

Wohnrechtliche Rahmenbedingungen für die Nachrüstung von Stromerzeugungsanlagen und E-Ladestationen im Mehrparteienhaus

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Prof. Arch. Dipl.-Ing. Michael Pech, MRICS, CSE

Mag. Sebastian Pils

00714074

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. SEBASTIAN PILS**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "WOHNRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE NACHRÜSTUNG VON STROMERZEUGUNGSANLAGEN UND E-LADESTATIONEN IM MEHRPARTEIENHAUS", 118 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, 04.03.2022

Unterschrift

Kurzfassung

Die allgegenwärtigen Auswirkungen des Klimawandels und seine drohenden verheerenden Folgen für die gesamte Menschheit machen es notwendig, im Bereich der Mobilität und auf dem Gebäudesektor klimafreundliche Maßnahmen zu forcieren. Der Umstieg von Fahrzeugen mit Verbrennungsmotoren auf elektrisch betriebene Fahrzeuge und die großflächige Ausstattung von Hausdächern mit Photovoltaikanlagen sind wichtige Handlungsoptionen, um die zuletzt auf der Klimakonferenz von Glasgow im Jahr 2021 aktualisierten Pariser Klimaziele zu erreichen. Mit der vorliegenden Arbeit wird analysiert, welche rechtlichen Rahmenbedingungen bei der Nachrüstung von E-Ladestationen und Photovoltaikanlagen in Mehrparteienhäusern gelten, die im schlichten Miteigentum stehen und dem Regelungsregime des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) unterliegen, und solchen, an denen Wohnungseigentum begründet ist und die daher nach den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) handzuhaben sind. Bei der Analyse wird ein vergleichender Ansatz gewählt, sodass laufend Gegenüberstellungen einzelner Regelungsbereiche (zB Änderungsrecht des einzelnen Mit- bzw. Wohnungseigentümers, Verwaltung, Kostentragung) der beiden Regelungsregimes erfolgen. Besonderes Augenmerk wird dabei auch auf die kürzlich erfolgte Novellierung des WEG durch die WEG-Novelle 2022 gelegt. Am Schluss der Arbeit werden drei unterschiedliche Varianten von E-Ladestationen und gängige Formen von Photovoltaikanlagen, deren technische Grundlagen ebenfalls beleuchtet werden, mit ihren rechtlichen Besonderheiten bei der Nachrüstung dargestellt. Im Ergebnis kann gezeigt werden, dass die Möglichkeit zur Nachrüstung von E-Ladestationen und Photovoltaikanlagen im Regelungsregime des ABGB gegenüber solchen im Regelungsbereich des WEG deutlich eingeschränkt sind. Bei eingehender Betrachtung der relevanten wohnungseigentumsrechtlichen Bestimmungen ergibt sich jedoch nicht nur für das ABGB, sondern auch für das WEG Reformbedarf.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
2.	Gegenstand der Untersuchung/Methodik.....	6
3.	Veränderungen im Mehrparteienhaus – Rechtsdogmatik.....	8
3.1.	Miteigentum und Wohnungseigentum – zwei Rechtsinstitute, zwei Regelungsregimes	8
3.1.1.	Miteigentum (ABGB)	9
3.1.2.	Wohnungseigentum (WEG).....	10
3.2.	Veränderungen im Miteigentum (ABGB)	11
3.2.1.	Abgrenzung der Zuständigkeitsbereiche und ihre Bedeutung	13
3.2.2.	Besitz- und Gebrauchshandlungen.....	13
3.2.3.	(Sach-)Verfügungen.....	14
3.2.4.	Verwaltungshandlungen.....	16
3.2.5.	Abgrenzung der Zuständigkeitsbereiche in der Rechtsprechung.....	19
3.3.	Veränderungen im Wohnungseigentum (WEG).....	20
3.3.1.	Wichtige wohnungseigentumsrechtliche Grundbegriffe.....	21
3.3.2.	Die Rechtslage vor der WEG-Novelle 2022	24
3.3.3.	Die Rechtslage nach der WEG-Novelle 2022.....	38
4.	Kostentragung	58
4.1.	Miteigentum (ABGB)	58
4.2.	Wohnungseigentum (WEG).....	59
5.	Rechtsdurchsetzung.....	61
5.1.	Miteigentum (ABGB)	61
5.2.	Wohnungseigentum (WEG).....	62
6.	Nachrüstung von E-Ladestationen und Photovoltaikanlagen	67
6.1.	Wohnungseigentum (WEG).....	68
6.1.1.	Einzelanlage bei bestehendem Zähler (Typ 1).....	68
6.1.2.	Einzelanlage mit eigenem Zähler (Typ 2).....	77

6.1.3.	Gesamtanlage mit Lastmanagement und Master-Station (Typ 3).....	83
6.1.4.	Photovoltaikanlage.....	86
6.2.	Miteigentum (ABGB).....	87
7.	Schlussfolgerungen.....	91
	Literaturverzeichnis.....	94
	Bücher und Monografien.....	94
	Zeitschriften.....	95
	Judikatur.....	96
	Gesetze und Gesetzesmaterialien.....	99
	Sonstige Quellen.....	100
	Abbildungsverzeichnis.....	102
	ANHANG I: Technisch relevante Aspekte von E-Ladestationen.....	103
A.	Drei Umsetzungsvarianten für E-Ladestationen.....	104
i.	Typ 1 – Einzelanlage bei bestehendem Zähler.....	105
ii.	Typ 2 – Einzelanlage mit eigenem Zähler.....	107
iii.	Typ 3 – Gesamtanlage mit Lastmanagement und Master-Station.....	107
B.	Bisherige Erfahrungen mit E-Ladestationen aus Pilotprojekten.....	109
	ANHANG II: Technisch relevante Aspekte von Stromerzeugungsanlagen.....	111

Anmerkung: Sofern in dieser Arbeit auf natürliche Personen bezogene Bezeichnungen aus Gründen der leichteren Lesbarkeit in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf alle Geschlechter gleichermaßen.

1. Einleitung

Der *Klimawandel* ist – ebenso wie die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie – allgegenwärtig. *Yuval Noah Harari*, Professor für Weltgeschichte an der Hebrew University in Jerusalem und bedeutender Vordenker der Gegenwart, bezeichnet den Klimawandel als bedrohlichste ökologische Herausforderung unserer Zeit. In der Wissenschaft scheint unbestritten, dass menschliches Einwirken auf die Umwelt, insbesondere der Ausstoß von Treibhausgasen, dazu führt, dass sich das Weltklima beängstigend rasch verändert.¹

Im Sommer 2021, als die vorliegende Arbeit entstand, wurde die Geburtsstadt des Autors Graz wiederholt von ungewöhnlich schweren Unwettern heimgesucht. Ganze Straßenzüge standen unter Wasser und ein Gutteil der Grazer Stadtbevölkerung hatte mit den unliebsamen Folgen dieser Starkwetterereignisse (zB überfluteten Kellern) zu kämpfen. Was sich hier im Kleinen als Folge des Klimawandels vermuten lässt, beschäftigt Klimaexperten rund um den Globus bereits seit geraumer Zeit. Allem voran steht die Fragen, wie es bewerkstelligt werden kann, den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur zukünftig zu verhindern und den Ausstoß von Treibhausgasen, der hauptsächlich für diesen Temperaturanstieg verantwortlich ist, in den nächsten Jahren und Jahrzehnten nachhaltig zu drosseln.²

Da der Abschluss des Klimaübereinkommens von Paris im Dezember 2015 auf der ebendort stattgefundenen Klimakonferenz (*COP 21*) nicht den raschen und nachhaltigen Erfolg zeigte, das deklarierte Hauptziel, die Erderwärmung deutlich unter zwei Grad Celsius zu halten, zu erreichen, wurde zwischenzeitig in puncto Klimaschutz auf europäischer Ebene nachgeschärft. In ihrer Mitteilung mit dem Titel *der europäische Grüne Deal* vom 11.12.2019 bekannte sich die Europäische Kommission zu

¹ Harari (2019): 192 f.

² Harari aaO.

thematischen Schwerpunkten zur Umsetzung der Agenda 2030 der Vereinten Nationen und der Ziele für nachhaltige Entwicklung.³

Einer der Schwerpunkte des europäischen Grünen Deals ist die *Versorgung mit sauberer, erschwinglicher und sicherer Energie* mit der dahinterstehenden Absicht, einen Energiesektor zu entwickeln, der sich weitgehend auf erneuerbare Energiequellen stützt. Gleichzeitig soll der rasche Ausstieg aus fossilen Brennstoffen und die Dekarbonisierung von Gas vorangetrieben werden. Die Energieversorgung der EU für Verbraucher und Unternehmen soll dabei sicher und erschwinglich bleiben.⁴

Einen weiteren Schwerpunkt im Rahmen des europäischen Grünen Deals bildet die *raschere Umstellung auf eine nachhaltige und intelligente Mobilität* mit dem wesentlichen Ziel, die verkehrsbedingten Emissionen bis 2050 um 90 % zu senken, um Klimaneutralität zu erreichen. Dies soll dadurch verwirklicht werden, dass Nutzern einer nachhaltigen Mobilität insofern der Vorrang eingeräumt werden soll, als ihnen erschwinglichere, besser zugängliche, gesündere und sauberere Alternativen zu ihren derzeitigen Mobilitätsgewohnheiten geboten werden sollen. Durch die Fokussierung auf den Bereich der Mobilität sollen Luftschadstoffemissionen von Fahrzeugen mit Verbrennungsmotor reduziert und parallel dazu die Entwicklung alternativer Kraftstoffe vorangetrieben werden. Der Bereich der E-Mobilität bildet dabei einen integrierenden Bestandteil dieser Strategie auf europäischer Ebene, weil die Europäische Kommission davon ausgeht, dass bis 2025 etwa 1 Mio. öffentliche Ladestationen und Tankstellen für insgesamt 13 Mio. emissionsfreie und emissionsarme Fahrzeuge benötigt werden.⁵

Kürzlich wurde auf europäischer Ebene mit dem *Europäischen Klimagesetz*⁶ die unionsweite Klimaneutralität in Gesetzesform gegossen.⁷

³ Mitteilung der Europäischen Kommission vom 11.12.2019 an das Europäische Parlament, den Europäischen Rat, den Rat, den Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen – *der europäische Grüne Deal*, COM (2019) 640 final: 3.

⁴ Europäische Kommission aaO: 6 f.

⁵ Europäischen Kommission aaO:12 f.

⁶ Verordnung (EU) 2021/1119 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 30. Juni 2021 zur Schaffung des Rahmens für die Verwirklichung der Klimaneutralität und zur Änderung der Verordnungen (EG) Nr. 401/2009 und (EU) 2018/1999 („Europäisches Klimagesetz“).

⁷ Häusler et al. (2021): 366.

Auf der im November des vergangenen Jahres 2021 in Glasgow stattgefundenen Klimakonferenz (*COP 26*) einigten sich die teilnehmenden Staaten über die Finalisierung des sogenannten *Paris Rulebooks*, mit welchem die Rahmenbedingungen für die Umsetzung der *Pariser Klimaziele* festgelegt werden. Die nunmehr hinzugefügten finalen Kapitel betrafen die Vereinheitlichung des Meldewesens hinsichtlich CO₂-Emissionen und getroffener Eindämmungsmaßnahmen, neue Standards und Regelungsmechanismen für den Handel mit Emissionszertifikaten sowie einen gemeinsamen zeitlichen Rahmen für die Erreichung bestimmter Kennzahlen im Zusammenhang mit der Reduktion von Emissionen.⁸ Im Zusammenhang mit der ehestmöglichen Erreichung der neu gesetzten Emissionsziele und des damit verbundenen neuen Kernziels, die Erderwärmung unter 1,5 Grad Celsius zu halten, betonte die Präsidentschaft der Klimakonferenz gegenüber den teilnehmenden Staaten unter anderem die besondere Wichtigkeit eines raschen Umstieges auf saubere Energiegewinnung und Elektrofahrzeuge.⁹

Auf nationaler Ebene nimmt das Thema Klimaschutz und Nachhaltigkeit eine tragende Rolle im Regierungsprogramm 2020 – 2024 ein.¹⁰ Nach der amtierenden Bundesministerin für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, *Leonore Gewessler, BA*, ist die im aktuellen österreichischen Regierungsprogramm zum Ausdruck kommende Konzentration auf den Brennpunkt Klimaschutz und Nachhaltigkeit von besonderer Bedeutung, weil im Kampf gegen die Klimakrise und zur Erreichung der Klimaneutralität für Österreich im Jahr 2040 der *volle Instrumentenkoffer* gebraucht werde.¹¹

Das Regierungsprogramm 2020 – 2024 definiert als vorderstes Ziel im Zusammenhang mit der angestrebten Klimaneutralität bis 2030 das Einschlagen des Parispfades mithilfe einer wissenschaftsbasierten Klimapolitik.¹² Mit Blick auf den Bereich Wohnbau wird das Setzen von Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz

⁸ United Nations (2021): 5.

⁹ United Nations aaO: 10 f und 13 f.

¹⁰ Bundeskanzleramt Österreich (2020): 72 ff.

¹¹ Gewessler (2021): 7.

¹² Bundeskanzleramt Österreich (2020): 73.

betont.¹³ Für den Bereich der Standort- und Industriepolitik wird proklamiert, neue Sektoren wie jenen der E-Mobilität erschließen zu wollen. Es sollen Anreize geschaffen werden, unternehmenseigene KFZ-Flotten auf E-Mobilität umzustellen.¹⁴ Im Bereich Verkehr soll die Möglichkeit, E-Fahrzeuge auf Zügen laden zu können, berücksichtigt werden; finanzielle Anreize für die Anschaffung von unter anderem E-PKW (*Privatwagen-Prämie*) sollen weiterhin gefördert werden. Auch im Bereich des Bildungswesens sollen Schulen und Hochschulen als Rollenvorbilder für Nachhaltigkeit ausgestattet werden, unter anderem durch den Einsatz von E-Mobilität.¹⁵

Zur Umsetzung der zuvor umrissenen internationalen und nationalen Regelungsziele im Bereich der E-Mobilität soll der rechtliche Rahmen für die Installation bzw. Nachrüstung der Ladeinfrastruktur vereinfacht werden, die für den Betrieb von Elektro-PKW benötigt wird. Die kürzlich erfolgte Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG)¹⁶ durch die WEG-Novelle 2022¹⁷ steht im Zeichen der europäischen und nationalen Klimaziele.

In der WEG-Novelle 2022 wird unter anderem das sogenannte *Right to Plug* im Wohnrecht umgesetzt. Mit der Novelle werden aber nicht nur günstigere rechtliche Rahmenbedingungen für die Nachrüstung von Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge geschaffen. Auch die Schaffung von *Solaranlagen*, worunter nicht nur Photovoltaikanlagen, sondern auch Solarthermieanlagen zu verstehen sind, wird zukünftig im Bereich des Wohnungseigentums einfacher umsetzbar sein. Darüber hinaus wird die Gesetzesnovelle auch (wesentliche) Änderungen mit sich bringen, die zwar nicht ausschließlich dem Klimaschutz dienen, jedoch nach ihrer Ausgestaltung die Umsetzung klimapositiver Maßnahmen begünstigen können.¹⁸

Zusätzlich wurde zur Verwirklichung der Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens 2015 durch das *Erneuerbaren-Ausbau-Gesetzpaket* unter anderem das Erneuerba-

¹³ Bundeskanzleramt Österreich aaO: 78.

¹⁴ Bundeskanzleramt Österreich aaO: 61.

¹⁵ Bundeskanzleramt Österreich aaO: 112.

¹⁶ Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 70/2002.

¹⁷ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, 1174 der Beilagen XXVII. GP: 1.

¹⁸ Erläuternde Bemerkungen aaO: 1, 11.

ren-Ausbau-Gesetz (EAG)¹⁹ geschaffen, mit welchem unter anderem für den Bereich der Photovoltaik der rechtliche Rahmen geschaffen werden soll, um die Energiegewinnung aus dieser Quelle massiv zu steigern – die Zielbestimmung in § 4 Abs 4 EAG spricht in diesem Zusammenhang davon, dass 11 Terawattstunden im Jahr 2030 aus Photovoltaik gewonnen werden sollen. Ziel ist es, eine Million Dächer mit Photovoltaik auszustatten.

Nicht unerwähnt bleiben soll, dass in Österreich auf der Ebene der Landesgesetzgebung zwischenzeitlich in nahezu jedem Bundesland Gesetzesänderungen im Bereich des Baurechts und des Elektrizitätsrechts erfolgten, teilweise um die (Neu)Schaffung von Ladeinfrastruktur voranzutreiben bzw. zu begünstigen, teilweise auch um die Umsetzung von Stromerzeugungsanlagen wie Photovoltaikanlagen zu vereinfachen.²⁰

Unstrittig erscheint, dass in puncto Erreichung der Klimaziele weitreichende Änderungen der Ist-Situation sowohl hinsichtlich der Umstellung auf E-Mobilität als auch auf die Nachrüstung und Neuerrichtung von Stromerzeugungsanlagen für Strom aus erneuerbaren Quellen in kurzer Zeit vollzogen werden sollten. Dies führt unweigerlich zur Frage, wie es ohne größere Reibungsverluste und entsprechende rechtliche Schwierigkeiten gelingen kann, einen raschen Umstieg in den betroffenen Bereichen herbeizuführen. Vor diesem Hintergrund setzt sich die vorliegende Arbeit zum Ziel, die wohnrechtlichen Voraussetzungen für die Nachrüstung von E-Ladestationen (zB Wallboxen, Gemeinschaftsanlagen etc.) und Stromerzeugungsanlagen (zB Photovoltaikanlagen udgl.) in Mehrparteienhäusern aufzubereiten. Die mit der WEG-Novelle 2022 eingeführten Änderungen im Bereich des Wohnrechts sollten dabei bereits berücksichtigt werden. Mögliche rechtliche Reibungspunkte, die sich bei der Analyse herauskristallisieren, sollen aufgezeigt und darauf aufbauend – soweit möglich – Lösungsvorschläge für die Praxis dargestellt werden.

¹⁹ Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz, BGBl. I Nr. 150/2021.

²⁰ Wimmer-Nistelberger (2021): 260.

2. Gegenstand der Untersuchung/Methodik

Anhand der geltenden Rechtslage (*de lege lata*) sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Nachrüstung von E-Ladestationen (zB Wallboxen, Gemeinschaftsanlagen etc.) und Stromerzeugungsanlagen im Mehrparteienhaus analysiert werden. Was die Letzteren betrifft, beschränkt sich die vorliegende Arbeit auf die rechtliche Zulässigkeit der Nachrüstung von Photovoltaikanlagen²¹.

Gegenstand der Analyse ist der Rechtsbestand zum Zeitpunkt der Einreichung der vorliegenden Arbeit, die dazu ergangene Rechtsprechung und das einschlägige Schrifttum.

Durch die gesamte Arbeit – quasi wie der sprichwörtliche *rote Faden* – zieht sich die Unterscheidung zwischen den rechtlichen Rahmenbedingungen der Nachrüstung von E-Ladestationen und Stromerzeugungsanlagen, die für den Bereich des (schlichten) Miteigentums im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB)²² gelten, und jenen für den Bereich des Wohnungseigentums, deren rechtlicher Rahmen im Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) geregelt ist. Die Relevanz der Analyse beider Regelungsregimes ergibt sich daraus, dass laut einer im Jahr 2020 durchgeführten statistischen Erhebung von den in Österreich zum damaligen Zeitpunkt existierenden rund 4 Millionen als Hauptwohnsitz genutzten Wohnungen lediglich 11 % im Wohnungseigentum standen.²³ Es ist daher davon auszugehen, dass es zumindest ebenso wichtig ist, die *Spielregeln* des schlichten Miteigentums zu kennen, wie jene des Wohnungseigentums und quasi in beiden von *U. Terlitzka* trefflich als *Parallelwelten*²⁴ bezeichneten großen Regelungsbereichen der §§ 825 ff ABGB und des WEG *zu Hause* ist.

Um die praktische Relevanz des untersuchten Themas zu verdeutlichen wird an geeigneter Stelle auf bereits umgesetzte (Pilot-)Projekte im Bereich der Elektromobili-

²¹ Siehe dazu noch Punkt 6.2.

²² Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, JGS Nr. 946/1811.

²³ STATISTIK AUSTRIA (2021): 28.

tät Bezug genommen; etwa das *Pilotprojekt Elektromobilität 2030*, das im Rahmen einer Projektpartnerschaft zwischen der gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgenossenschaft *Wien-Süd*, der Wien Energie GmbH, der Wiener Netze GmbH und der Energy Center/Urban Innovation Vienna GmbH umgesetzt wurde und – in aller Kürze zusammengefasst – die Umsetzbarkeit der Nachrüstung und den Betrieb von E-Ladestationen in bestehenden Wohnhausanlagen in größerem Umfang erproben sollte.

Nach erfolgter Darstellung der rechtlichen Grundlagen²⁵ soll am Schluss der Arbeit eine übersichtliche rechtliche Einordnung stehen, wie mit der Nachrüstung von E-Ladeinfrastruktur und Stromerzeugungsanlagen in Bestandsgebäuden in den Regelungsregimes des ABGB und des WEG umzugehen ist. Die relevanten technischen Grundlagen werden in den Anhängen I und II dargestellt.

²⁴ U. Terlitza (2021): 3 f.

²⁵ Siehe Kapitel 3 bis 5.

3. Veränderungen im Mehrparteienhaus – Rechtsdogmatik

Je nachdem, welchem Regelungsregime (ABGB oder WEG) man unterliegt, sind Veränderungen rechtlich unterschiedlich handzuhaben – es gilt also (rechtlich): *Mehrparteienhaus ist also nicht gleich Mehrparteienhaus.*

Dass man bei der Nachrüstung von E-Ladestationen und Stromerzeugungsanlagen Veränderungen an einem Mehrparteienhaus vornimmt, die rechtliche Relevanz haben, liegt in der Natur der Sache. Etwas komplexer wird es bei der Abgrenzung, wieviel ein einzelner Mit- und/oder Wohnungseigentümer ohne die Zustimmung von zumindest einem Teil der übrigen Mit- bzw. Eigentümergemeinschaft verändern darf. Hier sind Art und Ausmaß der Änderungsmaßnahme und ihre Auswirkung auf die gesamte Rechtsgemeinschaft entscheidend. Am Beispiel der E-Ladestation wird sich zeigen, dass sich je nach technischer Ausgestaltung gänzlich unterschiedliche (rechtliche) Rahmenbedingungen ergeben.

3.1. Miteigentum und Wohnungseigentum – zwei Rechtsinstitute, zwei Regelungsregimes

Betrachtet man die Entwicklung des Miteigentums- und des Wohnungseigentumsrecht aus einem historischen Blickwinkel, wird sichtbar, weshalb heute durchaus wesentliche Unterschiede in der Ausgestaltung der Regelungen und ihrer Dichte vorhanden sind. Besteht der Normenkatalog der §§ 825 bis 858 ABGB über die „Gemeinschaft des Eigentums“ seit dem Inkrafttreten des ABGB am 01.01.1812 seit mehr als zweihundert Jahren größtenteils völlig unverändert, wurde das Rechtsinstitut des Wohnungseigentums demgegenüber erst durch das Bundesgesetz vom 08.07.1948 betreffend das Eigentum an Wohnungen und Geschäftsräumen (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) geschaffen, welches am 20.08.1948 in Österreich eingeführt wurde.²⁶ Seit dem Inkrafttreten der Urversion des WEG im Jahr 1948 wurde das Gesetz zweimal neu kodifiziert und erfuhr zahlreiche Novellierungen,

²⁶ U. Terlitza (2021): 5 f.

wobei insbesondere in puncto Verwaltung laufend neue Regelungen hinzukamen, die sich in ihrer Detailtiefe deutlich von den Verwaltungsregelungen des ABGB unterscheiden. Im Vergleich sind im ABGB seit dem Inkrafttreten seiner Urfassung unverändert lediglich drei Paragraphen (§§ 833 bis 835 leg cit) der Verwaltung des Miteigentums gewidmet.²⁷

Die Nachrüstung von E-Ladeinfrastruktur und Stromerzeugungsanlagen in Mehrparteienhäusern (Bestandsgebäuden) ist, was ihre rechtliche Umsetzbarkeit betrifft, an diesen unterschiedlichen Regelungsregimes zu messen. Schwierigkeiten, die sich im Wohnungseigentumsrecht aufgrund von Unsicherheiten bei der Auslegung des WEG ergeben, bestehen umso mehr dort, wo im ABGB Regelungen gänzlich fehlen.²⁸ In letzterem Fall ist der Rechtsanwender darauf verwiesen, sich dem Inhalt des Gesetzes im Wege der Interpretation (nach den §§ 6 f ABGB) anzunähern, die sich im Einzelfall sehr komplex gestalten kann.²⁹ Fehlt höchstgerichtliche Rechtsprechung – im Bereich des Mit- und Wohnungseigentums hauptsächlich des Obersten Gerichtshofes (OGH) –, bleiben individuelle Auslegungsergebnisse zwangsläufig mit einer für den Anwender in der Praxis unangenehmen Rechtsunsicherheit behaftet, die zur schmerzlichen Erfahrung werden kann, wenn der OGH eine für sie abträgliche Rechtsposition einnimmt.

3.1.1. Miteigentum (ABGB)

Gegenüber dem zivilrechtlichen Eigentumsrecht im Sinne des § 354 ABGB, welches als subjektives dingliches Herrschaftsrecht (Vollrecht) verstanden wird, mit der Substanz und den Nutzungen einer Sache nach Willkür zu schalten und jeden anderen davon auszuschließen,³⁰ besteht das Miteigentumsrecht im Sinne des § 361 ABGB innerhalb engerer Grenzen: Der einzelne Miteigentümer wird nicht erst dort in der freien Verfügung über sein Eigentum eingeschränkt, wo es zur Kollision mit den berechtigten Interessen anderer Eigentümer oder der Allgemeinheit kommt, sondern

²⁷ U. Terlitza (2021): 7.

²⁸ Für den Begriff der „Verwaltung“ im Miteigentum etwa: U. Terlitza (2021): 192 ff.

²⁹ P. Bydlinski in Koziol et al. (2020): § 6 ABGB Rz 2.

³⁰ Eccher/Riss in Koziol et al. (2020): § 354 ABGB Rz 1.

bereits dort, wo er dazu verpflichtet ist, die Grenzen der dinglichen Rechtsstellung der jeweils anderen Miteigentümer zu achten.³¹ Anhand dieser Unterscheidung zeigt sich das mit einer besonderen Treuepflicht des einzelnen Miteigentümers einhergehende Wesen des Miteigentums als Rechtsgemeinschaft im Sinne des §§ 825 ff ABGB.³²

Der Charakter des Miteigentums als Rechtsgemeinschaft im obigen Sinn zeigt sich insbesondere im Bereich der Verwaltung. Da der Einzelne nur nach Maßgabe seiner Miteigentumsanteile im Rahmen der Verwaltung befugt ist, über die Ausübung des gemeinsamen Vollrechts an der im Miteigentum stehenden Sache zu verfügen, ist er bei der Entscheidung darüber, ob eine bestimmte Maßnahme umgesetzt wird, von den übrigen Miteigentümern abhängig. Lediglich über die in seinem Eigentum stehenden Miteigentumsanteile, mithin über seine (rechtliche) Quote am Ganzen, ist er unabhängig von den übrigen Miteigentümern Verfügungsberechtigt.³³

3.1.2. Wohnungseigentum (WEG)

Gemäß § 2 Abs 1 WEG ist Wohnungseigentum das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Nach der insoweit einhelligen Rechtsprechung ist Wohnungseigentum die untrennbare Verbindung eines ideellen Miteigentumsanteils mit einem servitutsähnlichen Nutzungsrecht an einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt.³⁴ Dogmatisch stellt Wohnungseigentum gegenüber dem schlichten Miteigentum keine quantitative Steigerung, sondern etwas davon Verschiedenes – ein sog. *aliud* – dar, was damit begründet wird, dass das Nutzungsrecht mit dem Miteigentumsanteil (Mindestanteil) untrennbar verbunden ist (§ 11 WEG) und nur als Einheit Gegenstand des Rechtsverkehrs ist.³⁵ Das bedeutet, dass eine getrennte Verfügung über das Miteigentum und das damit untrennbar verbundene Wohnungseigentum sachenrechtlich nicht

³¹ U. Terlitza (2021): 14.

³² RIS-Justiz RS0013283; Sailer in Koziol et al. (2020): § 825 ABGB Rz 5.

³³ U. Terlitza (2021): 15 f.

³⁴ RIS-Justiz RS0081766.

möglich ist, schuldrechtlich jedoch sehr wohl, andernfalls könnte ein Wohnungseigentumsobjekt zum Beispiel nicht vermietet werden.³⁶

Für die vorliegende Arbeit von Relevanz ist, dass sich das Wohnungseigentum vom Miteigentum mitunter dadurch abgrenzt, dass die Rechtsgemeinschaft der Wohnungseigentümer, die sog. *Eigentümergeinschaft*³⁷, in Bezug auf die Gesamtliegenschaft den Regeln des WEG und nicht jenen des ABGB für das schlichte Miteigentum unterliegen, weil Letzteren durch die Bestimmungen des WEG als *leges speciales* derogiert wird. Dort jedoch, wo das Wohnungseigentumsrecht keine besonderen Regelungen trifft, darf im Fall einer planwidrigen Lücke auch eine analoge Anwendung der §§ 825 ff ABGB in Erwägung gezogen werden.³⁸

Im Folgenden werden daher Veränderungen in Mehrparteienhäusern im Mit- und im Wohnungseigentum mit besonderem Fokus auf den rechtlichen Unterschieden zwischen den miteigentumsrechtlichen Verwaltungsbestimmungen der §§ 833 bis 835 ABGB und den wohnungseigentumsrechtlichen Bestimmungen über die Veränderung und Verwaltung des Wohnungseigentums näher beleuchtet.

3.2. Veränderungen im Miteigentum (ABGB)

Für Veränderungen im Miteigentum ist wesentlich, wie sie sich in die Systematik der *klassischen Zuständigkeitsbereiche* im Zusammenhang mit der *Gestion*³⁹ einordnen. Die Rechtsprechung hat dazu folgenden Rechtssatz herausgebildet:

Verwaltungshandlungen für die Gemeinschaft der Miteigentümer sind einerseits von den bloßen Besitzhandlungen oder Gebrauchshandlungen der einzelnen Teilhaber andererseits von den Verfügungen über das Gemeinschaftsgut oder einzelne Anteile daran zu unterscheiden. Verwaltungshandlungen zeichnen sich dadurch aus, dass

³⁵ OGH 21.12.2017, 5 Ob 217/17y.

³⁶ U. Terlitza (2021): 37.

³⁷ Siehe dazu § 2 Abs 5 WEG.

³⁸ Vonkilch in Hausmann et al. (2017): zu § 17 WEG Rz 7.

sie gemeinschaftliches Vorgehen erfordern, weil es im Interesse aller Gemeinschaftler geht. Von den **bloßen Besitzhandlungen oder Gebrauchshandlungen** der einzelnen Miteigentümer heben sie sich dadurch ab, dass mit ihnen Geschäfte der Gemeinschaft besorgt werden, während die Abgrenzung zu den **Verfügungen** nach den Auswirkungen der Geschäftsführungsakte auf das gemeinschaftliche Gut bzw. die Anteile der Miteigentümer vorzunehmen ist. Zur Verwaltung gehört alles, was gemeinschaftliche Interessen bei der Nutzung und Erhaltung des Gemeinschaftsgutes beeinträchtigen könnte; eine Verfügung greift in die Substanz der Gemeinschaftsrechte oder Anteilsrechte ein.⁴⁰

Wie der zuvor zitierte Rechtssatz zeigt, ist die Abgrenzung zwischen den einzelnen Zuständigkeitsbereichen von Bedeutung, weil mit ihr eine Einstufung nach der Tragweite der jeweiligen Handlung bzw. Maßnahme im Verhältnis zu den schutzwürdigen Interessen der Miteigentümergeinschaft erfolgt. Am unteren Ende des Spektrums sind die Besitz- und Gebrauchshandlungen der einzelnen Miteigentümer zu verorten, die alleine – ohne die Zustimmung der übrigen Miteigentümer – gesetzt werden dürfen. In allgemeinen Verwaltungsangelegenheiten bedarf die Entscheidungsfindung einer (einfachen) Mehrheit der Miteigentümer⁴¹. Hinsichtlich Verfügungen über das Miteigentum oder das gemeinsame (Eigentums-)Recht daran ist gemäß § 828 Abs 1 S 2 ABGB die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich.⁴²

Die dargestellten Unterschiede wirken weiter in den Bereich der Willensbildung hinein: Ein im Rahmen der ordentlichen Verwaltung gefasster Mehrheitsbeschluss wird sogleich rechtswirksam, sodass eine solcherart beschlossene Maßnahme sofort umgesetzt werden könnte.⁴³ Im Bereich der wichtigen Veränderungen im Sinne der §§ 834 f ABGB sieht das Gesetz Sicherungsmechanismen zugunsten der überstimmten Miteigentümer vor, die einer Umsetzung des gefassten Beschlusses entgegenste-

³⁹ Dieser Begriff dient – quasi als Überbegriff – der Unterscheidung zwischen den tieferstehend einzuführenden Begriffen der *Besitz- und Gebrauchshandlungen*, der *Verwaltungshandlungen*, der zum Bereich der Verwaltung zählenden *wichtigen Veränderungen* und der *(Sach-)Verfügungen*.

⁴⁰ RIS-Justiz RS0109188; Hervorhebungen in Fettschrift wurden vom Autor ergänzt.

⁴¹ Siehe dazu § 833 S 2 ABGB.

⁴² U. Terlitza (2021): 46.

⁴³ U. Terlitza aaO: 48 f.

hen können.⁴⁴ Demgegenüber kommt im Bereich der Verfügung kein rechtswirksamer Beschluss zustande, wenn auch nur eine einzige Zustimmung eines Miteigentümers fehlt.⁴⁵

Verfahrensrechtlich ist zu beachten, dass im Rahmen der Verwaltung gefasste Beschlüsse im außerstreitigen Verfahren bekämpft werden müssen, solche über Verfügungshandlungen hingegen im streitigen Verfahren.⁴⁶

3.2.1. Abgrenzung der Zuständigkeitsbereiche und ihre Bedeutung

Im Einzelfall kann die Zuordnung einer Maßnahme zu einem der drei Zuständigkeitsbereiche – bloße *Besitz- bzw. Gebrauchshandlungen*, *Verwaltungshandlungen* und *Verfügungen* – diffizil ausfallen. Bei der Abgrenzung bedient man sich nicht nur der positiven Umschreibung, was jeden einzelnen der drei Zuständigkeitsbereiche ausmacht, sondern grenzt diese auch negativ anhand bestimmter Abgrenzungskriterien von den anderen Zuständigkeitsbereichen ab.

3.2.2. Besitz- und Gebrauchshandlungen

Dieser Bereich umfasst Handlungen des einzelnen Miteigentümers, von denen angenommen wird, dass sie die schutzwürdigen Interessen der übrigen Miteigentümer nicht gefährden. In diesem Bereich ist der Miteigentümer daher dazu berechtigt, frei über seinen Miteigentumsanteil zu schalten und zu walten. Zu diesem zählen zum einen die *Anteilsverfügungen* gemäß § 829 ABGB, jedoch nur, solange die Rechte der übrigen Teilhaber nicht berührt oder gar verletzt werden. Zum anderen werden diesem Bereich auch alle sonstigen Befugnisse eines Miteigentümers zugeordnet, die von ihm alleine ausgeübt werden dürfen. Letztere werden in der Lehre auch *Individualrechte* genannt und umfassen etwa das Recht des Miteigentümers, von den Übrigen die Teilung des Miteigentums zu begehren, das Recht, nach Maßgabe der eige-

⁴⁴ U. Terlitza aaO: 339; siehe dazu im Detail Punkt 3.2.4.

⁴⁵ U. Terlitza aaO: 48 f.

⁴⁶ Sailer in Koziol et al. (2020): § 838a ABGB Rz 2 f; siehe dazu im Detail Punkt 5.

nen Miteigentumsanteile Früchte aus der gemeinsamen Sache zu ziehen und das Recht, im Fall von Eingriffen in den eigenen Miteigentumsanteil oder die Gesamtsache Abwehrrechte auszuüben.⁴⁷

Überschreitet der Miteigentümer diese engen Grenzen, innerhalb derer er (noch) nicht über den Anteil eines anderen (mit-)verfügt, bewegt er sich in der Sphäre der Sachverfügungen im Sinne des § 828 Abs 1 S 2 ABGB und ist von der Zustimmung aller übrigen Teilhaber abhängig, wenn er eine geplante Maßnahme umsetzen möchte.⁴⁸

Es können jedoch auch bereits Maßnahmen, deren Eingriffsintensität in die Sphäre der übrigen Miteigentümer unter der Schwelle zur Sachverfügung im Sinne des § 828 ABGB liegt, der ausschließlichen Entscheidungsbefugnis des einzelnen Miteigentümers entzogen sein. Dies ist dann der Fall, wenn durch eine Maßnahme zwar nicht in die Anteilsrechte der übrigen Miteigentümer, jedoch deren sonstige Rechte eingegriffen wird. In derartigen Fällen wird zumeist eine Maßnahme vorliegen, die in den Bereich der Verwaltung fällt.⁴⁹

3.2.3. (Sach-)Verfügungen

Bei einer Sachverfügung im Sinne des § 828 ABGB ist die Gefährdung der Individualinteressen der übrigen Teilhaber evident, weil in deren Anteilsrechte eingegriffen wird. Aus diesem Grund entspricht es dem Willen des Gesetzgebers, für die Sicherheit der negativen Individualinteressen der Teilhaber in größtmöglichem Umfang Vorsorge zu treffen. Dies kommt in dem bereits beschriebenen Erfordernis zum Ausdruck, dass alle Miteigentümer der geplanten Verfügung zustimmen müssen.⁵⁰

Verfügungen sind etwa die Veräußerung der gemeinsamen Sache (auch realer Teile davon), Teilungen sowie faktische oder rechtliche Substanzveränderungen, die auf-

⁴⁷ U. Terlitza (2021): 245 f, 530; Tanczos/Eliskases in Rummel et al. (2015): § 828 Rz 8 ff, § 829 Rz 1.

⁴⁸ U. Terlitza aaO: 246.

⁴⁹ U. Terlitza aaO: 246 f.

grund ihrer Intensität nicht mehr dem Bereich der außerordentlichen Verwaltung im Sinne des §§ 834 f ABGB zugeordnet werden können.⁵¹

Nach ständiger Rechtsprechung darf kein Miteigentümer gegen den Willen der übrigen an der gemeinschaftlichen Sache Veränderungen vornehmen, wodurch über den Anteil der anderen verfügt würde. Dies gilt selbst für Veränderungen, die ein Miteigentümer an den von ihm zur ausschließlichen Benützung überlassenen Teilen des gemeinsamen Guts vornimmt, wenn er dadurch in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer eingreift.⁵² Bei Uneinigkeit der Miteigentümer einer gemeinsamen Sache darf ein einzelner Teilhaber daher keine Widmungsänderungen oder Substanzveränderungen vornehmen, mit denen in die Rechtssphäre der übrigen Teilhaber eingegriffen oder deren wichtige Interessen berührt werden.⁵³ Substanzveränderungen können dabei insbesondere durch Baumaßnahmen geschehen.⁵⁴

Der bloße Eingriff in die Substanz führt jedoch nicht automatisch zur Qualifikation einer Maßnahme als (Sach-)Verfügung, weil die Maßnahme auch in der Verwaltung der gemeinsamen Sache begründet sein könnte. Der Substanzbegriff spricht daher weniger die Veränderung des Gegenstandes – der Sache – als vielmehr die Veränderung des Wesenskerns des Gemeinschaftsrechts an.⁵⁵

Als plakatives Judikaturbeispiel für die Gruppe der faktischen Verfügungen über die Sachsubstanz kann der Abriss eines Hauses angeführt werden.⁵⁶ Als solche aufgrund ihrer Eingriffsintensität als Verfügung zu qualifizierende Maßnahme wurde die Zusammenlegung von Wohnungseigentumsobjekten mit Objekten im schlichten Miteigentum gesehen, wobei diese Zusammenlegung notwendig auch physisch zu erfolgen hatte.⁵⁷

⁵⁰ U. Terlitzka aaO: 234 f.

⁵¹ Tanczos/Eliskases in Rummel et al. (2015): § 833 Rz, § 834 Rz 1; RIS-Justiz RS0117159.

⁵² RIS-Justiz RS0013205; OGH 22.10.2020, 5 Ob 97/20 f.

⁵³ OGH 22.10.2020, 5 Ob 97/20 f.

⁵⁴ OGH 18.03.2004, 1 Ob 47/04 z mwN.

⁵⁵ RIS-Justiz RS0131875.

⁵⁶ OGH 07.03.2006, 1 Ob 250/05 d; differenzierend aber RIS-Justiz RS0131875 OGH 19.12.2017, 9 Ob 18/17 p.

⁵⁷ OGH 26.08.2008, 5 Ob 38/08 m.

3.2.4. Verwaltungshandlungen

Der Bereich der Verwaltung ist von seiner Sachbezogenheit und der Verfolgung und Sicherstellung des Gemeinschaftsinteresses geprägt. Daher sollen Manipulationen an der gemeinsamen Sache, die sich potenziell abträglich auf die Berechtigung der übrigen Miteigentümer auswirken können, durch ein Mehrheitserfordernis bei der Beschlussfassung begrenzt sein. Die beabsichtigte Maßnahme muss einem Gemeinschaftsinteresse, mithin einem objektiven Interesse aller Miteigentümer, die gemeinsame Sache zu bewahren, zu erhalten und allenfalls zu verbessern, dienen. Durch das Majoritätsprinzip, wonach die (einfache) Mehrheit der Miteigentümer über eine bestimmte Maßnahme entscheiden darf, ist sichergestellt, dass sich kein einzelner Miteigentümer, der ein Eigeninteresse verfolgt, welches dem Gemeinschaftsinteresse zuwiderläuft, der Entscheidungsfindung wirksam entgegenstellen kann.⁵⁸

Die Verwaltung ist in *zwei Bereiche* geteilt: Man unterscheidet zwischen den Angelegenheiten der *ordentlichen Verwaltung* und der Benützung des Hauptstammes im Sinne des § 833 S 2 ABGB und den *wichtigen Veränderungen im Sinne des § 834 ABGB* (auch: der *außerordentlichen Verwaltung*), welche nach dem Gesetzeswortlaut zur Erhaltung oder besseren Benützung des Hauptstammes vorgeschlagen werden.⁵⁹

Für die Umsetzung von Veränderungen ist die Unterscheidung der zwei Verwaltungsbereiche von wesentlicher Bedeutung. Zwar folgt die *Willensbildung* in beiden Bereichen einheitlich dem *Majoritätsprinzip*. Zur Absicherung der überstimmten Teilhaber gegen Nachteile, die aus wichtigen Veränderungen resultieren (können), sehen §§ 834 f ABGB *Schutzmechanismen* gegen Mehrheitsbeschlüsse vor,⁶⁰ während Beschlüsse über Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung endgültig sind und – im Gegensatz zum Bereich des Wohnungseigentums⁶¹ – nicht angefochten werden

⁵⁸ U. Terlitza (2021): 232 ff.

⁵⁹ U. Terlitza aaO: 333 f.

⁶⁰ U. Terlitza aaO: 335.

⁶¹ Siehe dazu Punkt 5.2.

können.⁶² Beschlüsse über wichtige Veränderungen kommen nach ständiger Rechtsprechung überhaupt nur dann wirksam zustande, wenn sie einstimmig gefasst oder mit rechtsgestaltender Entscheidung vom Außerstreitrichter genehmigt werden.⁶³

Bei den zuvor angesprochenen Schutzmechanismen handelt es sich nach §§ 834 f ABGB um das Recht der Minderheit, Sicherstellung für künftige Schäden, den Austritt aus der Gemeinschaft, eine Entscheidung durch Los oder Schiedsmann und die Entscheidung durch das Gericht zu begehren, ob die angestrebte Veränderung nur gegen Sicherstellung oder sonst unbedingt durchzuführen ist. Bei der Inanspruchnahme dieser Rechtsbehelfe ist die Reihenfolge der obigen Aufzählung einzuhalten.⁶⁴

Nach erfolgter Fassung eines – vorläufig nicht vollziehbaren – Mehrheitsbeschlusses hat die Minderheit das Recht, innerhalb einer angemessenen Überlegungsfrist ab Zugang des Beschlussergebnisses eine Sicherstellung für künftige Schäden zu begehren. Wird die Leistung einer Sicherstellung von der Mehrheit verweigert, steht der Minderheit der Austritt aus der Miteigentümergeinschaft frei.⁶⁵ Rechtlich umgesetzt wird der Austritt durch die Erhebung eines Teilungsbegehrens im Sinne des § 830 ABGB. Einem in solchen Konstellationen gestellten Teilungsbegehren ist nur dann nicht zu entsprechen, wenn der Teilung das rechtliche Hindernis der *Unzeit* im Sinn des § 835 S 1 ABGB entgegensteht. Die sonstigen in § 830 ABGB genannten Teilungshindernisse⁶⁶ sind bei der Prüfung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, es sei denn, die Mehrheit wendet der Minderheit – als *Nachteil der Übrigen* im Sinne der *leg cit* – ein, eine von der Ersteren angebotene ausreichende Sicherstellung ausgeschlagen zu haben oder zu Unrecht ein Sicherstellungsbegehren erhoben zu haben.⁶⁷

⁶² Koziol et al. (2014): 325; Tanczos/Eliskases in Rummel et al. (2015): § 833 Rz 25.

⁶³ Sprohar-Heimlich in Schwimann et al. (2018): § 834 ABGB Rz 34; OGH 19.12.2017, 9 Ob 18/17 p mwN.

⁶⁴ U. Terlitza (2021): 446 f.

⁶⁵ Sprohar-Heimlich aaO: § 834 ABGB Rz 36.

⁶⁶ Siehe dazu im Detail: Tanczos/Eliskases in Rummel et al. (2015): § 830 Rz 10 ff.

⁶⁷ Tanczos/Eliskases in Rummel et al. (2015): § 833 Rz 17.

Nach ständiger Rechtsprechung sind Maßnahmen der *ordentlichen Verwaltung* im Sinne des § 833 ABGB solche, die der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienen, die sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als notwendig oder zweckmäßig erweisen und im Interesse aller Miteigentümer liegen.⁶⁸ Ständig wiederkehrende Ausbesserungen und Instandsetzungsarbeiten, zu denen auch bauliche Veränderungen zählen, sind daher als Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung zu qualifizieren, wenn sie über den bloßen Erhaltungszweck nicht hinausgehen.⁶⁹ Als Beispiele solcher Maßnahmen sind etwa der Einbau einer Zentralheizungsanlage, Fassadeninstandsetzungen oder die Erneuerung von Fensterstöcken und Balkonen zu nennen.⁷⁰

Wichtige Veränderungen zeichnen sich in Abgrenzung zu Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung dadurch aus, dass es sich um außerordentliche Geschäfte, schwerwiegende faktische – vor allem bauliche – Eingriffe und wesentliche Änderungen der wirtschaftlichen Zweckbestimmung handelt. Der Akzent liegt bei diesen Maßnahmen auf der wichtigen Veränderung des gemeinschaftlichen Gutes und nicht auf seiner Erhaltung oder Benützungverbesserung.⁷¹ Eine Maßnahme fällt daher umso eher in den Bereich der außerordentlichen Verwaltung (wichtigen Veränderungen), je höher ihre Eingriffsintensität und damit die Gefahr für berechnigte Individualinteressen ausfällt und je schwächer das Gemeinschaftsinteresse, welches primär auf die Bewahrung der gemeinsamen Sache gerichtet ist, ausfällt.⁷² Bei der Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung sind auch wirtschaftliche Gesichtspunkte zugrunde zu legen.⁷³ Besonderes Augenmerk ist dabei auf die mit einer Maßnahme verbundenen Kosten zu legen. Fallen diese außergewöhnlich hoch aus, steigt die Wahrscheinlichkeit, dass der geplanten Maßnahme individuelle Interessen einzelner Miteigentümer gegenüberstehen. Dennoch ist auch der für die Gemeinschaft verfolgte Zweck der Maßnahme zu berücksichtigen, sodass es letztlich auf

⁶⁸ RIS-Justiz RS0013573.

⁶⁹ aaO.

⁷⁰ Sprohar-Heimlich in Schwimann et al. (2018): § 833 ABGB Rz 14.

⁷¹ Tanczos/Eliskases in Rummel et al. (2015): § 834 Rz 1.

⁷² U. Terlitza (2021): 339.

⁷³ RIS-Justiz RS0041383.

eine Kosten-Nutzen-Abwägung hinausläuft. Luxusmaßnahmen werden jedoch in den Bereich der außerordentlichen Verwaltung fallen.⁷⁴

Als bedeutendste Gruppe wichtiger Veränderungen sind (bauliche) Verbesserungen zu nennen, mithin jede über den Erhaltungszweck hinausgehende bauliche Veränderung wie etwa der Einbau einer Liftanlage, die Erweiterung einer gemeinsamen Heizanlage oder die Neugestaltung der Fassade.⁷⁵

Im *Zwischenergebnis* kann die Abgrenzung des Bereichs der Verwaltung daher ohne Bedenken anhand der von U. Terlitza entwickelten Definition erfolgen:

*Verwaltung ist, was nicht unter die Anteilsverfügungen (§ 829 ABGB) oder die Sachverfügungen (§ 828 ABGB) fällt. Sie umfasst das Treffen von Entscheidungen und das Setzen von Maßnahmen, die dem Schicksal der gemeinsamen Sache förderlich sind (Sachbezogenheit), indem sie vor allem ihrer Erhaltung und Verbesserung dienen, und die im Gemeinschaftsinteresse, die Sache zu bewahren und die Gemeinschaft aufrechtzuerhalten, liegen.*⁷⁶

3.2.5. Abgrenzung der Zuständigkeitsbereiche in der Rechtsprechung

Die Rechtsprechung geht den zuvor dargestellten Prinzipien folgend davon aus, dass Verwaltungshandlungen darauf abzielen, gemeinschaftliche Pflichten zu erfüllen oder gemeinschaftliche Interessen bei der Nutzung und Erhaltung des Gemeinschaftsguts wahrzunehmen. Diese zeichnen sich dadurch aus, dass sie gemeinschaftliches Vorgehen erfordern, weil es um Interessen aller Gemeinschaftler geht. Aus diesem Grund wird die rein eigennützige Verbauung oder sonstige Veränderung allgemeiner Teile einer Liegenschaft durch einen Miteigentümer nicht als Maßnahme der Verwaltung der gemeinsamen Sache (Liegenschaft) gesehen.⁷⁷

⁷⁴ U. Terlitza (2021): 340 f.

⁷⁵ Sprohar-Heimlich in Schwimann et al. (2018): § 834 ABGB Rz 6.

⁷⁶ U. Terlitza aaO: 530 (These Nr. 21).

⁷⁷ OGH 18.05.2016, 5 Ob 216/15y; RIS-Justiz RS0109188.

Der OGH grenzt damit für den Bereich der Maßnahmen, die (auch) allgemeine Teile einer Liegenschaft betreffen, die nach den Bestimmungen des 16. Hauptstücks des ABGB handzuhaben sind, die Verwaltung von der Sachverfügung durch das Kriterium ab, ob ausschließlich Individualinteressen eines Miteigentümers verfolgt werden. Bei der Beurteilung, ob ein Gemeinschaftsinteresse verfolgt wird, oder eine bestimmte Maßnahme ausschließlich von Individualinteressen geprägt ist, wählt der OGH einen praxisnahen Zugang und betrachtet nach faktischen Gesichtspunkten, ob mit der beabsichtigten Maßnahme lediglich ein einzelner Miteigentümer die Möglichkeit erhält, die vorgenommene Veränderung zu nutzen oder ob diese Möglichkeit der gesamten Gemeinschaft der Miteigentümer zukommt.⁷⁸

3.3. Veränderungen im Wohnungseigentum (WEG)

Das Hauptaugenmerk dieser Arbeit liegt auf dem Vergleich der rechtlichen Handhabung von Veränderungen von Mehrparteienhäusern (Bestandsgebäuden) im Bereich des schlichten Miteigentums und des Wohnungseigentums am Beispiel der Nachrüstung von E-Ladestationen und Stromerzeugungsanlagen. Für den Bereich des Wohnungseigentumsrechts wird zu zeigen sein, dass es sich um ein gegenüber dem Regelungsregime des 16. Hauptstücks des ABGB dynamischere Rechtsmaterie handelt, die laufend Veränderungen unterliegt und sich an geänderte Rahmenbedingungen in Bezug auf das Wohnen an sich, den daraus resultierenden Bedürfnissen sowie an der sich laufend fortentwickelnden Rechtsprechung anpasst.⁷⁹

Aus diesem Grund werden in diesem Unterpunkt zunächst die rechtlichen Rahmenbedingungen von Veränderungen im Wohnungseigentumsrecht nach der Rechtslage vor der kürzlich erfolgten Novellierung des WEG 2002 erörtert. Daran anknüpfend wird die geltende Rechtslage nach Inkrafttreten der WEG-Novelle 2022 im Detail betrachtet. Wie zu Beginn der Arbeit umrissen, legt die WEG-Novelle 2022 einen Regelungsschwerpunkt auf die im Brennpunkt nationaler und internationaler Klimaschutzinteressen stehende Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen zum Vorantreiben der *Dekarbonisierung* im Bereich der Elektromobilität und des Woh-

⁷⁸ OGH 18.05.2016, 5 Ob 216/15y.

nens. Im Vordergrund steht dabei die Schaffung geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen für die leichtere Umsetzung von E-Ladeinfrastruktur und von Einzel-Solaranlagen in Bestandsgebäuden, an denen bereits Wohnungseigentum begründet ist.⁸⁰

3.3.1. Wichtige wohnungseigentumsrechtliche Grundbegriffe

Im Wohnungseigentumsrecht wird zwischen *Wohnungseigentumsobjekten*, *Zubehör-Wohnungseigentum* und *allgemeinen Teilen* einer Liegenschaft unterschieden. Diese Unterscheidung ist für die vorliegende Arbeit von Bedeutung, weil es für die Zulässigkeit der Nachrüstung von E-Ladestationen und Stromerzeugungsanlagen beurteilungsrelevant ist, welcher (rechtliche) Bereich von einer Nachrüstung betroffen ist.

Wohnungseigentumsobjekte sind gemäß § 2 Abs 2 WEG Wohnungen, sonstige selbstständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Das Gesetz nennt sie auch wohnungseigentumstaugliche Objekte.

Wohnungen oder *sonstige selbstständige Räumlichkeiten* sind wohnungseigentumstauglich, wenn sie sich auf einer (einzelnen) Liegenschaft – einem einzelnen Grundbuchkörper – befinden und mit privatrechtlichem Widmungsakt der Wohnungseigentümer den Sonderrechtsstatus als Wohnungseigentumsobjekte erlangen. Auf ihre baurechtliche oder raumordnungsrechtliche Widmung kommt es dabei nicht an.⁸¹ Wesentlich für den Charakter der Wohnungseigentumstauglichkeit ist die bauliche Abgeschlossenheit nach allen Seiten, wobei als selbstständige Wohnungseigentumsobjekte nur solche Räume oder Gebäude in Betracht kommen, denen nach der Verkehrsauffassung selbstständige wirtschaftliche Bedeutung zukommt.⁸² Nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen war es beispielsweise nicht ver-

⁷⁹ U. Terlitz (2021): 5 ff.

⁸⁰ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, 1174 der Beilagen XXVII. GP: 1.

⁸¹ Illedits in Illedits et al. (2018): § 2 WEG Rz 3.

⁸² Illedits in Illedits et al. (2018): § 2 WEG Rz 4; RIS-Justiz RS0111284.

treten, einen ca. 3 m² großen Abstellraum mit einer ihm zugeordneten Gartenfläche im Ausmaß von 1.124 m² als Wohnungseigentumsobjekt zu widmen.⁸³

Ein *Abstellplatz für ein KFZ* ist nach seiner Legaldefinition eine – etwa durch Bodenmarkierung – deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist.⁸⁴ Für die Wohnungseigentumstauglichkeit genügt es, wenn der KFZ-Abstellplatz groß genug für ein einspuriges KFZ, etwa ein Motorrad, ist.⁸⁵ Parkwippen oder Stapelparker sollen nach § 2 Abs 2 letzter Satz WEG als weitere Abstellmöglichkeiten für KFZ wohnungseigentumstauglich sein.

Gegenüber Wohnungseigentumsobjekten handelt es sich bei *Zubehör-Wohnungseigentum* nach § 2 Abs 3 WEG um das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie Keller- und Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze ausschließlich zu nutzen. Zubehör-Wohnungseigentum wird als rechtliche Verbindung qualifiziert, die neben der in § 2 Abs 3 S 2 WEG umschriebene Zubehörtauglichkeit eine entsprechende Widmung voraussetzt.⁸⁶ Wesentliche Voraussetzung für die Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum ist, dass eine Begründung nur an deutlich abgegrenzten Teilen der Liegenschaft zulässig ist, wobei diese Abgrenzung nach der Rechtsprechung sinnlich wahrnehmbar sein sollte – wie dies etwa bei Zäunen, Mauern und Hecken der Fall ist.⁸⁷ Für den Widmungsakt als Zubehör-Wohnungseigentum ist wesentlich, dass die Zuordnung des Zubehör-Wohnungseigentums aus dem Wohnungseigentumsvertrag oder der gerichtlichen Entscheidung im Zusammenhalt mit der Nutzwertermittlung oder -festsetzung eindeutig ersichtlich ist.⁸⁸

⁸³ OGH 28.08.2007, 5 Ob 129/07 t.

⁸⁴ Siehe § 2 Abs 2 S 4 WEG.

⁸⁵ OGH 04.05.2017, 5 Ob 141/16 w.

⁸⁶ OGH 04.05.2017, 5 Ob 75/17 s.

⁸⁷ Illedits in Illedits et al. (2018): § 2 WEG Rz 14.

⁸⁸ Siehe dazu § 5 Abs 3 S 3 WEG; siehe auch RIS-Justiz RS0130569; OGH 17.01.2019, 5 Ob 208/18 a.

Bei *allgemeinen Teilen* der Liegenschaft handelt es sich gemäß § 2 Abs 4 WEG um solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht. An allgemeinen Teilen der Liegenschaft kann Wohnungseigentum weder neu begründet werden noch bestehen bleiben, weil sie nach ihrer Zweckbestimmung (*Widmung*) der allgemeinen Benützung dienen.⁸⁹

Allgemeine Teile des Hauses sind insbesondere die *Außenhaut* des Gebäudes sowie Trennwände und -decken zwischen den Objekten.⁹⁰ Typischerweise ist auch eine für allgemeine Zwecke für einen Hausbesorger oder einen freien Dienstnehmer von der Eigentümergemeinschaft zur Verfügung gestellte Wohnung (*Hausbesorgerwohnung*) als allgemeiner Teil der Liegenschaft anzusehen.⁹¹

Wesentlich bei allgemeinen Teilen ist die Unterscheidung, ob es sich um *notwendige oder gewillkürte* allgemeine Teile der Liegenschaft handelt, je nachdem ob der betreffende Teil nach seiner realen Bauart und der spezifischen Konstellation der Anlage zwingend der Benützung durch mehr als einen Wohnungseigentümer zur Ausübung seines Nutzungsrechts an seinem Objekt bedarf oder ob lediglich eine rechtsgeschäftliche vorgenommene Widmung – entweder durch die Miteigentümer oder durch den Richter – vorliegt.⁹²

Nach der Rechtsprechung handelt es sich bei notwendig allgemeinen Teilen um solche, die Kraft ihrer faktischen Beschaffenheit von vornherein nicht als Wohnung oder Zubehör nutzbar sind, weil ihnen die Eignung fehlt, selbstständig und ausschließlich benützt zu werden. Dass ein solcher Teil nicht zwingend von sämtlichen Miteigentümern benutzt werden kann, steht der Qualifikation als zwingend allgemeiner Teil nicht entgegen. Es genügt demnach, wenn ein Teil der Miteigentümer auf die Benützung der (zwingend) allgemeinen Teile angewiesen ist.⁹³ Zu notwendig

⁸⁹ OGH 18.06.2020, 5 Ob 73/20 a.

⁹⁰ T. Hausmann in Hausmann et al. (2017): § 2 WEG Rz 36; RIS-Justiz RS0082890; OGH 04.05.2017, 5 Ob 75/17 s.

⁹¹ T. Hausmann in Hausmann et al. (2017): § 2 WEG Rz 38.

⁹² T. Hausmann aaO: § 2 WEG Rz 40.

⁹³ RIS-Justiz RS0117164.

allgemeinen Teilen zählen insbesondere Zugänge oder Durchgänge zu allgemeinen Teilen der Liegenschaft.⁹⁴

3.3.2. Die Rechtslage vor der WEG-Novelle 2022

Wie bereits für den Bereich des Miteigentums dargestellt, gibt es auch für den Bereich des Wohnungseigentumsgesetzes eine (rechtliche) Zäsur zwischen Veränderungen, die in den Zuständigkeitsbereich des Mit- und Wohnungseigentümers (alleine) fallen, solchen, die nach dem Willen des Gesetzgebers von der Mehrheit zu entscheiden sind, und schließlich solchen, über die aufgrund ihrer Tragweite alle Mit- und Wohnungseigentümer gemeinsam entscheiden (können) sollen. Grund dafür ist, dass das Wohnungseigentum nach seiner Konzeption auf den Prinzipien des Miteigentumsrechts beruht, die im 16. Hauptstück des ABGB⁹⁵ geregelt sind.⁹⁶

Wie eingangs dargestellt, schafft die Begründung von Wohnungseigentum eine untrennbare Verbindung zwischen dem Miteigentum an der Gesamtsache und der dinglichen Berechtigung, das bestimmte Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen.⁹⁷ Zur leichteren Lesbarkeit wird im Nachstehenden lediglich auf den Wohnungseigentümer Bezug genommen, die nichtsdestotrotz bestehende Rechtsposition des Wohnungseigentümers als Miteigentümer ist jedoch stets mitzudenken.

Das ausschließliche Nutzungsrecht des Wohnungseigentümers

Das (ausschließliche) *Nutzungsrecht* des Wohnungseigentümers ist in § 16 Abs 1 WEG geregelt. Die Grenzen dieser intimsten Sphäre des Nutzungs- und Gebrauchsrechts des einzelnen Wohnungseigentümers liegen dort, wo der Gebrauch des einzelnen Wohnungseigentümers mit berechtigten Interessen der übrigen Wohnungseigentümer zu kollidieren droht.⁹⁸ Derartige Gebrauchshandlungen dürfen nur das (Wohnungseigentums-)Objekt selbst betreffen, mithin weder die allgemeinen

⁹⁴ jüngst OGH 30.09.2020, 5 Ob 151/20 x.

⁹⁵ Siehe dazu im Detail Punkt 3.2.

⁹⁶ U. Terlitza (2021): 60.

⁹⁷ Siehe dazu § 2 Abs 1 S 1 WEG.

⁹⁸ U. Terlitza (2021): 61; OGH 23.06.2020, 5 Ob 85/20 s.

Teile der Liegenschaft noch Wohnungseigentumsobjekte, die im Eigentum eines anderen Wohnungseigentümers stehen.⁹⁹ Nach herrschender Rechtsprechung sind lediglich bagatellhafte Umgestaltungen zulässig.¹⁰⁰ Als Beispiele sind etwa die Veränderung nicht tragender Innenwände in einem Wohnungseigentumsobjekt und die Einziehung einer Zwischendecke in einem Wohnungseigentumsobjekt, die keine Außenbegrenzung darstellt und der auch keine tragende Funktion zukommt, zu nennen.¹⁰¹

Wird die zuvor dargestellte Grenze der bagatellhaften Veränderung des Wohnungseigentumsobjektes überschritten, ist die Maßnahme als *Änderung* im Sinne des § 16 Abs 2 WEG zu qualifizieren und deren Zulässigkeit nach den in der leg cit festgeschriebenen Regeln zu beurteilen. In diesem Bereich ist nach dem Willen des Gesetzgebers zum Zweck des Interessenausgleiches unter den Wohnungseigentümern kein eigenmächtiges Handeln des Einzelnen ohne Abstimmung mit (allen) übrigen Wohnungseigentümern möglich. Hierin spiegeln sich die bereits bekannten Regelungsprinzipien des 16. Hauptstücks des ABGB für den Bereich des Miteigentums wider.¹⁰²

Das Änderungsrecht nach § 16 Abs 2 WEG – ein Überblick

Das Recht des Wohnungseigentümers, gemäß § 16 Abs 2 WEG Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt auf seine Kosten vorzunehmen, erfließt aus dem ausschließlichen Verfügungsrecht über seinen (Mindest-)Miteigentumsanteil, mit welchem das Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist, und ist ein vertraglich nicht abdingbares, selbstständig nicht abtretbares und im Fall der Veräußerung des Wohnungseigentumsobjektes vom einzelnen Wohnungseigentümer nicht zurückhaltbares Individualrecht.¹⁰³ Dieses Änderungsrecht bezieht auch auf das Zubehör-Wohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs 3 WEG.¹⁰⁴

⁹⁹ Illedits et al. (2020): Rz 469.

¹⁰⁰ RIS-Justiz RS0109247.

¹⁰¹ Vonkilch in Hausmann et al. (2017): § 16 WEG Rz 16; OGH 16.12.2014, 5 Ob 220/14 k; OGH 01.03.2017, 5 Ob 206/16 d.

¹⁰² U. Terlitza (2021): 62 ff.

¹⁰³ Vonkilch in Hausmann et al. (2017): § 16 WEG Rz 11.

Innerhalb der Systematik der Änderungen im Sinne des § 16 Abs 2 WEG sind jene zu unterscheiden, die ohne Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft und anderer Wohnungseigentumsobjekte erfolgen, die im Mit- und Wohnungseigentum anderer Teilhaber stehen, solche, bei denen die allgemeinen Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden, und schließlich solche, die unter Inanspruchnahme von Wohnungseigentumsobjekten oder Zubehörobjekten anderer Wohnungseigentümer durchgeführt werden.¹⁰⁵

Änderungen nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG

Beim Änderungsrecht im Sinne des § 16 Abs 2 Z 1 WEG, welches sich alleine auf das Wohnungseigentumsobjekt (bzw. das Zubehör-Wohnungseigentum) des einzelnen Wohnungseigentümers bezieht, ist Zulässigkeitsvoraussetzung, dass weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer Folge der beabsichtigten Änderung ist. Im Zusammenhang mit der Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen nennt das Gesetz beispielhaft die Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses und die Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses und anderer Sachen. Die Rechtsprechung ist hinsichtlich der Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen bislang restriktiv vorgegangen und hat eine solche nur dann angenommen, wenn sie eine gewisse Erheblichkeit aufweist.¹⁰⁶ Ob diese Erheblichkeitsschwelle überschritten wird, ist stets anhand sämtlicher in Betracht kommender Umstände der Interessenbeeinträchtigung im Einzelfall zu beurteilen.¹⁰⁷ Von der jüngeren Rechtsprechung wurde etwa die Errichtung einer Liftanlage an der Fassade des Hauses, die von Wohnungseigentümern initiiert wurde, deren (Eigentums-)Wohnungen im Dachgeschoss des Hauses situiert waren, nicht als Änderung qualifiziert, bei der die Interessen der Miteigentümer am Unterbleiben der Änderung als so schutzwürdig beurteilt wurden, dass die Änderung unterbleiben hätte müssen.¹⁰⁸

¹⁰⁴ Vonkilch aaO: § 16 WEG Rz 13.

¹⁰⁵ Illedits et al. (2020): Rz 466 ff.

¹⁰⁶ Vonkilch in Hausmann et al. (2017): § 16 WEG Rz 26.

¹⁰⁷ RIS-Justiz RS0083309.

¹⁰⁸ OGH 23.05.2017, 5 Ob 228/16 i.

Bei der Beurteilung, ob eine erhebliche Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Wohnungseigentümer gegeben ist und eine Änderung im Sinne des § 16 Abs 2 WEG daher zu unterbleiben hat, sind auch die in Zukunft zu erwartenden Umstandsänderungen aufgrund der durchgeführten Änderung und die damit verbundenen Beeinträchtigungen zu berücksichtigen. Es kommt dabei auf die Benützungssituation der Gesamtliegenschaft an, wobei auch die schuldrechtlichen Beziehungen zwischen den Wohnungseigentümern im Hinblick auf die Gesamtliegenschaft von Bedeutung sein kann. So kann etwa eine vorab erteilte Zustimmung der Wohnungseigentümer im Wohnungseigentumsvertrag zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführten Änderung den Ausschlag für die Zulässigkeit geben.¹⁰⁹

Wann im Einzelfall eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Wohnungseigentümer im Sinne des § 16 Abs 2 Z 1 WEG anzunehmen ist, nennt der Gesetzgeber nur in zwei Beispielfällen, nämlich bei Vorliegen einer Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses und einer Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen die Folge der beabsichtigten Änderung ist. Die Rechtsprechung entwickelte zu diesem Beeinträchtigungstatbestand noch weitere Fallgruppen, nämlich die Änderung des Verkehrs- oder Nutzwertes, die Beeinträchtigung der ungestörten Nutzung anderer Wohnungseigentumsobjekte, die Inanspruchnahme allgemeiner Teile des Hauses, die sich zum Nachteil aller Wohnungseigentümer auswirkt, sowie die Herbeiführung eines rechtswidrigen Zustandes.¹¹⁰

Vor dem Hintergrund der mit dieser Arbeit untersuchten Nachrüstungen von E-Ladestationen und Stromerzeugungsanlagen erachtet der Autor von den zuvor erwähnten Fallgruppen die Gefährdung für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder anderen Sachen für besonders relevant, weil die Errichtung von E-Ladeinfrastruktur eine reelle Gefahr für die Substanz des Hauses darstellt, die sich etwa dann verwirklicht, wenn Defekte auftreten, die zu schwer beherrschbaren Bränden führen. An dieser Stelle sei vorweggenommen, dass der Gesetzgeber der WEG-Novelle 2022 offenbar keine gegenüber herkömmlichen Benzin- oder Dieselfahrzeu-

¹⁰⁹ Vonkilch in Hausmann et al. (2017): § 16 WEG Rz 27 f.

¹¹⁰ Vonkilch aaO: § 16 WEG Rz 29.

gen erhöhte Brandgefahr bei E-Fahrzeugen zu erkennen scheint. Eine gewisse Sensibilität scheint jedoch gegeben, wenn darauf verwiesen wird, dass der Nachrüstung von E-Ladeinfrastruktur nichts im Wege stehen kann, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften betreffend das Abstellen von E-Fahrzeugen (zur Vermeidung einer Brandgefahr) eingehalten werden.¹¹¹

Dass eine realistische Substanzgefährdung dem Änderungsrecht entgegenstehen kann, wurde vom OGH im Fall eines Deckendurchbruchs, der im Zuge eines Bauvorhabens durchgeführt werden hätte sollen, angedeutet.¹¹²

Strenger wird die Zulässigkeit einer Änderungsmaßnahme beurteilt, wenn eine Gefährdung der körperlichen Sicherheit von Wohnungseigentümern nicht ganz von der Hand zu weisen ist. In einem solchen Fall besteht lediglich die Einschränkung, dass eine Interessenbeeinträchtigung aufgrund der Gefährdung der Sicherheit von Personen dann ausgeschlossen sein soll, wenn die beabsichtigte Änderung im Einklang mit bestehenden Verwaltungsvorschriften steht.¹¹³

Aus dem Blickwinkel der vorliegenden Arbeit ist auch hervorzuheben, dass mögliche Beeinträchtigungen der künftigen Nutzung der übrigen Wohnungseigentumsobjekte bei einer Änderung des (eigenen) Wohnungseigentumsobjektes im Sinne des § 16 Abs 2 Z 1 WEG zu berücksichtigen sind. Ein wesentlicher Aspekt bei der Beurteilung, ob eine Änderung zu einer zukünftigen Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit führt, ist, dass der OGH bislang restriktiv dabei vorgegangen ist, rein hypothetische, in der Zukunft allenfalls eintretende und dann eventuell zu einer Ungleichbehandlung von Wohnungseigentümern führende Entwicklungen als wesentliche Beeinträchtigung einzustufen. Jüngst judizierte der OGH im Zusammenhang mit der Nachrüstung einer Wallbox, welche zutreffend als Änderung im Sinne des § 16 Abs 2 WEG qualifiziert wurde, dass bei der Beurteilung von der derzeitigen Sachlage (zum Zeitpunkt der Entscheidung durch das Gericht) auszugehen ist und in unbestimmter Zukunft liegende Ereignisse bzw. Entwicklungen nicht Gegenstand der

¹¹¹ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, 1174 der Beilagen XXVII. GP: 13.

¹¹² OGH 27.01.2015, 5 Ob 160/14 m.

¹¹³ Vonkilch in Hausmann et al. (2017): § 16 WEG Rz 32.

Beurteilung sein können.¹¹⁴ Mit *Frankl-Templ* ist daher festzuhalten, dass die eben dargestellte Rechtsprechung des OGH als Meilenstein für jene Wohnungseigentümer zu sehen ist, die als *first mover* lange Zeit um die Installation einer E-Ladeinfrastruktur in ihrem Haus gekämpft haben.¹¹⁵

Änderungen nach § 16 Abs 2 Z 2 WEG

Werden bei einer beabsichtigten Änderung eines Wohnungseigentumsobjektes allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, sind zusätzlich (kumulativ) zu den zuvor dargestellten Anforderungen nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG die Voraussetzungen des § 16 Abs 2 Z 2 *leg cit* zu erfüllen. Die geplanten Maßnahmen müssen daher entweder der Verkehrsübung entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen. Für das Vorliegen einer dieser zusätzlichen Voraussetzungen nach § 16 Abs 2 Z 2 WEG ist der änderungswillige Wohnungseigentümer behauptungs- und beweispflichtig.¹¹⁶

Bei der Beurteilung, ob eine Änderung der *Verkehrsübung* entspricht, kommt es darauf an, ob diese in ihrer geplanten Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Beschaffenheit des Hauses, des Umfelds, des Ausmaßes des Eingriffs in die Bausubstanz sowie des Ausmaßes der Inanspruchnahme oder Umgestaltung allgemeiner Teile verkehrsblich ist. Wie die allgemeine, vom Standort abstrahierte Baupraxis die beabsichtigte Änderung betrachten würde, ist irrelevant.¹¹⁷ Bei der Beurteilung, ob die Voraussetzungen nach § 16 Abs 2 Z 2 WEG vorliegen, kann generell auf die mietrechtliche Judikatur zu § 9 Abs 1 Z 2 MRG zurückgegriffen werden, weil das Änderungsrecht des Mieters im Sinne des § 9 *leg cit* als Vorbild bei der Konzeption des Änderungsrechts nach § 16 Abs 2 WEG diente.¹¹⁸ Zu beachten ist jedoch, dass die Rechtsprechung zum Änderungsrecht des Mieters gemäß § 9 MRG vor dem Hintergrund zu sehen ist, dass nach dem Willen des Gesetzgebers die Änderungsmöglichkeiten des Wohnungseigentümers als dinglich Berechtigtem gegenüber dem (nur schuldrechtlich berechtigten) Mieter intensiviert werden sollten. Mit anderen Worten

¹¹⁴ OGH 18.12.2019, 5 Ob 173/19 f.

¹¹⁵ Frankl-Templ (2020): 337.

¹¹⁶ OGH 14.04.2020, 5 Ob 26/20 i mwN.

¹¹⁷ OGH 14.04.2020, 5 Ob 26/20 i mwN.

muss ein Wohnungseigentümer daher mindestens die Änderungsmöglichkeiten eines Mieters haben, was vor allem mit Blick darauf, welche Änderungsmaßnahmen zu den privilegierten Änderungsmaßnahmen im Sinne des § 16 Abs 2 Z 2 WEG zählen, von Bedeutung ist.¹¹⁹

Das *wichtige Interesse* des Wohnungseigentümers an einer Änderung an seinem Objekt ist daran zu messen, ob die beabsichtigte Änderung dazu dient, diesem eine dem heute üblichen Standard entsprechende Nutzung seines Objektes zu ermöglichen. Der Umstand, dass die beabsichtigte Änderung zur besseren Nutzung zweckmäßig ist und zu einer Steigerung des Verkehrswerts führen würde, genügt zur Rechtfertigung eines wichtigen Interesses in der Regel nicht.¹²⁰

Die – zusätzlich zu den Voraussetzung nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG – geforderten Voraussetzungen des § 16 Abs 2 Z 2 WEG sind nach der *leg cit* als gegeben anzusehen, wenn sogenannte *privilegierte Änderungen* durchgeführt werden. Was privilegierte Änderungen sind, geht aus dem in § 16 Abs 2 Z 2 WEG enthaltenen Maßnahmenkatalog hervor, der an die Aufzählung privilegierter Arbeiten in § 9 Abs 2 MRG angelehnt ist.¹²¹ Konkret handelt es sich bei jenen Änderungen um die Errichtung von Licht-, Gas-, Kraft-, Wasser- und Fernsprechleitungen sowie ähnlichen Einrichtungen. In § 16 Abs 2 Z 2 WEG wird weiters das Anbringen von nach dem Stand der Technik notwendigen Einrichtungen für den Hörfunk- und Fernsehempfang sowie für Multimediadienste erwähnt, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.¹²²

Für die vorliegende Betrachtung von besonderem Interesse ist die Frage, inwieweit elektrische Leitungen errichtet und/oder umgestaltet werden dürfen, um (noch) als privilegierte Änderung im Sinne des § 16 Abs 2 Z 2 WEG zu gelten. Wie erwähnt, ist der Katalog von privilegierten Änderungsmaßnahmen im Sinne des § 16 Abs 2 Z 2 WEG vergleichbar mit der Aufzählung der privilegierten Mieterin-

¹¹⁸ Vonkilch in Hausmann et al. (2017): § 16 WEG Rz 12, 41.

¹¹⁹ OGH 18.12.2019, 5 Ob 173/19f; Fidler (2017): 377.

¹²⁰ RIS-Justiz RS0083345; OGH 13.12.2018, 5 Ob 169/18 s; OGH 18.12.2019, 5 Ob 173/19 f.

¹²¹ Fidler (2017): 377.

¹²² Vonkilch in Hausmann et al. (2017): § 16 WEG Rz 43.

vestitionen gemäß § 9 Abs 2 Z 1, 4 und 5 MRG.¹²³ Daher kann an der zu den letzteren Bestimmungen ergangenen Rechtsprechung bei der Beurteilung der Frage, inwieweit Änderungen und Adaptierungen an Stromleitungen privilegiert sind, Anleihe genommen werden.¹²⁴ Zur Frage der Privilegierung einer Änderungsmaßnahme bezüglich einer elektrischen Leitung leitet *Fidler* aus § 4 Abs 2 Z 1 MRG ab, dass jedenfalls Leitungen in *normaler Ausstattung* problemlos als privilegiert qualifiziert werden können. Der Genannte tritt mit dem diesbezüglich einschlägigen Schrifttum dafür ein, dass man sich bei der Beurteilung, was zu einer normalen Ausstattung zählt, an den bau- und förderungsrechtlichen Bestimmungen zu orientieren hat, weil dies der einzig praktikable Maßstab zur lebensnahen Konkretisierung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs ist.¹²⁵

Der OGH teilte im Zusammenhang mit der Installation einer Wallbox für niederschwelliges Laden (3,7 kW) die zuvor dargestellten Meinungen aus dem Schrifttum und hielt fest, dass es sich dabei um eine Maßnahme handelt, die den Erfordernissen der Haushaltsführung dient. Beachtlich ist, dass der OGH den Begriff der Haushaltsführung weit auslegte und auch im Zusammenhang mit einem KFZ-Abstellplatz¹²⁶ als *der Widmung entsprechende, nicht völlig unübliche Nutzung* interpretierte.¹²⁷ Der OGH nahm dabei Bezug auf die *Gebäude-Richtlinie*¹²⁸, in deren Art 8 Abs 5 *leg cit* für die Mitgliedsstaaten die grundsätzliche Verpflichtung¹²⁹ vorgesehen ist, dafür zu sorgen, dass für neue Wohngebäude und solche, die einer *größeren Renovierung* unterzogen werden, bei mehr als 10 Stellplätzen für jeden Stellplatz die Leitungsinfrastruktur errichtet wird, um die spätere Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge zu ermöglichen.

¹²³ *Fidler* (2017): 377.

¹²⁴ OGH 18.12.2019, 5 Ob 173/19 f.

¹²⁵ *Fidler* (2017): 377; siehe auch Hausmann/Riss in Hausmann et al. (2013): § 4 MRG Rz 14.

¹²⁶ Siehe dazu § 2 Abs 3 WEG.

¹²⁷ OGH 18.12.2019, 5 Ob 173/19 f.

¹²⁸ Richtlinie EU 2018/844 zur Änderung der Richtlinie 2013/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz.

¹²⁹ Diese Verpflichtung besteht nur, sofern sich der Parkplatz innerhalb des Gebäudes befindet und die Renovierungsmaßnahmen bei größeren Renovierungen den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfassen oder der Parkplatz an das Gebäude angrenzt und die Renovierungsmaßnahmen bei größeren Renovierungen den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Parkplatzes umfasst.

Der OGH erachtete die zuvor dargestellte Regelung des Art 8 Abs 5 Gebäude-RL sowie den Umstand, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung zu 5 Ob 173/19 f bereits in einigen Bauordnungen der Bundesländer erkennbar war, dass sich die Landesgesetzgeber zur Förderung umweltfreundlicher Alternativen zu CO₂-ausstoßenden Fahrzeugen bekennen, für Indikatoren mittlerweile eingetretener geänderter Bedürfnisse im Bereich der Energieversorgung im Wohnbau.¹³⁰ Der OGH ließ es jedoch damit bewenden, lediglich die Installation einer Wallbox für einphasiges Laden (3,7 kW) für privilegiert im Sinne des § 16 Abs 2 Z 2 WEG erachten, weil aus dessen Sicht nur eine solche Änderung mit dem Erfordernis nach § 4 Abs 2 Z 1 MRG in Einklang zu bringen war, nach welcher bloß eine technisch einfache Ausführung von der genannten Bestimmung gedeckt ist.¹³¹

Wie noch im Detail darzulegen sein wird, ist die Installation von Wallboxen für einphasiges Laden in großer Zahl nicht der Weisheit letzter Schluss, weil ab einer gewissen Anzahl von installierten Wallboxen in vielen Fällen die Anschlussleistung der Wohnungseigentumsanlage überschritten werden würde. Da dieses Problem nach derzeitigen Erkenntnissen mithilfe *intelligenter Ladestationen*, die mit einem Lastmanagementsystem ausgestattet sind und über einen dreiphasigen Anschluss und einer Ladeleistung von zumindest 11 Kilowatt (kW) verfügen, nachhaltig gelöst werden kann, ist das bisher einzige höchstgerichtliche Judikat zum Thema E-Ladeinfrastruktur für die großflächige praktische Umsetzung in Bestandsgebäuden mit einer größeren Anzahl von (Wohnungseigentums-)Objekten unbefriedigend. Wie *Frankl-Templ* zutreffend ausführt, würde die Fortschreibung dieser Judikaturlinie zur Behinderung des Fortschritts bei der Ladeinfrastruktur führen.¹³²

Änderungen nach § 16 Abs 2 Z 3 WEG

Zu guter Letzt sind die Änderungen zu betrachten, welche unter Inanspruchnahme eines Wohnungseigentumsobjektes (oder Zubehör-Wohnungseigentum) eines anderen Wohnungseigentümers umgesetzt werden.¹³³ Derartige Änderungen sind vom

¹³⁰ OGH 18.12.2019, 5 Ob 173/19 f.

¹³¹ OGH 18.12.2019, 5 Ob 173/19 f; Fidler (2017): 377.

¹³² Frankl-Templ (2020): 337.

¹³³ Siehe § 16 Abs 2 Z 3 WEG.

betroffenen Wohnungseigentümer nur dann zuzulassen, wenn diese keine wesentlichen und dauernden Beeinträchtigungen seines Wohnungseigentumsobjektes zur Folge haben und dem betroffenen Wohnungseigentümer bei billiger Abwägung aller Interessen zumutbar sind. Bei dieser Art der Interessenabwägung wird es häufig darauf hinauslaufen, ob mögliche Alternativvarianten zur beabsichtigten Änderung bestehen.¹³⁴

Bei der wesentlichen und dauernden Beeinträchtigung eines fremden Wohnungseigentümers im Sinne des § 16 Abs 2 Z 3 WEG muss es sich jedoch nicht zwingend um eine Beeinträchtigung der schutzwürdigen Interessen aller anderen Wohnungseigentümer im Sinne des § 16 Abs 2 Z 1 WEG handeln. Es wären sonst sämtliche Änderungen, die für eine Subsumtion unter den Tatbestand des § 16 Abs 2 Z 3 WEG in Frage kommen, bereits nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG unzulässig, was wiederum der Regelungssystematik des § 16 Abs 2 WEG widersprechen würde.¹³⁵

Mit dem Änderungsrecht nach § 16 Abs 2 Z 3 WEG ist das Recht des betroffenen Wohnungseigentümers verbunden, eine angemessene Entschädigung vom änderungswilligen Wohnungseigentümer zu fordern.¹³⁶

Exkurs: Das Änderungsrecht im Mischhaus

Mischhäuser sind Gebäude, an denen vor dem 01.07.2002 lediglich partiell Wohnungseigentum begründet wurde. Teile solcher Liegenschaften standen daher nach erfolgter Wohnungseigentumsbegründung nach wie vor im schlichten (ABGB-)Miteigentum.¹³⁷ Seit der Einführung des WEG 2002 kann gemäß § 3 Abs 2 WEG nur noch an der Gesamtliegenschaft Wohnungseigentum begründet werden, es muss also jedes wohnungseigentumstaugliche Objekt im Wohnungseigentumsvertrag entsprechend gewidmet werden.¹³⁸

¹³⁴ Würth et al. (2015): § 16 WEG Rz 39.

¹³⁵ Vonkilch in Hausmann et al. (2017): § 16 WEG Rz 52.

¹³⁶ Illedits et al. (2020): Rz 493; siehe auch OGH 27.06.2006, 5 Ob 93/06 x.

¹³⁷ T. Hausmann in Hausmann et al. (2017): § 3 WEG Rz 44.

¹³⁸ T. Hausmann aaO: § 3 WEG Rz 59.

§ 56 Abs 12 WEG sieht vor, dass sämtliche Regelungen des WEG 2002, die auf Wohnungseigentümer Bezug nehmen, sinngemäß auch für schlichte Miteigentümer gelten, wenn gleichartige Regelungen des Vorgängergesetzes, des WEG 1975, auch zwischen Wohnungseigentümern und Miteigentümern nicht unterschieden haben. Diese Regelung ist für das Änderungsrecht nach § 16 WEG von Bedeutung, weil dieses nach § 56 Abs 12 WEG für Miteigentümer nicht gelten soll.¹³⁹ Für schlichte Miteigentümer in Mischhäusern sind daher bei beabsichtigten Änderungen an die Regelungen §§ 825 ff ABGB zu beachten.¹⁴⁰

Der Bereich der Verwaltung nach §§ 28 f WEG – gleichzeitig Abgrenzung zu Änderungen nach § 16 Abs 2 WEG

Die Abgrenzung des Bereichs der Individualrechte von der Verwaltung ist wesentlich für die Abgrenzung der Zuständigkeitsbereiche des einzelnen Wohnungseigentümers von jenem der Eigentümergemeinschaft.¹⁴¹

Da der Begriff der Verwaltung im WEG nicht definiert wird, ist zur Auslegung des Rechtsbegriffes an den Regelungen zum schlichten Miteigentum bzw. der dazu ergangenen Rechtsprechung Anleihe zu nehmen.¹⁴²

Verwaltungshandlungen für die Gemeinschaft der Mit- und Wohnungseigentümer sind einerseits von den bloßen Besitz- und Gebrauchshandlungen einzelner Teilhaber, andererseits von den Verfügungen über Gemeinschaftsgut oder einzelne Teile daran zu unterscheiden. Zum Bereich der Verwaltung wird all jenes gezählt, was gemeinschaftliche Interessen bei der Nutzung und Erhaltung des Gemeinschaftsgutes beeinträchtigen könnte.¹⁴³

Ein wesentlicher Unterschied zum Verwaltungsbegriff des ABGB besteht jedoch darin, dass nach der Natur des Wohnungseigentums der einzelne Wohnungseigentü-

¹³⁹ Vonkilch in Hausmann et al. (2017): § 56 WEG Rz 35.

¹⁴⁰ Siehe dazu Punkte 3.2.2. und 3.2.3.

¹⁴¹ Würth et al. (2015): Vor §§ 28, 29 WEG Rz 1.

¹⁴² OGH 28.04.2015, 5 Ob 226/14 t mwN.

¹⁴³ RIS-Justiz RS0109188.

mer die Erhaltung seines eigenen Wohnungseigentumsobjektes zu besorgen hat. Daraus wird abgeleitet, dass unter der Verwaltung der Liegenschaft im Sinne der §§ 28 f WEG auf die allgemeinen Teile der Liegenschaft Bezug genommen wird.¹⁴⁴

Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft sind aber dann noch vom Änderungsbegriff des § 16 Abs 2 WEG umfasst, wenn diese einer vorteilhafteren Nutzung eines Wohnungseigentumsobjektes dienlich sind, wobei dies selbst dann gilt, wenn ausschließlich Änderungen an allgemeinen Teilen vorgenommen werden.¹⁴⁵

Innerhalb der Verwaltung wird zwischen der in § 28 WEG geregelten *ordentlichen Verwaltung* und der in § 29 WEG geregelten *außerordentlichen Verwaltung* unterschieden.

Die Abgrenzung zwischen beiden Bereichen ist vordergründig für das Zustandekommen rechtsgültiger Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft von Bedeutung. In beiden Bereichen können Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der Wohnungseigentümer gefasst werden. Im Bereich der ordentlichen Verwaltung können Beschlüsse jedoch nur wegen formaler Mängel und wegen des Verstoßes gegen Gesetzesrecht bekämpft werden, währenddem im Bereich der außerordentlichen Verwaltung auch eine Anfechtung wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit möglich ist.¹⁴⁶

Von den Unterschieden hinsichtlich des Zustandekommens rechtsgültiger Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft abgesehen, ist die Handlungsfreiheit des Verwalters verschiedentlich begrenzt: Im Rahmen der ordentlichen Verwaltung darf der Verwalter frei agieren, es sei denn, er ist vertraglich oder aufgrund einer Weisung zu einem bestimmten Handeln verpflichtet. Für den Bereich der außerordentlichen Verwaltung sieht § 29 Abs 6 WEG vor, dass der Verwalter nur auf Basis eines (gültigen) Mehrheitsbeschlusses der Eigentümergemeinschaft tätig werden darf.¹⁴⁷

¹⁴⁴ U. Terlitzta (2021): 65.

¹⁴⁵ OGH 18.05.2016, 5 Ob 216/15y.

¹⁴⁶ Löcker in Hausmann et al. (2017): § 28 WEG Rz 33.

¹⁴⁷ Löcker aaO: § 28 WEG Rz 34.

Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung sind im Wesentlichen solche, die der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienen, sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als notwendig oder zweckmäßig erweisen, um Interesse aller Miteigentümer liegen und keine besonderen Kosten verursachen.¹⁴⁸ Der Fokus liegt auf dem zentralen Gemeinschaftsinteresse, die gemeinsame Sache zu pflegen, zu warten, zu erhalten und für die Zukunft zu bewahren sowie die Rahmenbedingungen dafür sicherzustellen.¹⁴⁹ Einen guten Einblick darin, welche Maßnahmen der Gesetzgeber dem Gemeinschaftsinteresse unterstellt hat, ist der beispielhaften Aufzählung des § 28 Abs 1 WEG zu entnehmen.¹⁵⁰

Der reine Erhaltungsgedanke der ordentlichen Verwaltung erfährt durch den Verweis des § 28 Abs 1 Z 1 WEG auf die mietrechtliche Erhaltungsbestimmung des § 3 MRG eine wesentliche Durchbrechung.¹⁵¹ Gemäß § 3 Abs 1 S 1 MRG ist der Vermieter dazu verpflichtet, das Haus, den Mietgegenstand und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten im jeweils ortsüblichen Zustand zu erhalten. Die Rechtsprechung berücksichtigt dabei das Interesse an einer sinnvollen Entwicklung des Gebäudes und der Anpassung dessen Anlagen und Einrichtungen an den jeweiligen Stand der Technik (*dynamischer Erhaltungsbegriff*).¹⁵² Nach der Judikatur ist dabei auf Entwicklungen der Bautechnik und auf eine zeitgemäße Wohnkultur Rücksicht zu nehmen.¹⁵³ Es können daher auch Verbesserungen, welche nach den hier dargestellten Grundsätzen der außerordentlichen Verwaltung zuzuordnen wären, in den Bereich der ordentlichen Verwaltung fallen, solange eine Erhaltungsnotwendigkeit besteht und der ortsüblichen Standard, der in diesem Kontext die Obergrenze für die Einordnung in den richtigen Bereich der Verwaltung bildet, nicht überschritten wird.¹⁵⁴ Unter Erhaltungsnotwendigkeit ist dabei eine Reparaturbedürftigkeit, Schadensgeneigtheit oder Funktionseinschränkung zu verstehen.¹⁵⁵

¹⁴⁸ Illedits et al. (2020): 106.

¹⁴⁹ U.Terlitza (2021): 400.

¹⁵⁰ U.Terlitza aaO: 395.

¹⁵¹ U.Terlitza aaO: 393.

¹⁵² Kothbauer (2021): 672.

¹⁵³ RIS-Justiz RS0069944 (T3); zuletzt OGH 22.10.2019, 5 Ob 149/19 a.

¹⁵⁴ U.Terlitza (2021): 393; RIS-Justiz RS0116998.

Der Bereich der außerordentlichen Verwaltung knüpft am Begriff der ordentlichen Verwaltung an und nennt Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die in § 28 WEG genannten Angelegenheiten hinausgehen. Beispielfhaft werden in § 29 Abs 1 WEG nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen genannt. Bei der Abgrenzung zwischen den beiden Bereichen kann man sich an der Faustregel orientieren, dass eine beabsichtigte Maßnahme umso eher dem Bereich der außerordentlichen Verwaltung zuzuordnen ist, je höher die Eingriffsintensität und die damit einhergehende Gefahr der Beeinträchtigung berechtigter Individualinteressen ausfällt und je schwächer gleichzeitig das Gemeinschaftsinteresse ausgeprägt ist, die gemeinsame Sache zu bewahren.¹⁵⁶

§ 29 Abs 1 WEG nimmt neben der Abgrenzung der ordentlichen von der außerordentlichen Verwaltung eine bedeutsame Einschränkung für den letzteren Bereich vor: Mit der Bezugnahme auf *bauliche Veränderungen* wird klargestellt, dass lediglich bauliche Maßnahmen Gegenstand der außerordentlichen Verwaltung sind, und zwar

- Neuerungen, mit denen auf der Liegenschaft etwas geschaffen wird, was zuvor nicht vorhanden war,
- reine Verbesserungen, mit denen bereits Vorhandenes umgestaltet wird, ohne, dass eine Notwendigkeit zur Erhaltung gegeben ist und
- Erhaltungsmaßnahmen, die nach ihrem Ausmaß nicht mehr vom dynamischen Erhaltungsbegriff des § 28 Abs 1 Z 1 WEG iVm § 3 MRG erfasst sind.¹⁵⁷

Gehen Verwaltungsmaßnahmen über den Bereich der ordentlichen Verwaltung hinaus und handelt es sich um keine baulichen Maßnahmen, fallen sie gemäß § 29 Abs 5 WEG in den Bereich der wichtigen Veränderungen im Sinne der §§ 834 f ABGB, welche den in den leg cit geregelten Anforderungen an die Willens-

¹⁵⁵ RIS-Justiz RS0116998 (T3).

¹⁵⁶ U.Terlitz (2021): 392.

¹⁵⁷ U.Terlitz aaO: 409.

bildung unterliegen. Als Beispiele für derartige Maßnahmen sind der Abschluss von Versicherungsverträgen zu unangemessenen Konditionen oder die Aufnahme von Darlehen zu solchen zu nennen.¹⁵⁸

3.3.3. Die Rechtslage nach der WEG-Novelle 2022

Die WEG-Novelle 2022 steht im Zeichen des Klimawandels und der Hintanhaltung seiner Folgen. Sie verfolgt daher drei wesentliche Ziele:

- Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Installation von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge,
- Begünstigung unterstützungswürdiger Innovationen – u.a. Einzel-Photovoltaikanlagen und
- Optimierung der Voraussetzungen für die Erhaltung und Verbesserung von Gebäuden in wärme-, klima- und energietechnischer Hinsicht.¹⁵⁹

Der Verkehr und der Gebäudesektor sind zwei der wichtigsten Handlungsfelder, denen sich die Klimapolitik zuwenden muss. In beiden Bereichen soll das Ziel verfolgt werden, den Ausstieg aus fossilen Brennstoffen zu ermöglichen und den Energieverbrauch zu verringern. Änderungen im Bereich des Wohnungseigentumsrechts vorzunehmen, war eine logische Folge der angestrebten klimapositiven Veränderungen im Bereich Mobilität und Wohnen. Konkret geht es darum, Wohnungseigentümern den Umstieg auf elektrisch betriebene Fahrzeuge ebenso wie den Umstieg auf umweltfreundlichere Technologien zur Energiegewinnung (zB Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen) zu erleichtern. Um sicherzustellen, dass die einmal nachgerüstete klimafreundliche Technologie über ihre Lebensdauer finanziert werden kann, waren auch Regelungen mit diesem Ziel durch die WEG-Novelle 2022 im WEG zu verankern.¹⁶⁰

¹⁵⁸ U.Terlitzka (2021): 411.

¹⁵⁹ Vorblatt und wirkungsorientierte Folgenabschätzung zum Ministerialentwurf 134/ME XXVII. GP: 1.

¹⁶⁰ Erläuternde Bemerkungen zum Ministerialentwurf 134/ME XXVII. GP: 1.

Neuerungen beim Änderungsrecht (§ 16 WEG)

Die geplanten Änderungen setzen bei einem in der Praxis hinlänglich bekannten Problem an, nämlich dort, wo einzelne Wohnungseigentümer regelmäßig mit ihren Änderungsabsichten an der fehlenden Möglichkeit, die Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer für eine geplante Änderungsmaßnahme zu erlangen, scheitern.¹⁶¹ Wie schon gezeigt, sind nur wenige Änderungen der alleinigen Disposition des einzelnen Wohnungseigentümers überlassen.

Bei der Ausgestaltung des *Änderungsrechtes neu* hatte der Gesetzgeber sowohl Ladevorrichtungen für Elektro-Fahrzeuge als auch Solaranlagen vor Augen, deren Nachrüstung nach den Bestimmungen über das Änderungsrecht nach § 16 WEG neu zu beurteilen sein werden. Wie noch zu zeigen sein wird, können beide klimafreundlichen Nachrüstungsvarianten auch als Gemeinschaftsanlagen konzipiert und umgesetzt werden, sodass diese in den Bereich der Verwaltung und damit in den Zuständigkeitsbereich der Eigentümergemeinschaft fallen.¹⁶²

Zukünftig wird – an die Rechtsprechung des OGH¹⁶³ anknüpfend – auch die Anbringung von *Vorrichtungen zum Langsamladen* eines elektrisch betriebenen Fahrzeuges zu den privilegierten Änderungen im Sinne des § 16 Abs 2 Z 2 WEG neu zählen. Die Privilegierung soll jedoch nur dann gelten, wenn der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder zumutbar ist. Nach der Absicht des Gesetzgebers soll diese Privilegierung auf die Errichtung einer Vorrichtung, welche so ausgeführt ist, dass sie einer Steckdose vergleichbar ist, und die notwendige Verlegung von Elektroleitungen beschränkt sein. Der Begriff des *Langsamladens* ist dabei nicht auf einphasiges Laden beschränkt, auch dreiphasiges Laden ist unter der Voraussetzung zulässig, dass die Ladeleistung 5,5 kW nicht übersteigt. Die Beschränkung der Ladeleistung für das dreiphasige Langsamladen begründet der Gesetzgeber damit, dass nach dem derzeitigen Stand der Technik im Bereich der Elektrotechnik zwischen dem *Normalladen* (dreiphasig mit einer Ladeleistung bis zu 22 kW) und dem *Schnellladen* unterschieden wird und das Langsamladen daher begrifflich deutlich unter dem

¹⁶¹ Erläuternde Bemerkungen zum Ministerialentwurf 134/ME XXVII. GP: 1.

¹⁶² Erläuternde Bemerkungen aaO: 2.

Leistungsniveau des Normalladens liegen müsse – auch das Laden mit 11 kW soll nicht als Langsamladen gelten.¹⁶⁴ Ob der Gesetzgeber mit dieser Festlegung eine Regelung geschaffen hat, die den laufend voranschreitenden Entwicklungen am E-Automobilsektor ausreichend Rechnung trägt, ist durchaus fraglich. Immerhin wurde vom Gesetzgeber keine Legaldefinition des Langsamladens im WEG verankert, sodass der Technologie des Langsamladens ein Spielraum verbleibt, um sich weiterzuentwickeln, ohne gleichzeitig die Notwendigkeit auszulösen, das Gesetz alsbald wieder an technische Neuerungen anzugleichen.¹⁶⁵

Bei der Beurteilung, ob eine bestimmte Ladeleistung unter den Begriff des Langsamladens fällt, wird es zukünftig darauf ankommen, welche Ladeleistungen zum Beurteilungszeitpunkt als typisch angesehen werden. Diese Regelungsdynamik birgt ausgehend davon, dass sich die Technologie im Bereich der E-Mobilität stetig weiterentwickeln wird, die Gefahr, dass änderungswillige Wohnungseigentümer in Zukunft nicht an der Ladekapazität ihrer E-Ladestation, sondern an der Anschlusskapazität des Hauses scheitern werden, weil regelmäßig in schutzwürdige Interessen der übrigen Wohnungseigentümer eingegriffen werden wird, wenn mit der beabsichtigten Nachrüstung einer E-Ladestation die Notwendigkeit geschaffen wird, den Hausanschluss kapazitätsmäßig zu erweitern. Richter ist daher zuzustimmen, wenn er darauf hinweist, dass änderungswillige Wohnungseigentümer keine andere Möglichkeit haben werden, als die Kosten für die erforderliche Verbesserung der Anschlusskapazität des Hauses und allenfalls auch der Leitungen zu übernehmen, wenn sie eine Einzelladestation für sich errichten wollen.¹⁶⁶

Die Privilegierung soll nicht nur auf Wohnungseigentumsobjekte beschränkt, sondern auch auf Kfz-Abstellplätze anwendbar sein, welche zwar zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft zählen, aber aufgrund einer Benützungsvereinbarung nach § 17 WEG einem Wohnungseigentümer zur ausschließlichen Benützung zugewiesen sind. Entspricht eine auf Nachrüstung einer E-Ladestation gerichtete Änderung den dargestellten Anforderungen des § 16 Abs 2 Z 2 WEG neu, so wird aufgrund der

¹⁶³ OGH 18.12.2019, 5 Ob 173/19 f.

¹⁶⁴ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, 1174 der Beilagen XXVII. GP: 9.

¹⁶⁵ Erläuternde Bemerkungen aaO: 9.

¹⁶⁶ Richter (2022): 7 f.

Privilegierung unwiderleglich vermutet, dass die Änderung der Verkehrsübung entspricht oder einem wichtigen Interesse des änderungswilligen Wohnungseigentümers dient.¹⁶⁷ Damit korrespondierend soll die Privilegierung der Nachrüstung einer E-Ladestation auch Ladevorrichtungen für einspurige Fahrzeuge umfassen.¹⁶⁸

An der Grenze zum Bereich der (außerordentlichen) Verwaltung soll es nach der Intention des Gesetzgebers der WEG-Novelle 2022 möglich sein, dass sich Zusammenschlüsse von Wohnungseigentümern gleichsam als *E-Mobilitätsgemeinschaft* bilden, um im Rahmen des Änderungsrechtes nach § 16 Abs 2 Z 2 WEG neu eine mehrere KFZ-Abstellplätze übergreifende Ladevorrichtung zu installieren.¹⁶⁹ Dies erscheint mit den zuvor dargestellten wohnungseigentumsrechtlichen Grundsätzen zur Trennung vom Änderungsrecht des einzelnen – nach der Ratio des Gesetzgebers auch: mehrerer einzelner – Wohnungseigentümer(s) zulässig, weil sich auch unter mehreren Wohnungseigentümern kein Gemeinschaftswille bilden kann, solange sie nicht die Gesamtheit der Eigentümergemeinschaft und damit deren (Gemeinschafts-)Interesse vertreten.¹⁷⁰

Bei von der Privilegierung des § 16 Abs 2 Z 2 WEG neu nicht umfassten E-Ladestationen sind das Bestehen einer Verkehrsübung oder das Vorliegen eines wichtigen Interesses des änderungswilligen Wohnungseigentümers im Einzelfall zu überprüfen. Wenngleich nach den Materialien zur WEG-Novelle 2022 nicht jede Nachrüstung einer nicht privilegierten E-Ladeinfrastruktur von vornherein zum Scheitern verurteilt ist,¹⁷¹ besteht aus der Sicht des Autors eine erhebliche Rechtsunsicherheit für die Markteinführung von Weiterentwicklungen der derzeit gängigen Einrichtungen zum Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, solange es sich um andere Einrichtungen als solche handelt, die aus technischer Sicht für das Langsamladen konzipiert sind. Ob sich diese Unsicherheit als Hemmschuh für die Durchsetzung klimafreundlicher Alternativen im Bereich der Mobilität erweisen wird, wird die Judikatur zeigen. Die bisherige – durchaus restriktive – Rechtsprechung des OGH

¹⁶⁷ Erläuternde Bemerkungen zum Ministerialentwurf 134/ME XXVII. GP: 9.

¹⁶⁸ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, 1174 der Beilagen XXVII. GP: 12.

¹⁶⁹ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage aaO: 12 f.

¹⁷⁰ Siehe dazu im Detail S 34 f.

¹⁷¹ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, 1174 der Beilagen XXVII. GP: 10.

zum Vorliegen der Verkehrsüblichkeit und eines wichtigen Interesses im Sinne des § 16 Abs 2 Z 2 WEG stimmt in dieser Hinsicht wenig optimistisch, wenn man bedenkt, dass noch in jüngerer Zeit die Verkehrsüblichkeit einer Außenklimaanlage verneint wurde.¹⁷² Vergleichbar restriktiv wird das Vorliegen eines wichtigen Interesses von der Judikatur gehandhabt, wenn bisweilen die bloße Berufung auf Zweckmäßigkeitserwägungen oder der Wunsch eines Wohnungseigentümers nach einer luxuriöseren Ausstattung kein solches zu begründen vermag.¹⁷³

Vor dem Hintergrund der dringlich gebotenen ehestmöglichen Erreichung klimapolitischer Zielsetzungen¹⁷⁴ ist es bedauerlich, dass Solaranlagen nicht in den Katalog der privilegierten Änderungen nach § 16 Abs 2 Z 2 WEG neu aufgenommen wurden, obwohl sich der Gesetzgeber der Wichtigkeit der Nachrüstung von Solaranlagen offenbar bewusst war.¹⁷⁵ Wohnungseigentümer, denen es nicht gelingt, die Nachrüstung einer Solaranlage über das neu eingeführte Anzeigeverfahren¹⁷⁶ zu legitimieren, sind somit gezwungen, um die Verkehrsüblichkeit und/oder ihr wichtiges Interesse an einer nachträglich zu installierenden Solaranlage vor Gericht zu argumentieren. Ebenso wie bei E-Ladestationen, die außerhalb des Anwendungsbereiches der Privilegierung nach § 16 Abs 2 Z 2 WEG neu liegen, ist fraglich, ob es überhaupt möglich sein wird, eine gerichtliche Genehmigung für eine Solaranlage zu erlangen.¹⁷⁷ Bedenkt man, dass es bereits heute möglich ist,¹⁷⁸ E-Ladestationen mit Solaranlagen zu kombinieren, um eine klimapolitisch betrachtet noch wünschenswertere Lösung zu generieren, erzeugt die vom Gesetzgeber gewählte Ungleichbehandlung von E-Ladestationen und Solaranlagen in § 16 Abs 2 Z 2 WEG neu und § 16 Abs 5 leg cit umso mehr für Unverständnis.

Werden zukünftig Änderungen im Sinne des § 16 Abs 2 Z 2 WEG neu durchgeführt, haben die übrigen Wohnungseigentümer gemäß § 16 Abs 3 WEG neu an deren Um-

¹⁷² OGH 20.02.2019, 5 Ob 245/18 t.

¹⁷³ OGH 14.06.2021, 5 Ob 68/21 t mwN.

¹⁷⁴ Siehe dazu Punkt I.

¹⁷⁵ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, 1174 der Beilagen XXVII. GP: 10.

¹⁷⁶ Siehe dazu tieferstehend.

¹⁷⁷ Siehe S 41.

¹⁷⁸ Siehe dazu etwa: <https://www.fronius.com/de/solarenergie/installateure-partner/technische-daten/alle-produkte/1%C3%B6sungen/fronius-wattpilot/fronius-wattpilot/wattpilot-home-11-j> (zuletzt abgerufen am 25.02.2022).

setzung insofern mitzuwirken, als sie den änderungswilligen Wohnungseigentümer dabei unterstützen müssen, die dafür notwendigen Bewilligungen zu erlangen. Im Gegensatz zur bis zur WEG-Novelle 2022 in § 16 Abs 2 Z 4 WEG enthaltenen Regelung, die vorsieht, dass Wohnungseigentümer eine allenfalls erforderliche Zustimmung nicht verweigern dürfen, wenn eine beabsichtigte und von ihnen zu dulddende Änderung im Sinne des § 16 Abs 2 WEG einer behördlichen Bewilligung bedarf, besteht gemäß § 16 Abs 3 WEG neu nunmehr die Verpflichtung zur Mitwirkung auch hinsichtlich der Erteilung von Zustimmungen oder der Abgabe von Erklärungen.¹⁷⁹

Sowohl für die Nachrüstung von E-Ladeinfrastruktur als auch von Solaranlagen relevant ist die Einführung einer *Zustimmungsfiktion* in § 16 Abs 5 WEG neu. Diese Regelung wird unter anderem auf die Anbringung von Vorrichtungen zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeuges und Solaranlagen, die an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt angebracht werden, anwendbar sein.

Seit dem 01.01.2022¹⁸⁰ gilt die erforderliche Zustimmung eines Wohnungseigentümers als erteilt, wenn dieser von der geplanten Änderung nach Maßgabe des § 24 Abs 5 WEG verständigt worden ist und der geplanten Änderung nicht binnen zweier Monate nach Zugang der Verständigung widerspricht.

Formal bedeutet dieses Informationserfordernis die Notwendigkeit, die übrigen Wohnungseigentümer von der geplanten Änderungsmaßnahme durch Übersendung im Sinne des § 24 Abs 5 WEG – entweder in Papierform oder wenn es der Empfänger (Wohnungseigentümer) verlangt, durch elektronische Übermittlung. Eine bloß mündliche Verständigung wäre demnach nicht ausreichend, um die neu eingeführte Zustimmungsfunktion auszulösen. Den Materialien ist weiters zu entnehmen, dass die Verständigung im Sinne des § 16 Abs 5 WEG neu lediglich die Übersendung nach Maßgabe des § 24 Abs 5 WEG fordert, jedoch darüber hinaus keinen Hausan-

¹⁷⁹ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, 1174 der Beilagen XXVII. GP: 8.

¹⁸⁰ Siehe § 58g Abs 1 WEG neu.

schlag.¹⁸¹ Aus der Sicht des Autors ist dieser neue Regelungsmechanismus zu befürworten, weil das Erfordernis des Hausanschlages im Sinne des § 24 Abs 5 WEG bisweilen eine unliebsame Quelle für Rechtsunsicherheiten und zwischenmenschliche Unstimmigkeiten innerhalb der Eigentümergemeinschaft war.

Die in § 16 Abs 5 WEG neu geregelte Verpflichtung, die übrigen Wohnungseigentümer von einer geplanten Änderungsmaßnahme qualifiziert zu verständigen, bringt die Notwendigkeit mit sich, dass der die Änderung beabsichtigende Wohnungseigentümer über die Kontaktadressen aller übrigen Wohnungseigentümer verfügen muss, welche er zur pflichtgemäßen Verständigung benötigt. In § 20 Abs 8 WEG neu wird daher vorgesehen, dass der Verwalter jedem Wohnungseigentümer Auskunft über die Namen und Zustellanschriften der übrigen Wohnungseigentümer zu geben hat, wenn dies der Verständigung der anderen Wohnungseigentümer im Zusammenhang mit der Ausübung von Rechten und Gestaltungsmöglichkeiten dient, die sich aus dem Wohnungseigentum ergeben. E-Mailadressen dürfen nur weitergegeben werden, wenn der betroffene Wohnungseigentümer darin eingewilligt hat. Die vom Verwalter mitgeteilten Informationen bzw. personenbezogenen Daten dürfen nur zu den im Gesetz genannten Verständigungszwecken verarbeitet werden. In Ausnahmefällen – die erläuternden Bemerkungen nennen hier beispielhaft Stalking-Opfer und Personen, die berechtigterweise für sich eine Auskunftssperre im Melderegister erwirkt haben – darf die Übermittlung der tatsächlichen Zustell- bzw. E-Mailadresse unterbleiben, wenn der einzelne Wohnungseigentümer dies berechtigterweise verlangt und eine alternative Zustelladresse gegenüber dem Verwalter zur allfälligen Weitergabe an anfragende Wohnungseigentümer nennt. Bei einer solcherart ersatzweise genannten Zustellanschrift muss es sich um eine inländische (Post-)Adresse oder um eine E-Mailadresse handeln.¹⁸²

Problematisch ist, dass in § 16 Abs 5 WEG neu im Zusammenhang mit der Übersendung der Verständigung von der beabsichtigten Änderung zwar auf § 24 Abs 5 WEG verwiesen wird, wonach es irrelevant ist, ob die Verständigung auch ihrem Adressaten zugeht. Allerdings wird hinsichtlich der Auslösung der zweimonatigen Frist für

¹⁸¹ Erläuternde Bemerkungen zum Ministerialentwurf 134/ME XXVII. GP: 10.

¹⁸² Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, 1174 der Beilagen XXVII. GP: 15 f.

den Widerspruch auf den Zugang der Verständigung abgestellt. Dadurch sind Rechtsunsicherheiten vorprogrammiert, weil in der Regel nicht absehbar ist, wann vom tatsächlichen Zugang einer Verständigung ausgegangen werden kann. Ein – wenn auch nicht vollends zufriedenstellendes – Mittel zur Selbsthilfe kann dadurch ergriffen werden, die übrigen Wohnungseigentümer mit Zustellnachweis zu verständigen.¹⁸³

Inhaltlich muss die Verständigung von der geplanten Änderungsmaßnahme klar und verständlich beschreiben, worum es bei der beabsichtigten Änderung geht. Die Gesetzesmaterialien zur WEG-Novelle 2022 enthalten dazu den verallgemeinerungsfähigen Hinweis, dass eine solche Beschreibung den (anderen) Wohnungseigentümern ein nachvollziehbares Bild darüber vermitteln muss, worin die Änderung besteht und in welcher Weise die anderen Wohnungseigentümer davon tangiert sein könnten. Für Vorrichtungen zum Laden eines E-Fahrzeugs wird beispielhaft angeführt, dass es für eine klare und verständliche Beschreibung der geplanten Änderungsmaßnahme erforderlich ist, dass die vorgesehene Ladekapazität und die wesentlichen Daten der technischen Ausgestaltung (zB die Anzahl der Phasen) angegeben werden.¹⁸⁴

Darüber hinaus muss vom änderungswilligen Wohnungseigentümer auf die Rechtsfolgen eines unterbliebenen Widerspruchs hingewiesen werden.¹⁸⁵ In diesem Zusammenhang wird auch über das im Lauf des Gesetzwerdungsprozesses der WEG-Novelle 2022 aus Beweisbarkeitserwägungen eingefügte Erfordernis, den Widerspruch auf Papier oder in dauerhaft speicherbarer Form zu übermitteln, hinzuweisen sein.¹⁸⁶ Aus Praktikabilitätsgründen sollten aus der Sicht des Autors beispielhaft Möglichkeiten angeführt werden, wie genau ein formgültiger Widerspruch übermittelt werden kann (zB E-Mail) und dass ein Widerspruch auch dann gilt, wenn er nicht vom Verfasser unterfertigt oder qualifiziert elektronisch signiert ist.¹⁸⁷

¹⁸³ Richter (2022): 11.

¹⁸⁴ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, 1174 der Beilagen XXVII. GP: 11.

¹⁸⁵ Erläuternde Bemerkungen zum Ministerialentwurf 134/ME XXVII. GP: 11.

¹⁸⁶ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, 1174 der Beilagen XXVII. GP: 11.

¹⁸⁷ Erläuternde Bemerkungen aaO: 11.

Bei allem Wohlwollen gegenüber klimapolitisch wünschenswerten Änderungen entschied sich der Gesetzgeber der WEG-Novelle 2022 gegen die Regelung einer unumstößlichen Zustimmungsfiktion, weil es im Sinne eines Interessenausgleiches zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern geboten erschien, in gewissen Einzelfällen erhebliche Nachteile von einzelnen Wohnungseigentümern fernzuhalten, die von einer der Zustimmungsfiktion im Sinne des § 16 Abs 5 WEG neu zugänglichen Änderung ausgehen. Nach § 16 Abs 5 WEG neu sollen Wohnungseigentümer daher wesentliche und dauernde Beeinträchtigungen ihres Wohnungseigentums- oder Zubehörobjektes nicht dulden müssen. In den Gesetzesmaterialien zur WEG-Novelle 2022 wird angenommen, dass in der Praxis kaum Anwendungsfälle für den gesetzlichen Rettungsanker des § 16 Abs 5 letzter Satz WEG neu geben wird. Was einen Anwendungsfall ausmacht wird – wenig überraschend – auch nur abstrakt eingegrenzt, indem beschrieben wird, dass die wesentliche und dauerhafte Beeinträchtigung im Sinn des § 16 Abs 5 letzter Satz WEG neu deutlich über die bloße Beeinträchtigung eines schutzwürdigen Interesses im Sinn des § 16 Abs 1 Z 1 WEG hinausgehen muss. Mit einiger Sicherheit kann daher lediglich konstatiert werden, dass jene Beeinträchtigung, die das Gesetz vor Augen hat, nicht nur auf vorübergehende Beeinträchtigungen im Zuge der Umsetzung der jeweiligen Änderung beschränkt sein darf, sondern wohl eine nachhaltig beeinträchtigende Wirkung für einzelne Wohnungseigentümer gefordert wird.¹⁸⁸

Mit Blick auf die in § 16 Abs 5 WEG neu geregelte Zustimmungsfiktion ist festzuhalten, dass diese im Fall einer Beeinträchtigung im Sinne des § 16 Abs 5 letzter Satz WEG neu nicht Platz greifen würde. Das Änderungsbegehren des änderungswilligen Wohnungseigentümers wäre in diesem Fall unheilbar unwirksam.¹⁸⁹ Dem solcherart beeinträchtigten Wohnungseigentümer steht ein Unterlassungs- und Wiederherstellungsanspruch zu.¹⁹⁰

¹⁸⁸ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, 1174 der Beilagen XXVII. GP: 12; siehe auch das in den zitierten erläuternden Bemerkungen dargestellte – wenn auch nur fiktive – Beispiel zur Nachrüstung einer unsachgemäß konstruierten betonierte Behindertenrampe.

¹⁸⁹ Richter (2022): 11.

¹⁹⁰ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, 1174 der Beilagen XXVII. GP: 12; siehe auch das in den zitierten erläuternden Bemerkungen dargestellte – wenn auch nur fiktive – Beispiel zur Nachrüstung einer unsachgemäß konstruierte betonierte Behindertenrampe.

Für den Bereich der Nachrüstung von E-Ladestationen und Solaranlagen, ist aus der Sicht des Autors festzuhalten, dass sehr wohl Konstellationen denkbar erscheinen, in denen es zu wesentlichen und dauernden Beeinträchtigungen anderer Wohnungseigentümer kommen kann, je nachdem, inwieweit es etwa bei der Verlegung von Leitungen zu (unzumutbaren) Eingriffen in andere Wohnungseigentums- bzw. Zubehörobjekte kommt oder – im Fall von E-Ladestationen – die Leistungskapazität des Hausanschlusses, der Angelegenheit der gesamten Eigentümergemeinschaft ist, eingeschränkt wird.

Um sich dahingehend abzusichern, dass eine Änderungsmaßnahme tatsächlich im Wege der Zustimmungsfiktion nach § 16 Abs 5 WEG neu legitimiert wurde, wurde für änderungswillige Wohnungseigentümer in § 52 Abs 1 Z 2 WEG neu die Möglichkeit geschaffen, vom Gericht im Rahmen eines wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens eine Feststellungsentscheidung zu erwirken. Gegenstand eines solchen Verfahrens kann die Einordnung einer Änderungsmaßnahme in den für die Zustimmungsfiktion geschaffenen Maßnahmenkatalog des § 16 Abs 5 WEG neu oder die Frage sein, ob sämtliche für den Eintritt der Zustimmungsfiktion geltenden Voraussetzungen gegeben waren.¹⁹¹

Der direkte Weg vor die Gerichte kann sogar der einfachere sein, um eine beabsichtigte Änderung umzusetzen, weil gemäß § 52 Abs 2 Z 4 WEG bei Anlagen mit mehr als sechs Wohnungseigentümern wirksam durch Hausanschlag und Zustellung an einen Wohnungseigentümer, der vom Gericht zu bestimmen ist, zugestellt werden kann. Der einzelne Wohnungseigentümer kann sich dadurch die vor allem in großen Anlagen mit einer großen Anzahl an Wohnungseigentümern beschwerliche Arbeit der Verständigung aller übrigen Wohnungseigentümer nach § 16 Abs 5 WEG neu ersparen.¹⁹² Die Praxis wird zeigen, ob sich die Eigentümergemeinschaft unter dieser Regelung als *mater actionum* entpuppen wird.

Flankierend zum novellierten Änderungsrecht wird in § 16 Abs 6 WEG neu eine Regelung für die *Mehrkostentragung* hinsichtlich Änderungen im Sinne des

¹⁹¹ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, 1174 der Beilagen XXVII. GP: 22.

¹⁹² Richter (2022): 11.

§ 16 Abs 2 Z 2 WEG neu eingeführt. Der Wohnungseigentümer, der mit seiner Änderungsmaßnahme auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch nimmt, hat die Mehrkosten, die aufgrund der vorgenommenen Änderung für die Erhaltung der betroffenen allgemeinen Teile anfallen, zu tragen. Als Anwendungsfall der neu geschaffenen Regelung wird in den erläuternden Bemerkungen auf die Entscheidung des OGH zu 5 Ob 188/15 f Bezug genommen. In der genannten Entscheidung ging es um die Anbringung einer Markise an der Außenfassade einer Wohnungseigentumsanlage, die im Fall von Erhaltungsarbeiten in diesem Bereich wieder abgenommen und anschließend reinstalled werden musste.¹⁹³ Mit der Regelung des § 16 Abs 6 WEG neu löst der Gesetzgeber eine wesentliche, bislang ungeklärte Rechtsfrage im Sinne *Vonkilchs*, der als Interessenausgleich zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft, die ja die Änderung nicht angestrebt hat, eine Kostentragung hinsichtlich der Folge(mehr-)kosten im Zusammenhang mit der Erhaltung der allgemeinen Teile forderte.¹⁹⁴

Die Praxis und der *Zahn der Zeit*, der auch vor klimafreundlichen Änderungen an WE-Objekten nicht Halt machen wird, werden zeigen, inwieweit es im Zusammenhang mit E-Ladeinfrastruktur und Solaranlagen zu Mehrkosten kommen kann. Im Bereich der Letzteren erscheint es nicht abwegig, dass im Zuge der regelmäßigen Durchführung von Wartungsarbeiten an der Dachhaut – etwa bei Vorhandensein von Pflanzenbewuchs, der beseitigt werden muss – zur Notwendigkeit kommt, vorhandene Solaranlagen zu deinstallieren und anschließend wieder neu anzubringen.

Wie *Frankl-Templ* zutreffend ausführt, würde eine generelle *Right-to-plug*-Regelung mit der technischen Einschränkung auf einphasige Ladestationen mit einer Ladeleistung bis 3,7 kW den technischen Fortschritt bei der Ladeinfrastruktur hin zu *intelligenten Ladestationen* mit einem dreiphasigen Anschluss und wenigstens 11 kW Ladeleistung behindern und lediglich Einzellösungen fördern.¹⁹⁵ Um dem Vormarsch von Einzellösungen bei nachgerüsteter Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge langfristig zugunsten intelligenter Lastmanagementsysteme, die in der Lage sind, eine Vielzahl an E-Fahrzeugen optimal zu laden und übermäßige Lastspitzen zu vermeiden, Gren-

¹⁹³ Erläuternde Bemerkungen zum Ministerialentwurf 134/ME XXVII. GP: 11.

¹⁹⁴ Vonkilch in Hausmann et al. (2017): § 16 WEG Rz 41a.

zen zu setzen, wird in § 16 Abs 8 WEG neu die Nutzbarkeit einer Einzelladevorrichtung gesetzlich limitiert.¹⁹⁶ In der *leg cit* wird vorgesehen, dass ein Wohnungseigentümer, der in seiner Garage oder an seinem Abstellplatz eine Vorrichtung zum Laden eines elektrisch betriebenen Fahrzeuges angebracht hat, deren Nutzung nach Inbetriebnahme einer gemeinsamen Elektro-Ladeanlage zu unterlassen hat, wenn die Eigentümergemeinschaft dies beschließt und auf der Grundlage eines solcherart gefassten Beschlusses von ihm verlangt.

Die Beschlussfassung über die Untersagung der weiteren Nutzung einer Einzelladevorrichtung wäre – ebenso wie die damit in Verbindung stehende Beschlussfassung über die Installation einer Gemeinschaftsanlage zum Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge – dem Bereich der außerordentlichen Verwaltung zuzuordnen. Der von der geplanten Untersagung betroffene Wohnungseigentümer ist dabei nach § 24 Abs 3 WEG von der Abstimmung ausgeschlossen.¹⁹⁷ Voraussetzung für den Stimmrechtsausschluss wird jedoch sein, dass eine Gemeinschaftsanlage geschaffen wird, an welche alle Wohnungseigentümer – somit auch der von der Beschlussfassung Betroffene – angeschlossen sind.¹⁹⁸

Weitere Voraussetzung für die Einschränkungsmöglichkeit nach § 16 Abs 8 WEG neu ist, dass die elektrische Versorgung der Liegenschaft durch eine Beteiligung an der gemeinsamen Anlage besser genützt werden kann als durch die weitere Nutzung der Einzelladestation. Diese Unterlassungsverpflichtung tritt jedoch erst frühestens fünf Jahre nach Errichtung der Einzelladestation ein.¹⁹⁹

Mit der Regelung des § 16 Abs 8 WEG neu wird sogenannten *First Movern* oder *Ladepionieren* zwar gestattet, über einen angesichts der Errichtungskosten einer Wallbox als durchaus fair zu bezeichnenden Zeitraum von einer neu installierten Ladestation für Langsamladen zu profitieren. Nach fünf Jahren kann die Eigentümergemeinschaft jedoch mit Beschluss die faktische Verpflichtung für den Woh-

¹⁹⁵ Frankl-Templ (2020): 337.

¹⁹⁶ Erläuternde Bemerkungen zum Ministerialentwurf 134/ME XXVII. GP: 13.

¹⁹⁷ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, 1174 der Beilagen XXVII. GP: 14.

¹⁹⁸ Richter (2022): 9.

¹⁹⁹ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, 1174 der Beilagen XXVII. GP: 13 f.

nungseigentümer mit Einzelladestation schaffen, sich der Nutzung einer gemeinsamen Elektro-Ladeanlage anzuschließen.²⁰⁰ Von dieser Regelung wird jedoch nur dann Gebrauch gemacht werden können, wenn die nachzurüstende Gemeinschaftsanlage alle Wohnungseigentümer versorgt oder diesen zumindest theoretisch eine Anschlussmöglichkeit bietet, sollten einzelne Wohnungseigentümer zunächst auf einen Anschluss verzichten.

Von der Zwangsregelung des § 16 Abs 8 WEG neu können auch solche Wohnungseigentümer betroffen sein, die sich mit einer qualitativ hochwertige Schnell-Ladestation ausgestattet haben.²⁰¹

Ein zusätzlicher Wermutstropfen für die betroffenen Wohnungseigentümer ist, dass ihnen für die Schaffung der Einzelladestation, welche sie aufgeben müssen, kein Anspruch auf Abgeltung zusteht. Ein solcher wäre nach *Richter* dann denkbar, wenn im Zuge der Errichtung der Einzelladestation auch eine Verbesserung der allgemeinen Teile – etwa durch eine Erhöhung der Anschlusskapazität des Hauses – durchgeführt wurde.²⁰²

Bemerkenswert an der neu geschaffenen Regelung des § 16 Abs 8 WEG neu ist zunächst, dass darin keine näheren Regeln zur konkreten Abwicklung des Übergangs von der Einzelladestation einzelner Wohnungseigentümer auf die nachträglich geschaffene Gemeinschaftsladestation enthalten sind. So stellt sich die Frage, wann genau vom Ablauf der fünf Jahre nach Errichtung der Einzelladestation des Wohnungseigentümers die von der Eigentümergemeinschaft beschlossene Unterlassungsverpflichtung Platz greifen soll. Denkbar wäre, dass die Unterlassungsverpflichtung schon ab der Beschlussfassung über die Errichtung einer Gemeinschaftsladestation gelten kann. Praktikabler wäre es wohl, die Unterlassungsverpflichtung so auszulegen, dass die Unterlassungsverpflichtung erst ab erfolgter Umsetzung der Gemeinschaftsladestation gilt, um jene Wohnungseigentümer, die zur Aufgabe ihrer Einzel-

²⁰⁰ Erläuternde Bemerkungen aaO: 13 f.

²⁰¹ Richter (2022): 8.

²⁰² Richter aaO.

ladestation gezwungen werden, nicht auch noch mit einer Versorgungsvakanz bis zur Fertigstellung der Gemeinschaftsladestation zu belasten.²⁰³

Die gelebte Praxis der nächsten Jahre wird die Relevanz der neu geschaffenen Regelungen des § 16 Abs 8 WEG neu zeigen, wobei kaum zu verkennen ist, dass die Regelungsabsicht des Gesetzgebers der Vision von einem zukünftig von der breiten Allgemeinheit getragenen Klimaschutzgedanken folgt.

Im Ergebnis stellt die mit der WEG-Novelle 2022 vorgenommene Novellierung des Änderungsrechts nach § 16 WEG (neu) einen wichtigen Schritt in Richtung der auf europäischer und nationaler Ebene verfolgten Klimaziele dar. Freilich wäre es wünschenswert gewesen, wenn die Novelle im Zusammenhang mit der Nachrüstung von E-Ladeinfrastruktur bei der Regelung, was zukünftig als privilegierte Maßnahme im Sinne des § 16 Abs 2 Z 2 WEG neu gelten soll, dem technischen Fortschritt in größerem Umfang Rechnung getragen und beispielsweise auch Solaranlagen in den Katalog der privilegierten Maßnahmen aufgenommen hätte. Vor diesem Hintergrund bleibt zu hoffen, dass die mit der WEG-Novelle 2022 neu geschaffene zusätzliche Möglichkeit der Entscheidungsfindung innerhalb der Eigentümergemeinschaft ihren Beitrag dazu leisten wird, dass technische Weiterentwicklungen am E-Mobilitätssektor im Bereich der Gemeinschaftsanlagen in Zukunft in Wohnungseigentumsanlagen umgesetzt werden können.

Änderungen im Bereich der Beschlussfassung

Die zweite markante Neuerung, die mit der WEG-Novelle 2022 eingeführt wird, besteht in der Änderung des Systems der Willensbildung innerhalb der Eigentümergemeinschaft. Werden bislang Beschlüsse im Regelfall mit einfacher Mehrheit (mehr als 50 %) der Grundbuchsanteile gefasst,²⁰⁴ wird es mit 01.07.2022 möglich sein, die für einen rechtsgültigen Beschluss erforderliche Mehrheit mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen – berechnet nach dem Verhältnis der bei der Abstimmung ver-

²⁰³ Vonklich (2022): 5.

²⁰⁴ Würth et al. (2015): § 24 WEG Rz 23.

tretenen Miteigentumsanteile – zu fassen, wobei die beschlussfassende Mehrheit zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen muss.²⁰⁵

Angesichts des dringenden Handlungsbedarfes im Zusammenhang mit dem Klimawandel und dem damit einhergehenden Gebot der Stunde, in den Bereichen Mobilität und Wohnen einen Beitrag zur *Dekarbonisierung* zu leisten, erscheint es nachvollziehbar, dass der Gesetzgeber verhindern möchte, dass zukünftig wichtige Veränderungen im Bereich der Verwaltung durch das Desinteresse der Mehrheit der Wohnungseigentümer verhindert werden. Die Mehrheitserfordernisse spiegeln aber gleichzeitig den Ausgleichsgedanken wider, der sich darin manifestiert, dass anhand der abgegebenen Stimmen bzw. dem daraus ersichtlichen Stimmverhalten erkennbar sein muss, dass ein von einer relevanten Mehrheit getragener Beschluss gefasst wird. Dies verstärkt sich durch das Erfordernis, dass die von § 24 Abs 4 WEG neu geforderte Zweidrittelmehrheit zusätzlich ein Drittel aller Miteigentumsanteile an der Gesamtanlage ausmachen muss.²⁰⁶

Die Gesetzesänderung ist vor allem für den Bereich der außerordentlichen Verwaltung von maßgeblicher Bedeutung, weil der Verwalter – im Unterschied zum Großteil der Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung – in diesem Bereich gemäß § 29 Abs 6 WEG nur auf der Grundlage eines Mehrheitsbeschlusses tätig werden und Maßnahmen setzen darf. Maßnahmen, die im Geiste des Klimaschutzes gesetzt werden, sind in der Regel als Verbesserungsmaßnahmen zu qualifizieren und fallen daher nicht mehr in den Bereich der ordentlichen Verwaltung.²⁰⁷ Die im Rahmen der vorliegenden Arbeit beleuchtete Nachrüstung von E-Ladestationen und Photovoltaikanlagen wird daher, soweit diese von der Gemeinschaft aller Wohnungseigentümer umgesetzt wird, durch die neu eingeführte Möglichkeit der Mehrheitsbildung sehr begünstigt.

Damit, dass § 24 Abs 4 WEG neu auf die Zweidrittelmehrheit *der abgegebenen Stimmen* anknüpft, wird zum Ausdruck gebracht, dass zukünftig auch gleichmütige Äußerungen – durch welche durchaus der Wille zum Ausdruck gebracht werden

²⁰⁵ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, 1174 der Beilagen XXVII. GP: 16 ff, 22.

²⁰⁶ Erläuternde Bemerkungen aaO: 16 ff.

kann, sich einer gebildeten Mehrheit anzuschließen – als abgegebene Stimme zählen sollen. Demgegenüber sollen diejenigen, die passiv bleiben und sich verschweigen, zukünftig keine Stimme haben. Konsequenterweise sollen zukünftig im Rahmen der Eigentümerversammlung abgegebene Stimmen nur gelten, wenn sie von Wohnungseigentümern abgegeben werden, die zum Zeitpunkt der Abstimmung anwesend sind. Stimmen von Wohnungseigentümern, die die Eigentümerversammlung vorzeitig verlassen, werden nicht anerkannt.²⁰⁸

Mit der WEG-Novelle wird in § 24 Abs 4 Satz 3 WEG neu vorgesehen, dass die Initiatoren einer Beschlussfassung – hier kommen entweder einzelne Wohnungseigentümer oder der Verwalter in Betracht – dazu verpflichtet sind, im Vorschlag für die anstehende Beschlussfassung über die gesetzlichen Regelungen betreffend die Stimmabgabe zu informieren sowie ferner darauf hinzuweisen, dass auch ein mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht in jedem Fall verhindert. Mit anderen Worten soll bei den übrigen Wohnungseigentümern das Bewusstsein geschaffen werden, dass die bloße Stimmenthaltung nicht mehr den bisherigen generellen (rechtlichen) Effekt einer Gegenstimme hat. Die Wichtigkeit dieser Regelung unterstreicht der Gesetzgeber dadurch, dass ein Verstoß gegen die Informationspflicht einen Formalmangel des Beschlusses bewirkt und zu dessen Anfechtbarkeit gemäß § 24 Abs 6 WEG führt.²⁰⁹

Wie eingangs dargestellt, wird der neu eingeführte alternative Abstimmungsmodus sowohl im Bereich der ordentlichen als auch der außerordentlichen Verwaltung herangezogen werden können. Dementsprechend wurden in §§ 28 f WEG neu jeweils Hinweise auf die Mehrheit der Wohnungseigentümer mit Verweis auf § 24 Abs 4 WEG neu aufgenommen.

Bereits in der geltenden Fassung des § 30 Abs 2 WEG wird eine Regelung zum Schutz der Minderheit der Wohnungseigentümer vor der Dominanz des Mehrheitseigentümers getroffen (*Dominator-Regelung*). Wenn also die Mehrheit der Miteigentumsanteile in der Hand eines Eigentümers liegt oder wenn die Anteile im Eigentum

²⁰⁷ Kothbauer (2022): 13.

²⁰⁸ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, 1174 der Beilagen XXVII. GP: 17.

von Personen stehen, die durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden sind, kann jeder der Minderheit angehörige Wohnungseigentümer das Gericht anrufen, wenn ein Mehrheitseigentümer aufgrund der herrschenden Mehrheitsverhältnisse im Rahmen der ordentlichen (§ 28 Abs 1 WEG) oder der außerordentlichen Verwaltung eine Maßnahme trifft, welche einen unverhältnismäßigen Nachteil für den betroffenen Wohnungseigentümer mit sich bringt. Ein solcher Antrag ist im Fall einer aufgetragenen oder getroffenen Maßnahme innerhalb einer Frist von drei Monaten ab Erkennbarkeit der Maßnahme gegen den Mehrheitseigentümer einzubringen. Bei der Drei-Monats-Frist handelt es sich um eine materiell-rechtliche Frist.²¹⁰

Mit Blick auf die mit § 24 Abs 4 WEG neu eingeführte (neue) Abstimmungsvariante, gemäß welcher ein rechtsgültiger Beschluss nunmehr auch mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, welche gleichzeitig ein Drittel aller Miteigentumsanteile der Gesamtanlage repräsentieren, gefasst werden kann, musste in § 30 Abs 2 WEG neu eine geringfügige Änderung vorgenommen werden, weil es nunmehr (theoretisch) möglich ist, dass ein *Dominator* im Sinne der genannten Bestimmung bereits – je nach den konkreten Umständen der Abstimmung – aufgrund des ihm eigentümlichen Drittels aller Miteigentumsanteile die Voraussetzungen für die *Dominatoreigenschaft* erfüllt.²¹¹

Änderungen bei der Bildung von Rücklagen

Um zukünftig die Finanzierung fortschrittlicher, allenfalls aus Gründen des Klimaschutzes auch gebotener Verbesserungen in WE-Anlagen zu fördern und Anreize für derartige Investitionen für die Wohnungseigentümer zu schaffen, soll über die Regelung des § 31 Abs 1 WEG neu sichergestellt werden, dass ausreichend Investitionskapital in der Rücklage vorhanden ist, um derartige Veränderungen ohne finanzielle Bedenken durchführen zu können.²¹² Die Rücklage im Sinne des § 31 WEG stellt ein reales Vermögen dar, welches gesondert auf ein für jeden Wohnungseigentümer ein-

²⁰⁹ Erläuternde Bemerkungen aaO: 18.

²¹⁰ Würth et al. (2015): § 30 WEG Rz 12.

²¹¹ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, 1174 der Beilagen XXVII. GP: 19.

²¹² Erläuternde Bemerkungen aaO: 20 f.

sehbares Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder auf einen ebenso einsehbaren Anderkonto fruchtbringend anzulegen ist (§ 31 Abs 2 WEG), und der Ansparung von Mitteln für alle Arten von Liegenschaftsaufwendungen, insbesondere nicht jährlich wiederkehrende Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten dient.²¹³

Bei der Bildung der Rücklage soll auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen, nach der Absicht des Gesetzgebers insbesondere auch auf künftige Aufwendungen zur thermischen Sanierung oder energietechnischen Verbesserung des Gebäudes, Bedacht genommen werden. Eine wesentliche Neuheit ist die verpflichtende *Bildung einer Mindestrücklage*, welche nur in Ausnahmefällen unterschritten werden darf, um ein effizientes Ansparen zu erleichtern.²¹⁴

Die Höhe der Mindestrücklage orientierte sich zunächst am Kategoriebeitrag für die Ausstattungskategorie D nach § 15a Abs 3 Z 4 MRG, welcher derzeit € 0,90 pro m² Nutzfläche beträgt. Nach der Begutachtungsphase des Ministerialentwurfes der WEG-Novelle 2022 wurde diese Bezugnahme jedoch aufgegeben und der Betrag von € 0,90 pro m² Nutzfläche als aus Erfahrungswerten der Immobilienbranche herausdestillierter Mindestbetrag bezeichnet, welcher sowohl für die langfristige Erhaltung einer Wohnungseigentumsanlage ausreichend als auch sozial verträglich sei.²¹⁵ In § 31 Abs 5 WEG neu wird zudem eine neue Valorisierungsregelung eingeführt, nach welcher die Mindestrücklage – erstmals im Jahr 2024 und in weiterer Folge in Biennalschritten – von Gesetzes wegen und ohne dass es zu ihrer Wirksamkeit einer Kundmachung bedarf valorisiert wird.²¹⁶

Der Beitrag zur Rücklage, den jeder einzelne Wohnungseigentümer zukünftig monatlich leisten muss, wird derart berechnet, dass die Nutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte mit dem (Mindest-)Betrag von € 0,90 multipliziert wird. Das auf diese Weise errechnete monatliche Dotierungserfordernis wird dann – im gesetzlich

²¹³ Würth et al. (2015): § 31 WEG Rz 2.

²¹⁴ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, 1174 der Beilagen XXVII. GP: 20 f.

²¹⁵ Erläuternde Bemerkungen zum Ministerialentwurf 134/ME XXVII. GP: 5; Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, 1174 der Beilagen XXVII. GP: 20.

²¹⁶ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, 1174 der Beilagen XXVII. GP: 21.

normierten Regelfall gemäß § 32 WEG – nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile auf die einzelnen Wohnungseigentümer aufgeteilt.²¹⁷

Ein Unterschreiten der dargestellten betraglichen Untergrenzen für die Mindestrücklage soll nur in besonderen im Gesetz umschriebenen Ausnahmefällen möglich sein. Als solche Fälle bezeichnet § 31 Abs 1 WEG neu ein besonderes Ausmaß an bereits vorhandener Rücklage, die kürzliche Neuerrichtung oder eine vor kurzem durchgeführte durchgreifende Sanierung des Gebäudes. Die Praktikabilität der dargestellten Ausnahmeregelungen wird von *Räth* zu Recht in Frage gestellt, weil nicht jedes kürzlich neu errichtete Gebäude frei von Reparaturbedarf ist (zB etwa im Fall gravierender Baumängel) und durchgreifende Sanierungen nicht immer in einem solchen Umfang durchgeführt werden, dass in den darauffolgenden Jahren kein größerer Finanzierungsbedarf gegeben ist.²¹⁸

Zu den Übergangsbestimmungen zur WEG-Novelle 2022

§ 58g Abs 1 WEG neu sieht vor, dass die zuvor dargestellten Bestimmungen über die Neuerungen im Änderungsrecht nach § 16 Abs 2 bis 8 WEG neu und zu den Informationspflichten des Verwalters nach § 20 Abs 8 WEG neu mit 01.01.2022 in Kraft treten. Zum Zeitpunkt der Abgabe der vorliegenden Arbeit stehen diese Regelungen daher bereits in Geltung. § 58g Abs 3 WEG neu sieht zudem vor, dass § 16 Abs 8 WEG neu auf Einzelladestationen anzuwenden ist, die nach dem 31.12.2021 errichtet worden sind. Damit werden in gewisser Weise jene Wohnungseigentümer belohnt, die vor dem Inkrafttreten der WEG-Novelle 2022 eine Wallbox nachgerüstet haben, weil diese nicht von der Pflicht zur Unterlassung der Nutzung einer Ladevorrichtung im Sinne des § 16 Abs 8 WEG neu betroffen sein können.²¹⁹ Ob mit dieser Art der *Sakrosanktstellung von Altladestationen* eine für die Praxis annehmbare Lösung gefunden wurde, ist zu bezweifeln,²²⁰ denn zweifelsohne hatte der Gesetzgeber mit der Regelung des § 16 Abs 8 WEG neu die mittelfristige flächendeckende Überführung von Eigentümergemeinschaften mit Einzelladestationen

²¹⁷ Erläuternde Bemerkungen aaO: 20.

²¹⁸ *Räth* (2022): 17.

²¹⁹ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, 1174 der Beilagen XXVII. GP: 22.

²²⁰ *Vonkilch* (2022): 5.

in den bereits praxiserprobten Einsatz von Gesamladestationen (mit Lastmanagement) vor Augen.²²¹

§ 58g Abs 2 WEG neu sieht vor, dass die Regelungen zum neu geschaffenen Abstimmungsmechanismus nach § 24 Abs 4 WEG neu sowie über die verpflichtende Mindestrücklage nach § 31 Abs 1 WEG neu erst mit 01.07.2022 in Kraft treten. Diese Verzögerung beim In-Geltung-Treten wird vom Gesetzgeber damit gerechtfertigt, dass der Praxis eine Vorbereitungszeit auf die bevorstehenden Änderungen der Rechtslage zuzubilligen ist.²²² Aus diesem Grund soll eine Abstimmung nach der neu geschaffenen Abstimmungsvariante nach § 24 Abs 4 WEG neu erst auf Willensbildungsvorgänge anwendbar sein, die nach dem 30.06.2022 eingeleitet werden (§ 58g Abs 4 WEG neu).

²²¹ Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, 1174 der Beilagen XXVII. GP: 13.

²²² Erläuternde Bemerkungen aaO: 22.

4. Kostentragung

Werden Änderungen umgesetzt, stellt sich unweigerlich die Frage, wer für die Kosten aufkommen muss. Diese Frage betrifft nicht nur die Kosten der Umsetzung der Änderung selbst, sondern auch ihre Erhaltung. In diesem Kapitel werden jene Kostentragungsregeln überblicksmäßig dargestellt, die für den Untersuchungsgegenstand dieser Arbeit von Bedeutung sind.

4.1. Miteigentum (ABGB)

Für das schlichte Miteigentum regelt § 839 ABGB, dass gemeinschaftliche Lasten nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile ausgemessen werden. Im Zweifel wird nach S 2 leg cit von gleich großen Anteilen ausgegangen.

Auch jene Miteigentümer, die ihre Zustimmung zu einer Maßnahme verweigert haben, sind zur Tragung ihres Kostenanteiles verpflichtet,²²³ sie dürfen jedoch nicht von der Möglichkeit, die gemeinsame Sache zu nutzen, ausgeschlossen sein.²²⁴

Wird einem Miteigentümer ein seinen Miteigentumsanteil übersteigender Teil der gemeinschaftlichen Sache zur persönlichen Benützung überlassen, ist dieser verhältnismäßig größere Nutzen durch eine Gegenleistung auszugleichen.

Die Kostentragungsregeln des § 839 ABGB sind dispositiv. Es können daher abweichende Vereinbarungen über die Kostentragung getroffen werden.²²⁵ Auch das Zustandekommen schlüssiger (konkludenter) Vereinbarungen ist möglich.²²⁶ Zu beachten ist, dass solche Vereinbarungen eine wichtige Veränderung im Sinne des § 834 ABGB darstellen und daher nach der Judikatur entweder der Einstimmigkeit

²²³ RIS-Justiz RS0013809.

²²⁴ RIS-Justiz RS0013811.

²²⁵ RIS-Justiz RS0013566.

²²⁶ OGH 20.01.2012, 8 Ob 127/11 a.

aller Miteigentümer oder eines Mehrheitsbeschlusses, der von einem Außerstreitrichter genehmigt wurde, bedürfen.²²⁷

Der Lastenbegriff umfasst unter anderem die Kosten der Erhaltung und Verwaltung der gemeinsamen Sache, insbesondere Betriebskosten jeglicher Art, oder die Kosten der Errichtung einer gemeinsamen Zentralheizungsanlage.²²⁸

4.2. Wohnungseigentum (WEG)

Auch im Wohnungseigentumsrecht sind Aufwendungen für die gemeinsame Liegenschaft von den Mit- und Wohnungseigentümern zu tragen.²²⁹ Die zentrale Bestimmung über die Aufteilung der Aufwendungen ist § 32 WEG.

Gemäß § 32 Abs 1 WEG sind Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge für die Rücklage von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen. Besteht vor Wohnungseigentumsbegründung ein Mietverhältnis, das dem Vollenwendungsbereich des MRG unterliegt, gilt eine andere Aufteilungsregel.²³⁰

Es besteht die Möglichkeit, eine vom gesetzlich vorgesehenen Aufteilungsschlüssel abweichenden Verteilungsschlüssel zu vereinbaren. Gängig in diesem Zusammenhang ist, dass eine verbrauchsabhängige Kostenaufteilung vereinbart wird.²³¹

Darüber hinaus besteht gemäß § 32 Abs 2 WEG die Möglichkeit, einen vom grundsätzlich für die Liegenschaft geltenden Verteilungsschlüssel abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festzulegen. Ein Praxisbeispiel hierfür wäre die Bildung einer gesonderten Abrechnungseinheit für eine Liftanlage, die nur von einem Teil der Eigentümergemeinschaft genutzt wird, weil die übrigen Wohnungseigentümer diesen aufgrund seiner Situie-

²²⁷ OGH 10.02.2004, 5 Ob 310/03 d.

²²⁸ Tanczos/Eliskases in Rummel et al. (2015): § 839 Rz 4.

²²⁹ RIS-Justiz RS0013566.

²³⁰ Siehe dazu § 32 Abs 1 S 2 WEG.

nung nicht nutzen können.²³² Die Bildung einer gesonderten Abrechnungseinheit erscheint auch für Gemeinschaftsladestationen denkbar.

Zu den Aufwendungen für die Liegenschaft im Sinne des § 32 Abs 1 WEG gehören Erhaltungskosten der Liegenschaft, der darauf errichteten Gebäude und dort befindlicher Anlagen nur insoweit, als sich diese auf allgemeine Teile der Liegenschaft oder gemeinschaftliche Anlagen beziehen und nicht unmittelbar dem einzelnen Wohnungseigentümer für die Instandhaltung und Wartung seines Objektes zuzuordnen sind.²³³ Nach der Judikatur sind daher auch Kosten für die Erhaltung allgemeiner Teile, die im Zuge der Umsetzung einer Änderung nach § 16 Abs 2 WEG geändert werden, von der Eigentümergemeinschaft zu bezahlen, weil diese auch hinsichtlich solcherart geänderter allgemeiner Teile der Liegenschaft nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG erhaltungspflichtig ist.²³⁴

Kosten für Veränderungen im Sinne des § 16 Abs 2 WEG fallen dem änderungswilligen Wohnungseigentümer daher nur im Umfang der Errichtungskosten und der Kosten für den laufenden Betrieb einer solcherart geschaffenen Anlage an;²³⁵ auch die letzteren Kosten stellen keine Liegenschaftsaufwendungen im Sinne des § 32 Abs 1 WEG dar.²³⁶ Dieser Judikaturlinie folgend, regelt § 16 Abs 6 WEG neu, dass (lediglich) Mehrkosten, die aufgrund einer Änderung im Sinne des § 16 Abs 2 WEG bei der Erhaltung der Liegenschaft anfallen, von jenem Wohnungseigentümer zu bezahlen sind, der die Änderung herstellt.²³⁷

²³¹ Illedits et al. (2020): 83.

²³² Illedits et al. aaO.

²³³ RIS-Justiz RS0082856 (T2).

²³⁴ RIS-Justiz RS0116332 (T5); anderer Ansicht Vonkilch in Hausmann et al. (2017): § 16 WEG Rz 41a.

²³⁵ Vonkilch in Hausmann et al. (2017): § 16 WEG Rz 41a.

²³⁶ RIS-Justiz RS0082856 (T1); RS0116332 (T4).

²³⁷ Richter (2022): 12; siehe dazu auch S 47 f.

5. Rechtsdurchsetzung

Bekanntlich ziehen nicht immer alle Mitglieder einer Mit- oder Wohnungseigentümergeinschaft an einem Strang. Nicht umsonst prägten die Römer der Antike im Zusammenhang mit dem Vorläufer des heutigen Rechtsinstituts Miteigentum den immer noch aktuellen Denkspruch: *communio est mater rixarum*.²³⁸

Eine Darstellung der rechtlichen Rahmenbedingungen von – von einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft beabsichtigten – Veränderungen am Gemeinschaftsgut wäre daher unvollständig, wenn sie den Streitfall außer Acht lassen und die Möglichkeiten zur Rechtsdurchsetzung nicht beleuchten würde. Die nachstehenden Punkte dienen diesem Zweck.

5.1. Miteigentum (ABGB)

Streitigkeiten zwischen Miteigentümern über Rechte und Pflichten, die unmittelbar mit der Verwaltung und der Benützung der gemeinsamen Sache zusammenhängen, sind gemäß § 838a ABGB im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden.²³⁹ Prozessrechtlich ist dies zu begrüßen, weil das Außerstreitverfahren für rechtsvorsorgende und -gestaltende Mehrparteienverfahren besser geeignet ist als der am Zweiparteien-System orientierte Zivilprozess.²⁴⁰

Soweit für die vorliegende Betrachtung relevant, sind folgende Beispiele für Streitigkeiten zwischen Miteigentümern, die vor dem Außerstreitrichter zu klären sind, zu nennen:

²³⁸ U.Terlitzka (2021): 233 mit ausführlichen Nachweisen zu den (rechtlichen) Rahmenbedingungen rund um die Entstehung des Denkspruches.

²³⁹ RIS-Justiz RS0132879; zuletzt OGH 15.03.2021, 4 Ob 28/21 b.

²⁴⁰ Tanczos/Eliskases in Rummel et al. (2015): § 838a Rz 1.

- Streitigkeiten darüber, ob eine geplante Maßnahme der ordentlichen oder der außerordentlichen Verwaltung zugehört und ob darüber ein wirksamer (Mehrheits-)Beschluss zustande kam;
- Streitigkeiten über die Erteilung der (gerichtlichen) Zustimmung bei Stimmengleichheit in der ordentlichen Verwaltung und bei Vorliegen eines Mehrheitsbeschlusses über die Durchführung wichtiger Veränderungen²⁴¹;
- Streitigkeiten im Zusammenhang mit der Benützung der gemeinsamen Sache, etwa wenn ein Teilhaber die Änderung der bestehenden Benützungsregelung wegen geänderter Umstände begehrt;
- Klärung von Fragen der anteilmäßigen Tragung von Lasten²⁴² der Liegenschaft.²⁴³

Die sonstige Rechtsdurchsetzung zwischen den Miteigentümern, die nicht nur aus dem Miteigentum – etwa die im streitigen Prozess zu erwirkende Abwehr der von einer Mehrheit eigenmächtig vorgenommenen Veränderung –, sondern auch aus anderen Rechtsgrundlagen wie Bereicherung, Besitzstörung, Nachbarrecht oder Schadenersatz erfließenden Ansprüche umfasst, ist dem streitigen Zivilverfahren vorbehalten.²⁴⁴

So sind unter anderem Mehrheitsbeschlüsse in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung, sofern die Minderheit mitwirken muss, und richterlich genehmigte wichtige Veränderungen im streitigen Zivilprozess durchzusetzen; ebenso das Begehren auf Beseitigung einer eigenmächtig vorgenommenen Veränderung der gemeinsamen Sache.²⁴⁵

5.2. Wohnungseigentum (WEG)

Für die vorliegende Arbeit sind im Wesentlichen folgende mögliche Schauplätze streitiger Auseinandersetzungen von Wohnungseigentümern relevant:

²⁴¹ Zu den materiellrechtlichen Grundlagen siehe Punkt 3.2.4.

²⁴² Siehe dazu auch Punkt 4.1.

²⁴³ Tanczos/Eliskases in Rummel et al. (2015): § 838a Rz 2.

²⁴⁴ Tanczos/Eliskases aaO: § 838a Rz 3; RIS-Justiz RS0013665.

- Der änderungswillige Wohnungseigentümer möchte sein Änderungsrecht nach § 16 Abs 2 WEG durchsetzen;
- Die überstimmten Wohnungseigentümer möchten die Beschlussfassung über eine Maßnahme der ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung bekämpfen;
- Gegen die eigenmächtige Umsetzung von Veränderungen durch einen (oder mehrere) Wohnungseigentümer wollen sich die übrigen zur Wehr setzen.

Gemäß § 52 Abs 1 Z 2 WEG neu ist unter anderem die Zustimmung zu Änderungen im Sinne des § 16 Abs 2 Z 2 bis 5 WEG (neu) in die sachliche Zuständigkeit der Bezirksgerichte, in deren Sprengel die Liegenschaft gelegen ist, zur Entscheidung im Verfahren außer Streitsachen verwiesen.

Die Anrufung des Gerichtes wird für den änderungswilligen Wohnungseigentümer unausweichlich, wenn aufgrund einer beabsichtigten Veränderung eine Beeinträchtigung von schutzwürdigen Interessen der übrigen Wohnungseigentümer nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann und der Änderungsmaßnahme nicht von allen übrigen Wohnungseigentümern zugestimmt wird. Zweck der Anrufung des Gerichtes ist die Ersetzung der fehlenden Zustimmungen der übrigen Wohnungseigentümer.²⁴⁶

Wird eine Änderungsmaßnahme im Sinne des § 16 Abs 2 WEG ohne die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer durchgeführt und wurden die fehlenden Zustimmungen auch nicht durch den Außerstreitrichter ersetzt, so kann jeder einzelne Wohnungseigentümer wegen eines Eingriffs in dessen Anteilsrecht Ansprüche auf Beseitigung der Änderung und Wiederherstellung des früheren Zustandes und gegebenenfalls auch auf Unterlassung zukünftiger Änderungen gegen den eigenmächtig handelnden (änderungswilligen) Wohnungseigentümer geltend machen.²⁴⁷ Zur Verfolgung diese Ansprüche steht ausschließlich das streitige Verfahren zur Verfügung.²⁴⁸

²⁴⁵ Tanczos/Eliskases aaO.

²⁴⁶ Vonkilch in Hausmann et al. (2017): § 16 WEG Rz 58.

²⁴⁷ Vonkilch aaO: § 16 WEG Rz 59; OGH 19.05.2015, 5 Ob 38/15x.

²⁴⁸ RIS-Justiz RS0005944.

Auch die gerichtliche Klärung der Rechtswirksamkeit von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft sowie die Aufhebung eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft über eine zur außerordentlichen Verwaltung zählende Veränderung an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft fallen gemäß § 52 Abs 1 Z 4 und 5 WEG in die sachliche Zuständigkeit der Bezirksgerichte, in deren Sprengel die Liegenschaft gelegen ist. Auch hier ist über den Antrag des rechtssuchenden Wohnungseigentümers im außerstreitigen Verfahren zu entscheiden.

Der wesentliche Unterschied zwischen den beiden Rechtsgrundlagen für die Anfechtung von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft besteht darin, dass innerhalb der ordentlichen Verwaltung im Sinne des § 28 Abs 1 WEG gefasste Beschlüsse nur wegen formaler Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit angefochten werden können. Trotz ihrer Anfechtbarkeit sind diese jedoch bereits rechtswirksam und können vollzogen werden. Die Bestandskraft solcher Beschlüsse ist daher lediglich auflösend bedingt mit der rechtskräftigen Entscheidung im Rahmen eines nach § 52 Abs 1 Z 4 WEG angestrebten Verfahrens bzw. mit dem Verstreichen der einmonatigen Anfechtungsfrist (ab Hausanschlag)²⁴⁹ nach § 24 Abs 6 WEG.²⁵⁰ Zur Klarstellung ist festzuhalten, dass dem Gericht eine inhaltliche Prüfung des Beschlussinhalts in Fällen des § 52 Abs 1 Z 4 WEG grundsätzlich verwehrt ist,²⁵¹ eine inhaltliche Überprüfung erscheint nur in Ausnahmefällen unter dem Aspekt der Gesetzwidrigkeit möglich.²⁵²

Im Gegensatz dazu sind Beschlüsse, die im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung im Sinne des § 29 Abs 1 WEG gefasst werden, erst dann rechtswirksam, wenn diese von keinem Wohnungseigentümer mehr bekämpft werden können – mit anderen Worten, nach dem Unterbleiben einer fristgerechten Anfechtung innerhalb der dafür vorgesehenen Dreimonatsfrist (ab Hausanschlag)²⁵³, dem endgültigen Schei-

²⁴⁹ Löcker in Hausmann et al. (2017): § 24 WEG Rz 71.

²⁵⁰ Klicka in Hausmann et al. (2017): § 52 WEG Rz 18.

²⁵¹ Löcker in Hausmann et al. (2017): § 24 WEG Rz 61.

²⁵² Löcker aaO: § 24 WEG Rz 65.

²⁵³ Löcker aaO: § 29 WEG Rz 25.

tern einer solchen oder der Zurückziehung des (letzten) fristgerecht eingebrachten Anfechtungsantrages.²⁵⁴

Wie zuvor angedeutet, ist die inhaltliche Kontrolle gefasster Beschlüsse über Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung zulässig: Das Gericht hat den Beschluss gemäß § 29 Abs 2 WEG aufzuheben, wenn die Veränderung den Antragsteller übermäßig beeinträchtigen würde (Z 1) oder die Kosten der Veränderung nicht aus der Rücklage gedeckt werden könnten (Z 2), wobei in letzterem Fall auch die in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten zu berücksichtigen sind. Eine Beschlussaufhebung nach § 29 Abs 2 Z 2 WEG hätte jedoch gemäß § 29 Abs 3 leg cit zu unterbleiben, wenn der nicht gedeckte Kostenanteil von der beschlussfassenden Mehrheit übernommen wird oder es sich um eine Verbesserung handelt, die trotz fehlender Deckung in der Rücklage allen Wohnungseigentümern zum eindeutigen Vorteil gereicht. Führte die Veränderung nur zu einer Beeinträchtigung des Antragstellers und ist es möglich, diese finanziell auszugleichen, hat das Gericht gemäß § 29 Abs 4 WEG auszusprechen, dass die beabsichtigte Veränderung nur gegen Entrichtung einer Entschädigung, die vom Gericht ziffernmäßig zu bestimmen ist, vorgenommen werden darf.²⁵⁵

Einen Sonderfall bilden Beschlüsse über Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung, welche über den Bereich des § 29 Abs 1 WEG hinausgehen.²⁵⁶ Wenn die beschlussgegenständliche Maßnahme von der Minderheit abgelehnt wird, wird die Rechtswirksamkeit des Beschlusses bis zur Entscheidung durch den Außerstreitrichter sistiert. Sowohl die beschlussfassende Mehrheit als auch die überstimmte Minderheit haben ein unbefristetes Anfechtungsrecht.²⁵⁷ Obwohl die Anfechtung solcher Beschlüsse grundsätzlich in das streitige Zivilverfahren verwiesen ist, bestehen zum einen gesetzliche Durchbrechungen dieses Grundsatzes – etwa im Bereich von Änderungen (§ 52 Abs 1 Z 2 WEG) – sowie eine gegenüber Zweifelsfällen großzügige

²⁵⁴ Illedits et al. (2020): 111.

²⁵⁵ Siehe dazu ausführlich Löcker in Hausmann et al. (2017): § 29 WEG Rz 30 ff.

²⁵⁶ Siehe dazu bereits S 37 f.

²⁵⁷ Löcker in Hausmann et al. (2017): § 29 WEG Rz 51.

Judikatur, die eine Beschlussanfechtung schon im Fall des Anscheines einer Beschlussfassung über eine (Sach-)Verfügung im außerstreitigen Verfahren zulässt.²⁵⁸

²⁵⁸ U.Terlitzka (2021): 323 f.

6. Nachrüstung von E-Ladestationen und Photovoltaikanlagen

Bei der Nachrüstung von E-Ladestationen und Photovoltaikanlagen stellt sich zu allererst die Frage, in welchem rechtlichen Regime eine Änderungsmaßnahme umzusetzen ist. Anschließend ist zu beurteilen, inwieweit es sich um eine Maßnahme handelt, die im Interesse eines oder mehrerer einzelner Mit- bzw. Wohnungseigentümer gesetzt wird oder im Interesse der Gemeinschaft – es stellt sich also die wohnrechtliche Gretchenfrage: *Einzel- oder Gemeinschaftsanlage?* Mit der Beantwortung dieser Fragen werden die Weichen für die weitere Beurteilung der rechtlichen Rahmenbedingungen gestellt, mit denen man sich im Zuge der Umsetzung und in der zeitlich nachgelagerten Nutzungsphase arrangieren muss.

Die im Rahmen dieser Arbeit beleuchteten Varianten der Nachrüstung von E-Ladestationen und Photovoltaikanlagenstellen²⁵⁹ im großvolumigen Bestandsgebäude (Mehrparteienhaus) mehr oder weniger intensive Eingriffe in die (rechtlichen) Interessen der Mit- bzw. Wohnungseigentümergeinschaft dar. Die Beurteilung der Zulässigkeit der jeweiligen Änderungsmaßnahme wird davon abhängen, inwieweit bei den Installationsarbeiten in allgemeine Teile der Liegenschaft eingegriffen wird und in welchem Umfang es dabei zu einer potenziellen Benachteiligung anderer Mit-eigentümer kommen kann.

Wie die nachstehende rechtliche Betrachtung zeigen wird, bestehen im Zusammenhang mit der Nachrüstung von E-Ladestationen und Photovoltaikanlagen im Bereich des ABGB-Miteigentums durchaus bemerkenswerte Regelungsunterschiede zum Wohnungseigentumsrecht. Die kürzlich erfolgte Novellierung des WEG durch die WEG-Novelle 2022 demonstriert in diesem Zusammenhang einmal mehr, dass sich der Bereich des Wohnungseigentumsrechts dynamischer entwickelt als der für das schlichte Miteigentum geltende Normenbestand (§§ 825 ff ABGB).²⁶⁰

²⁵⁹ Siehe Anhänge I und II.

6.1. Wohnungseigentum (WEG)

In diesem Unterpunkt sollen die rechtlichen Besonderheiten, die für die Nachrüstung der zuvor dargestellten Typen von E-Ladestationen²⁶¹ und von Photovoltaikanlagen²⁶² relevant sind, beleuchtet werden. Die in den Punkten 3.1.2., 3.3., 4.2. und 5.2. dargestellten wohnungseigentumsrechtlichen Grundlagen gelten nach Maßgabe des jeweiligen Anlagentyps, wobei es hier vor allem auf die Unterschiede zwischen den Regelungen für Einzel- und Gemeinschaftsanlagen ankommt.²⁶³

6.1.1. Einzelanlage bei bestehendem Zähler (Typ 1)

Die Nachrüstung einer (einzigen) Wallbox durch einen Wohnungseigentümer in der Absicht, das eigene Wohnungseigentumsobjekt bzw. den dazugehörigen KFZ-Abstellplatz aufzuwerten, ist als Änderungsmaßnahme im Sinne des § 16 Abs 2 WEG zu qualifizieren, weil der von Lehre und Rechtsprechung geforderte Gemeinschaftsbezug einer solchen Änderungsmaßnahme in aller Regel fehlt. Eine Zuordnung zu den Maßnahmen der Verwaltung im Sinne der §§ 28 f WEG ist daher auszuschließen. Auch die für das Gros aller Fälle anzunehmende Inanspruchnahme allgemeiner Teile – bedingt durch die notwendige Verlegung von Leitungen zur Versorgung der nachgerüsteten Wallbox mit Elektrizität – schadet einer Einordnung unter die Änderungsmaßnahmen nach § 16 WEG nicht.²⁶⁴

Eine eigenmächtige Installation einer E-Ladestation des Typs 1 scheidet aus, weil es sich aufgrund der in der Regel notwendigen Inanspruchnahme der allgemeinen Teile im Zusammenhang mit der Leitungsverlegung zum Zweck des Anschlusses der Wallbox am nachzurüstenden KFZ-Abstellplatz nicht mehr um eine lediglich bagatellhafte Umgestaltung des Wohnungseigentumsobjektes handelt. Aufgrund des dadurch bewirkten Eingriffes in Gemeinschaftsinteressen ist nicht mehr von einer

²⁶⁰ Siehe bereits Punkt 3.1.

²⁶¹ Siehe Anhang I.A.

²⁶² Siehe Anhang II.

²⁶³ Siehe dazu bereits Punkt 6.

²⁶⁴ Fidler (2017): 375; OGH 20.02.2020, 5 Ob 221/19 i; OGH 22.10.2020, 5 Ob 97/20 f.

bloßen Nutzungshandlung auszugehen, die dem Wohnungseigentümer autonom zusteht.²⁶⁵

Im Zusammenhang mit der Anspeisung elektronischer Leitungen beim oder kurz nach dem einen bestimmten Wohnungseigentumsobjekt zugeordneten Zähler wird zwar dogmatisch kontrovers diskutiert, ob überhaupt allgemeine Teile der Liegenschaft betroffen sind, weil die von der Anspeisung betroffenen Leitungen bereits eindeutig einem bestimmten Wohnungseigentümer zugeordnet werden können, was gegen die Qualifikation als allgemeiner Teil sprechen würde. Insgesamt wird die Einordnung der Nachrüstung einer E-Ladestation des Typs 1 unter die Änderungsmaßnahmen des § 16 Abs 2 Z 2 WEG (neu) aufgrund des insgesamt durchzuführen Änderungen im Zuge der Installation nicht vollständig beseitigt.²⁶⁶ So wäre nach herrschender Rechtsprechung etwa auch die Befestigung einer Wallbox an der Außenmauer eines Bestandsgebäudes zur Versorgung eines bestimmten KFZ-Abstellplatzes als Inanspruchnahme allgemeiner Teile zu qualifizieren.²⁶⁷

Um eine E-Ladestationen vom Typ 1 umsetzen zu können, benötigt der änderungswillige Wohnungseigentümer gemäß § 16 Abs 2 WEG die Zustimmung der Übrigen. Diese kann er sich zunächst dadurch beschaffen, indem er an jeden einzelnen Wohnungseigentümer herantritt und sich die benötigte Zustimmung geben lässt.

Seit dem 01.01.2022 können die notwendigen Zustimmungen auch über ein Verfahren nach § 16 Abs 5 WEG neu eingeholt werden. Dazu sind die übrigen Wohnungseigentümer formal und inhaltlich korrekt zu verständigen. Verstreicht die zweimonatige Widerspruchsfrist ungenutzt, darf die beabsichtigte Änderung aufgrund der dann eingetretenen gesetzlichen Zustimmungsfiktion umgesetzt werden, es sei denn, der Änderung wäre eine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung eines Wohnungseigentümers für sein Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekt verbunden.²⁶⁸

²⁶⁵ Fidler aaO: 376.

²⁶⁶ e7 Energie Markt Analyse GmbH (2017): 47.

²⁶⁷ RIS-Justiz RS0082890 (T7).

²⁶⁸ Siehe Punkt 3.3.3.

Die Rechtsunsicherheit, die mit den Anforderungen an eine rechtlich korrekte Durchführung des Verfahrens nach § 16 Abs 5 WEG neu verbunden ist, wird jedoch mit einiger Wahrscheinlichkeit Wohnungseigentümer abschrecken, denen Rechtssicherheit ein größeres Anliegen ist als Geschwindigkeit bei der Umsetzung ihrer geplanten Änderungsmaßnahme. Immerhin bestünde selbst für den Fall, dass die notwendige Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer qua gesetzlicher Fiktion erzielt wird, das Risiko, dass die geplante Änderung an einer wesentlichen und dauernden Beeinträchtigung eines – nicht fristgerecht widersprechenden – Wohnungseigentümers im Sinne des § 16 Abs 5 letzter Satz WEG neu scheitert.²⁶⁹

Trotz der – grundsätzlich als positiv zu bewertenden – verbesserten gesetzlichen Rahmenbedingungen für die hier interessierenden Änderungen in § 16 WEG neu ist mit *Richter* zu vermuten, dass Wohnungseigentümer, die nicht ohne Weiteres an die für ihr Änderungsvorhaben benötigten Zustimmungen der übrigen Wohnungseigentümer kommen können, in Zukunft verstärkt dazu motiviert sein werden, aus Praktikabilitätsgründen gleich den Außerstreitrichter anzurufen, um die Legitimität ihrer geplanten Änderungen überprüfen und sich die dafür notwendigen Zustimmungen ersetzen zu lassen.²⁷⁰

Unterlässt er dies, kann er von jedem einzelnen Wohnungseigentümer auf Beseitigung und Unterlassung in Anspruch genommen werden, wobei dies im Rahmen eines streitigen Verfahrens zu erfolgen hat.²⁷¹ Wird eine Änderung genehmigungslos durchgeführt, besteht auch nachträglich die Möglichkeit, diese durch Anrufung des Außerstreitrichters genehmigen zu lassen, wodurch die unerlaubte Eigenmacht, welche als Rechtsgrundlage für Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche dient, entfällt.²⁷²

Die WEG-Novelle 2022 brachte für die Nachrüstung von E-Ladestationen vom Typ 1 Erleichterungen im Bereich des Änderungsrechts, weil nunmehr – der höchst-

²⁶⁹ Richter (2022): 11 f.

²⁷⁰ Richter aaO; Würth et al. (2015): § 16 Rz 5.

²⁷¹ Siehe Punkt 5.2.

²⁷² OGH 22.10.2020, 5 Ob 97/20 f mwN.

gerichtlichen Rechtsprechung²⁷³ folgend – die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs zu den privilegierten Änderungen im Sinne des § 16 Abs 2 Z 2 WEG neu zählt. Um eine nachhaltige gesetzliche Lösung zu schaffen, die dem technischen Fortschritt im Bereich der E-Mobilität angemessen Rechnung trägt, wurde der Begriff des Langsamladens nicht per gesetzlicher Definition mit einer bestimmten Ladekapazität verknüpft. Nach den Gesetzesmaterialien fällt derzeit auch das dreiphasige Laden mit 5,5 kW unter Langsamladen, was angesichts der zunächst angedachten Einschränkung auf bloß einphasiges Laden mit einer Ladekapazität von 3,7 kW für eine gesetzliche Regelung zu begrüßen ist, die technische Neuerungen sowie deren rasche und großflächige Umsetzung ermöglichen soll.²⁷⁴

Es wird aber abzuwarten sein, wie rasch die höchstgerichtliche Rechtsprechung technische Neuerungen und ihre breitflächige Umsetzung im Fall von E-Ladestationen berücksichtigen wird. In seiner jüngsten Entscheidung zu diesem Thema beurteilte der OGH die Installation einer Wallbox mit einer Ladeleistung von bis zu 22 kW, für die ein kompletter Drehstromanschluss neu errichtet werden hätte müssen, als nicht verkehrüblich. Bei seiner rechtlichen Beurteilung zog der OGH zwar ins Kalkül, dass die Bauordnungen einzelner Bundesländer bei der Neuerrichtung von Gebäuden die Installation derartiger Ladestationen vorschreiben. Dies hinderte den OGH jedoch nicht daran, im konkreten Fall die Verkehrsüblichkeit zu verneinen, weil die Bestimmungen (bundesländer-)fremder Bauordnungen nichts darüber aussagen, ob die konkret beabsichtigte Änderung unter Berücksichtigung der Beschaffenheit des betroffenen Hauses und seines Umfeldes als üblich anzusehen ist. Darüber hinaus hielt der OGH fest, dass die Genehmigungsfähigkeit nach baurechtlichen Bestimmungen keine Aussage darüber trifft, ob eine Änderungsmaßnahme als verkehrüblich anzusehen ist. Auch ein wichtiges Interesse im Sinne des § 16 Abs 2 Z 2 WEG an der Installation eines Drehstromanschlusses mit einer Ladeleistung von bis zu 22 kW²⁷⁵ wurde verneint, weil das bloße Interesse an einer Wertsteigerung eines Wohnungseigentumsobjektes und Bequemlichkeitsaspekte, die mit der Umsetzung

²⁷³ OGH 18.12.2019, 5 Ob 173/19 f.

²⁷⁴ Siehe im Detail Punkt 3.3.3.

²⁷⁵ Das Laden mit einer solchen Ladeleistung wird derzeit als *Normalladen* bezeichnet. Siehe dazu auch S 39.

der beabsichtigten Änderung bedient werden, nicht für die Annahme eines (qualifizierten) wichtigen Interesses im Sinne des § 16 Abs 2 Z 2 WEG gelten.²⁷⁶

Wenn auch zum Zeitpunkt der Entscheidung des OGH zu 5 Ob 173/19 f und ausgehend vom Gesamtbestand an Elektrofahrzeugen in Österreich (zum 31.03.2020: 40.944 Elektrofahrzeuge [BEV, PHEV, FCEV]) und der Ausstattung von lediglich einem Prozent aller Haushalte mit einer E-Ladeinfrastruktur zu verneinen war,²⁷⁷ wird die weitere Entwicklung am E-Mobilitätsmarkt zu beobachten sein, sodass es möglicherweise schon in absehbarer Zeit rechtlich geboten sein könnte, die Installation stärkerer und technisch komplexerer E-Ladeinfrastrukturen als verkehrüblich zu qualifizieren.²⁷⁸

Erwähnenswert in diesem Zusammenhang ist die – auch durch die zuvor dargestellten Ergebnisse der Pilotprojekte Elektromobilität 2030 und URCHARGE bestätigte²⁷⁹ – Annahme *Frankl-Templs*, wonach in der derzeitigen Situation ein wichtiges Interesse eines Wohnungseigentümers an der Installation einer Lademöglichkeit auch oberhalb der Kapazitätsgrenzen einer Ladeleistung von lediglich 3,7 kW jedenfalls anzunehmen sei, weil die überwiegende Mehrzahl der Ladevorgänge zuhause erfolge, zumal eine entsprechende flächendeckende Versorgung im öffentlichen Bereich insbesondere in urbanen Räumen, derzeit noch fehle. Auch das Argument, dass ein wichtiges Interesse an der Nachrüstung einer Ladestation mit einer Ladeleistung von bis zu 22 kW auch dann anzunehmen sei, wenn der Wohnungseigentümer dazu bereit sei, für zusätzliche Anschlussleistung auf eigene Kosten zu sorgen, sodass es durch die Änderung zu keiner Kostenbelastung der übrigen Wohnungseigentümer kommen würde, ist berechtigt, solange nur der Hausanschluss zum Zeitpunkt der vorzunehmenden Änderung ausreichende Kapazitäten aufweist;²⁸⁰ dies vor allem angesichts der zuletzt vom OGH vertretenen Auffassung, dass (lediglich) potenzielle zukünftige

²⁷⁶ OGH 18.12.2019, 5 Ob 173/19 f.

²⁷⁷ Frankl-Templ (2020): 335.

²⁷⁸ Richter (2022): 7.

²⁷⁹ Siehe Anhang I.B.

²⁸⁰ Frankl-Templ (2020): 335.

Kapazitätsengpässe bei einem Hausanschluss nicht als wesentliche Beeinträchtigung im Sinne des § 16 Abs 2 Z 1 WEG zu qualifizieren sind.²⁸¹

Als *Zwischenergebnis* kann daher festgehalten werden, dass die Nachrüstung von E-Ladestationen, denen die in § 16 Abs 2 Z 2 WEG neu geregelte Privilegierung nicht zustatten kommt, nach derzeitigem Stand der Judikatur nur in Ausnahmefällen möglich sein dürfte, weil diese zum derzeitigen Stand – und auf den Stand der Technik zum Zeitpunkt der Antragstellung kommt es an²⁸² – nicht als verkehrsüblich gelten und in den seltensten Fällen ein von der restriktiven Judikatur gebilligtes wichtiges Interesse an einer E-Ladestation mit einer Ladekapazität, die über das Langsamladen hinausgeht, bestehen wird.

Fällt die Nachrüstung einer E-Ladestation vom Typ 1 unter die privilegierten Maßnahmen im Sinne des § 16 Abs 2 Z 2 WEG neu oder kann der änderungswillige Wohnungseigentümer für sich ein wichtiges Interesse (und/oder Verkehrsüblichkeit)²⁸³ im Sinne des § 16 Abs 2 Z 2 WEG ins Treffen führen, ist in einem weiteren Schritt gemäß § 16 Abs 2 Z 1 WEG zu prüfen, ob eine solchen Änderungsmaßnahme eine potenzielle Schädigung des Hauses, eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer oder eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zu Folge haben kann.

Als wesentliches Indiz dafür, dass mit der Nachrüstung einer E-Ladestation des Typs 1 keine wesentliche Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer verbunden ist, ist der Umstand zu nennen, dass österreichweit in keinem Bundesland eine baurechtliche Genehmigungspflicht für solche Anlagen besteht.²⁸⁴ Da E-Ladestationen in der Regel leise sind und auch keine sonstigen Immissionen verursachen, könnten eventuelle Beeinträchtigungen anderer Wohnungseigentümer allenfalls in der Phase der Errichtung bzw. Nachrüstung angenommen werden. Angesichts der langen Nutzungsphase der nachgerüsteten E-

²⁸¹ OGH 18.12.2019, 5 Ob 173/19 f.

²⁸² Richter (2022): 7.

²⁸³ Siehe dazu jedoch das Zwischenergebnis im vorigen Absatz.

²⁸⁴ Leitfaden Genehmigungsverfahren Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge des BMVIT, abgerufen unter: <https://www.klimafonds.gv.at/publication/leitfaden-genehmigungsverfahren-ladeinfrastruktur-fuer-elektrofahrzeuge/> (zuletzt aufgerufen am 25.02.2022).

Ladeinfrastruktur dürfte dies jedoch zu vernachlässigen sein – auch wenn im Einzelfall aufwendigere Grabungsarbeiten durchzuführen sind.²⁸⁵

Im Zusammenhang mit sonstigen schutzwürdigen Interessen übriger Wohnungseigentümer, die durch die Nachrüstung beeinträchtigt sein könnten, erscheint es aufgrund der eher unauffälligen Designs der Wallboxen kaum zu einer wahrnehmbar nachteiligen Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes von Bestandsobjekten kommen.

Unter dem Aspekt der Gefährdung der Sicherheit von Personen, des Hauses oder anderen Sachen erscheint die Gefahreneignigkeit gängiger Wallbox-Modelle vernachlässigbar, weil für die Errichtung von Ladestationen international genormte Vorgehensweisen zu wählen sind, sodass bei einer technischen Ausführung *lege artis* ausreichende Gefahrenpräventionsmaßnahmen als gesetzt anzusehen sind.²⁸⁶ Bemerkenswert ist, dass bei der Durchführung des Pilotprojektes *URCHARGE* zunächst Meinungsverschiedenheiten zwischen den Projektanten, dem Magistrat Linz und dem Land Oberösterreich rund um den Sicherheitsaspekt der installierten E-Ladestationen bestanden. Die Situation konnte letztlich aufgrund einer Stellungnahme eines vom Land Oberösterreich beigezogenen Sachverständigen zum Vorteil des Projektes aufgelöst werden. Dabei resümierte der Sachverständige wie folgt:

„Zusammenfassend wird festgehalten, dass aus fachlicher Sicht eine höhere Gefährdung in Bezug auf den baulichen Brandschutz durch den Einbau von Ladestationen von Fahrzeugen mit Lithium-Ionen-Akkus in Garagen sowohl bei Neubauten als auch bei bestehenden Garagen im Regelfall nicht gegeben ist und aus brandschutztechnischer Sicht keine zusätzlichen baulichen oder anlagentechnischen Anforderungen für erforderlich erachtet werden.“²⁸⁷

Im Zusammenhang mit der Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen im Sinne des § 16 Abs 2 Z 1 WEG wurde allerdings diskutiert, ob die aus der Nachrüstung der E-Ladeinfrastruktur resultierenden Erhaltungskosten, die aufgrund der Situierung der

²⁸⁵ e7 Energie Markt Analyse GmbH (2017): 50.

²⁸⁶ e7 Energie Markt Analyse GmbH aaO: 51.

Versorgungsleitungen auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft grundsätzlich im Bereich der ordentlichen Verwaltung im Sinne des § 28 WEG liegen, von allen Wohnungseigentümern gemäß § 32 WEG getragen werden müssten. In diesem Zusammenhang wurde jedoch nicht abschließend beantwortet, ob in jedem Fall die Kosten, die mit einer Änderung unter Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft im Sinne des § 16 Abs 2 Z 2 WEG einhergehen, von dem die Änderung bewirkenden Wohnungseigentümer zu tragen sind. Im Fall der Entscheidung zu 5 Ob 173/19 f lag dies daran, dass sich der antragstellende Wohnungseigentümer vorab dazu verpflichtet hatte, sämtliche im Gefolge der Änderung auftretende Kosten selbst zu übernehmen – dies bezogen auf Errichtung, den laufenden Betrieb, Erhaltung und Wartung der Wallbox.²⁸⁸ Durch die mit der WEG-Novelle 2022 eingeführten Kostentragungsregelung des § 16 Abs 6 WEG neu wird in diesem Zusammenhang klargestellt, dass der änderungswillige Wohnungseigentümer lediglich die durch seine Änderung verursachten Mehrkosten tragen, nicht jedoch die Erhaltung neu geschaffener allgemeiner Teile übernehmen muss.²⁸⁹ Drohen der Eigentümergemeinschaft daher mit der Installation einer E-Ladestation des Typs 1 unzumutbar hohe Kosten und/oder ein unzumutbar hoher zusätzlicher Erhaltungsaufwand hinsichtlich der allgemeinen Teile, so können besonders schutzwürdige Interessen im Sinne des § 16 Abs 2 Z 1 WEG berührt sein und der Nachrüstungsmaßnahme entgegenstehen.

Mit seiner Entscheidung zu 5 Ob 173/19 f stellte der OGH auch klar, dass eine lediglich potenzielle zukünftige Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer irrelevant ist, wenn sie daraus resultiert, dass aufgrund der im Anlassfall nachzurüstenden Wallboxen und der damit einhergehenden Reduktion der Leistungskapazität des Hausanschlusses gleichartige Nachrüstungsmaßnahmen zukünftig nicht mehr umgesetzt werden könnten. Der OGH hielt dabei an seiner Rechtsprechungslinie fest, dass zukünftige rein theoretische Entwicklungen oder überhaupt hypothetische Szenarien eines fiktiven Status quo – hier im Zusammenhang mit den Leistungsreserven eines Hausanschlusses – außer Betracht zu bleiben haben. Mit der Wertung, dass befürch-

²⁸⁷ Technische Universität Wien (2021): 29.

²⁸⁸ OGH 18.12.2019, 5 Ob 173/19 f; Frankl-Templ (2020): 336.

²⁸⁹ Richter (2022): 12; siehe auch: Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, 1174 der Beilagen XXVII. GP: 13.

tete Beispielfolgen im Zusammenhang mit einer genehmigten Änderung die Interessen der Wohnungseigentümer wesentlich beeinträchtigen könnten, blieb der OGH somit weiterhin zurückhaltend, weil grundsätzlich jede weitere Änderung im Sinne des § 16 Abs 2 WEG bei fehlender Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer einem Genehmigungsverfahren zu unterziehen ist, bei dem sämtliche hier betrachteten Genehmigungserfordernisse zu prüfen sind.²⁹⁰ Im Umkehrschluss ist mit *Richter* zu konstatieren, dass die mit der Nachrüstung einer E-Ladestation verbundene aktuelle Notwendigkeit zur Erweiterung des Hausanschlusses – schon aufgrund der damit verbundenen Kosten²⁹¹ – regelmäßig in schutzwürdige Interessen der übrigen Wohnungseigentümer eingreifen wird.²⁹²

Leitet sich das Nutzungsrecht des Wohnungseigentümers aus einer nur obligatorisch wirkenden Vereinbarung – entweder aus einer Benützungsvereinbarung gemäß § 17 WEG oder aus einem mit der Eigentümergemeinschaft abgeschlossenen Mietvertrag – ab, sind die Regeln des § 16 WEG über das Änderungsrecht ebenfalls anwendbar. In beiden Fällen werden die Bestimmungen der Benützungsvereinbarung sowie des Mietvertrages vom Änderungsrecht überlagert. Im Detail bestehen jedoch Regelungsunterschiede.²⁹³

Da geringfügige bauliche Änderungen, worunter auch das Aufstellen einer Wallbox samt Verlegung der erforderlichen Versorgungsleitungen zählt, vom mietvertraglich eingeräumten Nutzungsrecht abgedeckt sind, erscheint die Umsetzung einer Nachrüstungsanlage unproblematisch. Wird der Mietvertrag gekündigt, fällt der KFZ-Abstellplatz als allgemeiner Teil der Liegenschaft zurück an sämtliche Miteigentümer bzw. die Eigentümergemeinschaft. Gemäß § 1109 ABGB kann die Verpflichtung zum Rückbau einer nachgerüsteten E-Ladeinfrastruktur für den Mieter bestehen, die Anwendbarkeit dieser Norm kann aber abbedungen werden.²⁹⁴

²⁹⁰ OGH 19.12.2019, 5 Ob 173/19 f; Frankl-Templ (2020): 336.

²⁹¹ Siehe dazu Anhang I.B.

²⁹² Richter (2022): 7.

²⁹³ e7 Energie Markt Analyse GmbH (2017): 52 f; OGH 05.04.2005, 5 Ob 28/05m; Vonkilch in Hausmann et al. (2017): § 16 WEG Rz 22.

²⁹⁴ e7 Energie Markt Analyse GmbH aaO.

Bei Benützungsregelungen nach § 17 WEG ist keine Verpflichtung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands gesetzlich vorgesehen. In Fällen, bei denen die Genehmigung einer Änderung nach § 16 Abs 2 WEG dem Richter obliegt, sollte daher bei der Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der Änderungsmaßnahme ins Kalkül gezogen werden, ob für den Fall der Auflösung des obligatorischen Nutzungsverhältnisses dafür Sorge getragen wurde, dass der sonst mit Kosten belasteten Eigentümergeinschaft vom änderungswilligen Wohnungseigentümer zugesichert wurde, dass sämtliche aus der Änderung resultierenden Kosten von diesem übernommen werden.²⁹⁵

In den Übergangsbestimmungen zur WEG-Novelle 2022²⁹⁶ ist vorgesehen, dass für Einzelladestationen, die nach dem 31.12.2021 errichtet werden, die mit der Novellierung des WEG eingeführte Regelung des § 16 Abs 8 WEG neu gelten soll. Eine solche Regelung ist vor dem Hintergrund zu befürworten, dass die Erkenntnisse aus der Praxis in die Richtung deuten, dass langfristig ein intelligentes Lastmanagementsystem in Verbindung mit einer Gemeinschaftsanlage die optimale Versorgungsform für den großflächigen Betrieb von E-Fahrzeugen, insbesondere im großvolumigen Wohnbau, sein wird.²⁹⁷ Aufgrund der regelungstechnischen Ausgestaltung des § 16 Abs 8 WEG neu ist fraglich, ob die Anwendung der Regelung in jedem Fall friktionsfrei möglich sein wird.²⁹⁸

6.1.2. Einzelanlage mit eigenem Zähler (Typ 2)

E-Ladestationen vom Typ 2 gleichen denjenigen vom Typ 1 weitgehend. Der bedeutende Unterschied besteht darin, dass bei Typ 2 ein separater Zähler (in zentraler Lage) neu zu installieren ist.²⁹⁹ Dadurch hat die Eigentümergeinschaft die Möglichkeit, einen vom bestehenden Stromlieferanten der Wohnungseigentumsanlage verschiedenen Stromlieferanten zu wählen und gegebenenfalls in den Genuss eines günstigeren Tarifs zu kommen. Da jeder Ladepunkt einen eigenen Netzzutrittspunkt

²⁹⁵ e7 Energie Markt Analyse GmbH aaO.

²⁹⁶ Siehe § 58g Abs 3 WEG neu.

²⁹⁷ e7 Energie Markt Analyse GmbH (2019): 50; Technische Universität Wien (2021): 29.

²⁹⁸ Siehe dazu ausführlich S 48 ff.

benötigt, sind mit der Umsetzung von E-Ladestationen vom Typ 2 gegenüber Typ 1 zusätzliche Kosten verbunden. Aufgrund ihrer Beschaffenheit ist anzunehmen, dass auch E-Ladestationen vom Typ 2 regelmäßig als Individuallösung ausgestaltet sein werden.³⁰⁰

Um Wiederholungen zu vermeiden, darf hinsichtlich der rechtlichen Umsetzung von E-Ladestationen des Typs 2 auf die rechtlichen Ausführungen zu Typ 1 verwiesen werden, sodass in diesem Rahmen nur noch auf die rechtlichen Besonderheiten des untersuchten Typs eingegangen werden muss.³⁰¹

Solange eine E-Ladestation vom Typ 2 für das Langsamladen im Sinne des § 16 Abs 2 Z 2 WEG neu konzipiert ist, besteht die Möglichkeit, die Privilegierung nach der *leg cit* in Anspruch zu nehmen – sollte die Nachrüstung keine allseitige Zustimmung innerhalb der Eigentümergemeinschaft finden. Anlagenvarianten, die ein Normal- oder ein Schnellladen ermöglichen, werden mit den bereits dargestellten Schwierigkeiten in der Umsetzung behaftet sein, dass zumindest derzeit nicht von Verkehrsüblichkeit solcher Anlagen und wohl nur in seltenen Fällen von einem individuellen wichtigen Interesse eines Wohnungseigentümers auszugehen sein wird.³⁰²

Da E-Ladestationen vom Typ 2 auch dafür geeignet sind, dass sie von mehreren Wohnungseigentümern genutzt wird, die sich zu einer *Mobilitätsgemeinschaft* zusammenschließen, um eine vorteilhaftere Nutzung ihrer jeweiligen Wohnungsobjekte zu erzielen, ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass auch solche Änderungen Gegenstand des Änderungsrechts unter § 16 Abs 2 WEG (neu) sind.³⁰³ Technisch wäre es in diesem Fall erforderlich, dass die Mobilitätsgemeinschaft einen neuen Zählerpunkt und die jeweilige Anzahl der benötigten Netzzutrittspunkte installiert.

²⁹⁹ Siehe Anhänge I.A.i. und I.A.ii.

³⁰⁰ Pressmair et al. (2020): 343.

³⁰¹ Siehe Punkt 6.1.1.

³⁰² Hinsichtlich Typ 1 siehe bereits Punkt 6.1.1.

³⁰³ OGH 25.10.2016, 5 Ob 36/16 d.

Bei einer solchen (teil-)gemeinschaftlichen Lösung stellt sich in rechtlicher Hinsicht die Frage der Kostentragung für änderungsbedingte Mehrkosten.³⁰⁴ Aufgrund der Einführung der Kostentragungsregelung des § 16 Abs 6 WEG neu scheint klargestellt, dass solche Mehrkosten vom Zusammenschluss der änderungswilligen Wohnungseigentümer zu tragen wären. Nur solche (Mehr-) Kosten, die aufgrund von neu geschaffenen allgemeinen Teilen anfallen würden, wären von der Allgemeinheit zu übernehmen.³⁰⁵ Befindet sich eine E-Ladestation daher auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft, wird es für die Umsetzbarkeit der Nachrüstung von Vorteil sein, wenn sich der oder die änderungswilligen Wohnungseigentümer von vornherein zur Übernahme sämtlicher Kosten, die mit dem Betrieb der Anlage verbunden sind, bereit erklären.³⁰⁶

Wird eine Ladeinfrastruktur auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft errichtet, stellt sich notwendig auch die Frage der Nutzungsberechtigung für den einzelnen Wohnungseigentümer bzw. einen Zusammenschluss mehrerer solcher. Da seit dem Inkrafttreten des WEG 2002 mit 01.07.2002 eine Benützungsregelung im Sinne des § 17 WEG zwingend schriftlich abzuschließen ist,³⁰⁷ sollte entweder eine schriftliche Benützungsvereinbarung nach der *leg cit* mit allen Wohnungseigentümern abgeschlossen werden oder – falls hierüber kein Einvernehmen erzielt werden kann – eine Benützungsregelung durch Richterspruch gemäß § 17 Abs 2 WEG iVm § 52 Abs 1 Z 3 WEG herbeigeführt werden.³⁰⁸

Die änderungswillige Gemeinschaft von Wohnungseigentümern kann es den übrigen Wohnungseigentümern gestatten, sich zukünftig gegen anteilige Übernahme der durch die vorgenommene Änderung entstehenden Kosten an der Nutzungsgemeinschaft zu beteiligen, muss dies jedoch nicht zwingend tun. Ausdrücklich zulässig ist es nach der einschlägigen Judikatur, dass die Nutzungsmöglichkeit von einer Kostenbeteiligung abhängig gemacht wird.³⁰⁹

³⁰⁴ e7 Energie Markt Analyse GmbH (2017): 55.

³⁰⁵ Richter (2022): 12; siehe dazu auch Punkt 4.2.

³⁰⁶ e7 Energie Markt Analyse GmbH (2017): 56.

³⁰⁷ RIS-Justiz RS0013638 (T10).

³⁰⁸ e7 Energie Markt Analyse GmbH (2017): 56.

Kommt es bei der Errichtung einer E-Ladestation vom Typ 2 zur vollständigen Ausreizung der Anschlusskapazität des Hausanschlusses, sodass eine Erweiterung desselben erforderlich wird, wird die Annahme einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Wohnungseigentümer im Sinne des § 16 Abs 2 Z 1 WEG in der Regel gerechtfertigt sein. In einer solchen Situation würde die Umsetzung der Nachrüstungsmaßnahme wohl der Übernahme sämtlicher mit der Erweiterung des Hausanschlusses verbundenen Kosten bedürfen.³¹⁰ Ob dadurch alleine jedoch bereits jegliche mögliche Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der Wohnungseigentümer unter die vom OGH judizierte Erheblichkeitsschwelle verbannt ist, wird für jeden Einzelfall gesondert zu prüfen sein.³¹¹

Abgesehen vom Einsatz als Individuallösung – auch einer Teilgesamtheit von Wohnungseigentümern – besteht die Möglichkeit, eine solche Anlage auch im gemeinschaftlichen Interesse aller Wohnungseigentümer zu installieren; dies etwa auch dann, wenn nicht jeder Wohnungseigentümer sogleich an die neu geschaffene Anlage angeschlossen wird, sondern der Anschluss der Wohnungseigentümer erst zu einem späteren Zeitpunkt hergestellt wird – etwa dann, wenn diese eine Wallbox auf dem ihm zugeordneten KFZ-Abstellplatz installiert.³¹²

In einer solchen Konstellation wird – im Gegensatz zu sonst verfolgten Individualinteressen – ein Gemeinschaftsinteresse verfolgt, sodass die vorzunehmende Änderung in den Bereich der Verwaltung im Sinne der §§ 28 f WEG fällt. Fraglich ist in diesem Zusammenhang, ob die Nachrüstung einer gemeinschaftlichen E-Ladestation des Typs 2 als Maßnahme der ordentlichen oder der außerordentlichen Verwaltung zu qualifizieren ist. Ausgehend von den bisher dargestellten Grundsätzen ist anzunehmen, dass aufgrund der Neuinstallation eines Zählerpunktes und zusätzlicher Netzzutrittspunkte zu den einzelnen Wallboxen der Wohnungseigentümer auf deren KFZ-Abstellplätzen kein bloßer Erhaltungszweck verfolgt wird. Bei der Nachrüstung einer E-Ladeinfrastruktur des Typs 2 geht es schließlich darum, eine gänzlich neue Ladeinfrastruktur zu schaffen, sodass zum einen eine nützliche Verbesserung und

³⁰⁹ aaO; OGH 26.02.2002, 5 Ob 54/02 f;

³¹⁰ Richter (2022): 7; OGH 18.12.2019, 5 Ob 173/19 f.

³¹¹ Vonkilch in Haumann et al. (2017): § 16 WEG Rz 26 f.

³¹² e7 Energie Markt Analyse GmbH (2017): 57.

zum anderen eine über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft anzunehmen ist.³¹³ Der Vollständigkeit halber ist zu ergänzen, dass die Einordnung der Nachrüstung einer E-Ladeinfrastruktur unter den dynamischen Erhaltungsbegriff im Sinne des § 28 Abs 1 Z 1 WEG nach derzeitigem Erkenntnisstand ausscheidet, weil dies – zumindest derzeit – nicht als etablierter Nutzungsstandard angesehen wird, sodass eine Anhebung auf diesen im Sinne einer Erhaltungsmaßnahme nach § 3 MRG nicht in Frage käme.³¹⁴

Für die Beschlussfassung im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung sind die Mehrheitserfordernisse des § 29 Abs 1 WEG zu berücksichtigen. Ab dem 01.07.2022 wird es möglich sein, eine beabsichtigte Nachrüstung einer E-Ladestation vom Typ 2 im vereinfachten Abstimmungsmodus – zwei Drittel der abgegebenen Stimmen, die zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile repräsentieren – zu beschließen.³¹⁵

Bei der Nachrüstung einer E-Ladeinfrastruktur des Typs 2 kann sich das Problem ergeben, dass die damit verbundenen Kosten – allenfalls unter Berücksichtigung der in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungskosten, die in diesem Fall jedoch zu vernachlässigen sein werden – zu hoch ausfallen, um aus der Rücklage im Sinne des § 31 WEG (neu) abgedeckt werden zu können. In diesem Fall besteht die Möglichkeit, dass die änderungswillige Mehrheit der Wohnungseigentümer in einem gerichtlichen Verfahren über die Anfechtung des Mehrheitsbeschlusses über die Nachrüstungsmaßnahme die Kosten der angestrebten Veränderung gemäß § 29 Abs 3 WEG übernimmt. Eine freiwillige Kostenübernahme ist auch bereits vorab möglich, sodass eine (nachträgliche) Erklärung zur Kostenübernahme nicht zwingend in einem Gerichtsverfahren erfolgen muss. Allenfalls könnte die stimmenmäßig überlegene Mehrheit der Wohnungseigentümer auch argumentieren, dass die beabsichtigte Nachrüstung einer E-Ladestation des Typs 2 eine Änderung darstellt, die allen Wohnungseigentümern eindeutig zu Vorteil im Sinne des § 28 Abs 3 2.Fall WEG ge-

³¹³ aaO; Löcker in Hausmann et al. (2017): § 29 WEG Rz 15; siehe dazu auch Punkt 3.3.2.6.

³¹⁴ e7 Energie Markt Analyse GmbH (2017): 58; RIS-Justiz RS0069944 (T8; T11); zuletzt OGH 22.10.2019, 5 Ob 149/19a.

³¹⁵ Siehe dazu im Detail S 51 ff.

reicht, sodass – einzelfallbezogen – das Kostenargument der Minderheit nicht zwingend durchschlagen muss.³¹⁶

Bei der Beschlussfassung im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung ist darauf zu achten, dass sämtliche für die Nachrüstung erforderlichen Arbeiten technischer Natur (Installation von neuem Zählerpunkt, Installation von Netzzutrittspunkten und Wallboxen für einzelne Wohnungseigentümer) abgedeckt sind. Um eine Erleichterung der Handhabbarkeit von nachträglich hinzukommender (weiterer) E-Ladeinfrastruktur zu begünstigen, sollte darauf geachtet werden, in den Beschluss aufzunehmen, dass Nachrüstungen auf Abruf einzelner Wohnungseigentümer im bereits beschlussmäßig festgelegten Umfang durchgeführt werden können. Derartige Nachrüstungen dürften als Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung im Sinne des § 28 WEG eigenständig von der Hausverwaltung – sofern eine solche bestellt ist – durchgeführt werden, ohne dass es einer gesonderten weiteren Beschlussfassung bedürfte.³¹⁷

Vor dem Hintergrund der begrenzten Leistungskapazität durchschnittlicher Hausanschlüsse – besonders in großvolumigen Bestandsgebäuden – sollte darauf geachtet werden, dass E-Ladestationen nur nach Maßgabe der vorhandenen Kapazitätsreserven durchgeführt werden, um die Notwendigkeit einer durchgreifenden Erneuerung des Hausanschlusses zu entgehen.³¹⁸ Wenn feststeht, dass nicht alle Wohnungseigentümer gleichermaßen bedient werden können, sollte eine Lösung vorgesehen werden, die eine Reihung jener Wohnungseigentümer vornehmen kann, die nachträglich an die beschlossene E-Ladestation angeschlossen werden möchten.³¹⁹

Im Einzelfall kann problematisch sein kann, wenn bei der Beschlussfassung über die Nachrüstung einer E-Ladestation vom Typ 2 nicht nur die – im Gemeinschaftsinteresse gelegene – Nachrüstung eines potenziell allen Wohnungseigentümern dienenden Zählpunktes beschlossen wird, sondern gleichzeitig auch die Nachrüstung einzelner konkreter KFZ-Abstellplätze von Wohnungseigentümern (zB mit Wallboxen).

³¹⁶ e7 Energie Markt Analyse GmbH (2017): 58 f; siehe dazu auch Punkt 5.2.

³¹⁷ e7 Energie Markt Analyse GmbH (2017): 59 f.

³¹⁸ Siehe dazu § 1 Abs 2 Z 4 Elektrotechnikgesetz 1992, BGBl. Nr. 106/1993.

³¹⁹ e7 Energie Markt Analyse GmbH (2017): 59 f.

In einem solchen Fall besteht die Möglichkeit, dass die Rechtsprechung einen von der Mehrheit gefassten Beschluss für beseitigungswürdig erachtet, weil dieser Maßnahmen beinhaltet, die aufgrund der Verfolgung von Individualinteressen Änderungsmaßnahmen nach § 16 Abs 2 WEG darstellen. Im Fall einer Kompetenzüberschreitung der Eigentümergemeinschaft (zu Lasten des Individualrechts des einzelnen Wohnungseigentümers auf Änderung im Sinne des § 16 Abs 2 WEG), wäre der betroffene (Mehrheits-)Beschluss mit Rechtswidrigkeit belastet und daher im Sinne des § 24 Abs 6 WEG ohne zeitliche Begrenzung anfechtbar.³²⁰

Um diesem Problem zu entgehen, sollte im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung lediglich ein Beschluss über die Installation eines im Gemeinschaftsinteresse liegenden Zählerpunktes gefasst und es allen anschlusswilligen Wohnungseigentümern selbst überlassen werden, von ihrem Änderungsrecht Gebrauch zu machen, um auf ihrem jeweiligen KFZ-Abstellplatz eine Wallbox und die zum Betrieb erforderlichen Versorgungsleitungen selbst und auf eigene Kosten zu verlegen.³²¹

6.1.3. Gesamtanlage mit Lastmanagement und Master-Station (Typ 3)

Die Nachrüstung einer E-Ladestation dieses Typs erfordert die Beauftragung eines – externen oder internen – Ladestellenbetreibers. Abgesehen von der Klärung der wohnungseigentumsrechtlichen Erfordernisse in puncto Willensbildung und Kostentragung kann die Ausgestaltung der Vertragsbeziehung zwischen der Eigentümergemeinschaft und einem externen Ladestellenbetreiber klärungsbedürftige (rechtliche) Fragen aufwerfen.³²²

Aufgrund ihrer spezifischen technischen Eigenschaften ist bei einer Ladestation vom Typ 3 zunächst die Master-Station und der dazugehörige Zählerpunkt zu installieren.³²³ Hierüber ist von der Eigentümergemeinschaft im Rahmen der außerordentli-

³²⁰ RIS-Justiz RS0130070; zur Abgrenzung des Änderungsrechts vom Bereich der Verwaltung siehe auch S 34 ff.

³²¹ e7 Energie Markt Analyse GmbH (2017): 60.

³²² e7 Energie Markt Analyse GmbH (2017): 61.

³²³ Siehe Punkt I.A.iii.

chen Verwaltung³²⁴ ein (Mehrheits-)Beschluss zu fassen. Zu den derzeitigen und künftigen Mehrheitserfordernissen darf auf die Ausführungen der vorigen Kapitel verwiesen werden.³²⁵

Bei der Installation der Master-Ladestation ist aus der Sicht des externen Ladestellenbetreibers darauf zu achten, dass diese aufgrund der Art ihrer technischen Verbindung mit der Liegenschaft sonderrechtsfähig und damit in dessen Eigentum verbleibt. Wird die Master-Station, was in der Regel der Fall sein wird, auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft errichtet und so mit der Liegenschaft verbunden, dass sie ohne Beschädigung der Substanz nicht mehr von dieser entfernt werden kann – wird sie also zum unselbständigen Bestandteil der Liegenschaft – geht das Eigentum daran auf die Eigentümergemeinschaft über. An einer solcherart in das Eigentum der Eigentümergemeinschaft überangegangenen Master-Station kann der externe Ladestellenbetreiber der Eigentümergemeinschaft mangels ausreichender rechtlicher Position kein Bestandrecht einräumen. Unabhängig davon gehen Versorgungsleitungen, die zur Energieversorgung der einzelnen Wallboxen, die auf KFZ-Abstellplätzen errichtet werden und in den Allgemeinteilen der Liegenschaft verlegt werden in das Eigentum der Eigentümergemeinschaft über.³²⁶

In der Regel wird zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem externen Ladestellenbetreiber ein Bestandvertrag im Sinne der §§ 1090 ff ABGB abzuschließen sein. Dieser Vertrag zielt hauptsächlich auf die entgeltliche Überlassung der Ladeinfrastruktur ab. Zusätzlich kann geregelt werden, welcher Vertragsteil für den Betrieb, die Erhaltung und die Wartung der Ladeinfrastruktur verantwortlich ist und inwieweit ein Kundendienst zur Verfügung gestellt wird, das Lastmanagement auszugestalten ist, wie die Verrechnung der über die E-Ladeinfrastruktur bezogenen Energie ausgestaltet sein soll, wie die Datenkommunikation zwischen der Master-Station und dem externen Ladestellenbetreiber stattfindet und nach welchem Modus die Kostenabrechnung zwischen dem externen Ladestellenbetreiber und der Eigentümergemein-

³²⁴ Zur Begründung, weshalb die Beschlussfassung nicht im Rahmen der ordentlichen Verwaltung nach § 28 WEG zu erfolgen hat, siehe Punkt I.A.ii.

³²⁵ Siehe S 34 ff und S 51 ff.

³²⁶ e7 Energie Markt Analyse GmbH (2017): 62; Fidler (2017): 380.

schaft erfolgt. Im einschlägigen Schrifttum wird dabei von einem gemischten Dienstleistungsvertrag (*sui generis*) ausgegangen.³²⁷

Eine Besonderheit von E-Ladeinfrastruktur des Typs 3 ist, dass diese nicht nur für permanent zugeordnete KFZ-Abstellplätze einzelner Wohnungseigentümer errichtet werden kann, sondern auch auf Allgemeinteilen der Liegenschaft. Der Ladestellenbetreiber muss sich zur Umsetzung einer solchen Lösung das Recht sichern, seine Master-Station und die übrige Ladeinfrastruktur für die einzelnen Wohnungseigentümer auf den allgemeinen Teilen der Wohnungseigentumsanlage errichten zu dürfen. Sofern die rechtliche Möglichkeit dazu besteht, kann zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem externen Ladestellenbetreiber im Rahmen der ordentlichen Verwaltung ein Mietvertrag über den Bereich abgeschlossen werden, der für die Ladeinfrastruktur in Anspruch genommen werden soll. Rechtliche Voraussetzung für die Vermietbarkeit der allgemeinen Teile ist, dass diese nicht in der Sondernutzung einzelner Wohnungseigentümer stehen und dass darüber hinaus nicht zwingend allgemeine Teile der Liegenschaft³²⁸ betroffen sind, sodass einzelne Wohnungseigentümer etwa daran gehindert sind, zu ihrem Wohnungseigentumsobjekt zu gelangen. Wesentlich ist auch zu berücksichtigen, dass mit der nachgerüsteten E-Ladeinfrastruktur nicht in die bestehende Zweckwidmung allgemeiner Teile der Liegenschaft eingegriffen wird, widrigenfalls eine Umwidmung der Allgemeinflächen und damit ein einstimmiger Beschluss der Eigentümergemeinschaft erforderlich wäre.³²⁹

Denkbar ist auch, dass auf bislang unbebauten Teilen einer Wohnungseigentumsanlage KFZ-Abstellplätze gemeinsam mit einer E-Ladestation vom Typ 3 errichtet werden. Ob über die dafür erforderlichen baulichen Maßnahmen im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung im Sinne des § 29 Abs 1 WEG mit Mehrheitsbeschluss abgestimmt werden müsste oder ob derartige Maßnahmen bereits zu den Verfügungen im Sinne des § 29 Abs 5 WEG und damit nur einstimmig beschlossen werden können, ist fraglich. Nach der Judikatur kann die Schaffung neuer Parkplätze noch in den Bereich der außerordentlichen Verwaltung fallen, wobei eine Einzelfall-

³²⁷ e7 Energie Markt Analyse GmbH (2017): 64.

³²⁸ Zur Abgrenzung zwingend allgemeiner Teile im Sinne des § 17 WEG siehe Vonkilch in Hausmann et al. (2017): § 17 WEG Rz 16 ff.

³²⁹ e7 Energie Markt Analyse GmbH (2017): 65; siehe auch RIS-Justiz RS0103188 (T18).

betrachtung anzustellen ist.³³⁰ Bei der deutlich darüber hinausgehenden zusätzlichen Schaffung einer E-Ladestation vom Typ 3, in deren Zuge wohl auch Benützungsvorgaben für die einzelnen Wohnungseigentümer geschaffen werden müssten, wäre der Bereich der außerordentlichen Verwaltung im Sinne des § 29 WEG verlassen, und müsste nach Maßgabe der §§ 834 f ABGB ein einstimmiger Beschluss aller Mit- und Wohnungseigentümer gefasst werden oder die sonst notwendige Zustimmung des Außerstreitrichters in einem gerichtlichen Verfahren erwirkt wird.³³¹

6.1.4. Photovoltaikanlage

Im Regelfall wird eine Photovoltaikanlage, die im Mehrparteienhaus nachgerüstet wird, eine Angelegenheit sein, die im Gemeinschaftsinteresse umgesetzt wird – Ausnahmefälle wie die Errichtung einer solchen Anlage durch eine *Energiegemeinschaft* oder überhaupt nur einen einzelnen Wohnungseigentümer im Rahmen des Änderungsrechts nach § 16 Abs 2 WEG³³² sind aber freilich denkbar.

Befindet sich eine Photovoltaikanlage auf dem gemeinschaftlichen Dach der Anlage, ist sowohl die Installation der Photovoltaikanlage als auch die laufende Energiegewinnung daraus dem Bereich der außerordentlichen Verwaltung im Sinne des § 29 WEG zuzuordnen. In diesem Zusammenhang ist auszuschließen, dass die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaikanlage auf dem Hausdach zum Zweck der Energiegewinnung unter die Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung im Sinne des § 28 WEG iVm § 3 MRG fällt, weil diese Art der Modernisierung über die (bloßen) Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs im Sinne des § 3 Abs 2 Z 5 MRG hinausgehen und aus diesem Grund nicht zu einer Kostenbelastung der gesamten Eigentümergemeinschaft führen sollen. Die Nachrüstung einer Photovoltaikanlage ist somit als über die bloße Erhaltung hinausgehende Verbesserungsmaßnahme zu qualifizieren.³³³

³³⁰ OGH 03.08.2010, 5 Ob 43/10 z.

³³¹ e7 Energie Markt Analyse GmbH (2017): 66; OGH 03.08.2010, 5 Ob 43/10 z.

³³² Siehe dazu im Zusammenhang mit E-Ladestationen vom Typ 2 Punkt 6.1.2.

³³³ e7 Energie Markt Analyse GmbH (2017): 66 f mwN.

Soll eine bestehende E-Ladeinfrastruktur mit einer Photovoltaikanlage gekoppelt werden, wäre dies nach den zuvor dargestellten rechtlichen Voraussetzungen für die bloße Nachrüstung einer Photovoltaikanlage im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung nach § 29 WEG entsprechend zu beschließen.

Je nachdem, ob Photovoltaikanlagen gebäudeintegriert oder als aufgeständerte *Auf-Dach-Anlage* montiert sind,³³⁴ besteht die Möglichkeit, Mietlösungen für die Eigentümergemeinschaft zu schaffen. Derartige Lösungen sind nur unter der Voraussetzung umsetzbar, dass die Photovoltaikanlage so am Gebäude angebracht wird, dass sie ohne Beeinträchtigung der Substanz wieder entfernt werden kann. Ansonsten würde das Eigentum an der Anlage auf die Eigentümergemeinschaft übergehen, wodurch ihre Vermietbarkeit verloren gehen würde.³³⁵

6.2. Miteigentum (ABGB)

In diesem Unterpunkt sollen die rechtlichen Besonderheiten, die für die Nachrüstung der zuvor dargestellten Typen von E-Ladestationen³³⁶ und von Photovoltaikanlagen³³⁷ im Bereich des schlichten (ABGB-)Miteigentums relevant sind, beleuchtet werden.

Aus der Sicht des Autors bedarf es aufgrund der weniger stark ausgeprägten Individualrechte in den §§ 825 ff ABGB keiner getrennten Betrachtung der im Rahmen dieser Arbeit untersuchten Nachrüstungsmöglichkeiten für das schlichte Miteigentum. Dies liegt vor allem daran, dass dem einzelnen Miteigentümer kein dem Änderungsrecht des Wohnungseigentümers im Sinne des § 16 WEG³³⁸ gleichkommendes Individualrecht zur Umsetzung von Veränderungen an exklusiv genutzten Teilen der Miteigentumsanlage zur Verfügung steht.³³⁹

³³⁴ Zu den technischen Ausführungsmöglichkeiten siehe Anhang II.

³³⁵ Siehe zu dieser Problemstellung im Zusammenhang mit E-Ladestationen vom Typ 3 Punkt 6.1.3.

³³⁶ Siehe Anhang I.A.

³³⁷ Siehe Anhang II.

³³⁸ Siehe Punkte 3.3.2. und 3.3.3.

³³⁹ U. Terlitza (2021): 64; Siehe dazu auch Punkt 3.1.1.

Am Beispiel einer E-Ladestation des Typs 1, die in der Regel als Einzelanlage ausgestaltet ist, lässt sich anhand der bisher dargestellten Überlegungen zu Veränderungen im Bereich des Miteigentums zeigen, dass aufgrund der notwendigen Verlegung einer Stromleitung durch die gemeinschaftliche Sache notwendigerweise in das Anteilsrecht der übrigen Miteigentümer eingegriffen werden würde. Eine bloße Anteilsverfügung im Sinne des § 829 ABGB, die dem einzelnen Miteigentümer ohne die Zustimmung der Übrigen gestattet ist, kommt schon aus diesem Grund nicht in Betracht.³⁴⁰

Da im Fall der Nachrüstung von E-Ladestationen im Interesse eines einzigen Wohnungseigentümers – dies betrifft Anlagen vom Typ 1 und 2 – gemeinschaftliche Interessen keine Rolle spielen, fällt die Änderungsmaßnahme nicht in den Bereich der Verwaltung nach §§ 833 ff ABGB, sondern in den Bereich der (Sach-)Verfügungen nach § 828 ABGB.³⁴¹ Gelingt es dem änderungswilligen Miteigentümer nicht, die Zustimmung der Übrigen zu seiner geplanten Änderungsmaßnahme zu erlangen, kann diese auch nicht durch die Anrufung des Außerstreitrichters ersetzt werden.³⁴² In einem solchen Fall muss die Änderungsmaßnahme unterbleiben, widrigenfalls der änderungswillige Miteigentümer aufgrund seines eigenmächtigen Handelns Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche der übrigen Teilhaber auslösen würde.³⁴³

Für E-Ladestationen, die im gemeinschaftlichen Interesse der Miteigentümer errichtet werden,³⁴⁴ und auch für Photovoltaikanlagen ist anzunehmen, dass diese regelmäßig in den Bereich der Verwaltung im Sinne der §§ 833 ff ABGB fallen, weil die mit solchen Änderungsmaßnahmen einhergehenden Nutzungsmöglichkeiten der Allgemeinheit zukommen.³⁴⁵ Da der Bereich der ordentlichen Verwaltung vom Gedanken der notwendigen und zweckmäßigen Erhaltung des gemeinschaftlichen Gutes getragen ist und es sich bei der Nachrüstung von E-Ladestationen und Photovoltaikanlagen nach derzeitigem Stand um Modernisierungsmaßnahmen handelt, die nicht dem

³⁴⁰ Siehe Punkt 3.2.2.

³⁴¹ U. Terlitzka (2021): 250; auch OGH 26.08.2008, 5 Ob 38/08 m.

³⁴² RIS-Justiz RS0117159.

³⁴³ Siehe Punkt 5.1.

³⁴⁴ Dies betrifft in der Regel E-Ladestationen vom Typ 3 und unter Umständen solche vom Typ 2. Siehe dazu auch Punkt 6.1.2.

³⁴⁵ Siehe Punkt 3.2.5.

ortsüblichen Standard bei Wohngebäuden entsprechen, sind diese als Veränderungen im Sinne des § 834 ABGB zu qualifizieren.³⁴⁶

Bei der Umsetzung gemeinschaftlicher E-Ladestationen und Photovoltaikanlagen gelten daher die von § 834 f ABGB vorgesehenen gesetzlichen Schutzvorkehrungen zugunsten der überstimmten Miteigentümer. Kann daher – trotz Erreichung der grundsätzlich für die Beschlussfassung erforderlichen überwiegenden Mehrheit – die Zustimmung aller Teilhaber zur geplanten Nachrüstungsmaßnahme nicht eingeholt werden, so ist zwingend die Genehmigung durch den Außerstreitrichter erforderlich.³⁴⁷ In diesem Fall bietet es sich für die änderungswillige Mehrheit von Miteigentümern an, sogleich aktiv die Sicherstellung für mögliche Schäden, die aus der Änderungsmaßnahme resultieren, in die Beschlussfassung zu integrieren, um ein im Anschluss zu führendes außerstreitiges Verfahren über die Notwendigkeit zur Sicherstellung abzukürzen.³⁴⁸ Ist es der überstimmten Minderheit nicht möglich, aus der Miteigentümergeinschaft auszutreten – etwa wegen Unzeit im Sinne des § 835 ABGB oder weil sonstige rechtliche Hindernisse entgegenstehen³⁴⁹ –, so müsste die überstimmte Minderheit die genehmigte Änderung tolerieren.

Bei der Umsetzung von E-Ladestationen auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft ist zu bedenken, dass Benützungsvereinbarungen der Miteigentümer untereinander auch unter die wichtigen Veränderungen nach § 834 ABGB fallen. Kann eine Benützungsvereinbarung nicht im Einvernehmen aller Teilhaber getroffen werden, müssten die beabsichtigten Veränderungen der faktischen Nutzungsverhältnisse auf der Liegenschaft durch die Anrufung des Gerichtes im Verfahren außer Streitsachen nach § 835 ABGB erwirkt werden.³⁵⁰ Wie schon für den Bereich des Wohnungseigentumsrechts dargestellt, müssen jene Bereiche, die von der Benützungsvereinbarung betroffen sind, rechtlich verfügbar sein, dürfen also nicht zwingend von der Allge-

³⁴⁶ Zur Abgrenzung der Bereiche der ordentlichen von der außerordentlichen Verwaltung im schlichten Miteigentum siehe Punkt 3.2.4.

³⁴⁷ Siehe Punkt 3.2.4.

³⁴⁸ Tanczos/Eliskases in Rummel et al. (2015): § 834 Rz 15; siehe auch Punkt 3.2.4.

³⁴⁹ Siehe Punkt 3.2.4.

³⁵⁰ RIS-Justiz RS0104508.

meinheit oder einzelnen Teilhabern zur Benützung der gemeinsamen Sache benötigt werden.³⁵¹

Obwohl die Vermietung einer Liegenschaft oder Teilen davon zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung (§ 833 ABGB) zählt, ist im Fall einer Vermietung von (allgemeinen) Teilen der Miteigentumsanlage, die im Zuge der Nachrüstung von E-Ladeinfrastruktur oder Photovoltaikanlagen – etwa an externe Dienstleister wie Ladestellenbetreiber – erfolgt, aufgrund der Sachnähe zur Nachrüstungsmaßnahme selbst, davon auszugehen, dass eine quasi annexe Vermietung auch in den Bereich der wichtigen Veränderungen nach § 834 ABGB fällt und nach denselben Bestimmungen handzuhaben ist.³⁵²

³⁵¹ Tanczos/Eliskases in Rummel et al. (2015): § 834 Rz 3.

³⁵² RIS-Justiz RS0013564.

7. Schlussfolgerungen

Die Analyse der rechtlichen Rahmenbedingungen, unter denen die in dieser Arbeit beleuchteten E-Ladestationen und Photovoltaikanlagen umgesetzt werden können, zeigt, dass das Wohnungseigentumsrecht gegenüber den zivilrechtlichen Bestimmungen, die das schlichte Miteigentum regeln, flexiblere Möglichkeiten bietet, Neuerungen umzusetzen. Besonders hervorzuheben sind die eingeschränkten Möglichkeiten des einzelnen Miteigentümers, eine E-Ladestation als Individuallösung für sich umzusetzen. Im Vergleich dazu bietet das Änderungsrecht des Wohnungseigentümers, das im Kern nichts Anderes ist als eine gesetzlich positivierte Möglichkeit, Sachverfügungen im Sinne des § 828 ABGB unter vereinfachten Rahmenbedingungen umzusetzen,³⁵³ flexiblere Handlungsmöglichkeiten.³⁵⁴

Da die Forderung nach einer klimafreundlicheren Ausgestaltung für den gesamten Bereich des Wohnbaus und unabhängig davon gilt, welchem Regelungsregime eine Wohnanlage unterliegt, wäre eine Modernisierung des Normenkataloges der §§ 825 ff ABGB wünschenswert, um einen wirklich flächendeckenden Umstieg auf E-Fahrzeuge zu ermöglichen. Eine Angleichung des Normenkataloges an die einschlägigen Bestimmungen des WEG in der Fassung der WEG-Novelle 2022 wäre ein Anfang. Gerade was die Berücksichtigung technischer Weiterentwicklungen auf dem Gebiet der E-Mobilität betrifft, besteht jedoch Verbesserungsbedarf, der im Zuge einer Novellierung der §§ 825 ff ABGB sogleich berücksichtigt werden könnte.

Konkret sollte die Festlegung von Änderungsmaßnahmen, die unter vereinfachten Bedingungen umgesetzt werden können – Stichwort: Vorrichtungen zum Langsamladen von elektrisch betriebenen Fahrzeugen³⁵⁵ –, flexibler ausgestaltet werden, sodass es nicht primär der höchstgerichtlichen Judikatur anheimgestellt ist, darüber zu entscheiden, wie rasch klimafreundliche Maßnahmen umgesetzt werden können und

³⁵³ U. Terlitzka (2021): 64.

³⁵⁴ Siehe Punkte 6.1.1., 6.1.2. und 6.2.

³⁵⁵ Siehe § 16 Abs 2 Z 2 WEG neu.

ab welchem Zeitpunkt eine technische Neuerung von gestern zum (verkehrsüblichen) Standard von heute avanciert ist.

Rechtliche Vereinfachungen für die Umsetzung klimafreundlicher Maßnahmen im Gebäudesektor, wie sie mit der in § 16 Abs 5 WEG geregelten Zustimmungsfiktion beabsichtigt wurden, sollten so praktikabel ausgestaltet sein, dass sie bei näherer Betrachtung nicht dazu führen, dass der Rechtszug vor den Außerstreitrichter zur Durchsetzung einer geplanten Änderungsmaßnahme als sprichwörtlicher Weg des geringsten Widerstandes wahrgenommen wird.³⁵⁶

Darüber hinaus sollte der vom Gesetzgeber gewünschte Umstieg von Einzelladestationen auf – die nach den bisherigen Praxiserfahrungen zu bevorzugenden³⁵⁷ – Gemeinschaftsladestationen durch klarere Regelungen vorangetrieben werden als mit der nunmehr in Geltung stehenden Regelung des § 16 Abs 8 WEG (neu). Nicht nur bleiben E-Ladestationen, die bis zum 31.12.2021 errichtet wurden, mit Blick auf die Möglichkeit, ihre weitere Nutzung nach fünf Jahren zu verbieten, unantastbar, sondern ist bisweilen unklar, ab welchem Zeitpunkt die Nutzung einer (Alt-)Einzelladestation zu unterbleiben hat – der Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit eines von der Eigentümergemeinschaft gefassten Beschlusses käme nach der derzeitigen Regelung ebenso in Frage wie der Zeitpunkt der erstmaligen Möglichkeit zur Nutzung der nachträglich geschaffenen Gemeinschaftsladestation.

Hinsichtlich jener Nachrüstungsmaßnahmen, die Gemeinschaftsanlagen betreffen, die im Rahmen der Verwaltung umzusetzen sind, wurde mit der Schaffung einer alternativen Möglichkeit zur Mehrheitsbildung für den Bereich des Wohnungseigentumsrechts eine wichtige Änderung eingeführt. Die Möglichkeit, einen Beschluss auch mit Zweidrittelmehrheit der anwesenden Stimmen, die zumindest ein Drittel der Miteigentumsanteile repräsentieren müssen, zuwege zu bringen, stellt eine wichtige Maßnahme zur Förderung der Umsetzung klimafreundlicher Maßnahmen – durch klimabewusste Minderheiten – dar. Eine vergleichbare Regelung für den Bereich des schlichten Miteigentums fehlt bedauerlicherweise, sodass an eine Nachrüstung von

³⁵⁶ Richter (2022): 11 f.

³⁵⁷ Siehe Anhang II.

E-Ladestationen und Photovoltaikanlagen innerhalb schicklicher Zeit nur mit Zustimmung aller Miteigentümer zu denken ist.

Bleibt zu hoffen, dass die Maßnahmen des nationalen Gesetzgebers im Bereich des Wohnbaus ausreichen, damit Österreich seinen Beitrag zur Erreichung der zuletzt auf der Klimakonferenz in Glasgow aktualisierten Klimaziele leisten kann.³⁵⁸ Schließlich ist uns allen nur zu wünschen, dass unser Planet die Menschheit von den Folgen des Klimawandels erlöst, wenn sie (zumindest) *immer strebend sich bemüht*.

³⁵⁸ Siehe Punkt 1.

Literaturverzeichnis

Bücher und Monografien

Yuval Noah Harari (2019): *21 Lektionen für das 21. Jahrhundert*. 2. Aufl., C.H.Beck oHG, München.

Till Hausmann / Andreas Vonkilch (2013), *Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG*. 3. Aufl., Verlag Österreich GmbH, Wien.

Till Hausmann / Andreas Vonkilch (2017): *Kommentar Österreichisches Wohnrecht – WEG*. 4. Aufl., Verlag Österreich GmbH, Wien.

Alexander Illedits / Karin Illedits-Lohr (2020): *Wohnungseigentum Kompakt*. 7. Aufl., LexisNexis Verlag ARD Orac GmbH & Co KG, Wien.

Alexander Illedits / Otto Reich-Rohrwig (2018): *Wohnrecht: Taschenkommentar*. 3. Aufl., LexisNexis Verlag ARD Orac GmbH & Co KG, Wien.

Christoph Kothbauer (2021): *Mietrecht Österreich, Praxishandbuch*. 1. Aufl., ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien.

Helmut Koziol / Rudolf Welser / Andreas Kletečka (2014): *Bürgerliches Recht – Band I*, 14. Aufl., MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien.

Helmut Koziol / Peter Bydlinski / Raimund Bollenberger (2020): *Kurzkommentar zum ABGB*. 6. Aufl., Verlag Österreich GmbH, Wien.

Peter Rummel / Meinhard Lukas (2015): *Kommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch – Teilband §§ 825 – 858 ABGB (Miteigentum)*. 4. Aufl., MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien.

Michael Schwimann / Georg Kodek (2018): *ABGB Praxiskommentar Band 4*. 5. Aufl., LexisNexis Verlag ARD Orac GmbH & Co KG, Wien.

Ulfried Terlitzka (2021): *Miteigentum und Wohnungseigentum – Parallelwelten.*, MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien.

Helmut Würth / Madeleine Zingher / Peter Kovanyi (2015): *Kurzkomentar zu MRG, WEG, WGG mit allen wohnrechtlich relevanten Nebenvorschriften – Band II (WEG, HeizKG, BTVG und Maklerrecht)*. 23. Aufl., MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien.

Zeitschriften

Philipp Fidler (2017), Elektromobilität im Wohnungseigentumsrecht. In: *wobl – Wohnrechtliche Blätter*, Heft 12/2017, S. 369 - 384.

Katharina Häusler / Maximilian Schenk (2021), Nachhaltiger Wohnbau: Vorgaben des Raumordnungs- und Baurechts. In: *Immolex*. Heft 11/2021, S 366 – 370.

Daphne Frankl-Templ (2020), Das Laderecht für E-Fahrzeuge im Wohnrecht. In: *Immolex*. Heft 11/2020, S. 334 – 338.

Leonore Gewessler (2021), Forum Nachhaltigkeit – Zentrales Anliegen des Klimaschutzministeriums. In: *Fachzeitschrift zum Nachhaltigkeitsrecht – Zeitschrift für das Recht der nachhaltigen Entwicklung*. Heft 1/2021, S. 6 – 13.

Christoph Kothbauer (2022), Änderungen im Bereich der Beschlussfassung sowie der Eigentümerversammlungen. In: *Immolex*. Heft 1/2022, S. 12 – 15.

Helmut Mitterfellner / Harald König / Georg Hillinger (2021), *Bewertung von Photovoltaikanlagen*. In: *Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*. Heft 4/2021, S. 68 – 69.

Guntram Pressmair / Paul Lampersberger (2020), E-Mobilität in Wohnhausanlagen – Technische Herausforderungen und Möglichkeiten. In: *Immolex*. Heft 11/2020, S 342 – 346.

Sigrid Räth (2022), Die neue Rücklage. In: *Immolex*. Heft 1/2022, S. 16 – 18.

Daniel Richter (2022), Das neue Änderungsrecht des Wohnungseigentümers nach § 16 WEG. In: *Immolex*. Heft 1/2022, S 6 – 12.

Marlene Wimmer-Nistelberger (2021), Baurecht und alternative Energien. In: *Zeitschrift für Vergaberecht und Bauvertragsrecht*. Heft 6/2021, S. 259 – 268.

Judikatur

Rechtssätze³⁵⁹

RS0013283

RS0081766

RS0109188

RS0117159

RS0109247

RS0083309

RS0083345

RS0082890

³⁵⁹ Abrufbar im Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS) unter: www.ris.bka.gv.at (zuletzt abgerufen am 25.02.2022).

RS0082890 (T7)

RS0117164

RS0111284

RS0130569

RS0069944 (T3)

RS0116998

RS0116998 (T3)

RS0013811

RS0013809

RS0013566

RS0082856 (T1)

RS0082856 (T2)

RS0116332 (T5)

RS0116332 (T4)

RS0013205

RS0132879

RS0131875

RS0005944

RS0013573

RS0041383

RS0013665

RS0013638 (T10)

RS0069944 (T8; T11)

RS0130070

RS0103188 (T18)

RS0104508

RS0013564

Einzelentscheidungen³⁶⁰

OGH 26.02.2002, 5 Ob 54/02 f

OGH 10.02.2004, 5 Ob 310/03 d

OGH 18.03.2004, 1 Ob 47/04 z

OGH 05.04.2005, 5 Ob 28/05 m

OGH 07.03.2006, 1 Ob 250/05 d

OGH 27.06.2006, 5 Ob 93/06 x

OGH 28.08.2007, 5 Ob 129/07 t

OGH 26.08.2008, 5 Ob 38/08 m

OGH 03.08.2010, 5 Ob 43/10 z

OGH 20.01.2012, 8 Ob 127/11 a

OGH 16.12.2014, 5 Ob 220/14 k

OGH 27.01.2015, 5 Ob 160/14 m

OGH 28.04.2015, 5 Ob 226/14 t

OGH 19.05.2015, 5 Ob 38/15x

OGH 18.05.2016, 5 Ob 216/15y

OGH 25.10.2016, 5 Ob 36/16 d

OGH 01.03.2017, 5 Ob 206/16 d

OGH 04.05.2017, 5 Ob 141/16 w

OGH 04.05.2017, 5 Ob 75/17 s

³⁶⁰ Siehe FN 359.

OGH 23.05.2017, 5 Ob 228/16 i

OGH 19.12.2017, 9 Ob 18/17 p

OGH 13.12.2018, 5 Ob 169/18 s

OGH 17.01.2019, 5 Ob 208/18 a

OGH 20.02.2019, 5 Ob 245/18 t

OGH 22.10.2019, 5 Ob 149/19 a

OGH 18.12.2019, 5 Ob 173/19 f

OGH 20.02.2020, 5 Ob 221/19 i

OGH 14.04.2020, 5 Ob 26/20 i

OGH 18.06.2020, 5 Ob 73/20 a

OGH 30.09.2020, 5 Ob 151/20 x

OGH 22.10.2020, 5 Ob 97/20 f

OGH 15.03.2021, 4 Ob 28/21 b

OGH 14.06.2021, 5 Ob 68/21 t

Gesetze und Gesetzesmaterialien

Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, JGS Nr. 946/1811

Bundeskanzleramt Österreich (2020): *Aus Verantwortung für Österreich. – Regierungsprogramm 2020 – 2024.*, Bundeskanzleramt Österreich, Wien

Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG), BGBl. Nr. 520/1981

Bundesgesetz über den Ausbau von Energie aus erneuerbaren Quellen (Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz – EAG), BGBl. I Nr. 150/2021

Elektrotechnikgesetz 1992, BGBl. Nr. 106/1993

Vorblatt und Wirkungsorientierte Folgenabschätzung zum Ministerialentwurf des Bundesgesetzes, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird, 134/ME XXVII. GP

Erläuternde Bemerkungen zum Ministerialentwurf 134/ME XXVII. GP

Erläuternde Bemerkungen zur Regierungsvorlage, 1174 der Beilagen XXVII. GP

Richtlinie EU 2018/844 zur Änderung der Richtlinie 2013/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz

Verordnung (EU) 2021/1119 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 30. Juni 2021 zur Schaffung des Rahmens für die Verwirklichung der Klimaneutralität und zur Änderung der Verordnungen (EG) Nr. 401/2009 und (EU) 2018/1999 („Europäisches Klimagesetz“)

Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 70/2002

Sonstige Quellen

Printquellen

e7 Energie Markt Analyse GmbH (2017): Endbericht – Nachrüstung von Ladestationen in bestehenden großvolumigen Wohngebäuden

e7 Energie Markt Analyse GmbH (2019): Endbericht – Pilotprojekt Elektromobilität 2030

Klima- und Energiefonds (2016): *Photovoltaik-Fibel*, gugler* cross media, Melk an der Donau

Mitteilung der Europäischen Kommission vom 11.12.2019 an das Europäische Parlament, den Europäischen Rat, den Rat, den Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen – *der europäische Grüne Deal*, COM (2019) 640 final

STATISTIK AUSTRIA (2021): *WOHNEN – Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik*, Verlag Österreich GmbH, Wien

Technische Universität Wien (2021): Endbericht – E-Mobilität im Wohnbau – Ready to URCHARGE?!

United Nations (2021): *COP26: The Glasgow Climate Pact*

Walter Hüttler, Johannes Stabentheiner (2021): *Nachrüsten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge – Was ist konkret zu tun?*, Skriptum zur Vorlesung der wohnenplus Akademie

Andreas Vonkilch (2022): *RECHTSUPDATE „Die WEG-Novelle 2022“*, Folien-skriptum zur gleichnamigen Seminarveranstaltung der Universität Innsbruck

Internetquellen

Leitfaden Genehmigungsverfahren Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge des BMVIT, abgerufen unter: <https://www.klimafonds.gv.at/publication/leitfaden-genehmigungsverfahren-ladeinfrastruktur-fuer-elektrofahrzeuge/> (zuletzt aufgerufen am 25.02.2022)

Produktbeschreibung einer Kombination aus E-Ladestation und Solaranlage: <https://www.fronius.com/de/solarenergie/installateure-partner/technische-daten/alle-produkte/1%C3%B6sungen/fronius-wattpilot/fronius-wattpilot/wattpilot-home-11-j> (zuletzt aufgerufen am 25.02.2022).

Abbildungsverzeichnis

Schaubild 1: e7 Energie Markt Analyse GmbH: https://www.e-sieben.at/de/projekte/17036_E_Ladestationen_grossvolumige_Wohngebaeude.php
(zuletzt aufgerufen am 25.02.2022)

Schaubild 2: Bundesverband PHOTOVOLTAIK AUSTRIA, Bestandteile der PV-Anlage: <https://pvaustria.at/technische-grundlagen/> (zuletzt abgerufen am 25.02.2022).

ANHANG I: Technisch relevante Aspekte von E-Ladestationen

In Bestandsgebäuden sind unterschiedliche Ausgangssituationen bei einer geplanten Nachrüstung von E-Ladestationen denkbar. Ausschlaggebend ist, wo die KFZ-Stellplätze situiert sind, für die eine Lademöglichkeit geschaffen werden soll; dies kann über- oder unterirdisch in einer Tiefgarage sein. Mit Blick auf die Zuordnung der Stellplätze besteht die Möglichkeit, diese dauerhaft einem Wohnungseigentumsobjekt (fix) zuzuordnen oder allen Bewohnern gleichermaßen zur Verfügung zu stellen. Dauerhaft zugeordnete Stellplätze können dabei im Eigentum des Nutzungsberechtigten stehen und ausschließlich von diesem genutzt werden, hinsichtlich ihrer Benützung zwischen mehreren Eigentümern aufgeteilt sein oder von der Allgemeinheit (Eigentümergeinschaft) gemietet sein.³⁶¹

Je nach zuvor dargestellter Ausgangssituation kann die rechtliche Beurteilung der Zulässigkeit einer geplanten Nachrüstung von E-Ladeinfrastruktur variieren. Die rechtliche Beurteilung hängt mitunter wesentlich von der technischen Ausführung ab. Im einschlägigen Schrifttum wurden – soweit überblickbar – drei gängige Varianten diskutiert, wie E-Ladeinfrastruktur in großvolumigen Bestandsgebäuden nachträglich geschaffen werden kann.³⁶² Diese drei Varianten³⁶³ werden im Folgenden mit ihren technischen Grundzügen dargestellt, wobei sich die Darstellung auf die (wohn-)rechtlich relevanten Aspekte konzentriert.

Allen drei Varianten ist gemein, dass ihre Auswirkung auf die bestehende Leistungsreserve des Hausanschlusses eines Bestandsgebäudes zu prüfen ist. Bei dieser Überprüfung ist der jeweilige Netzbetreiber einzubeziehen. Es geht darum zu vermeiden, dass die maximale Kapazität des Hausanschlusses aufgrund der Gesamtleistung aller Verbraucher, die vom Hausanschluss versorgt werden, nicht überschritten wird. Bei der Beurteilung der Inanspruchnahme des Hausanschlusses wird als mitigierender Faktor berücksichtigt, dass nicht alle Verbraucher gleichzeitig die ihnen zur Verfü-

³⁶¹ e7 Energie Markt Analyse GmbH (2017): 9 f.

³⁶² Fidler (2017): 369 ff; e7 Energie Markt Analyse GmbH (2017): 9 ff.

³⁶³ Siehe Anhang I.A.

gung stehende Leistung zur Gänze abrufen, sondern Nutzungen in der Regel zeitversetzt erfolgen. Diesem Umstand wird durch sogenannte *Gleichzeitigkeitsfaktoren* Rechnung getragen.³⁶⁴

Weist ein Hausanschluss keine ausreichenden Leistungsreserven auf, ist dieser zu erweitern, wodurch es nach Erfahrungen aus der Praxis zu erheblichen Kosten (im mittleren fünfstelligen Bereich) kommen würde.³⁶⁵

Um der Nachrüstung einer E-Ladeinfrastruktur vor allem im Bereich des großvolumigen Wohnbaus keine unüberwindbare Hürde in den Weg zu legen, gilt es die mit einer Erweiterung des Hausanschlusses verbundenen hohen Kosten zu vermeiden. Langfristig werden daher intelligente Ladelösungen anzustreben sein, die dazu in der Lage sind, den Hausanschluss zu entlasten, indem sie Ladeleistung so verteilen, dass Lastspitzen vermieden werden, die ansonsten zur Notwendigkeit eines Netzausbaus führen würden.³⁶⁶

A. Drei Umsetzungsvarianten für E-Ladestationen

Gegenstand der technischen Darstellung und der daran anknüpfenden rechtlichen Beurteilung sind folgende Varianten von E-Ladestationen:

- Einzelanlage bei bestehendem Zähler (im Folgenden kurz: Typ 1);
- Einzelanlage mit eigenem Zähler (im Folgenden kurz: Typ 2) und
- Gemeinschaftsanlage mit eigenem Zähler und Master-Station (im Folgenden kurz: Typ 3).

Nachstehendes Schaubildveranschaulicht den schematischen Aufbau der drei Anlagentypen (numerisch aufsteigend von links nach rechts):

³⁶⁴ e7 Energie Markt Analyse GmbH (2017): 11.

³⁶⁵ e7 Energie Markt Analyse GmbH (2017): 19.

³⁶⁶ e7 Energie Markt Analyse GmbH (2019): 52; Technische Universität Wien (2021): 5.

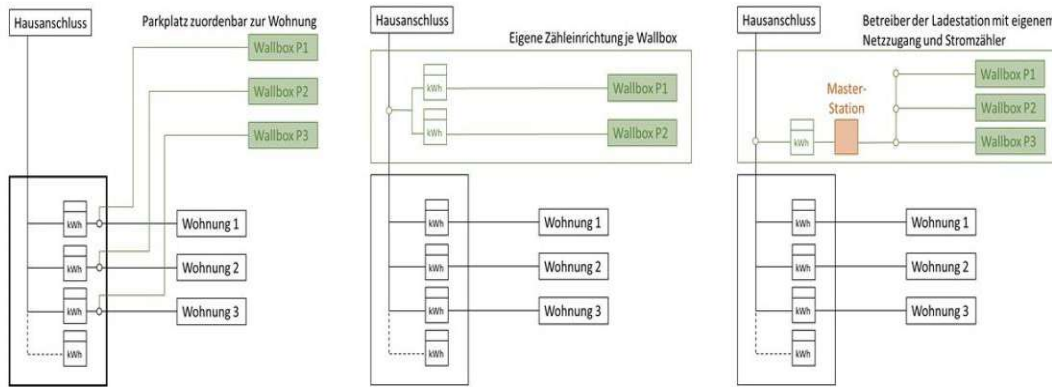


Schaubild 1³⁶⁷

i. Typ 1 – Einzelanlage bei bestehendem Zähler

Bei dieser Variante werden die bestehenden Anschlüsse eines Wohnungseigentumsobjektes zur Versorgung von Ladepunkten, welche bei PKW-Stellplätzen installiert werden, genutzt. Je installierter *Wallbox* ist eine Anspeiseleitung zwischen dem zentralen Zählerverteiler und dem PKW-Stellplatz, der versorgt werden soll, zu legen. Die über die über die Wallbox bezogene Energiemenge wird über den vorhandenen Wohnungszähler erfasst und abgerechnet. Diese Variante eignet sich nur für fix zugeordnete Stellplätze. Nach bisherigen Erfahrungswerten aus der Praxis kann diese zu ökonomisch vertretbaren Preisen (auf einer Bandbreite zwischen € 2.000,00 und € 7.000,00) errichtet werden.

Limitierender Faktor bei der technischen Umsetzung ist, dass sich der Zählerverteiler zentral im Keller- oder im Erdgeschoss befinden muss, damit die nachzurüstenden Wallboxen installiert werden können, ohne dass einzelne Leitungen mit exorbitanter Länge verlegt werden müssen. Weitere limitierende Faktoren sind die ausreichende Dimensionierung und die erforderliche dreiphasige Ausführung der Anspeiseleitung vor dem Zähler. Beim Zählerverteiler selbst muss ausreichend Platz vorhanden sein, um zusätzliche Anspeiseleitungen zu den KFZ-Abstellplätzen verlegen zu können.

³⁶⁷ e7 Energie Markt Analyse GmbH: https://www.e-sieben.at/de/projekte/17036_E_Ladestationen_grossvolumige_Wohngebaeude.php (zuletzt aufgerufen am 25.02.2022).

Außerdem sollte Platz für eine dreiphasige Leitungsschutz-Absicherung und FI-Schutzschaltung des Typs A geschaffen werden. Verbindungsleitungen zwischen dem Zählerverteiler und den einzelnen KFZ-Abstellplätzen, die versorgt werden sollen, sind über die allgemeinen Teile der Liegenschaft zu verlegen. Bei der Wahl des richtigen Typs von Wallbox ist darauf zu achten, dass diese für *langsames Laden*³⁶⁸ ausgelegt ist.³⁶⁹

Für die rechtliche Umsetzbarkeit dieser Variante ist relevant, dass an jedem KFZ-Abstellplatz, der für die Ladung von E-Fahrzeugen ausgerüstet werden soll, eine Wallbox im Wandbereich oder eine Standsäule für eine solche zu installieren ist. Beim Verlegen der notwendigen Verbindungsleitungen zwischen Zählerverteiler und dem jeweiligen KFZ-Abstellplatz sind Leitungen über die allgemeinen Teile der Liegenschaft zu verlegen, wobei dies in der Regel mit Wanddurchbrüchen verbunden ist. Außerdem kann es dazu kommen, dass Wandabschottungen räumlich überbrückt (durchdrungen) werden müssen. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass für die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte, deren (zugeordnete) KFZ-Abstellplätze versorgt werden sollen, eine Strom- und Datenanbindung aus dem bestehenden Zählerverteiler hergestellt werden muss.³⁷⁰

Im Zusammenhang mit der technischen Umsetzung fallen Kosten für die zu installierende Wallbox oder die Standsäule mit Wallbox, die Ausführung der elektrischen Installationen samt benötigten Material und – bei oberirdisch gelegenen KFZ-Abstellplätzen – je nach Sachlage für notwendige Grabungsarbeiten zur Leitungsverlegung im Freien an. Für die Abrechnung bedeutet diese Variante keine nennenswerten Komplikationen, weil die über die Wallbox bezogene Energiemenge über den bestehenden Wohnungszähler aufgezeichnet wird, sodass eine Verrechnung der zusätzlich bezogenen Energiemenge über die Bewirtschaftungskostenabrechnung für das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt möglich ist.³⁷¹

³⁶⁸ Der Begriff *langsames Laden* bezeichnet Ladevorgänge, bei denen bei einer Einzelanlage bis zu 3,7 kW und bei einer Gemeinschaftsanlage bis zu 11 kW Leistung eingesetzt wird. Im Vergleich dazu wird bei *mittelschnellem Laden* mit bis zu ca. 22 kW Leistung geladen. Bei darüber liegenden Ladeleistungen wird von *Schnellladen* gesprochen. (Vgl. Hüttler et al. [2021]: 18.)

³⁶⁹ e7 Energie Markt Analyse GmbH (2017): 11 ff.

³⁷⁰ e7 Energie Markt Analyse GmbH aaO: 14.

³⁷¹ aaO.

ii. Typ 2 – Einzelanlage mit eigenem Zähler

Die technische Umsetzbarkeit dieser Variante gleicht im Wesentlichen derjenigen der Anlage des Typs 1. Wesentlicher Unterschied ist jedoch, dass ein weiterer Zählerverteiler in zentraler Lage nach dem Hausanschluss angebracht werden muss und die für die Versorgung der einzelnen anzuschließenden PKW-Abstellplätze erforderlichen Leitungen von diesem ausgehend zu den betroffenen KFZ-Abstellplätzen geführt werden müssen. Werden KFZ-Abstellplätze auf diese Weise mit einer Wallbox ausgestattet, erfolgt die Anspeisung unabhängig von einem möglichen weiteren Wohnungseigentumsobjekt, welchem dieser zugeordnet ist. Aus diesem Grund ist für eine solche Wallbox ein zusätzlicher Zähler zu installieren, wodurch Kosten für den Netzzutritt und weitere laufende Kosten entstehen. Vorteilhaft ist, dass für solcherart nachgerüstete Wallboxen ein vom Stromlieferanten der Wohnungseigentumsanlage verschiedener Stromversorger gewählt und auf diese Weise über die Inanspruchnahme eines günstigeren Tarifs ein Einsparpotenzial genutzt werden kann.³⁷²

iii. Typ 3 – Gesamtanlage mit Lastmanagement und Master-Station

Bei der technischen Umsetzung dieser Variante ist die Errichtung eines zusätzlichen Zählerverteilers in zentraler Lage, welcher mit einem eigenen Stromzähler ausgestattet ist, unbedingt erforderlich, um von dort aus eine ebenfalls neu zu errichtende *Master-Station* anzuspiesen. Die Master-Station versorgt die einzelnen versorgungsmäßig nachgelagerten Wallboxen und stellt damit das Herzstück bei der Umsetzung dieser Variante dar.³⁷³

Zur Umsetzung dieser Variante ist ein sogenannter *Ladestellenbetreiber* erforderlich, der die Leitungsanbindung zur Versorgung der nachzurüstenden Ladepunkte an den einzelnen zu versorgenden KFZ-Abstellplätzen neu errichtet. Darüber hinaus hat dieser die Aufgabe, die E-Ladeinfrastruktur ordnungsgemäß zu betreiben und die

³⁷² e7 Energie Markt Analyse GmbH aaO: 15 f.

dabei anfallenden Kosten zu verrechnen. Bei der Wahl des Ladestellenbetreibers ist zwischen einem *internen Ladestellenbetreiber*, der etwa von einer (Wohnungs-)Eigentümergeinschaft – allenfalls auch in Kooperation mit der jeweiligen Hausverwaltung – gebildet wird und die zuvor dargestellten typischen Aufgaben eines Ladestellenbetreibers besorgt oder – wenn auch nur teilweise – über beauftragte Dienstleister (zB E-Mobilitätsprovider) erbringen lässt, und einem *externen Ladestellenbetreiber*, der eine maßgeschneiderte Paketlösung für die vorhandene E-Ladeinfrastruktur anbietet, zu unterscheiden.

Die über die Ladeinfrastruktur dieser Variante bezogene Energiemenge wird – vergleichbar der Variante Typ 2³⁷⁴ – über das neu installierte Zählersystem aufgezeichnet und abgerechnet. Besonderheit dieser Variante ist, dass sie sich auch für nicht dauerhaft zugeordnete KFZ-Abstellplätze eignet.³⁷⁵

Mit der Umsetzung dieser Variante können zwei bedeutende Vorteile ausgenutzt werden: Einerseits besteht für spätentschlossene Wohnungseigentümer die Möglichkeit, sich auch nach der erstmaligen Errichtung an die E-Ladeinfrastruktur anzuschließen. Der wohl größte Vorteil besteht jedoch darin, dass ein zentrales Lade- und Lastmanagement eingeführt werden kann, welches den Ladestellenbetreiber (*Charge Point Operator*) in die Lage versetzt, Ladeleistungen und -zeiten abhängig von der Zahl der Abnehmer, die aktuell versorgt werden müssen, zu steuern. Dadurch kann die Gefahr einer Überlastung des Hausanschlusses mit Blick auf die jeweils vorhandene Reserveleistung des Hausanschlusses verringert werden. Den – mittlerweile evidenten³⁷⁶ – Vorteilen dieser Variante stehen die mit dieser verbundenen hohen Investitionskosten gegenüber.³⁷⁷ Diese resultieren zum einen daraus, dass einerseits größere Menge an Hardware (Verteilerschrank, Master-Station etc.) und andererseits die laufenden Kosten, die aus der notwendigen Befassung eines Ladestellenbetreibers resultieren, anfallen.³⁷⁸

³⁷³ e7 Energie Markt Analyse GmbH aaO: 17 f.

³⁷⁴ Siehe Punkt 4.1.2.

³⁷⁵ e7 Energie Markt Analyse GmbH aaO.

³⁷⁶ Siehe dazu Punkt 4.2.

³⁷⁷ Fidler (2017): 371 f.

B. Bisherige Erfahrungen mit E-Ladestationen aus Pilotprojekten

Mit den Pilotprojekten *Pilotprojekt Elektromobilität 2030* und *URCHARGE*³⁷⁹ konnten zwei für den Betrachtungsgegenstand der vorliegenden Arbeit wesentliche Praxisprojekte ausfindig gemacht werden, deren Ziel es war, die Umsetzbarkeit von E-Ladeinfrastruktur für den Bereich Elektromobilität in großvolumigen Bestandsgebäuden zu untersuchen.³⁸⁰ Trotz deutlicher Unterschiede in puncto Projektdauer und -umfang bzw. Größe des Teilnehmerfeldes förderten beide Praxisprojekte durchaus deckungsgleiche Ergebnisse zu Tage: Allem voran steht die Erkenntnis, dass durch ein intelligentes Lastmanagementsystem – im Gegensatz zu unkontrolliertem Laden mit maximaler Leistung – durch das Verschieben von Ladezeitpunkten Netzspitzen vermieden werden können. Dadurch wiederum kann die mit der großflächigen Nachrüstung von E-Ladeinfrastruktur potenziell verbundene Notwendigkeit, die Kapazität des Hausanschlusses für teures Geld zu erhöhen, umgangen werden. Die Ergebnisse beider Projekte deuten an, dass auch der vollständige Umstieg auf E-Mobilität in Bestandsgebäuden bei gleichzeitigem Einsatz eines intelligenten Lastmanagementsystems problemlos von den bestehenden Hausanschlüssen mit gängigen Ladeleistungen bewerkstelligt werden kann.³⁸¹

Beide Projektendberichte nehmen Bezug auf die Möglichkeit, eine nachgerüstete E-Ladestation mit einer Stromerzeugungsanlage, welche sich aus einer erneuerbaren Quelle (zB Photovoltaikanlage) speist, zu koppeln, um Synergieeffekte optimal auszunutzen und selbsterzeugte Energie optimal zur Ladung von E-Fahrzeugen zu nutzen.³⁸²

Aus den Ergebnissen der beiden Praxisprojekte ist somit die in der Praxis häufig gestellte Frage, *Was geschieht, wenn alle laden (wollen)?*, mit einem zuversichtlichen

³⁷⁸ e7 Energie Markt Analyse GmbH (2017): 19 f.

³⁷⁹ Der Kunstbegriff *URCHARGE* setzt sich aus den Bestandteilen UR(ban) CHARG(E)(ing) zusammen.

³⁸⁰ e7 Energie Markt Analyse GmbH (2019): 6; Technische Universität Wien (2021): 6 f.

³⁸¹ e7 Energie Markt Analyse GmbH (2019): 50 ff; Technische Universität Wien (2021): 4 f; 15.

³⁸² e7 Energie Markt Analyse GmbH aaO: 52; Technische Universität Wien aaO: 29 f.

Es geht! zu beantworten, solange der Empfehlung gefolgt und ein intelligentes Lastenmanagementsystem in die bestehende Ladeinfrastruktur implementiert wird.³⁸³

In der gelebten Praxis wird die Einbindung eines professionellen externen Ladestellenbetreiber häufig das bevorzugte Mittel der Wahl sein, weil damit – abgesehen von der bereits vorhandenen Befähigung zum ordnungsgemäßen Betrieb einer E-Ladestation – ein geringeres Konfliktpotenzial innerhalb der Eigentümergemeinschaft verbunden ist, wenn diese die Funktion eines internen Ladestellenbetreibers wahrnimmt.³⁸⁴

Der (externe) Ladestellenbetreiber deckt seine Kosten durch die Verrechnung von Entgelten an die einzelnen Benutzer der Ladestation. Als Rechtsgrundlage dafür dient ein zwischen dem Ladestellenbetreiber und dem einzelnen Benutzer abzuschließender Dienstleistungsvertrag, welcher in der Regel die Nutzung der Ladeinfrastruktur (einschließlich des Lastmanagements), die Bezahlung und Verrechnung des Entgelts und auch die Datenübertragung an den Ladestellenbetreiber zum Gegenstand hat. Wird die Nachrüstung einer E-Ladestation im Wohnungseigentumsobjekt beabsichtigt, sollte der Verwalter, falls ein solcher vorhanden ist, tunlichst in die Umsetzung eines solchen Beschlusses eingebunden werden, um sicherzustellen, dass die gemeinschaftlichen Interessen, vor allem in Bezug auf eine einmal installierte E-Ladestation, deren Erhaltung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung im Sinne des § 28 WEG zu besorgen ist, bestmöglich gewahrt werden kann.³⁸⁵

³⁸³ e7 Energie Markt Analyse GmbH aaO: 50 f; Technische Universität Wien aaO: 5.

³⁸⁴ Stabentheiner et al. (2021): 56.

³⁸⁵ Stabentheiner et al. (2021): 56 f.

ANHANG II: Technisch relevante Aspekte von Stromerzeugungsanlagen

Eingangs ist klarzustellen, dass mit dem Begriff *Stromerzeugungsanlagen* im Rahmen dieser Arbeit ausschließlich *Photovoltaikanlagen* gemeint sind, auch wenn es zahlreiche andere Möglichkeiten gibt, (auch aus erneuerbaren Quellen)³⁸⁶ Strom zu erzeugen.

Photovoltaik ist das direkte Verfahren, bei dem aus Sonnenenergie Strom gewonnen wird. Zu Modulen zusammengeschaltete Solarzellen, meist mono- oder polykristalline Siliziumzellen, wandeln Sonnenlicht (*Phos*) in elektrische Spannung (*Volt*). Ein Wechselrichter übersetzt den Gleichstrom in den haushaltsüblichen (230 Volt) Wechselstrom.³⁸⁷

Bei einer *Photovoltaikanlage* handelt es sich daher um eine zur Erzeugung von Strom aus der Sonneneinstrahlung errichtete Anlage. Davon abzugrenzen sind Solar(thermie)anlagen, welche lediglich der Erwärmung von Wasser dienen.³⁸⁸

Die drei gebräuchlichsten Anlageformen sind *Dachanlagen*, *Fassadenanlagen* und *Freiflächenanlagen*. Daneben existiert die sogenannte *gebäudeintegrierte Photovoltaik (GIPV)*. Bei dieser werden photovoltaische Zellen konstruktiv in die Gebäudehülle integriert und übernehmen über die Stromerzeugung hinaus Gebäudefunktionen wie Wetterschutz oder Sonnenschutz.³⁸⁹

Photovoltaikanlagen bestehen in der Regel aus folgenden Einzelkomponenten:

- Photovoltaik-Module,
- Batteriespeicher (*optional*),

³⁸⁶ Vgl. dazu § 5 Abs 1 Z 13 und 17 EAG.

³⁸⁷ Klima- und Energiefonds (2016): 8.

³⁸⁸ Mitterfellner et al. (2021): 69.

³⁸⁹ Klima- und Energiefonds (2016): 12 f.

- Wechselrichter (dient der Umwandlung von Gleichstrom der Anlage in Wechselstrom des Stromverbrauchers und des Stromnetzes sowie der Regelung der Anlage),
- Stromverbraucher (zB Haushaltsgeräte oder E-Ladestationen),
- Stromzähler,
- Stromnetz.³⁹⁰

Nachstehendes Schaubild dient der Illustration einer typischen – als Dachanlage ausgestalteten – Photovoltaikanlage:

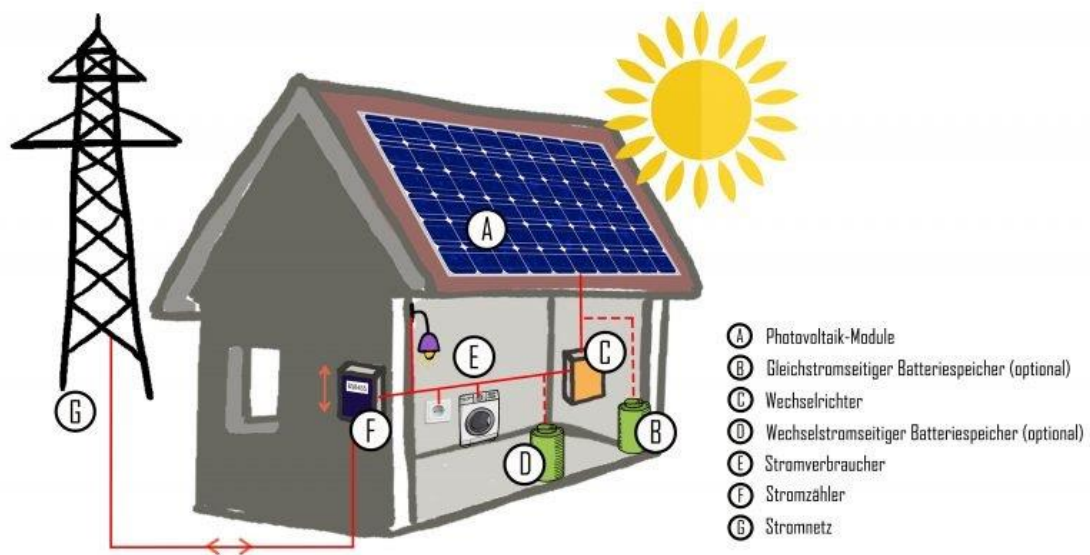


Schaubild 2³⁹¹

Der *Wirkungsgrad* von Photovoltaikanlagen ist standortabhängig und richtet sich im Wesentlichen nach der Intensität der Sonneneinstrahlung, der Ausrichtung der Anlage, der Dachneigung und etwaiger Verschattungen, der Art und Qualität der eingesetzten Module und den eingesetzten Wechselrichtern.³⁹²

³⁹⁰ Bundesverband PHOTOVOLTAIK AUSTRIA, Bestandteile der PV-Anlage: <https://pvaustria.at/technische-grundlagen/> (zuletzt abgerufen am 25.02.2022).

³⁹¹ Bundesverband PHOTOVOLTAIK AUSTRIA aaO (zuletzt abgerufen am 25.02.2022).

³⁹² Mitterfellner et al. (2021): 69.

Die *Leistung von Photovoltaikmodulen* wird unter standardisierten Testbedingungen (STC) ermittelt und in *(Kilo-)Wattpeak ([k]Wp)* angegeben. Da die bei der Leistungsermittlung erzeugten Testbedingungen jedoch in der Praxis häufig nicht erreicht werden, bleibt die tatsächliche Leistung von Photovoltaikmodulen regelmäßig hinter deren Nennleistung zurück.³⁹³

³⁹³ Bundesverband PHOTOVOLTAIK AUSTRIA, Bestandteile der PV-Anlage: <https://pvaustria.at/technische-grundlagen/> (zuletzt abgerufen am 25.02.2022).