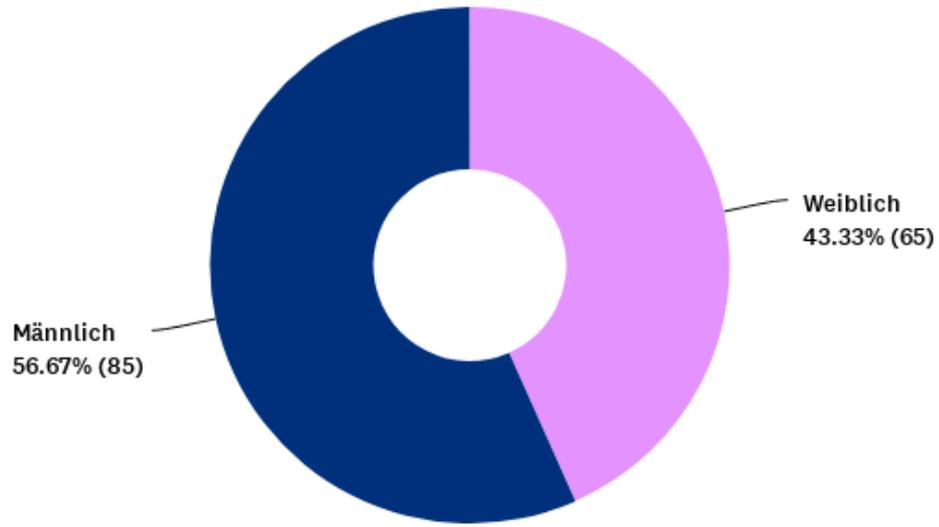
## A. Ausgewertete Umfrage

### Umfrage - Die Rücklage im Wohnungseigentum<sup>229</sup>

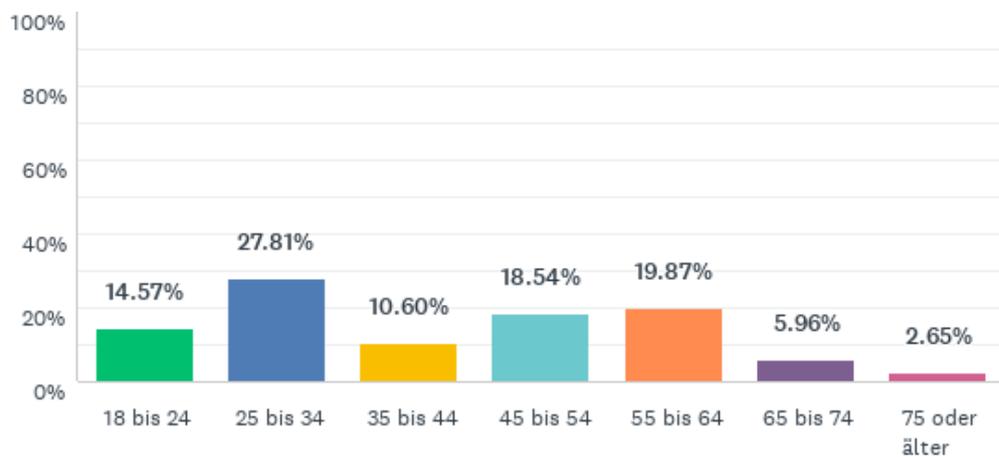
Befragungszeitraum: 16.01.2021 – 06.02.2021

Abgeschlossene Beantwortungen: 151

#### Frage 1: Was ist Ihr Geschlecht?

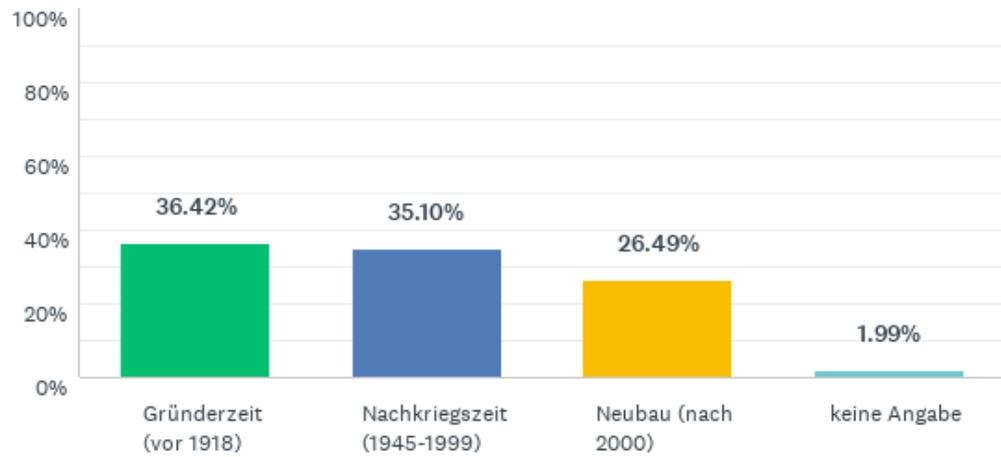


#### Frage 2: Wie alt sind Sie?

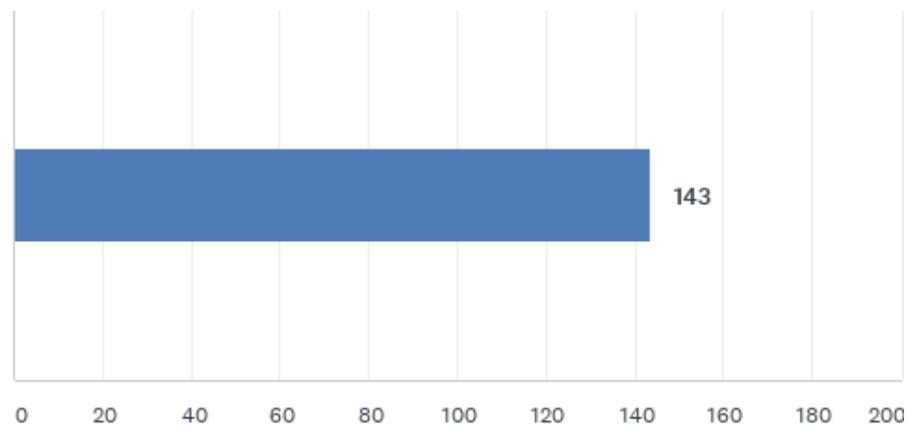


<sup>229</sup> <https://www.surveymonkey.de/> (14.02.2021).

### Frage 3: Wann wurde das Gebäude, indem Sie eine Eigentumswohnung besitzen, erbaut?

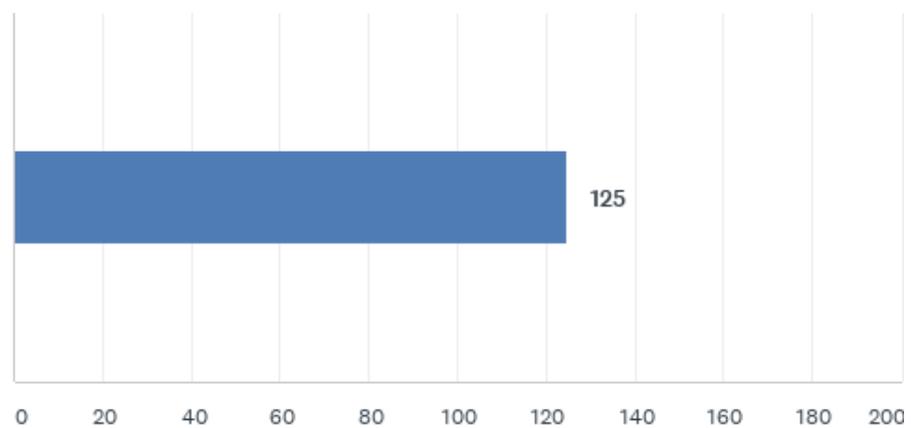


### Frage 4: Welchen Beitrag zahlen Sie in die Rücklage monatlich ein?



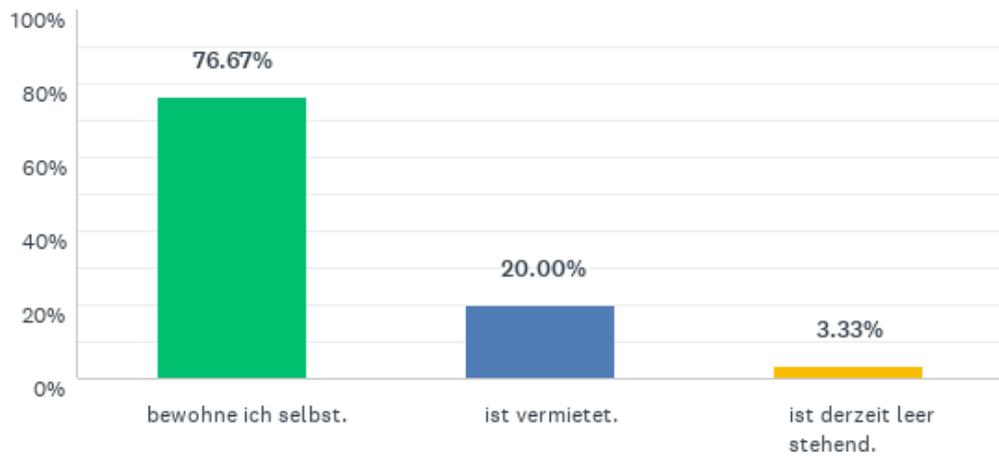
143 = durchschnittliches Ergebnis

### Frage 5: Wie viele m<sup>2</sup> hat Ihre Eigentumswohnung?

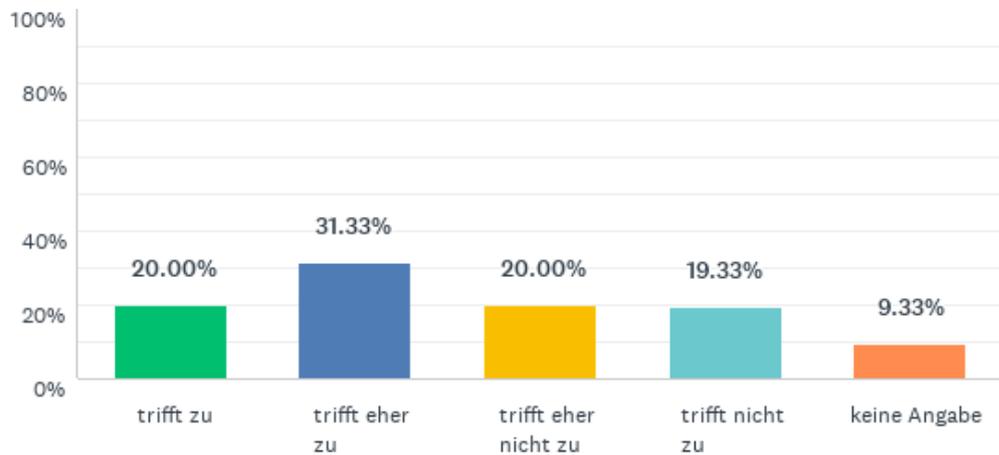


126 = durchschnittliches Ergebnis

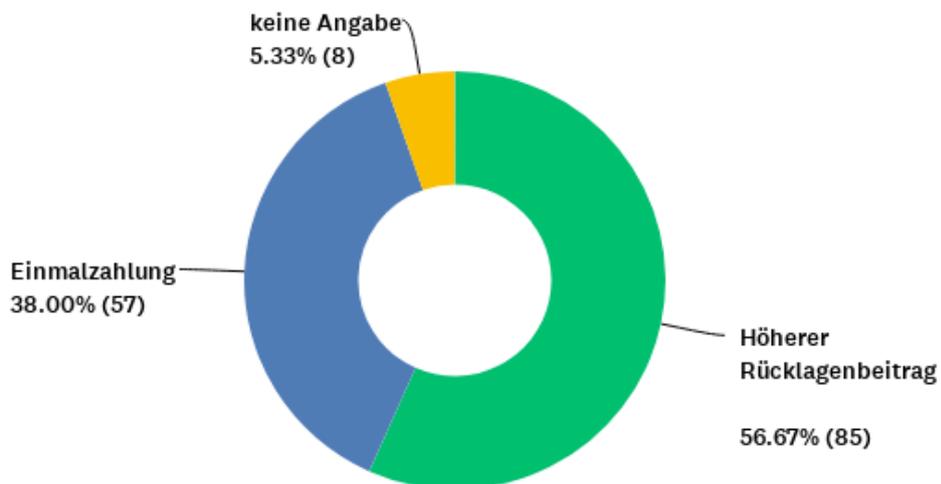
### Frage 6: Meine Eigentumswohnung...



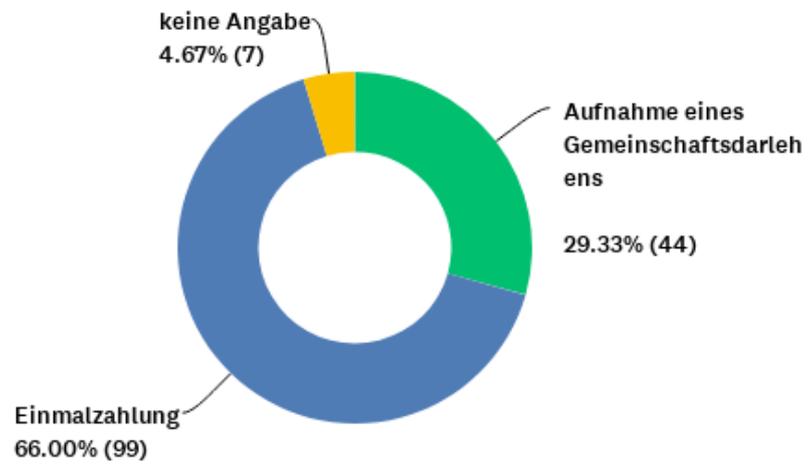
### Frage 7: Sie sind für die Festsetzung einer Mindesthöhe der Rücklage (pro m<sup>2</sup> der WF).



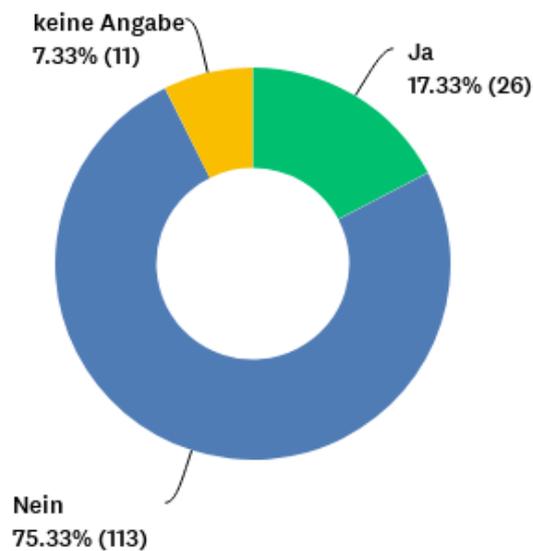
### Frage 8: Zahlen Sie anfallende Erhaltungsarbeiten lieber durch einen höheren Rücklagenbeitrag oder mittels einer Einmalzahlung (Eigenmittelerlag)?



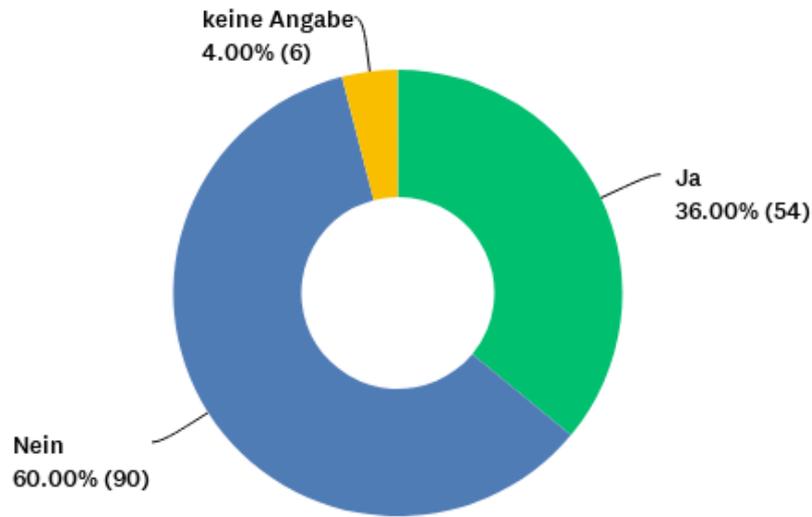
**Frage 9: Für den Fall, dass die Rücklage nicht ausreicht, um notwendige Erhaltungsarbeiten zu bezahlen. Sind Sie eher für:**



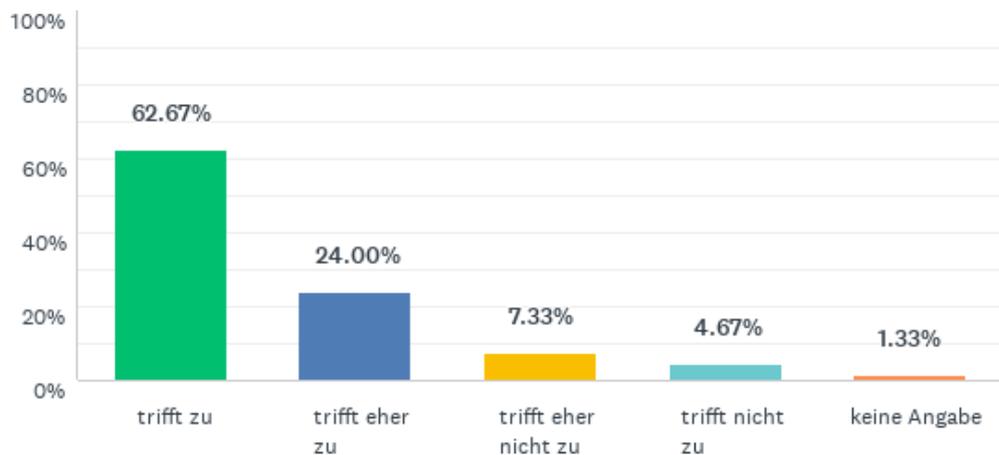
**Frage 10: Musste in Ihrer Liegenschaft bereits einmal ein Darlehen aufgenommen werden, da der Rücklagenstand die Kosten der anfallenden Erhaltungsarbeiten nicht gedeckt hat.**



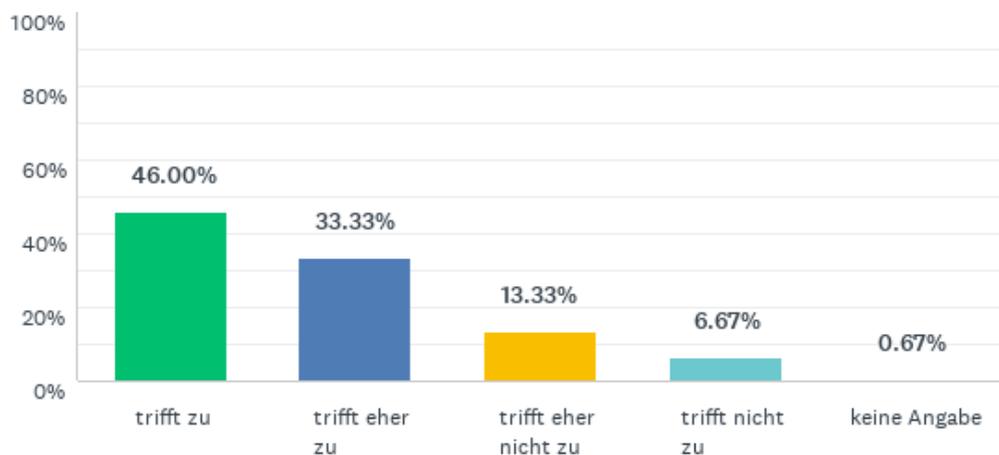
**Frage 11: Mussten Sie in Ihrer Liegenschaft bereits einmal eine Einmalzahlung in die Rücklage leisten, da der Rücklagenstand die Kosten der anfallenden Erhaltungsarbeiten nicht gedeckt hat.**



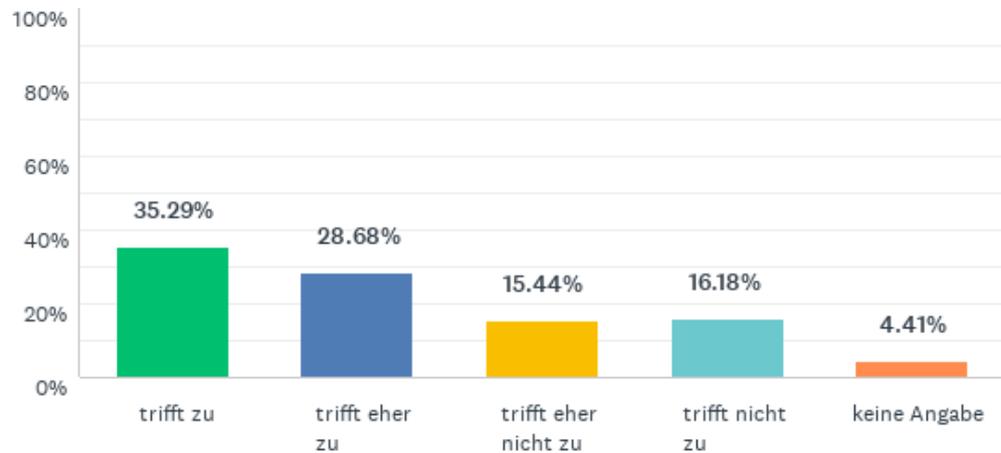
**Frage 12: Sie wissen, wofür das Geld in der Rücklage verwendet wird.**



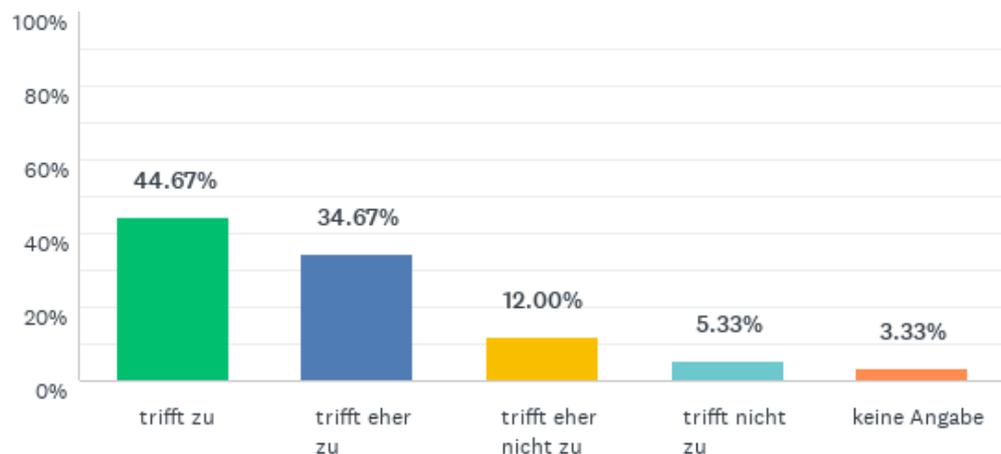
**Frage 13: Sie wissen, welche Erhaltungsarbeiten in Ihrer Liegenschaft in absehbarer Zeit anstehen.**



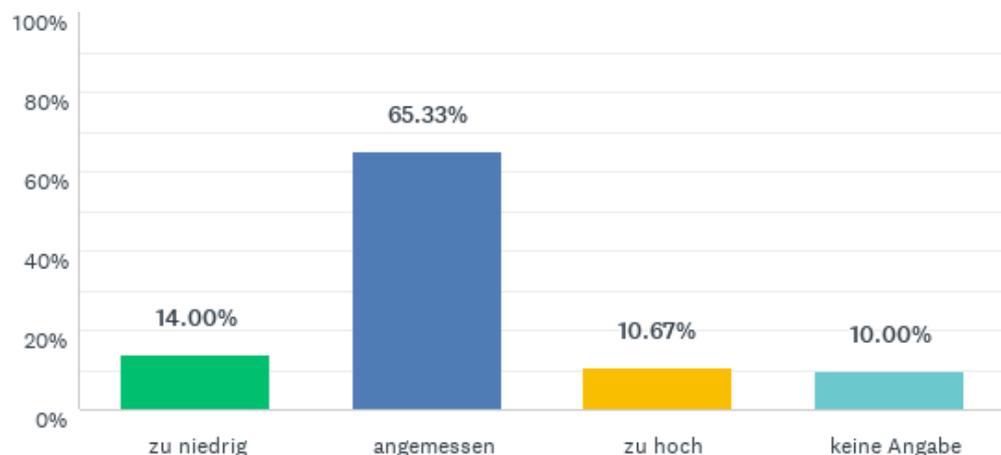
**Frage 14: Sie wären gerne genauer über den Erhaltungszustand Ihrer Liegenschaft informiert.**



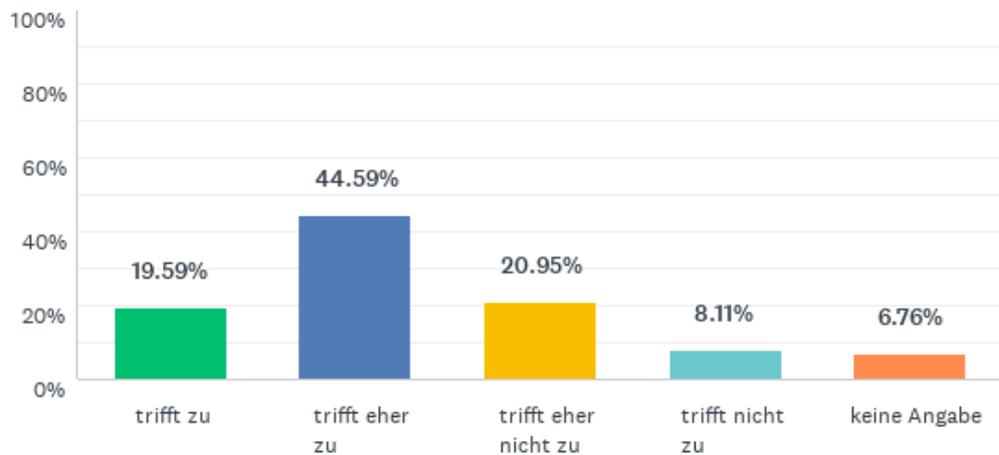
**Frage 15: Ihnen ist der Rücklagenbetrag, den Sie monatlich zahlen, nachvollziehbar und schlüssig.**



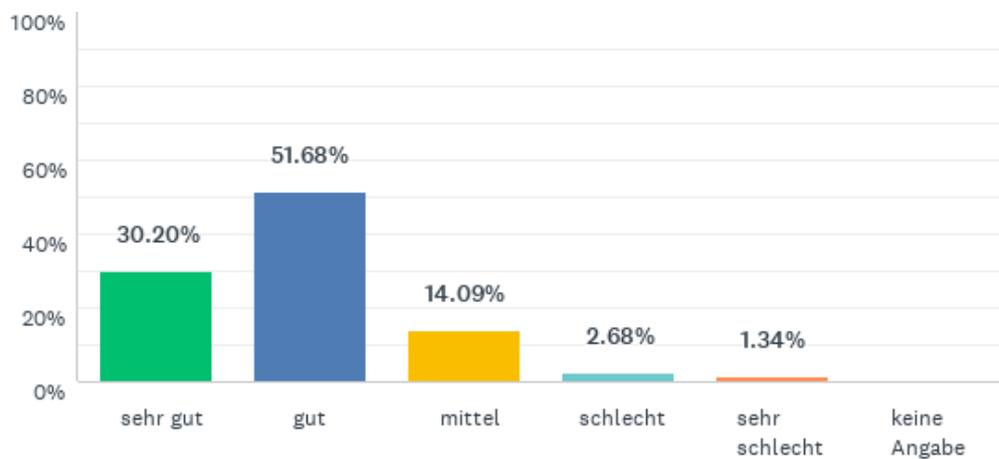
**Frage 16: Sehen Sie Ihren Rücklagenbeitrag als zu niedrig, angemessen oder zu hoch an?**



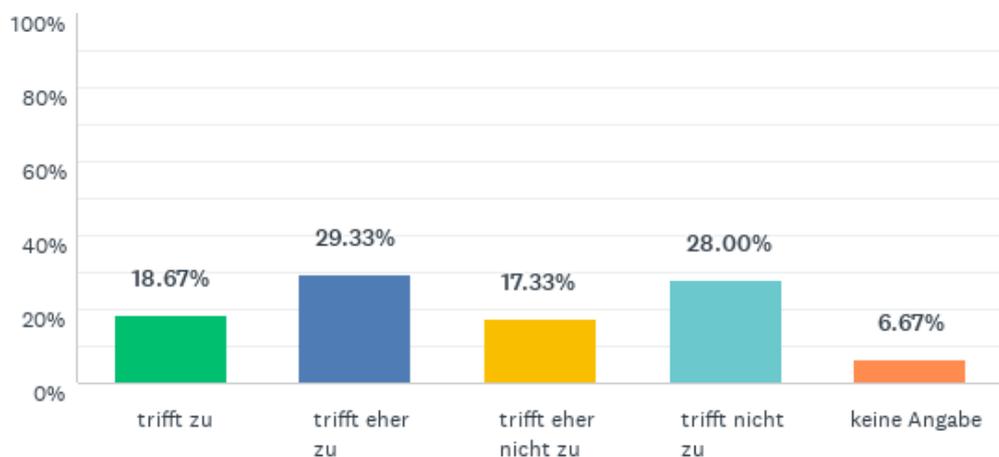
**Frage 17: Die Rücklage sollte mit dem Alter der Liegenschaft steigen.**



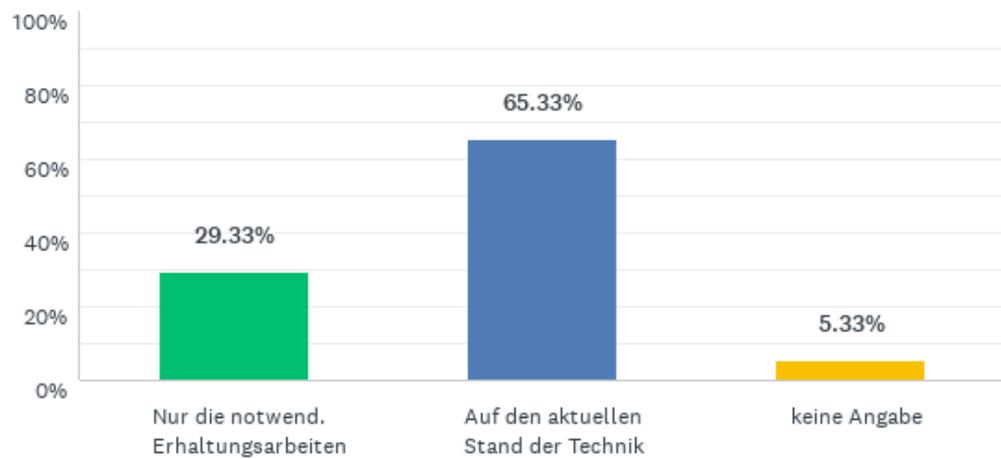
**Frage 18: Wie würden Sie den Erhaltungszustand Ihrer Liegenschaft einschätzen?**



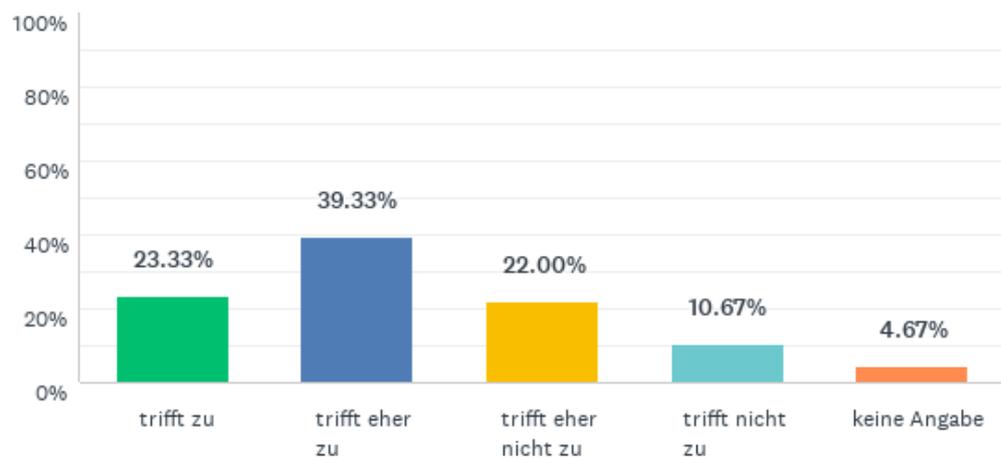
**Frage 19: Sie sind für die Durchführung von thermischen Verbesserungsarbeiten in Ihrer Liegenschaft.**



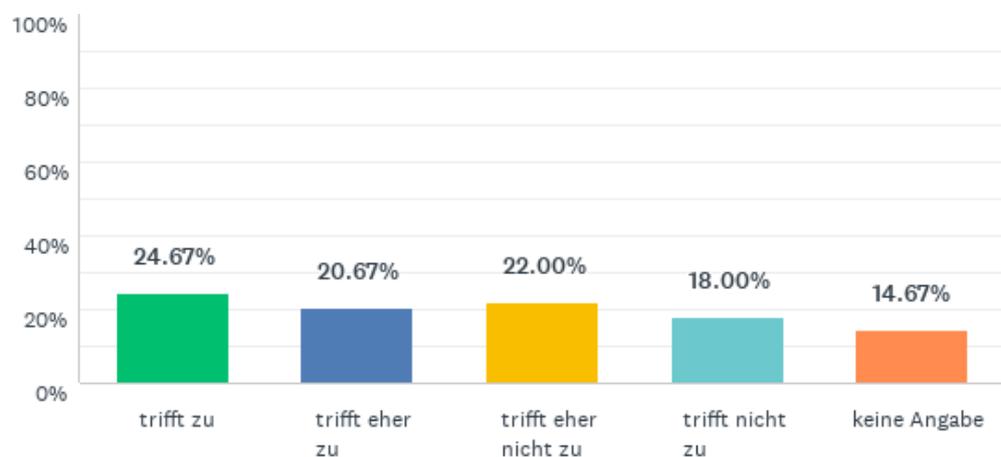
**Frage 20: Sind Sie dafür, dass in Ihrer Liegenschaft nur die notwendigen Erhaltungsarbeiten erledigt werden oder soll die Liegenschaft im Laufe der Zeit auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden?**



**Frage 21: Ihnen werden in der jährlichen Vorausschau die anstehenden Erhaltungsarbeiten über die kommenden Jahre gut dargelegt.**



**Frage 22: Es gibt in Ihrer Liegenschaft Meinungsverschiedenheiten unter den Wohnungseigentümern betreffend der Rücklagenhöhe?**



## **B. Experteninterview**

### **Mag. Christoph Kothbauer**

Institut für Zivilrecht der Universität Wien, Forschungsschwerpunkt u. a. Immobilienrecht, Lehrbeauftragter, Vortragender, Mitglied der Arbeitsgruppen des Bundesministeriums für Justiz

Datum: 02.03.2021 / Uhrzeit 17:00 Uhr / Dauer: 35 Minuten

### **Wann soll die Gesetzesnovelle für das Wohnungseigentum in Kraft treten?**

Zur Novelle vielleicht zunächst allgemein eine Aussage. Nahezu tagesaktuell wird sich herausstellen, ob die Novelle so wie sie letztes Jahr eigentlich von den Experten schon ausgearbeitet bzw. akkordiert wurde, kommt oder ob man die Novelle nicht noch mit weiteren Themen anreichern möchte. Sollte zweiteres passieren, wird sich das gesamte Gesetzesvorhaben etwas nach hinten verschieben. Bzw. es war heute Bauten Ausschuss im Parlament und es soll das Maklergesetz gemeinsam mit dem Wohnungseigentumsgesetz in Begutachtung gehen und die Änderungen mit einer gewissen Übergangsfrist am 01.01.2022 in Kraft treten. Also das schaut danach aus, als würde doch vor dem Sommer noch ein Begutachtungsverfahren stattfinden. Weil Übergangsfrist heißt, wir wollen nicht im Dezember ein Gesetz ändern, das dann die Eigentümergeinschaft verpflichtet, am ersten Jänner eine höhere Rücklage anzusparen, weil da braucht es eine gewisse Vorlaufzeit. Idealerweise sollte das im Sommer oder im Frühherbst feststehen, damit der Verwalter dies auch in die Vorausschau aufnehmen kann. Also es verzögert sich gegenüber der ursprünglichen Zeitplanung schon, denn wir haben eigentlich schon mit Herbst 2020 mit dem Begutachtungsverfahren gerechnet, bei einer einigermaßen optimistischen Prognose konnte man ja davon ausgehen, dass es schon am 01.01.2021 in Kraft treten wird oder vielleicht ein bisschen später nur. Warum dann den ganzen Herbst das Papier liegen geblieben ist, weiß ich nicht, weil auf Expertenebene haben wir Ende August soweit Einigung erzielt.

Sie wissen, dass – ohne mich da in Details zu verlieren – diese WEG-Novelle, soweit sie bereits ausgehandelt wurde, dem Klimaschutz geschuldet ist. Auch die Rücklagendotierung ist dem Thema Klimaschutz geschuldet. Also ich werde jetzt

gleich noch mal kurz erklären, so es Ihnen nicht schon bekannt ist. Letztstand ist, so haben wir es im Expertengruppenkreis ausverhandelt und Änderung sind mir dazu bis dato auch nicht bekannt, dass man hier eine Mindestrücklage im Ausmaß des Kategorie D Betrages vorsehen möchte. Das heißt 90 Cent pro m<sup>2</sup> und Monat. Wobei schon allen Beteiligten klar ist, dass es dafür auch Ausnahmen geben muss. Ursprüngliche Konzeption war Ausnahme dann, wenn eine umfassende Sanierung gerade erst stattgefunden hat bzw. wenn schon solche Rücklagenbeiträge angespart worden sind, dass es aus diesem Grund angebracht erscheint, hier für eine Zeit wieder runter vom Gas zu gehen. Also ich habe von Anfang an gesagt, dass man an diesen Ausnahmetatbeständen noch Feilen möge, denn mir fehlt zum Beispiel eine Ausnahme für solche Liegenschaften, wo es kaum gemeinschaftliche Aufwendungen gibt. Reihenhausanlagen, wo auch die Erhaltung weitestgehend auf die Wohnungseigentümer heruntergebrochen ist. Wenn dann von der Gemeinschaft eigentlich nur mehr Versicherungsprämien und Grundsteuern zu bezahlen sind, dann ist nicht einzusehen, warum man hier mindestens 90 Cent ansparen soll. Da wird man vielleicht noch ein bisschen Feilen, aber die Grundidee ist eben grundsätzlich einmal eine Mindestrücklage von 90 Cent vorzusehen.

### **In welchem Zusammenhang steht dann hier der Klimaschutz?**

Die Zielrichtung ist einfach explizit auch für thermisch energetische Sanierungen etc. die nötigen Mittel anzusparen bzw. soll das auch im § 31 WEG auch festgehalten werden, dass bei der Kalkulation und bei der Bedachtnahme auf künftige Aufwendungen eben auch auf solche klimarelevanten Verbesserungen Bedacht zu nehmen ist. Also das ist einmal der vorläufige Verhandlungsstand, ob das dann auch so kommen wird, wird sich noch zeigen. Wem diese Idee einer Mindestrücklage, die nur in besonderen Ausnahmefällen unterschritten werden darf, zu radikal ist, der wird wohl dafür eintreten, dass man von diesem Gebot einer Mindestrücklage auch wieder abweichen können muss. Entweder durch Mehrheitsbeschluss oder qualifizierten Mehrheitsbeschluss. Das heißt, eine gewisse Gefahr sehe ich schon darin, dass dies wieder ein Stück weit verwässert wird. Weil zu sagen, Mindestrücklage schon, weil das wichtig ist, aber ihr könnt es anders entscheiden, wäre wieder etwas inkonsequent.

Aber wir können einmal festhalten: Grundsätzliche Überlegung des Gesetzgebers schon einmal dahingehend sich mit der Aussage „es bedarf einer angemessenen

Rücklage“ nicht zu begnügen, sondern diese Mindestrücklage vorzusehen. Wie immer dann allfällige Ausnahmen von diesem Prinzip ausschauen werden. Ich halte mit meiner Meinung nicht hinterm Berg. Ich habe das schon von Anfang an kommuniziert, dass ich das aus Verwalter Sicht natürlich jedenfalls begrüße, weil der Verwalter dann nicht mehr diese Überzeugungsarbeit leisten muss, sondern einfach sich auch viel eher ohne Beschluss über die Dotierung der Rücklage drüber trauen kann und der Hinweis darauf, dass es sowieso eine gesetzliche Verpflichtung gebe. Also ich frage gar nicht lange, sondern schreibe einfach diese 90 Cent vor und das ist gut, denn wir wissen, dass viele Wohnungseigentümer dieses Ansparungsbewusstsein ja nicht haben und dann irgendeine Micky Maus Rücklage beschlossen wird, die dann früher oder später doch zu Problemen führt.

### **Erachten Sie den Betrag der geplanten Mindestrücklage von 90 Cent als ausreichend hoch?**

Ich schau mir die Sache von der rechtlichen und juristischen Seite an und wenn Sie mich fragen, wie kalkulieren wir diese Rücklage und welche Erfahrungswerte werden hier erforderlich sein, werde ich Ihnen nicht dienlich sein können. Ich räume ein, dass natürlich wohl auch die 90 Cent am unteren Rand dessen liegen, für was man gewöhnlich so braucht. Gleichzeitig sind die 90 Cent aber deutlich mehr als das, was üblicherweise angespart wird. Eine Verbesserung gegenüber dem Status quo würde ich mir hier durch eine derartige Mindestrücklage in vielen Häusern schon erwarten. Dass man damit auch nicht unbedingt weit hupfen kann und das Auslangen findet, räume ich ein. Aber ich habe schon ein Stück weit Verständnis, dass der Gesetzgeber nicht noch radikaler sein kann und 1,50 oder 2,00 Euro pro m<sup>2</sup> vorschreiben kann, denn das würde sich sehr weit von dem Entfernen, was bisher angespart wurde und das würde die Menschen überfordern und das würden Sie nicht verstehen.

Also sagen wir einmal so. Die 90 Cent sind ein Schritt in die richtige Richtung, auch wenn ich das durchaus zugestehe, dass das in vielen Fällen auch nicht ausreichend ist. Vor allem auch ausreichend im Hinblick auf die Zielsetzung, die man hatte, damit nicht nur die Erhaltung zu sichern, sondern eben auch entsprechende Beträge für energieoptimierende Verbesserungen durchzuführen.

## **War auch eine mögliche Staffelung der Mindestrücklage nach dem Alter der Liegenschaft bei den Expertengesprächen ein Thema?**

Prinzipiell gefällt mir schon mal der Gedanke nicht, wir brauchen keine Rücklage, wenn wir gerade eine Sanierung hinter uns haben. Das könnte man gleichsetzen mit einem Neubau, denn es geht immer um ein Ansparen für die Zukunft und nur weil ich gerade saniert habe, heißt das ja nicht, dass nicht doch in Zukunft größere Aufwendungen anfallen. Klar, wenn ich den Klimaschutzgedanken hier berücksichtige, kann man sagen hier irgendwann einmal haben wir Energieeffizienz erreicht und mehr wird es nicht mehr geben können. Aber wie gesagt, man muss sich schon grundsätzlich die Frage stellen, ob es tatsächlich nicht gerechtfertigt ist, in einem Neubau weniger anzusparen als in einem Altbau. Bzw. Eine Staffelung dieser Mindestrücklage rein nach dem Alter des Gebäudes vorzunehmen, greift jedenfalls zu kurz, weil hier dann der Sanierungsgrad des Gebäudes nicht berücksichtigt wird. Ich muss zwischen einem sanierten Althaus und einem unsanierten Althaus durchaus unterscheiden und auch bei einem vermeintlichen Neubau muss ich mir anschauen, was dieser für eine Energieeffizienz hat. Also Staffelungen der Rücklagenbeträge vorzunehmen halte ich für einen interessanten Gedanken. Da müsste man sich aber die Frage stellen, nach welchen Kriterien hier gestaffelt wird. Das Alter des Gebäudes ist da nicht aussagekräftig, es muss in irgendeiner Form der Sanierungsgrad berücksichtigt werden und wenn man sagt, es muss ein Sanierungsgrad berücksichtigt werden, stellt sich die Frage, wie ermitteln wir diesen und wird das nicht wieder sehr aufwendig.

Das sind einmal Fragen, die man sich stellen muss, die Staffelung als Grundidee ist gut. Klar, es wird Häuser geben da wird man mehr brauchen und es wird Häuser geben da wird man weniger brauchen. Nur wie wir das eine vom anderen unterscheiden und wie wir hier zu zuverlässigen Feststellungen kommen bzw. Differenzierungen zwischen den Gebäudekategorien ist die große Frage. Das Alter alleine wird hier kein zulässiger Parameter sein. Unter dem Aspekt des Klimaschutzes wäre wahrscheinlich die Energieeffizienz des Hauses ein zuverlässigerer Indikator als das Errichtungsdatum. Dass man eben sagt, ab einem bestimmten HWB braucht man dann halt ein bisschen einen höheren Rücklagenbeitrag, weil da zu erwarten ist, dass noch ordentlich saniert werden muss im Vergleich zu anderen Häusern. In den

Verhandlungen ist diese Staffelung nicht explizit zur Sprache gekommen und nicht in den Gesetzesentwurf aufgenommen worden. Wohl eben aufgrund der Tatsache, dass man eine doch möglichst leicht fassbare Regelstellung schaffen wollte. Sobald man mit Staffelungen beginnt, wird dann vom Zugang her und von der Umsetzung ein bisschen komplizierter.

**Was halten Sie von der Idee den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVb) gem. § 14d WGG als Höhe der Mindestrücklage heranzuziehen?**

Die Bezugnahme auf das WGG ist schon ein paar Mal angesprochen worden, wieweit man sich bei der Mindestrücklage nicht doch am WGG orientieren möge. Davon hat man jedoch bald Abstand genommen, weil man gesagt hat, dass der EVb nach WGG dient anderen Zwecken als die Rücklage im Wohnungseigentum. Das lässt sich also nicht eins zu eins vergleichen. Wenn wir da beim EVb auch an objektseitige Maßnahmen denken und Ähnliches mehr. Wie dem auch immer sei, hat man von der Orientierung am WGG relativ bald Abstand genommen und damit ist auch das Thema einer Staffelung nicht näher angesprochen worden. In der ursprünglichen Konzeptionierung eben diese Mindestrücklage von 90 Cent ganz generell vorgesehen ist.

**Ist in der anstehenden Novelle eine Vereinfachung des Beschlusses für Energieeffizienzmaßnahmen angedacht?**

Ja, dies kommt auch mit der Novelle. Im Wesentlichen geht es um vier Punkte, die in der Novelle vorgesehen sind. Das ist das, was im letzten Sommer ausgehandelt wurde und jetzt in der Schublade liegt. Ich weiß nicht, was sich da im Zuge der Verhandlungen auf Regierungsebene allenfalls schon verschoben hat. Erstens eben die schon angesprochene Mindestrücklage von 90 Cent, die nur im Ausnahmefall unterschritten werden darf. Zweitens generell eine Vereinfachung der Beschlussfassung. Wir brauchen zurzeit die Mehrheit aller Anteile und es soll eine zweite Möglichkeit der Mehrheitsfindung gebildet werden. Also die Idee ist in das Gesetz zu schreiben, wir brauchen für einen Mehrheitsbeschluss entweder die Mehrheit aller Anteile wie gehabt oder aber es wird ein Beschluss mit einer Mehrheit von 2/3 gefasst. Wenn man also doppelt zumindest doppelt so viele Ja wie Nein Stimmen innerhalb dieses Beschlusses hat. Wobei diese 2/3 auch mindestens 1/3 aller

Miteigentumsanteile umfassen müssen. Diese Sicherheit hat man eingebaut, weil man vermeiden wollte, dass dann zwei bis drei aktive Wohnungseigentümer über die Geschicke aller entscheiden oder das dann putschartig Beschlüsse gefasst werden, ohne dass man die anderen ausreichend beigezogen hätte. Das wollte man verhindert und daher dieses Mindestquorum. Aber was würde sich mit dieser Variante ändern? Es würde sich als auch mit einer Beteiligung von 30-40 Prozent ein Mehrheitsbeschluss ausgehen, so das Beschlussergebnis entsprechend eindeutig ausfällt. Denn ich brauche dementsprechend auf der JA Seite 1/3 aller Anteile. Aber wenn ich keine bis wenig Gegenstimmen habe, könnte man auch mit 40 Prozent Beteiligung zum Beschluss kommen. Hier ist der Klimaschutzaspekt wieder eindeutig erkennbar, wissend, dass wir im Bereich der ordentlichen Verwaltung ja sowieso keine Beschlüsse brauchen und der Verwalter selbst handeln darf / kann / muss. Hier gehts in erster Linie darum, auch eine Beschlussfassung im Bereich der außerordentlichen Verwaltung zu erleichtern.

Damit sollte also die Verbesserung hier leichter möglich gemacht werden und die anderen beiden Themen, die man in die Novelle einarbeitet, sind umso augenscheinlicher dem Thema Klimaschutz verhaftet. Also in Umsetzung einer bereits existenten OGH Entscheidung will man den Einbau E-Ladestationen bis zu 3,7 KW zu einer privilegierten Veränderung machen, im Sinne des § 16 Abs 2 Z 2 S 2 WEG. Was heißt das? Ich brauche weiterhin die Zustimmung aller. Wenn ich Sie nicht habe, muss ich mir die Genehmigung vom Außerstreitgericht holen und jetzt greift die Privilegierung. Denn wenn es eine privilegierte Maßnahme ist, dann kommts auf die Genehmigungsvoraussetzung des § 16 Abs 2 Z 2 WEG nicht mehr an. Das heißt, der Beweis für Verkehrsübung oder wichtiges Interesse muss ich nicht mehr erbringen. Es geht nur mehr um die negative Voraussetzung nach der Z 1, keine Interessensbeeinträchtigung der schutzwürdigen Wohnungseigentümer. Das macht praktisch schon einen riesen Unterschied, denn gerade die Verkehrsübung oder das wichtige Interesse wären unter Umständen ja eine alt zu hohe Hürde. Das heißt also tatsächlich würde der Änderungswunsch des Wohnungseigentümers im Außerstreitverfahren an dieser Genehmigungsvoraussetzung des § 16 Abs 2 Z 2 S 2 WEG scheitern recht häufig. Damit wäre diese Privilegierung, dass es darauf nicht mehr ankommen braucht, für den Wohnungseigentümer sehr wohl lohnend. Die Genehmigungsvoraussetzung der Z 1 wird ja, sofern es technisch fachgerecht

ausgeführt wird, in aller Regel kein Problem sein. Das würde hier den Wohnungseigentümern den Einbau schon gehörig erleichtern. Das wäre in dem Sinne jedoch nichts neues, da dies bereits einmal so ausjudiziert wurde.

Die letzte Änderung, die man im Auge hat, ist, dass es bei bestimmten eigennützigen Änderungen des § 16 Abs 2 WEG auch eine Zustimmungsfiktion seitens der übrigen Wohnungseigentümer geben soll. Zurzeit bin ich ja darauf angewiesen, dass alle Miteigentümer aktiv ihre Zustimmung erteilen müssen, was schwer bis unmöglich ist. Es gibt immer jemanden, der gar nichts sagt. Jetzt möchte man den Spieß umdrehen, durchaus analog § 9 Abs 1 MRG, bei bestimmten Änderungen soll es die Möglichkeit geben, die anderen Miteigentümer schriftlich von der Änderung zu informieren. Sie haben die Möglichkeit, innerhalb von 2 Monaten ihre Zustimmung zu verweigern, wenn sie es jedoch nicht tun, dann gilt ihre Zustimmung als erteilt. Das heißt, der schweigende Miteigentümer, der bislang ein Hemmschuh war, ist es nicht mehr, denn wenn er sich innerhalb von zwei Monaten nicht verweigert, gilt seine Zustimmung als erteilt.

### **Für welche Änderungen soll dies gelten?**

Nicht für alle Änderungen schlechthin, sondern nur für die Errichtung von E-Ladestationen, für die behinderungsgerechte Ausgestaltung der Wohnungseigentumsobjekte und der allgemeinen Teile der Liegenschaft. Stichwort Rampen, Treppenlift und Ähnliches mehr. Dritten für Fotovoltaikanlagen unter der Voraussetzung, dass wir es mit einem Wohnungseigentumsobjekt zu tun haben, dass auch ein eigenes Dach hat. Nur bei diesen drei Änderungen soll es diese Zustimmungsfiktion geben. Verbunden mit dem Hinweis, dass die Zustimmungsfiktion dann nicht vorliegt, wenn dies Änderungen sind, die unmittelbar in die Eigentumsrechte der anderen Wohnungseigentümer eingreifen. In diesem Zusammenhang schafft man dann auch gewisse Informationspflichten des Verwalters. Der Verwalter muss die Adressen der anderen Wohnungseigentümer rausrücken, damit ich überhaupt die Möglichkeit habe, diese von meinem Änderungsvorhaben zu unterrichten.

## **Betreffend Thewosan Sanierungen: Sind Sie der Meinung, dass man für die Durchführung eine Beschlussfassung durchzuführen hat?**

Praktisch immer. Ist das das jetzt ordentliche oder außerordentliche Verwaltung? Nur selbst, wenn ich sie als ordentliche Verwaltung erkläre, werde ich es als Verwalter nicht überleben ohne einen Beschluss, weil es da um sehr viel Geld geht. Also es ist ja nicht so, dass ich im Bereich der ordentlichen Verwaltung jedenfalls ohne Beschluss agieren soll. Ich bin als Verwalter im Bereich der ordentlichen Verwaltung nicht angewiesen, ich kann, darf und muss im gegebenen Fall auch ohne Beschluss tätig werden. Wenn man sich jetzt die Frage stellt, in welchen Bereichen kann ich mich jetzt oder muss ich mich gegeben, falls auch ohne Beschluss an eine Beauftragung wagen, dann gibt es zwei Varianten. Das eine ist die Dringlichkeit der Maßnahme und das andere ist der Kostenaufwand. Das heißt, je dringlicher die Maßnahme ist, Stichwort Gefahr in Verzug, umso eher muss ich ohne Beschluss agieren bzw. bei sehr bagatellhaften Maßnahmen werde ich auch ohne Beschluss tätig sein können. Das heißt im Umkehrschluss, je weniger dringlich eine Maßnahme ist und je mehr Geld sie kostet und das ist bei der Thewosansanierung in beiderlei Hinsicht erfüllt, umso problematischer wäre es aus Verwaltersicht in einem solchen Fall ohne Beschluss vorzugehen, unabhängig, ob ordentliche oder außerordentliche Verwaltung. Das ist das Praktische.

Das Rechtliche ist, wo wir die Thewosansanierung hintun. Und hier gibt es ja durchaus interessante Judikatur Grundlagen. Der Verweis darauf, dass ja die thermisch energetischen Verbesserungen grundsätzlich ja Erhaltung im Sinne des Mietrechtsgesetzes sind im Sinne des § 3 Abs 3 Z 5 MRG. Das heißt, die Thewosan wäre demgemäß ja der ordentlichen Verwaltung zuzurechnen, weil § 28 Abs 1 WEG auf § 3 MRG verweist. Gleichzeitig bekommt man Angst vor der eigenen Courage und sagt dann auch Maßnahmen, die an sich ordentliche Verwaltung wären, sind es dann doch nicht, wenn dann hier besondere Umstände platzgreifen. Wenn es beispielsweise einen besonderen Finanzierungsbedarf gibt. Was zum Ergebnis führt, dass die Thewosan beides sein kann. Wenn ich die nötigen Mittel angespart habe in der Rücklage (was halt fast nie der Fall ist), dann wäre es ordentliche Verwaltung. Wenn es jedoch für die Thewosan Finanzierungsbedarf gibt, dann wird es auch von der Rechtsprechung als außerordentliche Verwaltung qualifiziert. Es gibt also eine

Entscheidung des obersten Gerichtshofs, wo darauf konkret Bezug genommen wird. Die Geschäftszahl hierzu lautet 5 Ob 210/10 m. Da wird diese Aussage getroffen, auch das, was an sich ordentliche Verwaltung wäre und das wäre die Thewosan ist es doch nicht, wenn es wirtschaftliche Umstände gibt, die berücksichtigt werden müssen. Das wäre hier explizit im Finanzierungsbedarf gegeben. Also sehr salopp ausgedrückt, hat man für die Thewosan das Geld angespart, wäre es ordentliche Verwaltung. Haben wir das Geld nicht angespart und haben keine Förderung im Ausmaß von 100 Prozent, dann haben wir diese Finanzierungsfrage und dies würde es zu einer außerordentlichen Maßnahme machen. Dann würde es rechtlich ohne Beschluss sowieso nicht gehen.

**Reichen die von der Regierung geplanten Maßnahmen in Richtung Erreichung des Pariser Klimaabkommens im Bereich des Wohnbaus Ihrer Meinung nach aus?**

Also ich bin in dem Gebiet kein Experte und kann das nicht beantworten, aber das sich noch Förderungsmöglichkeiten hier in Zukunft noch stark verbessern werden, kann ich nicht abschätzen. Ich sag aber einmal ganz vorsichtig, dass für die Belastung der öffentlichen Hand aufgrund der Coronakrise wird man jetzt hier eher vorsichtig sein. Dass es zu radikalen Verbesserungen des Förderungswesen kommt, ist nicht erwartbar. Das heißt, auch wenn die Sanierungen gut gefördert sind, wird ein guter Teil von den Wohnungseigentümern zu tragen sein. Ohne Kostenbeteiligung wird es halt nicht gehen, also das muss mir natürlich auch was wert sein. Das muss man dann aber halt auch rechnerisch darstellen. Wenn ich mir also die Energieersparnis ausrechne und hochrechne, dann komme ich ja zum Ergebnis, dass es vielleicht ein kurzfristiger Kostenaufwand ist, aber langfristig gesehen diese Kosten wieder hereingespielt werden können. So gesehen würde sich dann doch wieder einmal der Effekt einstellen, dass es mich nichts gekostet hat, weil ich das, was ich investierte hatte, wieder über die eingesparten Energiekosten zurückbekomme.

Ich glaube aber nicht, dass die Novelle für die Erreichung der Klimaziele in diesem Bereich schon ausreicht. Das ist eine Politik der kleinen Schritte. Es ist einmal ein Schritt in die richtige Richtung, wenn es jedoch darum geht, in überzeugender Art Klimaziele zu erfüllen, dann wird das allein natürlich nicht ausreichend sein und dann

muss man das natürlich mit vielen anderen Maßnahmen verknüpfen. Da wird man sich auch vieles im öffentlichen Verkehr überlegen müssen im Gebäudesektor natürlich auch das Förderwesen anschauen. Aber wie gesagt, da geht es auch um die Frage, was dann auch wirklich machbar ist. Förderungen werden in einem gewissen Maße angeboten werden können, aber werden auch irgendwo auf ihre Grenzen stoßen. Das ist eine Diskussion, die zu führen sein wird. Aber da bin ich der Experte. Das aber mit einem neuen Wohnungseigentumsgesetz nicht allein die Welt gerettet werden kann, scheint wohl klar zu sein.

## C. Entwurf Novellierung Wohnungseigentumsgesetz

### Entwurf

#### **Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird (WEG-Novelle 2021 – WEG-Nov 2021)**

Der Nationalrat hat beschlossen:

#### **Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002**

Das Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 70/2002, zuletzt geändert durch die Grundbuchs-Novelle 2020, BGBl. I Nr. 81/2020, wird wie folgt geändert:

*1. In § 16 Abs. 2 wird der Einleitungssatz durch die folgenden drei Sätze ersetzt:*

„Der Wohnungseigentümer ist zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an seinem Wohnungseigentumsobjekt auf seine Kosten berechtigt. Die Änderungen bedürfen der Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer, sofern die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer möglich ist. Die Zustimmung darf unter folgenden Voraussetzungen nicht verweigert werden:“

*2. In § 16 Abs. 2 Z 2 lautet der zweite Satz:*

„Die Einbeziehung oder der Einbau einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts in das Innere des Wohnungseigentumsobjekts, die Errichtung von Strom-, Gas-, Wasser- oder Fernsprechleitungen, Beheizungsanlagen und ähnlichen Einrichtungen kann aus diesem Grund jedenfalls nicht untersagt werden; das Gleiche gilt für die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs sowie von nach dem Stand der Technik notwendigen Einrichtungen für den Rundfunkempfang und den Empfang digitaler Dienstleistungen, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.“

*3. Nach § 16 Abs. 2 wird folgender Abs. 2a eingefügt:*

„(2a) In den Fällen der behindertengerechten Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, der Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs sowie der Anbringung einer Fotovoltaikanlage an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt gilt die Zustimmung eines Wohnungseigentümers als erteilt, wenn er von der geplanten Änderung durch Übersendung auf die in § 24 Abs. 5 bestimmte Weise verständigt wird und der Änderung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widerspricht. In der Verständigung muss die geplante Änderung klar und verständlich beschrieben und müssen die Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruchs genannt werden. Eine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekts muss ein Wohnungseigentümer allerdings auch dann nicht dulden, wenn er einen Widerspruch unterlassen hat.“

*4. Nach § 16 Abs. 3 wird folgender Abs. 4 eingefügt:*

„(4) Ein Wohnungseigentümer, der in seiner Garage oder an seinem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug eine einzelne Vorrichtung zum Laden eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs angebracht hat, muss deren Nutzung nach Inbetriebnahme einer gemeinsamen Elektro-Ladeanlage unterlassen, wenn die Eigentümergemeinschaft dies auf Grundlage eines darüber gefassten Beschlusses von ihm verlangt und die elektrische Versorgung der Liegenschaft durch eine Beteiligung an der gemeinsamen

Anlage besser genützt werden kann als durch die weitere Nutzung der Einzelladestation; diese Unterlassungspflicht tritt aber frühestens fünf Jahre nach Errichtung der Einzelladestation ein.“

5. In § 20 Abs. 1, § 22 Abs. 2, § 28 Abs. 1, § 29 Abs. 1 und § 32 Abs. 4 wird nach der Wortfolge „Mehrheit der Wohnungseigentümer“ jeweils der Klammersausdruck „(§ 24 Abs. 4)“ eingefügt.

6. In § 20 lauten die Abs. 7 und 8:

„(7) Der Verwalter hat auf Verlangen jedem Wohnungseigentümer Auskunft über den Inhalt des Verwaltungsvertrags, besonders über die Entgeltvereinbarungen und den Umfang der vereinbarten Leistungen, und im Fall einer schriftlichen Willensbildung (§ 24 Abs. 1) über das Stimmverhalten der anderen Wohnungseigentümer zu geben.

(8) Weiters hat der Verwalter jedem Wohnungseigentümer, der dies zur Verständigung der anderen Wohnungseigentümer im Zusammenhang mit der Ausübung von Rechten und Gestaltungsmöglichkeiten, die sich aus dem Wohnungseigentum ergeben, von ihm verlangt, Auskunft über die Namen und die Zustellanschriften der anderen Wohnungseigentümer zu geben; E-Mail-Adressen dürfen nur mit Zustimmung des betreffenden Wohnungseigentümers mitgeteilt werden. Der Wohnungseigentümer darf die mitgeteilten Daten ausschließlich für die genannten Verständigungszwecke verwenden. Ein Wohnungseigentümer kann dem Verwalter die Weitergabe seiner Zustellanschrift nur dann untersagen, wenn er ihm gleichzeitig eine andere inländische Anschrift oder eine E-Mail-Adresse bekannt gibt, über die er verständigt und die an andere Wohnungseigentümer weitergegeben werden kann.“

7. Dem § 20 werden folgende Abs. 9 und 10 angefügt:

„(9) Die dem Verwalter als Machthaber nach dem 22. Hauptstück des Zweiten Teils des ABGB auferlegten Verbindlichkeiten können weder aufgehoben noch beschränkt werden.

(10) Wenn der Verwalter seine Pflichten grob verletzt, kann die Eigentümergemeinschaft – neben allfälligen Schadenersatzansprüchen – auch eine Herabsetzung des mit dem Verwalter vereinbarten Entgelts nach Maßgabe der mit dem Pflichtverstoß einhergehenden Minderung des Nutzens aus der Verwaltertätigkeit verlangen.“

8. Dem § 24 Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:

„Ist Gegenstand der beabsichtigten Beschlussfassung die Errichtung einer gemeinsamen Elektro-Ladeanlage oder ein Unterlassungsverlangen nach § 16 Abs. 4, so steht einem Wohnungseigentümer, der in seiner Garage oder an seinem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug eine einzelne Vorrichtung zum Laden eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs angebracht hat, kein Stimmrecht zu.“

9. In § 24 Abs. 4 wird der erste Satz durch folgende Sätze ersetzt:

„Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen.“

10. In § 25 Abs. 3 und in § 30 Abs. 2 erster Satz wird jeweils die Wortfolge „Mehrheit der Miteigentumsanteile“ durch die Wortfolge „Mehrheit der Stimmen (§ 24 Abs. 4)“ ersetzt.

11. In § 30 Abs. 2 lautet der dritte Satz:

„Der Stimmenmehrheit eines einzelnen Wohnungseigentümers (§ 24 Abs. 4) ist es gleichzuhalten, wenn mehrere Personen, die miteinander durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden sind, über die Mehrheit der Stimmen im Sinn des § 24 Abs. 4 verfügen.“

12. § 31 Abs. 1 lautet:

„(1) Die Wohnungseigentümer haben eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen (§ 32) zu bilden. 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 Verbesserung des Gebäudes, Bedacht zu nehmen. Die monatlichen Beiträge zur Rücklage dürfen insgesamt jenen Geldbetrag, der sich aus der Multiplikation der Nutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte mit dem nach § 15a Abs. 3 Z 4 MRG jeweils geltenden Geldbetrag ergibt, nur dann ausnahmsweise unterschreiten, wenn ein Gesamtbetrag in dieser Höhe – entweder wegen des besonderen Ausmaßes der bereits vorhandenen Rücklage oder wegen einer erst kurz zurückliegenden durchgreifenden Sanierung des Gebäudes – zur

Bildung einer angemessenen Rücklage nicht erforderlich ist. Der Beitrag des einzelnen Wohnungseigentümers richtet sich nach § 32.“

13. In § 34 Abs. 1 erster Satz wird die Wortfolge „an die in § 24 Abs. 5 bestimmte Anschrift zu übermitteln“ durch die Wortfolge „auf die in § 24 Abs. 5 bestimmte Weise zu übersenden“ ersetzt.

14. § 52 Abs. 1 Z 2 lautet:

„2. Zustimmung zu Änderungen (§ 16 Abs. 2 und 2a) und Duldung von Erhaltungsarbeiten einschließlich der Entschädigung eines dadurch beeinträchtigten Wohnungseigentümers (§ 16 Abs. 3);“

15. § 52 Abs. 1 Z 6 lautet:

„6. Durchsetzung der Pflichten des Verwalters mit Ausnahme der Herabsetzung des Entgelts (§ 20 Abs. 1 bis 8, § 31 Abs. 3);“

16. Nach dem § 58f wird folgender § 58g samt Überschrift eingefügt:

#### **„Übergangsbestimmung zur WEG-Novelle 2021**

**§ 58g.** (1) § 16 Abs. 2, 2a und 4, § 20 Abs. 1 und 7 bis 10, § 22 Abs. 2, § 24 Abs. 3 und 4, § 25 Abs. 3, § 28 Abs. 1, § 29 Abs. 1, § 30 Abs. 2, § 32 Abs. 4, § 34 Abs. 1 und § 52 Abs. 1 Z 2 und 6 jeweils in der Fassung der WEG-Novelle 2021, BGBl. I Nr. XXX/2020, treten mit 1. Jänner 2021 in Kraft.

(2) § 16 Abs. 4 in der Fassung der WEG-Novelle 2021, BGBl. I Nr. XXX/2020, ist auf Einzelladestationen anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2020 errichtet werden.

(3) § 24 Abs. 3 und 4 in der Fassung der WEG-Novelle 2021, BGBl. I Nr. XXX/2020, ist auf Willensbildungsvorgänge anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2020 eingeleitet werden.“