

# Der Beitrag der WEG Novelle 2022 zur Erreichung klimapolitischer Ziele

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades  
“Master of Science”

eingereicht bei  
Michael Klinger, BA

DI David Marhold, BA BSc MSc

00425796

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, **DI DAVID MARHOLD, BA BSC MSC**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "DER BEITRAG DER WEG NOVELLE 2022 ZUR ERREICHUNG KLIMAPOLITISCHER ZIELE", 103 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, 22.03.2022

---

Unterschrift

## Kurzfassung

Vor dem Hintergrund der klimapolitischen Ambitionen, die Treibhausgasemissionen der Sektoren Gebäude und Verkehr zu reduzieren, wurde die WEG Novelle 2022 mit dem klar erklärten Ziel des Gesetzgebers beschlossen, die Rahmenbedingungen für die Durchsetzung unterstützungswürdiger Innovationen zu verbessern und optimierte Voraussetzungen für die wärme-, klima- und energietechnischen Verbesserungen von Gebäuden zu schaffen. Dazu wurden nicht nur der Katalog der privilegierten Maßnahmen im Sinne des §16 (2) 2 WEG 2002 erweitert sowie die Zustimmungsfiktion für nicht widersprechende Eigentümer für diese und weitere Maßnahmen eingeführt, sondern auch die Willensbildung der Eigentümergemeinschaft erleichtert und eine gesetzliche Mindestdotierung der Rücklage festgesetzt. Diese Änderungen sollen die Eigentümergemeinschaften bzw. die Wohnungseigentümer dazu motivieren, Maßnahmen zur energietechnischen Verbesserung der Gebäude zu beschließen bzw. durchzuführen, um das für den Sektor Gebäude vorhandene ermittelte Potential zur Treibhausgasemissionsreduktion zu realisieren. Während also durchaus ein Reduktionspotential vorhanden ist, zeigt die durchgeführte Branchenumfrage zu den erwarteten Auswirkungen der WEG Novelle 2022 sowie geführten Experteninterviews ein indifferentes Bild bezüglich der Erwartungen. Mehrheitlich wird nur von einer geringen Steigerung von Verbesserungsmaßnahmen auf Grund der gesetzlichen Änderungen ausgegangen. Diese dienen die durchgeführten Änderungen primär einer Verbesserung der Rahmenbedingungen, einerseits für Maßnahmen, die ein einzelner Wohnungseigentümer durchführen kann, und andererseits für die Beschlussfassung im Allgemeinen. Auf Grund der Umfrage, der Experteninterviews sowie der aus der Fachliteratur entnommen Erkenntnisse muss auch davon ausgegangen werden, dass mit der vorgegebenen Höhe der eingeführten Mindestdotierung der Rücklage in der Regel kein bzw. nicht genügend Investitionskapital für thermisch-energetische Verbesserungen der Gebäude angespart werden kann und der Beitrag zur Erreichung der klimapolitischen Ziele daher nicht oder nur in geringem Ausmaß vorhanden ist. Für den Sektor Verkehr ist es nicht möglich, ein wohnungseigentumsspezifisches Treibhausgas-Reduktionspotential zu ermitteln. Eine Steigerung der Nachfrage nach Ladestationen ist laut Experten jedenfalls schon seit längerem zu erkennen, und dies ist vor allem auf den steigenden Anteil der elektrisch betriebenen Fahrzeuge an den neu zugelassenen Fahrzeugen und weniger auf die durchgeführten gesetzlichen Änderungen zurückzuführen.

## Gender-Disclaimer

In dieser Arbeit wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1. Problemstellung .....	1
1.2. Zielsetzung und Forschungsfrage/n .....	2
1.3. Vorgehensweise zur Beantwortung der Forschungsfragen .....	2
1.4. Aufbau der Arbeit .....	3
<b>2. Wohnungseigentumsgesetz und die Novelle 2022</b> .....	<b>5</b>
2.1. WEG Novelle 2022 .....	7
2.2. Ziele der Novelle .....	8
2.3. Änderungsrecht des Wohnungseigentümers .....	10
2.3.1. Einführung der Zustimmungsfiktion .....	12
2.4. Erleichterung der Willensbildung .....	14
2.4.1. Ordentliche Verwaltung .....	14
2.4.2. Außerordentliche Verwaltung .....	16
2.4.3. Änderung der Mehrheitsbildung .....	18
2.5. Mindestdotierung der Rücklage .....	19
2.6. Sonstige Änderungen .....	22
2.6.1. Auskunftspflicht des Verwalters .....	23
2.6.2. Kreditfinanzierungen – unmittelbare Zahlung .....	23
2.6.3. Änderungen der Nutzwerte von Geschäftsräumen .....	25
2.6.1. Videokonferenzverbindungen für Eigentümerversammlungen .....	25
2.6.2. Nachträgliche Durchführung von Eigentümerversammlungen .....	26
2.7. Übergangsbestimmungen .....	26
2.8. Expertenmeinungen zu den gesetzlichen Änderungen .....	26
<b>3. Die WEG Novelle und die Klimaziele</b> .....	<b>29</b>
3.1. Klimapolitik Österreich .....	30
3.2. Klima- und Energiesituation Wien .....	33
3.2.1. Sektor Gebäude .....	34
3.2.2. Einsparungen im Sektor Gebäude .....	36
3.2.3. Sektor Verkehr .....	41
<b>4. Auswirkungen der WEG Novelle 2022</b> .....	<b>44</b>
4.1. Konzeption Umfrage .....	44
4.2. Technische Erstellung und Durchführung der Umfrage .....	48
4.3. Ergebnis und Analyse der Umfrage .....	48
4.4. Beantwortung 1. Forschungsfrage .....	53
<b>5. Die Rücklage der Wohnungseigentumsgemeinschaft</b> .....	<b>56</b>
5.1. Dotierung der Rücklage.....	57
5.2. Beantwortung 2. Forschungsfrage .....	63

<b>6. Zusammenfassung und Interpretation .....</b>	<b>65</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>69</b>
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>70</b>
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>70</b>
<b>Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>	<b>71</b>
<b>Anhang A – Statistik Austria Tabellen .....</b>	<b>75</b>
<b>Anhang B – Umfrageergebnisse .....</b>	<b>76</b>
<b>Anhang C – Experteninterview - Brichard .....</b>	<b>80</b>
<b>Anhang D – Experteninterview - Wiesflecker.....</b>	<b>85</b>
<b>Anhang E – Experteninterview - Kothbauer.....</b>	<b>91</b>

# 1. Einleitung

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in seinen verschiedenen Fassungen regelt seit seiner Kundgebung im Bundesgesetzblatt (BGBl) Nr. 149 des Jahres 1948 die Rechtsform des Wohnungseigentums. Die beiden umfassendsten Reformen des Gesetzes waren das Wohnungseigentumsgesetz 1975 sowie das Wohnungseigentumsgesetz 2002. Seit In-Kraft-Treten des Bundesgesetzes über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetzes 2002 - WEG 2002) mit 01. Juli 2002 gab es allerdings keine umfassenden Änderungen des Gesetzes. Auch wurden die im WEG 2002 festgesetzten formalen Kriterien zur Durchführung und Mehrheitsbildung bei Beschlussfassungen der Eigentümergemeinschaft (EG) nach § 24 WEG so wie der Katalog der privilegierten Maßnahmen im Sinne des § 16 WEG nicht verändert.

Die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 wurde im Regierungsprogramm 2020-2024 unter dem Aspekt der Klimapolitik vorgesehen. Die durchgeführten Änderungen sollen vor allem dabei helfen, die gesetzten klimapolitischen Ziele bezüglich der beiden wichtigen Handlungsfelder des Verkehrs- und Gebäudesektors zu erreichen.<sup>1</sup>

Die WEG-Novelle 2022, mit dem das WEG 2002 geändert wurde, enthält „wesentliche Änderungen im Zusammenhang mit der Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft, dem Änderungsrecht des Wohnungseigentümers bis hin zur Schaffung einer verbindlichen Mindestrücklage“<sup>2</sup> und ist das auslösende Ereignis dieser Arbeit.

## 1.1. Problemstellung

Die Änderungsrechte des einzelnen Wohnungseigentümers sowie die Regelungen zur Beschlussfassung samt Mehrheitsbildung bilden einen komplexen Themenbereich und führen in der Anwendung zu Spannungsfeldern innerhalb der Eigentümergemeinschaft. Die WEG-Novelle 2022 bringt in diesen beiden Bereichen

---

<sup>1</sup> vgl. Parlament XXVII\_ME-134\_6\_Kurzinformation

<sup>2</sup> Sammer 2020:4

Erleichterungen: einerseits in der Durchführung bestimmter privilegierter Änderungen im Sinne des §16 (2) WEG 2002 durch den Wohnungseigentümer, andererseits in der Willensbildung der EG.

Die durchgeführten Änderungen und Erleichterungen, nicht nur bei der Willensbildung der Eigentümergemeinschaften, sondern auch bei den Änderungsrechten jedes einzelnen Wohnungseigentümers, sollen zu Verbesserungen der Treibhausgasemissionen der beiden Sektoren Verkehr und Gebäude beitragen, um die von der Regierung gesetzten klimapolitischen Ziele bezüglich der Reduktion dieser Treibhausgase zu erfüllen.

Dabei stellt sich einerseits die Frage, in welchem Ausmaß Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz überhaupt zur Erreichung der global gesetzten Ziele der Treibhausgasemissionsreduktion beitragen können, und andererseits, ob die beschlossenen Änderungen zielführend sind, um die für diese Reduktion nötigen Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen des derzeitigen Gebäudebestandes anzustoßen zu können.

## **1.2. Zielsetzung und Forschungsfrage/n**

Die Erstellung dieser Arbeit hat daher das Ziel, folgende Fragen zu erläutern und zu beantworten:

- In welchem Ausmaß kann die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes zur Erreichung der klimapolitischen Ziele beitragen?
- Was trägt die vorgesehene Mindestdotierung der Rücklage zur Zielerreichung bei?

## **1.3. Vorgehensweise zur Beantwortung der Forschungsfragen**

Als Quellen für die Behandlung des gewählten Themas dienen der durch die WEG Novelle 2022 adaptierte Gesetzestext des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, diverse Fachliteratur, themenrelevante Beiträge in Fachzeitschriften sowie fachspezifische Internetportale.

Um die gestellten Forschungsfragen beantworten zu können, wird zusätzlich zur Recherche in oben genannten Quellen auch eine Branchenumfrage durchgeführt. Die Ergebnisse der Recherche und der Branchenumfrage werden erläutert. Zusätzlich werden Interviews mit Experten aus den Themengebieten Wohnrecht und Wohnungseigentumsverwaltung zu den durchgeführten Gesetzesänderungen und deren Wirksamkeit geführt und dargelegt.

Folgende Personen wurden interviewt:

- KommR. Oliver Brichard, geschäftsführender Gesellschafter der Brichard Immobilien GmbH mit Sitz in Wien
- Mag. Karl Wiesflecker, geschäftsführender Gesellschafter der Franze Kramas Gebäudeverwaltung G.m.b.H. mit Sitz in Wien
- Mag. Christoph Kothbauer, Konsulent für Wohn- und Immobilienrecht, Autor und FH-Dozent

Für die Ermittlung eines theoretischen Einsparungs-Potentials wird der räumliche Betrachtungsbereich auf das Bundesland Wien und die Nutzungsart auf den Gebäudetyp Wohnen eingeschränkt.

Auch wurden zur Teilnahme an der durchgeführten Branchenumfrage nur Unternehmen mit Sitz im Bundesland Wien eingeladen.

## **1.4. Aufbau der Arbeit**

Den ersten Abschnitt der Arbeit bildet ein allgemeiner Teil über das in Österreich geltende Wohnungseigentumsgesetz samt kurzem historischem Überblick über dessen Entstehung und seine derzeitige Form. Danach werden die beschlossenen Gesetzesänderungen der WEG-Novelle 2022 im Detail beschrieben und die Meinungen der befragten Experten zu den jeweiligen Änderungen kurz dargelegt.

Im Hauptteil der Arbeit werden zuerst die Potentiale der Änderungen bezüglich des gewünschten Beitrags zur Erreichung der Klimaziele in den beiden verschiedenen Sektoren untersucht. Da ein solcher Beitrag nur dann erreicht werden kann, wenn diese eventuell vorhandenen Potentiale auch genutzt werden, soll anschließend an Hand einer Branchenumfrage versucht werden, die Auswirkungen der Novelle abzuschätzen.

Der letzte Teil der Arbeit befasst sich mit der Rücklage der Wohnungseigentumsgemeinschaft im Allgemeinen sowie der durch die Novelle neu eingeführten Mindestdotierung der Rücklage.

Die gewonnenen Erkenntnisse aus den durchgeführten Experteninterviews zu den durch die Novelle durchgeführten Änderungen werden in der gesamten Arbeit an den dafür passenden Stellen erläutert.

## 2. Wohnungseigentumsgesetz und die Novelle 2022

Die Rechtsform des Wohnungseigentums wird in Österreich seit der Verlautbarung im Bundesgesetzblatt 1948/149 vom 19. August 1948 im Wohnungseigentumsgesetz 1948 (WEG 1948) geregelt. Aufbauend auf der Grundlage des ABGB wurde schon 1948 das Wohnungseigentum als eingeräumtes ausschließliches Nutzungs- und Verfügungsrecht über eine bestimmte Wohnung oder einen bestimmten Geschäftsraum definiert.<sup>3</sup> Die Parifizierung von anderen wohnungseigentumstauglichen Objekten wie Keller, Garagen oder Hausgärten war damals bereits möglich.

Während heutzutage die Miteigentumsanteile an einer Wohnungseigentumsgemeinschaft durch die Höhe der Nutzwerte definiert werden, wurden ab 1948 die Miteigentumsanteile durch die Verhältnisse von Jahresmietzinsen der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte festgelegt. Diese bezogen sich auf das Jahr 1914 und waren entweder noch bekannt oder wurden von einer amtlichen Mietkommission bestimmt.

Auch andere heutzutage noch bekannte Grundsätze und Rechte der Wohnungseigentümer, wie zum Beispiel die Untrennbarkeit von Wohnungseigentum und Mindestanteil oder die Möglichkeit von Ausschlussklagen gegenüber anderen Wohnungseigentümern, waren bereits im dem erlassenen Gesetz verankert.

Anfang der 1970er Jahre hatte der Gesetzgeber erkannt, dass eine Änderung beziehungsweise Erweiterung des WEG 1947 zur Verbesserung der Stellung der Wohnungseigentümer nötig war. So wurden durch das In-Kraft-Treten des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (WEG 1975) zum Beispiel bestehende Wieder- und Vorkaufsrechte gemeinnütziger Bauvereinigungen gelöscht, Regelungen zur Rücklage der EG eingeführt und die Rechte von Wohnungseigentümbewerbern gegenüber Wohnungseigentumsorganisatoren, unter anderem durch die Einführung von vertraglichen Schutzbestimmungen, gestärkt.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> vgl. §1 (1) WEG 1947 sowie Palten 1995:1

<sup>4</sup> vgl. Barta/ Mentschl (1998)

Weitere wichtige Neuerungen waren die Möglichkeit des gemeinsamen Erwerbs von Wohnungseigentum durch Ehegatten, detailliertere Regelungen zur Aufteilung der Aufwendungen und Erträge der Liegenschaft sowie die Definition der Aufgaben und Befugnisse des Verwalters einer Wohnungseigentümergeinschaft samt dessen Bestellung und Abberufung.

Mit Einführung des Mietrechtsgesetzes (MRG) 1981 wurde das WEG 1975 teilweise an dieses angeglichen. Dies war nötig, da sich durch die vermehrte Vermietung von Eigentumswohnungen neue Spannungsfelder ergaben und die beiden Regelbereiche des Mietrechts und des Wohnungseigentumsrechts in vielen Punkten nicht übereinstimmten.<sup>5</sup>

Nach zahlreichen Änderungen des WEG 1975 wurde das Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) vom Nationalrat beschlossen und am 26. April 2002 im BGBl 70/2002 verlautbart. In diesem neuen Wohnungseigentumsgesetz wurden viele Regelungen des WEG 1975 übernommen, aber auch neue Inhalte geschaffen. Beispielhaft soll hier die Schaffung der Eigentümerpartnerschaft, die Möglichkeit der Parifizierung von KFZ-Abstellplätzen, die Begründung von Wohnungseigentum mittels Teilungsklage oder auch die zwingende Begründung von Wohnungseigentum an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten bei Neubegründung erwähnt werden.<sup>6</sup>

Bevor die WEG- Novelle 2022 in Kraft getreten ist, hat das WEG 2002 letztmalig durch die Wohnrechtsnovelle 2006 größere Änderungen erfahren. Durch die Wohnrechtsnovelle 2006 wurden vor allem die Regelungen bezüglich Abstellplätze, Nutzwertfestsetzungen und dem Falle des Todes eines Partners der Eigentümerpartnerschaft geändert bzw. erweitert.

Kleinere Änderungen des WEG 2002 wurden auch in der Wohnrechtsnovelle 2009 sowie in der Wohnrechtsnovelle 2015 durchgeführt. In der Novelle 2009 wurde die

---

<sup>5</sup> vgl. Würth/ Zingher 1989:451

<sup>6</sup> vgl. Stabentheiner 2002:163

Pflicht des Verwalters definiert, dafür Sorge zu tragen, dass ein maximal 10 Jahre alter Energieausweis für die Gebäude vorhanden ist<sup>7</sup> sowie die Regelung eingeführt, dass beim Nachweis der Vertretungsbefugnis die schriftliche Vollmacht automatisch um eine Vorsorgevollmacht erweitert wird<sup>8</sup>. Durch die Wohnrechtsnovelle 2015 wurde festgesetzt, dass sich die Eintragung von Wohnungseigentumsobjekten auch auf deren Zubehörobjekte, sofern sich die Zugehörigkeit eindeutig aus Urkunden ergibt, erstreckt<sup>9</sup>.

## 2.1. WEG Novelle 2022

Der Anstoß zur Novellierung des WEG 2002 findet sich im Regierungsprogramm 2020-2024, herausgegeben vom österreichischen Bundeskanzleramt. In diesem Regierungsprogramm wurde bereits festgelegt, das WEG 2002 zu novellieren um einerseits die Durchsetzbarkeit von notwendigen Erhaltungsmaßnahmen zu erhöhen und andererseits die Beschlussfassung zu erleichtern und neue Mehrheitsverhältnisse zu schaffen.<sup>10</sup>

Dem parlamentarischen Verfahren samt Zuweisung an den Ausschuss für Bauten und Wohnen ging ein vorparlamentarisches Verfahren mit achtwöchiger Begutachtungsfrist von 17. Juni 2021 bis 13. August 2021 voraus.

Das Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird, WEG Novelle 2022, wurde am 16. Dezember 2021 im Nationalrat beschlossen und im BGBl am 30. Dezember 2021 verlautbart. Dadurch traten die beschlossenen Änderungen gemäß den Übergangsbestimmungen zur WEG Novelle 2022 teilweise

---

<sup>7</sup> vgl. §20 (3a) WEG 2002

<sup>8</sup> vgl. §24 (2) WEG 2002

<sup>9</sup> vgl. Parlament XXV\_I\_352\_4\_Materialien

<sup>10</sup> vgl. Bundeskanzleramt Österreich 2020:33

bereits mit 01. Jänner 2022 in Kraft. Die Änderungen, die nicht mit 01. Jänner 2022 in Kraft traten, werden mit 01. Juli 2022 wirksam.

## 2.2. Ziele der Novelle

„Die WEG-Novelle 2022 ist in ihrer Gesamtheit vor dem Hintergrund international vorgegebener Klimaziele zu sehen.“<sup>11</sup> Die Änderungen sollen zu Verbesserungen in den beiden Sektoren Verkehr und Gebäude beitragen. Einerseits soll der Umstieg auf elektrisch betriebene Fahrzeuge erleichtert werden, andererseits sollen die geänderten Rahmenbedingungen dabei helfen, die Durchführung bzw. die Erwirkung von bautechnischen Maßnahmen und Sanierungen zur Senkung des Energiebedarfs von Bestandsgebäuden zu erleichtern.<sup>12</sup>

In den letzten Jahren wurden bereits einige Anreize gesetzt, um den Anteil der elektrisch angetriebenen Fahrzeuge am Gesamtanteil der jährlich neu zugelassenen Fahrzeuge zu erhöhen. Zu den steuerlichen Erleichterungen wie die Erlassung der Normverbrauchsabgabe und der motorbezogenen Versicherungssteuer sowie des Sachbezuges, kommen noch Förderungen beim Kauf eines elektrisch angetriebenen Fahrzeuges für private Personen, Betriebe und Gemeinden. Diese Maßnahmen haben wohl auch dazu beitragen können, dass der Anteil an Neuzulassungen von vollständig elektrisch betriebenen Fahrzeugen von 1,3 % in Jänner 2017 auf 15,7 % im Oktober 2021 gesteigert werden konnte. Berücksichtigt man noch die Fahrzeugmodelle mit hybriden Antriebssystemen, deren Stromspeicher extern geladen werden kann (Plug-In Modelle), beträgt der Anteil an den neu zugelassenen Fahrzeugen im Oktober 2021 sogar 23,43 %.<sup>13</sup>

Für den Umstieg von konventionellen Fahrzeugen auf elektrisch betriebene Fahrzeuge ist neben diversen Motivationen auch die Beseitigung von Hemmnissen wesentlich.

---

<sup>11</sup> Flener/ Unfricht 2021)

<sup>12</sup> vgl. Parlament XXVII\_I\_1174\_3\_Materialien

<sup>13</sup> vgl. Statistik Austria – Anhang A - a

Daher wurde im Vorblatt der vereinfachten wirkungsorientierten Folgeabschätzung zur WEG-Novelle 2022 die Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Installation von Lademöglichkeiten als eines von drei Zielen definiert.<sup>14</sup>

Auch das zweite ausgewiesene Ziel der Novelle befasst sich mit den Änderungsrechten des einzelnen Wohnungseigentümers. Dabei soll die Durchsetzung von Maßnahmen zur Beschattung, zur Installation von einbruchssicheren Türen, die Errichtung von Einzel-Solaranlagen sowie die barrierefreie Gestaltung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft begünstigt werden.<sup>15</sup>

Im Vergleich zu den ersten beiden Zielen der Novelle mit sehr klar definierten Maßnahmen beschäftigt sich das dritte Ziel mit der Schaffung optimierter Voraussetzungen für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen in Bezug auf die Energieeffizienz der Gebäude. Um diese Voraussetzungen zu schaffen, wird an zwei Stellen im WEG 2002 angesetzt. Einerseits erfolgen Änderungen an dem für die Beschlussfassung maßgeblichen Mehrheitsverhältnissen, um das Zustandekommen von Beschlüssen zu vereinfachen. Andererseits erfolgt die Einführung einer Mindestdotierung der Rücklage, damit die finanziellen Mittel für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen bereits bei der dafür notwendigen Beschlussfassung vorhanden sind.

Mit den im Folgenden erläuterten gesetzlichen Änderungen „*will die Novelle einen Beitrag zum Klimaschutz im Gebäudesektor sowie zur Förderung des emissionsfreien Individualverkehrs leisten*“.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> vgl. Parlament XXVII\_I\_1174\_5\_Materialien

<sup>15</sup> vgl. Parlament XXVII\_I\_1174\_5\_Materialien

<sup>16</sup> Parlament XXVII\_I\_1174\_3\_Materialien

### 2.3. Änderungsrecht des Wohnungseigentümers

Die Nutzungs- und Änderungsrechte sowie Erhaltungspflichten des Wohnungseigentümers bezüglich seines Wohnungseigentumsobjektes sind im §16 WEG 2002 definiert.

Der Wohnungseigentümer darf sein Wohnungseigentumsobjekt nutzen, und diese Nutzung beinhaltet auch das Recht, sein Objekt ohne die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer zu vermieten.<sup>17</sup> Auch hat er das Recht, Änderungen, seien es bauliche Maßnahmen oder auch Widmungsänderungen, auf seine Kosten durchzuführen.

Besteht bei einer Änderung „*schon die Möglichkeit einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Miteigentümer*“<sup>18</sup>, bedarf die Änderung der Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer. Das Gesetz definiert in weiterer Folge, unter welchen Voraussetzungen die anderen Wohnungseigentümer die Zustimmung zu der geplanten Änderung nicht verweigern dürfen.

Grundvoraussetzung dafür, dass die anderen Miteigentümer dem änderungswilligen Wohnungseigentümer die Zustimmung nicht verweigern dürfen ist laut §16 (2) Z 1 WEG 2002, dass die Änderung das Gebäude nicht schädigt sowie auch dessen äußere Erscheinung nicht beeinträchtigt. Weiters dürfen weder die Sicherheit des Hauses, noch jene von Personen oder anderen Dingen gefährdet werden. Auch dürfen schutzwürdige Interessen der Miteigentümer nicht beeinträchtigt werden.<sup>19</sup>

Werden bei einer Änderung allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, muss die Änderung, zusätzlich zu den Anforderungen aus §16 (2) Z 1

---

<sup>17</sup> vgl. Dangler/Vogt 2008:10

<sup>18</sup> Prader 2011:168

<sup>19</sup> vgl. §16 (2) 1 WEG

WEG 2002 auch entweder einem wichtigen Interesse des Eigentümers dienen oder der Übung des Verkehrs entsprechen.<sup>20</sup>

Bereits vor der WEG Novelle 2022 hatte der Gesetzgeber im WEG 2002 bauliche Änderungen definiert, denen die anderen Wohnungseigentümer auf Grund der Bestimmungen des §16 (2) Z 2 WEG 2002 die Zustimmung nicht verweigern dürfen bzw. kann die Zustimmung gerichtlich ersetzt werden. Dies waren z.B. die Errichtung von Strom-, Gas-, Wasser- oder Fernsprechleitungen oder auch der Einbau von Wasserentnahmestellen bzw. Klosetts in das Wohnungseigentumsobjekt.<sup>21</sup>

Dieser taxative Katalog privilegierter Änderungen wurde mit der WEG Novelle 2022 erweitert und diesen darf die Zustimmung auf Grund fehlender Verkehrsüblichkeit oder wegen nicht vorhandenem wichtigem Interesse auch bei nachfolgenden Änderungen nicht verweigert werden:<sup>22</sup>

- Die barrierefreie Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjektes oder allgemeiner Teile der Liegenschaft
- Die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs
- Die Anbringung einer nach dem Stand der Technik notwendiger Einrichtung für den Rundfunkempfang bzw. für den Empfang digitaler Dienstleistungen

Betrifft die geplante Änderung auch Wohnungseigentumsobjekte oder Zubehörobjekte anderer Miteigentümer, müssen die betroffenen Eigentümer die Änderung nur dann zulassen, wenn ihr Objekt bzw. Zubehör durch die Änderung nicht wesentlich und dauerhaft beeinträchtigt wird und Ihnen die Änderung, bei Abwägung aller Interessen, zumutbar ist. Der beeinträchtigte Wohnungseigentümer ist vom verursachenden Eigentümer angemessen zu entschädigen.<sup>23</sup>

---

<sup>20</sup> vgl. §16 (2) 2 WEG

<sup>21</sup> vgl. §16 (2) 2 WEG

<sup>22</sup> vgl. §16 (2) 2 WEG

<sup>23</sup> vgl. §16 (2) 3 WEG

Sollte ein Miteigentümer eine Zustimmung zu einer geplanten Änderung eines anderen Wohnungseigentümers aus den eben erläuterten Bestimmungen nicht verweigern dürfen, ist er im Falle einer bewilligungspflichtigen Veränderung auch zur allenfalls erforderlichen Mitwirkung verpflichtet.<sup>24</sup>

### 2.3.1. Einführung der Zustimmungsfiktion

Die weitreichendste Neuerung im Bereich der Änderungsrechte betrifft die Schaffung einer Zustimmungsfiktion zur Erleichterung der Umsetzung besonders privilegierungswürdiger Maßnahmen. Entgegen zivilrechtlichen Grundsätzen kann hier das Nicht-Widersprechen eines Wohnungseigentümers als dessen Zustimmung gewertet werden. Die Maßnahmen für die diese Zustimmungsfiktion gilt und in welcher Art und Weise die anderen Wohnungseigentümer vom änderungswilligen Wohnungseigentümer über die geplante Änderung zu informieren sind, sind im neu geschaffenen §16 (2) Z 5 WEG 2002 definiert.<sup>25</sup> Die Zustimmungsfiktion gilt für folgende Fälle<sup>26</sup>:

- die barrierefreie Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts
- die barrierefreie Ausgestaltung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft
- die Anbringung einer Ladevorrichtung (Langsamladen) für ein elektrisch betriebenes Fahrzeug
- die Anbringung einer Solaranlage an als Wohnungseigentumsobjekte errichteten Reihenhäusern oder Einzelgebäuden
- der Einbau einbruchssicherer Türen
- die Anbringung von Beschattungsvorrichtungen, sofern sich diese in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügen

---

<sup>24</sup> vgl. §16 (3) WEG

<sup>25</sup> vgl. Kolmasch 2021

<sup>26</sup> vgl. §16 (5) WEG

Die Verständigung über die geplante Änderung muss den Wohnungseigentümern vom änderungswilligen Wohnungseigentümer sowohl durch Anschlag im Haus als auch durch Übersendung schriftlich zur Kenntnis gebracht werden, und mit Zugang der Verständigung beginnt eine zweimonatige Widerspruchsfrist. Selbst bei verabsäumtem Widerspruch muss ein Wohnungseigentümer eine wesentliche und dauerhafte Beeinträchtigung nicht dulden.<sup>27</sup>

Das Ersetzen einer ausdrücklichen Zustimmungserklärung durch Duldung, das heißt durch Unterlassung eines Widerspruchs, bringt wohl für den änderungswilligen Wohnungseigentümer, besonders in Eigentümergemeinschaften mit einer hohen Anzahl an Wohnungseigentümern, erhebliche Vorteile. Um die anderen Wohnungseigentümer von den geplanten Änderungen nach den Vorgaben des Gesetzes informieren zu können, ist die Kenntnis der Zustelladressen der anderen Wohnungseigentümer nötig. Deshalb wurde auch eine Auskunftspflicht des Verwalters mit der Novelle 2022 in das Gesetz aufgenommen. Diese wird in Kapitel 3.5.1. erläutert.

Der Wille des Gesetzgebers, die Installation von Ladestationen erheblich zu vereinfachen, ist durch die Aufnahme in den Katalog der privilegierten Maßnahmen im Sinne des §16 (2) Z 2 WEG 2022 in Kombination mit dem Entfall des expliziten Zustimmungserfordernis aller Wohnungseigentümer, auf Grund der neu eingeführten Zustimmungsfiktion, deutlich erkennbar. Die Modifizierungen der Änderungsrechte der Wohnungseigentümer wurden daher primär zur Erreichung der ersten beiden der bereits erläuterten Ziele der WEG Novelle 2022 durchgeführt.

Einzig die Erleichterungen beim Einbau einbruchssicherer Türen sowie für Maßnahmen zur barrierefreien Gestaltung dienen nicht dem übergeordneten Ziel des Klimaschutzes, sondern wurden laut den Erläuterungen zum Gesetz auf Grund von abgegebenen Stellungnahmen in der Begutachtungsfrist des Gesetzesentwurfes ebenso in den Katalog der Änderungen, für die die Zustimmungsfiktion zur Anwendung kommen darf, aufgenommen. In Gegensatz zur Maßnahme der barrierefreien

---

<sup>27</sup> vgl. §16 (5) WEG

Ausgestaltung wurde der Einbau einbruchssicherer Türen nicht in den Katalog der privilegierten Maßnahmen aufgenommen.

Während es sich bei Änderungen, die im Sinne des §16 WEG 2002 durch einen einzelnen Wohnungseigentümer durchgeführt werden, um Verfügungshandlungen, also Handlungen, die nicht der ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung der Liegenschaft zuzuschreiben sind, handelt, sind viele Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden Maßnahmen der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung. Insbesondere fallen unter diese Maßnahmen Erhaltungs- sowie Verbesserungsmaßnahmen.

Wie bereits erläutert, ist es ein Ziel der Novelle die Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen zu erleichtern und dafür optimierte Rahmenbedingungen zu schaffen. Dies soll vor allem durch die beschlossenen Änderungen zur Erleichterung der Willensbildung und durch die Einführung einer Mindestdotierung der Rücklage erreicht werden.

## **2.4. Erleichterung der Willensbildung**

Die Beschlussfassung der EG bildet oft die Voraussetzung für die Durchführung von Maßnahmen der Verwaltung. Hier ist insbesondere zwischen Maßnahmen der Ordentlichen Verwaltung nach §28 WEG 2002 und Maßnahmen der Außerordentlichen Verwaltung nach §29 WEG 2002 zu unterscheiden.

### **2.4.1. Ordentliche Verwaltung**

Die Ordentlichen Verwaltung einer Liegenschaft ist in §28 WEG 2022 geregelt und betrifft jene Bereiche, in denen die Mehrheit der Miteigentumsanteile entscheiden kann. Die Verwaltungshandlungen werden durch einen bestellten Verwalter

vorgenommen und dieser kann in allen Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung Entscheidungen treffen.<sup>28</sup>

Trotz dieser Entscheidungsbefugnis ist er einerseits an eine von der Mehrheit getroffene Weisung gebunden, sofern diese Weisung nicht rechtswidrig ist, und andererseits kann er natürlich auch über Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung eine Beschlussfassung initiieren.<sup>29</sup>

Angelegenheiten der Ordentlich Verwaltung umfassen zum Beispiel<sup>30,31</sup>:

- die Bildung einer angemessenen Rücklage
- die angemessene Versicherung der Liegenschaft sowie auch die Kündigung bestehender Versicherungsverträge
- die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft (im Sinne des §3 MRG)
- über den Erhaltungszweck nicht hinausgehende bauliche Veränderungen
- die Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt
- die Bestellung eines Verwalters sowie die Auflösung bestehender Verwaltungsverträge
- die Erlassung und Änderung der Hausordnung

Die Auflistung der Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung in §28 WEG 2002 ist zwar recht umfangreich, aber nicht taxativ geregelt, daher kann nicht davon ausgegangen werden, dass alle Angelegenheiten, die keine Erwähnung im Gesetz gefunden haben, automatisch der außerordentlichen Verwaltung zuzuschreiben sind. Vielmehr kann die Grenz zwischen Ordentlicher und Außerordentlicher Verwaltung

---

<sup>28</sup> vgl. Dirnbacher 2016:269f

<sup>29</sup> vgl. Dangler/Vogt 2008:45

<sup>30</sup> vgl. §28 (1) 1 WEG 2002

<sup>31</sup> vgl. Dirnbacher 2016:272f

fließend verlaufen, daher muss der Verwalter unter Zuhilfenahme des Gesetzes und der von der Rechtsprechung aufgestellten Grundsätze im Einzelfall entscheiden.<sup>32</sup>

#### 2.4.2. Außerordentliche Verwaltung

Verwaltungsmaßnahmen, die über die in §28 WEG 2002 vorgesehenen Maßnahmen hinausgehen, werden der Außerordentlichen Verwaltung zugeschrieben und bedürfen der Stimmeneinheit nach §834 ABGB vor Durchführung. Ausgenommen von dem Grundsatz der Einstimmigkeit sind allerdings Maßnahmen, die nicht nur dem Erhaltungszweck dienen, sondern darüberhinausgehende bauliche Veränderungen und nützliche Verbesserungen betreffen.<sup>33</sup> Primär werden durch §29 WEG 2002 Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft geregelt und es wird sichergestellt, dass für diese Veränderungen mit einem einfachen Mehrheitsbeschluss durchgeführt werden können. Die Anwendbarkeit beschränkt sich grundsätzlich auf folgende Verwaltungstätigkeiten:<sup>34</sup>

- Bauliche Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft (z.B. Aufzugserrichtung, Schaffung von Abstellplätzen im Innenhof, Umstellung der Heizungsanlage, etc.)
- Widmungsänderungen von allgemeinen Teilen (z.B. Umwidmung einer bestehenden Waschküche zur Vermietung)<sup>35</sup>
- Sonstige Beschlüsse in Verwaltungsangelegenheiten (z.B. Beschluss Miteigentümern bereits getätigte Aufwendungen als Erhaltungsaufwendungen anzuerkennen und abzugelten)<sup>36</sup>

---

<sup>32</sup> vgl. Dirnbacher 2006:271f

<sup>33</sup> vgl. Lang/Klinger 2016: 7.4.1.2

<sup>34</sup> vgl. Dirnbacher 2006:279f

<sup>35</sup> vgl. OGH 1998 – 5 Ob 490/97p

<sup>36</sup> vgl. OGH 2004 – 5 Ob 255/03s

Während der Verwalter Maßnahmen der Ordentlichen Verwaltung auf Grund seiner Bestellung auch ohne Beschluss der EG durchführen kann, ist im Gesetz explizit hervorgehoben, dass er Maßnahmen der Außerordentlichen Verwaltung nur auf Grund eines Beschlusses durchführen darf.<sup>37</sup>

Die Willensbildung sollten nach Wunsch des Gesetzgebers vornehmlich in der Eigentümerversammlung durchgeführt werden, doch wurde auch die Möglichkeit eingeräumt, diese auf schriftliche Weise durchzuführen. In der Praxis werden sehr häufig sogenannte Umlaufbeschlüsse durchgeführt, bei denen die Wohnungseigentümer, nach vorheriger Übermittlung der für den Beschluss relevanten Informationen und des Gegenstandes des Beschlusses, von ihrem Stimmrecht schriftlich Gebrauch machen.<sup>38</sup> Auf jeden Fall ist für die Bildung der Mehrheit, bis zum In-Kraft-Treten des veränderten §24 (4) WEG 2002, die Mehrheit nach dem Verhältnis aller Miteigentumsanteile nötig.<sup>39</sup> Für den Fall, dass die Mehrheit der Miteigentumsanteile gar nicht erst an der Willensbildung teilnimmt, war ein Zustandekommen des Beschlusses a priori unmöglich.

Maßnahmen, die die energetische Optimierung des im Wohnungseigentum stehenden Gebäudes oder damit verbundener Anlagen oder auch andere klimarelevante Verbesserungen zum Ziel haben, sind in den meisten Fällen der Außerordentlichen Verwaltung zuzuordnen und bedürfen daher eines Mehrheitsbeschlusses der Eigentümergemeinschaft iSd §24 (4) WEG 2002. Dieser kommt nach Meinung des Gesetzgebers immer häufiger durch ein gewisses Desinteresse der einzelnen Wohnungseigentümer an den Geschehnissen der Eigentümergemeinschaft zustande. Zurückzuführen sei dieser Umstand vor allem auf einen höheren Grad der Verwertung von Eigentumswohnungen mittels Vermietung.<sup>40</sup>

Dieses Faktum kommt wohl auch besonders in Bezug auf die meist kostenintensiven Maßnahmen zur thermischen oder energetischen Verbesserung der Gebäude, zum

---

<sup>37</sup> vgl. §28 (6) WEG 2002

<sup>38</sup> vgl. Dirnbacher 2006:222

<sup>39</sup> vgl. §24 (4) WEG 2002 idF vor 01.07.2022

<sup>40</sup> vgl. Parlament XXVII\_I\_1174\_3\_Materialien

Tragen, daher ist eine positive Willensbildung für die Durchführung dieser Maßnahmen daher schwierig.

### 2.4.3. Änderung der Mehrheitsbildung

Um diesem Umstand entgegenzuwirken und die Anzahl der erfolgreich durchgeführten Beschlussfassungen zu erhöhen, wurde im Rahmen der WEG Novelle 2022 entschieden, das bisher geltende Prinzip der Mehrheitsbildung mit der Berücksichtigung aller Eigentumsanteile zu erweitern. Eine Mehrheit im Rahmen der Beschlussfassung kann nun laut §24 (4) WEG 2002, ab In-Kraft-Treten der Änderung, auf folgende Weise gebildet werden:<sup>41</sup>

- Die Mehrheit kann, wie bisher, mit der Mehrheit der Eigentumsanteile gebildet werden.
- Die Mehrheit kann mit zwei Drittel der abgegebenen Stimmen gebildet werden. In diesem Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Eigentumsanteile repräsentieren.

Durch diese Änderung der Mehrheitsfindung wird das wirksame Zustandekommen eines Beschlusses in Zukunft auch ohne das Mitwirken von zumindest der Hälfte der Miteigentumsanteile an der Beschlussfassung möglich sein. Selbst wenn die Mehrheit der Miteigentumsanteile gar nicht an der Beschlussfassung teilnimmt, ist dies nicht mehr in jedem Fall hinderlich für das Zustandekommen eines wirksamen Beschlusses.<sup>42</sup>

Dies wäre zum Beispiel der Fall, wenn sich nur 42 % der Miteigentumsanteile an der Beschlussfassung beteiligen und sich 34 % der Miteigentumsanteile für, und nur 8 % der Miteigentumsanteile gegen die zu beschließende Maßnahme aussprechen. In der Theorie ist ab einer Beteiligung von zumindest einem Drittel der Miteigentumsanteile

---

<sup>41</sup> vgl. §24 (4) WEG 2002

<sup>42</sup> vgl. §24 (4) WEG 2002

das wirksame Zustandekommen eines Beschlusses denkbar, sofern dieses Drittel geschlossen dafür stimmt.

Durch die Einführung der Wirksamkeitsschwelle von einem Drittel der Miteigentumsanteile soll verhindert werden, dass eine große schweigende Mehrheit von Wohnungseigentümern von einer kleinen aktiven Gruppe von Wohnungseigentümern übervorteilt wird.<sup>43</sup>

Inwieweit die Hoffnungen des Gesetzgebers, mit der Einführung des neuen Quorums die Anzahl an Beschlüssen für Verbesserungsmaßnahmen (wie z.B. die thermisch energetische Gebäudesanierung, die Umstellung des Heizsystems oder die gemeinschaftliche Errichtung von Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge) steigern zu können, erfüllt wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beantwortet werden. In der durchgeführten Umfrage werden jedoch die Erwartungen der Verwalter zu diesen Thema abgefragt und wiedergegeben.

## 2.5. Mindestdotierung der Rücklage

Zur Vorsorge für zukünftige Aufwendungen müssen die Wohnungseigentümer laut §31 (1) WEG 2002 eine angemessene Rücklage bilden.<sup>44</sup> Um die dafür nötigen Beiträge zu ermitteln, ist der Verwalter verpflichtet, am Ende einer Abrechnungsperiode eine Vorausschau für die nächste Periode zu erstellen. Diese hat, neben den in absehbarer Zeit über die Instandhaltung hinausgehenden notwendigen Erhaltungsmaßnahmen, auch die voraussichtlichen Kosten der Verbesserungsmaßnahmen zu enthalten.<sup>45</sup>

---

<sup>43</sup> vgl. Parlament XXVII\_I\_1174\_3\_Materialien

<sup>44</sup> vgl. §31 (1) WEG 2002

<sup>45</sup> vgl. §20 (2) WEG 2002

Die ermittelte notwendige Rücklage wird in der Regel durch regelmäßige (monatliche) Zahlungen der Wohnungseigentümer angespart und dann für die Bezahlung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen herangezogen.<sup>46</sup>

Vor der Novellierung des WEG 2002 wurde im Gesetz sehr allgemein definiert, dass bei der Ermittlung der einzuhebenden Rücklage die absehbare Entwicklung der Aufwendungen, sowohl für Erhaltungsmaßnahmen als auch für Verbesserungsmaßnahmen, berücksichtigt werden soll.<sup>47</sup> Mit der Änderung dieses Paragraphen durch die Novelle 2022 hat der Gesetzgeber den expliziten Hinweis gegeben, dass bei der Festlegung der Beträge auch auf zukünftige Aufwendungen für Verbesserungen, wie Maßnahmen zur thermischen Sanierung der Gebäude oder auch Maßnahmen zur energietechnischen Optimierung der Gebäude, Bedacht zu nehmen ist.<sup>48</sup>

Die bisherige Regelung führte in der Praxis oftmals dazu, dass zu geringe Beiträge zur Rücklage eingehoben wurden und daher im Falle von notwendigen Investitionen nicht ausreichend liquide Mittel zur Verfügung standen.<sup>49</sup> Das ist laut *Kothbauer* einerseits auf das meist fehlende Ansparbewusstsein der Wohnungseigentümer zurückzuführen ,und andererseits dem fehlenden professionellen langfristigen Blick auf die Liegenschaft, bzw. die zukünftig notwendig werdenden Mittel zur Erhaltung, geschuldet.

Um das Scheitern von Mehrheitsfindungen zur Durchführung von thermischen Sanierungen oder energietechnischen Verbesserungen auf Grund von fehlenden Investitionskapital zu reduzieren, hat sich der Gesetzgeber in der WEG Novelle 2022 dazu entschlossen, erstmalig eine gesetzlich vorgegebene Mindestdotierung der Rücklage einzuführen.

---

<sup>46</sup> vgl. Rosifka 2017:106

<sup>47</sup> vgl. §31 (1) WEG 2002 i.d.F. vom 31.12.2021

<sup>48</sup> vgl. §31 (1) WEG 2002

<sup>49</sup> vgl. Huck/Schmied 2021

*„Dem liegt das Kalkül zugrunde, dass sich Eigentümergemeinschaften umso eher bereitfinden werden, in notwendige Erhaltungsmaßnahmen oder auch in sinnvolle bauliche oder anlagentechnische Maßnahmen zu investieren, je mehr eine derartige Investition durch die vorhandene Rücklage gedeckt ist und je weniger die Wohnungseigentümer deshalb akute Zusatzbelastungen dafür tragen müssen.“<sup>50</sup>*

Diese Mindestdotierung der Rücklage wurde vorerst mit EUR 0,90- pro Quadratmeter Nutzfläche der Eigentümergemeinschaft je Monat festgelegt und der daraus resultierende Gesamtbetrag ist nach den Regeln des §32 WEG 2002 auf die einzelnen Wohnungseigentümer aufzuteilen.<sup>51</sup> Einen konkreten Hinweis für die Festsetzung der Höhe bleibt der Gesetzgeber auch in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage schuldig, es wird bloß auf die Ableitung des Betrages aus bisherigen Erfahrungswerten referenziert.<sup>52</sup>

Auch wenn die festgelegte Mindestdotierung dem derzeitigen monatlichen Kategoriebetrag je Quadratmeter einer Wohnung der Ausstattungskategorie D nach §15a (3) MRG entspricht, sind beide Werte voneinander unabhängig. Dies zeigt sich in den unterschiedlichen Valorisierungen der beiden Beträge. Zwar sind beide an den Verbraucherpreisindex (VPI) gebunden, doch verändert sich der Kategoriebetrag zeitlich unabhängig nach den Regelungen des §16 (6) MRG bei Überschreitung der jeweils nächsten 5%-Schwelle des VPI 2000, während die neu eingeführte Mindestdotierung nach In-Kraft-Treten des §31 (5) WEG 2002 planmäßig zweijährlich angepasst wird. Erstmalig wird diese Anpassung mit 01. Jänner 2024 erfolgen, und zwar in jenem Maß, in dem sich der VPI 2020 vom Ausgangswert Juni 2022 verändert hat.<sup>53</sup>

---

<sup>50</sup> Parlament XXVII\_I\_1174\_3\_Materialien

<sup>51</sup> vgl. §31 (1) WEG 2002

<sup>52</sup> vgl. Parlament XXVII\_I\_1174\_3\_Materialien

<sup>53</sup> vgl. §31 (5) WEG 2002 und §16 (6) MRG

Diese Unterscheidung resultiert wohl aus dem Gedanken, bei Vorschreibung der Mindestdotierung über eine Abrechnungsperiode die gleiche Rücklagenvorschreibung aufrechterhalten zu können und keine unterjährigen Anpassungen vornehmen zu müssen.

Der Gesetzgeber erlaubt allerdings auch in besonderen Fällen ein Unterschreiten dieser Mindestdotierung. Dazu muss mindestens einer der folgenden Ausnahmefälle zutreffen<sup>54</sup>:

- Die aktuelle Rücklage weist bereits einen außergewöhnlich hohen Stand auf.
- Es hat erst kurz zurückliegend eine durchgreifende Sanierung des Gebäudes stattgefunden.
- Das Gebäude wurde erst kurz zurückliegend neu errichtet.
- Es handelt sich um Reihen- oder Einzelhausanlagen und die Erhaltungspflichten nach §28 (1) 1 WEG 2002 wurden durch die jeweiligen Wohnungseigentümer vertraglich übernommen.

Die Zeitdauer die als „kurz zurückliegend“, beziehungsweise die Höhe der bestehenden Rücklage, die als ausreichend für die Unterschreitung der Mindestdotierung anzusehen ist, ist weder im Gesetzestext noch in den dazu veröffentlichten Erläuterungen definiert und wird man erste gerichtlichen Entscheidungen abwarten müssen

## 2.6. Sonstige Änderungen

Neben den Adaptierungen und Erweiterungen der Änderungsrechte des Wohnungseigentümers, der Erleichterung der Willensbildung sowie der Einführung einer Mindestdotierung der Rücklage sind noch weitere Änderungen des bestehenden WEG 2002 durch die WEG Novelle 2022 erfolgt. Im Folgenden werden auch diese kurz erläutert.

---

<sup>54</sup> vgl. §31 (1) WEG 2002

### **2.6.1. Auskunftspflicht des Verwalters**

Zur Ausübung seiner Rechte und Gestaltungsmöglichkeiten in Zusammenhang mit seinem Wohnungseigentum muss der Wohnungseigentümer die Möglichkeit haben, die anderen Wohnungseigentümer zu kontaktieren. Vor der Novelle gab es im Gesetz keine klaren Regelungen bezüglich der Weitergabe von Zustellanschriften und Emailadressen, es wurde nur darauf verwiesen, dass es dem einzelnen Wohnungseigentümer auch ohne Tätigwerden des Verwalters zusteht, auf das Zustandekommen einer Eigentümerversammlung hinzuwirken.<sup>55</sup> Daher konnte trotz bereits erfolgter oberstgerichtlicher Entscheidungen der Verwalter einer WEG in Situationen kommen, in denen er sich einem Interessenskonflikt bezüglich der Weitergabe von Kontaktdaten ausgesetzt sah.<sup>56</sup>

Um Abhilfe zu schaffen, wurde im neuen §20 (8) WEG 2002 eine Auskunftspflicht des Verwalters definiert, die zumindest die Namen und Zustellanschriften der anderen Wohnungseigentümer umfasst. Die Weitergabe von E-Mail-Adressen bedarf jedoch auch weiterhin der ausdrücklichen Zustimmung des betroffenen Wohnungseigentümers.<sup>57</sup>

Das Ziel des Gesetzgebers war es hier, wohl flankierend zu den anderen beschlossenen Änderungen, Hemmnisse zur Durchführung von Verfügungshandlungen zu beseitigen.

### **2.6.2. Kreditfinanzierungen – unmittelbare Zahlung**

Für den Fall, dass nicht genügend Kapital in der Rücklage der Eigentümergeinschaft für über die laufende Instandhaltung hinausgehende Erhaltungsmaßnahmen und größere Verbesserungsmaßnahmen zur Verfügung steht,

---

<sup>55</sup> vgl. § 25 (1) WEG 2002

<sup>56</sup> vgl. Parlament XXVII\_I\_1174\_3\_Materialien

<sup>57</sup> vgl. §20 (8) WEG 2002

kann das fehlende Investitionskapital über eine Kreditfinanzierung in Namen der EG beschafft werden.

Durch die mittels WEG Novelle 2022 durchgeführte Text-Ergänzung in § 20 (4) WEG 2002 kann nun der Verwalter im Rahmen der Durchführung von Kreditfinanzierungen den einzelnen Wohnungseigentümern die unmittelbare Zahlung ihres Anteils an der erforderlichen Kreditsumme ermöglichen.<sup>58</sup>

Diese, in der Praxis bereits teilweise durchgeführte Vorgangsweise, wird nun durch die Novelle explizit festgeschrieben, und auch der von der unmittelbaren Zahlung Gebrauch machende Eigentümer wird von den mit dem Kredit in Zusammenhang stehenden Aufwendungen befreit.<sup>59</sup>

Vor allem die Klarstellung, dass die Zinsaufwendungen und sonstige mit der Fremdfinanzierung in Verbindung stehenden Kosten nur mehr unter den Wohnungseigentümern aufzuteilen ist, die auch die Fremdfinanzierung in Anspruch nehmen, löst die zwischen Rechtsexperten strittige Frage, ob Zinsaufwendungen und Kosten der Kreditfinanzierung, bei fehlendem abweichenden Verteilungsschlüssel, unabhängig von der individuellen Inanspruchnahme, analog zu anderen Aufwendungen der Eigentümergemeinschaft, auf alle Wohnungseigentümer aufgeteilt werden müssen.<sup>60</sup>

In der Praxis wird durch die Änderung bzw. Klarstellung der Regelung bei Aufnahme eines Darlehens durch die EG, sobald einer der Wohnungseigentümer dieses nicht in Anspruch nimmt, ex lege ein neuer Aufteilungsschlüssel definiert. Eines einstimmigen Beschlusses der EG bedarf es nicht mehr.

---

<sup>58</sup> vgl. §20 (4) WEG 2002

<sup>59</sup> vgl. Berger 2021

<sup>60</sup> vgl. Stingl 2016:2

### 2.6.3. Änderungen der Nutzwerte von Geschäftsräumen

Durch die Novelle wird den Eigentümern von Geschäftsräumen, deren Nutzwert nach dem WEG 1975 bzw. dessen Jahresmietwert nach dem WEG 1945 ermittelt wurde, und deren Nutzwert bzw. Jahresmietwert in einer Relation zwischen der Vergleichswohnung und einer Geschäftsräumlichkeit von größer gleich 3:1 beträgt, die Möglichkeit zugesprochen, eine Neufestsetzung zu beantragen. Bei dieser Neufestsetzung dürfen die Nutzwerteanteile bzw. Anteile der Jahresmietwerte von Wohnungen an der Summe der Nutzwerte bzw. Jahresmieten um nicht mehr als 20% von ihrem früheren Anteil erhöht werden.<sup>61</sup>

Für die Neufestsetzung der Miteigentumsanteile ist der Antrag eines betroffenen Miteigentümers ausreichend und weitere, von dieser Regelung betroffene Wohnungseigentümer von Geschäftslokalen sind auf die Möglichkeit der Antragsstellung hinzuweisen. Abweichend von den Bestimmungen des §10 (3) WEG 2002 bedarf es auch bei Änderungen von mehr als 10% keiner Zustimmung der anderen Eigentümer zur Berichtigung im Grundbuch. Die Möglichkeit der Beantragung ist allerdings zeitlich befristet, und Anträge können nur bis zum Ablauf des Jahres 2024 eingebracht werden.<sup>62</sup>

#### 2.6.1. Videokonferenzverbindungen für Eigentümerversammlungen

Die in § 25 WEG 2002 festgelegten Regelungen zu Eigentümerversammlungen wurden, wohl als Folge der während des Gesetzgebungsverfahrens bestehenden Corona-Pandemie Problematik, um den Absatz 2a ergänzt. Dieser räumt dem Verwalter die Möglichkeit ein, Wohnungseigentümer auch mittels elektronischer Kommunikation an Eigentümerversammlungen teilnehmen zu lassen. Eine Verpflichtung zukünftige Eigentümerversammlungen in einer Art „hybriden“ Modus durchzuführen ist aber nicht ersichtlich.<sup>63</sup>

---

<sup>61</sup> vgl. §58g (5) WEG 2002

<sup>62</sup> vgl. §58g (5) WEG 2002

<sup>63</sup> vgl. §25 (2a) WEG 2002

### **2.6.2. Nachträgliche Durchführung von Eigentümerversammlungen**

Gemäß WEG 2002 hat der Verwalter, sofern es keine anderslautende Vereinbarung oder einen mit der Mehrheit von zwei Dritteln getroffenen Beschluss gibt, alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung abzuhalten.<sup>64</sup> Auf Grund der Corona-Pandemie und der damit einhergehenden zur Eindämmung erlassenen Beschränkungen, war es den Verwaltern oftmals nicht möglich, ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Einberufung nachzukommen.

Mit der WEG Novelle 2022 hat der Gesetzgeber versucht, durch Einführung von Nachholfristen gemäß des §58g (6) WEG 2022, einen gesetzlichen Rahmen zur Abarbeitung der Rückstände von eigentlich bereits fälligen Eigentümerversammlungen zu geben.<sup>65</sup>

## **2.7. Übergangsbestimmungen**

Die durch die WEG Novelle 2022 beschlossenen Änderungen sind, mit zwei Ausnahmen, mit 01. Jänner 2022 in Kraft getreten. Einzig die neu geschaffene Möglichkeit der vereinfachten Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft sowie die Einführung der gesetzlichen Mindestdotierung der Rücklage treten erst mit 01. Juli 2022 in Kraft.<sup>66</sup>

## **2.8. Expertenmeinungen zu den gesetzlichen Änderungen**

Die Meinungen der befragten Experten zu den durchgeführten Änderungen des §16 WEG 2002 und den damit eingeführten Erleichterungen bei der Geltendmachung der Änderungsrechte fallen durchwegs positiv aus. Sowohl *Brichard* als auch *Wiesflecker* weisen allerdings darauf hin, dass erst abgewartet werden muss, inwieweit sich die

---

<sup>64</sup> vgl. §25 (1) WEG 2002

<sup>65</sup> vgl. Parlament XXVII\_I\_1174\_3\_Materialien

<sup>66</sup> vgl. §58g (1) WEG 2002 und §58g (2) WEG

neue Möglichkeit, Änderungen unter Zuhilfenahme der neu eingeführten Zustimmungsfiktion durchzuführen, in der Praxis bewährt oder ob sich dadurch neue, unjudizierte Streitfälle ergeben.

*Wiesflecker* und *Kothbauer* sind sich darüber einig, dass die Wohnungseigentümer durch das neu eingeführte Modell jedenfalls aus der oft bestehenden Passivität gelockt werden sollen. Der Gesetzgeber möchte laut *Kothbauer* damit das Signal setzen, dass die Eigentümer ihre Rechte wahrnehmen, und sich am Geschehen der Wohnungseigentümergeinschaft aktiv beteiligen sollen. Er äußert jedoch auch Kritik an der eingeführten Zustimmungsfiktion, und zwar dahingehend, dass die Einhaltung der formalen Erfordernisse erheblichen Aufwand für den änderungswilligen Wohnungseigentümer bedeuten kann.

Vor allem in Eigentümergemeinschaften mit vielen verschiedenen Wohnungseigentümern, kann es daher einfacher sein „gleich von vornherein den Weg zum Außerstreitgericht anzutreten mit dem Vorteil, dass wenn das Außerstreitgericht fehlende Zustimmungen ersetzt, (...) wirklich 100% Rechtssicherheit“ vorliege. Diese Rechtssicherheit kann im Fall des neuen Modells, trotz der als subjektiv empfundenen Einhaltung aller vorgeschriebenen Formalkriterien, auch auf Grund fehlender Erfahrungswerte, nicht unbedingt erlangt werden.

In der Einführung des neuen Quorums zur Bildung einer Mehrheit in der Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft sehen weder *Brichard* noch *Wiesflecker* Vorteile. Für beide Experten ist die aufklärende Arbeit der Hausverwaltung sowie die Projekt-Kommunikation an die Eigentümer maßgeblich für das Zustandekommen von Beschlüssen von Sanierungs- bzw. Verbesserungsmaßnahmen. Sie sehen eher die Gefahr, dass es nun eventuell einer kleineren Gruppe an Eigentümern ermöglicht wird, aktiver gegen Interessen anderer Gruppierungen oder auch gegen die bestehende Hausverwaltung vorzugehen und z.B. zu versuchen, die Abwahl einer Hausverwaltung mit dem neuen, kleineren Quorum durchzuführen.

Laut *Kothbauer* wird es auf Grund der neuen Möglichkeit der Mehrheitsbildung vor allem die Aufgabe der Hausverwaltungen sein, die Wohnungseigentümer ausdrücklich zur Beteiligung an den Beschlussfassungen einzuladen, zur

Wahrnehmung ihres Stimmrechts aufzufordern und über die neuen Umstände, vor allem darüber, dass ein mehrheitliches Unterlassen der Stimmabgabe das Zustandekommen eines wirksamen Beschlusses nicht jedenfalls verhindert, detailliert aufzuklären.

Sehr positiv sieht vor allem *Kothbauer* die nun erfolgte gesetzliche Regelung der individualisierten Zuordnung von Kreditkosten und hätte er sich generell eine stärkere Fokussierung auf die Darlehensaufnahme durch Eigentümergemeinschaften gewünscht.

Angesprochen auf die Einführung der Mindestdotierung der Rücklage kritisieren sowohl *Kothbauer* als auch *Wiesflecker* unter anderem, dass der Gesetzgeber es hier verabsäumt hat die Ausnahmeregelungen klar zu definieren, und sich dadurch Schlupflöcher für nicht ansparungswillige Eigentümergemeinschaften ergeben würden.

### 3. Die WEG Novelle und die Klimaziele

Die WEG Novelle 2022 wurde mit dem klar erklärten Ziel des Gesetzgebers beschlossen, die Rahmenbedingungen für die Durchsetzung unterstützungswürdiger Innovationen zu verbessern und optimierte Voraussetzungen für die wärme-, klima- und energietechnischen Verbesserungen von Gebäuden zu schaffen. Dazu wurden nicht nur der Katalog der privilegierten Maßnahmen im Sinne des §16 (2) 2 WEG 2002 erweitert sowie die Zustimmungsfiktion für nicht widersprechende Eigentümer für diese und weitere Maßnahmen eingeführt, sondern auch die Willensbildung der Eigentümergemeinschaft erleichtert sowie die Einführung der Mindestdotierung der Rücklage beschlossen. All diese Maßnahmen sollen vornehmlich dem Ziel dienen, den Ausstoß von Treibhausgasen zu verringern. Dies soll durch den Umstieg auf elektrisch betriebene Fahrzeuge sowie die Senkung des Energiebedarfes für Gebäude bewerkstelligt werden.<sup>67</sup>

Um die Frage zu erläutern, in welchem Ausmaß die WEG Novelle 2022 zur Erreichung der klimapolitischen Ziele beitragen kann, soll zuerst ermittelt werden, wie groß der Anteil der Sektoren Gebäude und Verkehr am Energiebedarf bzw. an den Treibhausgasemissionen überhaupt ist, und wie viel durch die beschlossenen Maßnahmen eingespart werden kann. Im Folgenden wird dies für das Untersuchungsgebiet Wien und den Gebäudetyp Wohnen unter Zuhilfenahme der vorhandenen Daten abgeschätzt.

Um das Potential der möglichen Einsparungen abrufen zu können, müssen die neu geschaffenen Möglichkeiten auch von den Eigentümergemeinschaften angenommen und die Durchsetzung der Maßnahmen angestrebt werden. Da auf Grund der Aktualität der Gesetzesänderung noch keine Daten hierzu vorhanden sind, soll das erwartete Ausmaß der durch die Novelle angestoßenen Maßnahmen an Hand einer durchgeführten Branchenumfrage ermittelt werden.

---

<sup>67</sup> 134/ME XXVII. GP – Ministerialentwurf - Kurzinformation

Neben der Branchenumfrage werden die Gesetzesänderungen und die damit in Verbindung stehenden Auswirkungen mit Experten aus den Bereichen Recht und Verwaltung diskutiert und die Ergebnisse erläutert.

### 3.1. Klimapolitik Österreich

Die Begrenzung der globalen Erderwärmung und der damit verbundene Verzicht auf den Einsatz fossiler Brennstoffe ist das zentrale Ziel des im Dezember 2015 von der Staatengemeinschaft getroffenen Übereinkommens von Paris. Im Rahmen der Vereinbarung haben sich alle Staaten der Welt verpflichtet, ihren Beitrag zur Reduktion von Treibhausgasemissionen umzusetzen und damit das globale Ziel erreichen zu können.<sup>68</sup>

Neben diesem globalen Übereinkommen hat sich die Europäische Gemeinschaft (EU) im Rahmen des Klima und Energiepakets 2030 auf ein Treibhausgasemissions-Reduktionsziel von zunächst mindestens 40% (im Vergleich zu 1990) verständigt. Die daraus abgeleiteten Treibhausgasemissions-Reduktionsziele für die einzelnen Mitgliedsstaaten werden mittels der europäischen Effort-Sharing Verordnung ermittelt. Laut dieser Verordnung hätte Österreich, bei einem EU-weiten Ziel von mindestens 40%, 36% seiner Treibhausgas-Emissionen gegenüber 2005 einsparen müssen. Dies entspräche einer Reduktion von rund 13,7 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent (tCO<sub>2</sub>eq) bzw. 27% gegenüber 2019 in den Sektoren, die nicht vom Emissionshandel betroffen sind. Auf Grund der Erhöhung der EU weiten Ziele von mindestens 40% auf mindestens 55% bis 2030 soll das österreichische Ziel auf 48% erhöht werden.<sup>69</sup>

Der Handel mit Treibhausgasemissionszertifikaten, also dem Recht, eine gewissen Menge an Treibhausgasen in die Atmosphäre auszustoßen, ist international geregelt und bildet eines der Elemente zur Gesamtreduktion der weltweiten Emissionen. Das

---

<sup>68</sup> Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologien

<sup>69</sup> vgl. Anderl et.al. 2021:7

Prinzip dahinter ist die Strategie, dass die kostengünstigsten Emissionsreduktionen zuerst durchgeführt werden sollen und diese Bereiche ihre Zertifikate an Bereiche mit höheren Reduktionskosten verkaufen können. Dadurch sollen die Gesamtkosten zur Reduktion gesenkt werden.<sup>70</sup> Dies vor allem dadurch, dass jeder Treibhausgasverursacher unter Berücksichtigung der geltenden Rahmenbedingungen abwägen kann, ob es für ihn günstiger ist in Technologien zur Vermeidung der Treibhausgase zu investieren und damit überflüssige Emissionszertifikate zu verkaufen oder nicht.<sup>71</sup> Da die Sektoren Verkehr und Gebäude noch nicht dem Handelssystem mit Zertifikaten unterworfen sind, sollen in weiterer Folge die Werte ohne Emissionshandel betrachtet werden.

Im gesamten Bundesgebiet ist der Sektor Verkehr im Jahr 2019 für 30,1% oder 24 Millionen tCO<sub>2</sub>eq verantwortlich und der Sektor Gebäude für 10,2% oder 8,1 Millionen tCO<sub>2</sub>eq. Während in den Jahren vor 2019, vor allem auf Grund des niedrigen Preisniveaus fossiler Kraftstoffe, die Verkehrsemissionen stetig gestiegen sind, zeigt sich bei den Emissionen des Sektors Gebäude seit dem Jahr 2000 eine Reduktion. Diese ist auf folgende Maßnahmen zurückzuführen:<sup>72</sup>

- Maßnahmen im Bereich der thermischen Sanierung
- Die Steigerung des Anteils erneuerbarer Energieträger
- Die Erneuerung von Heizungsanlagen
- Die Erhöhung des Anteils der Fernwärme

Die Reduktionen, die in den letzten Jahren festzustellen waren, waren allerdings ausschließlich auf günstige Witterungsverhältnisse zurückzuführen und nicht etwa auf durchgeführte Maßnahmen oder Verbesserungen.<sup>73</sup>

Die Anteile der einzelnen Sektoren an den gesamten Treibhausgasemissionen Österreichs des Jahres 2019 ist in Abbildung 1 ersichtlich, ebenso die Reduktionen bzw. Steigerungen der einzelnen Sektoren in den Jahren von 1990 bis 2019. Dabei

---

<sup>70</sup> Umweltbundesamt (2022)

<sup>71</sup> Gust 2015:30f

<sup>72</sup> vgl. Anderl et.al. 2021:8f

<sup>73</sup> vgl. Anderl et.al. 2021:8f

stich vor allem die, gemessen am absoluten Anteil, sehr hohe Reduktion des Sektors Gebäude hervor.

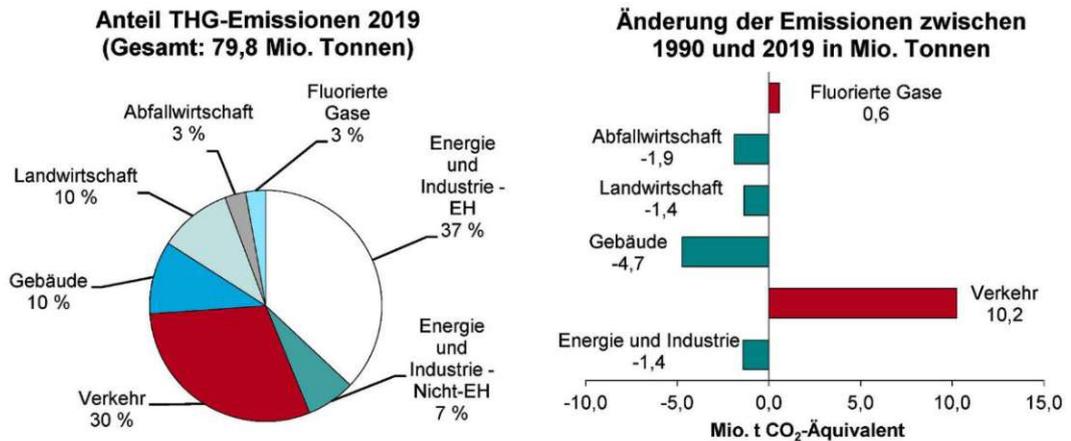


Abbildung 1 - THG-Emissionen nach Sektoren (Quelle Umweltbundesamt)

Die zur Bereitstellung von Raumwärme und Warmwasser benötigte Verbrennung fossiler Brennstoffe und ist für den größten Teil der Treibhausgasemissionen des Sektors Gebäude verantwortlich. Die Emissionen, die bei der Erzeugung von Fernwärme und Strom anfallen, werden allerdings dem Sektor Energie und Industrie angelastet. Die große Reduktion des Sektors Gebäude ist daher nicht nur auf die bereits erwähnten Maßnahmen zurückzuführen, sondern resultiert aus dem zunehmenden Anteil der Fernwärme.<sup>74</sup>

Daher sollten für eine Analyse nicht nur die verursachten Treibhausgasemissionen herangezogen werden, sondern auch der Gesamtenergieverbrauch betrachtet werden. Bei einer Senkung des Gesamtenergieverbrauchs werden, abhängig von der technischen Bereitstellung der Raumwärme und des Warmwassers, in einem der beiden Sektoren Gebäude oder Energie und Industrie die Treibhausgasemissionen tatsächlich gesenkt und nicht nur Emissionen von einem Sektor zu einem anderen verschoben.

<sup>74</sup> vgl. Schieder 2021:42

### 3.2. Klima- und Energiesituation Wien

In der Bundeshauptstadt Wien lebten 2019 zwar 21% der österreichischen Bevölkerung, der Anteil an den gesamten Emissionen des Landes, außerhalb des zuvor beschriebenen Handels mit Emissionszertifikaten, entspricht allerdings nur rund 12 % oder 6,2 Millionen tCO<sub>2</sub>eq. Daher liegen auch die Pro-Kopf ermittelten Emissionen mit rund 3.3 tCO<sub>2</sub>eq deutlich unter dem bundesweiten Schnitt von 5,7 tCO<sub>2</sub>eq Pro-Kopf.<sup>75</sup>

Im Gegensatz zum gesamten Bundesgebiet spielt der Landwirtschaftssektor als Verursacher von Treibhausgasemissionen in Wien keine Rolle, sondern die Sektoren Verkehr, Energie und Gebäude sind die Hauptverursacher der Emissionen. Dem Sektor Verkehr sind 38% bzw. rund 2,4 Millionen tCO<sub>2</sub>eq zuzuschreiben und dem Sektor Gebäude 17% bzw. rund 1,1 Millionen tCO<sub>2</sub>eq. In Abbildung 2 sind die Treibhausgasemissionen Wiens nach Gasen und Sektoren für den Zeitraum 1990 bis 2019 dargestellt.<sup>76</sup>

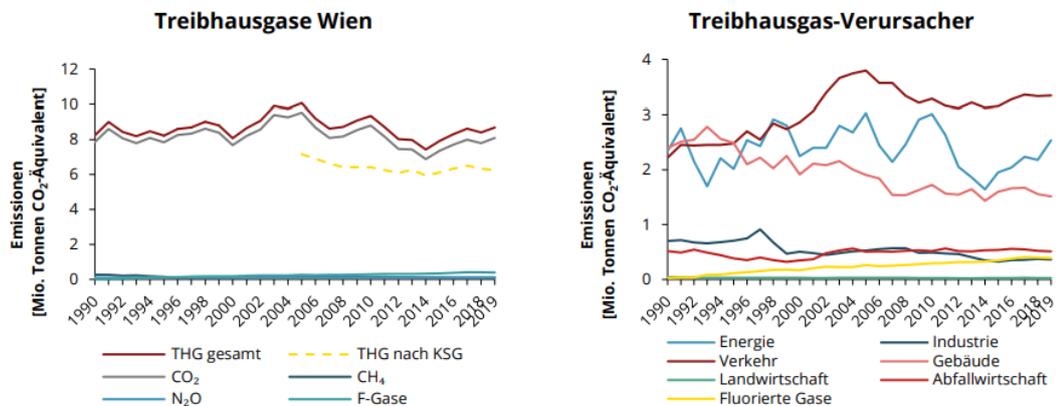


Abbildung 2 - Treibhausgas Wien nach Gasen und Sektoren von 1990 bis 2019 (Quelle vgl. Anderl/Gangl et.al. 2021:153f)

<sup>75</sup> vgl. Anderl/Gangl et.al. 2021:153f

<sup>76</sup> vgl. Anderl/Gangl et.al. 2021:153f

In der Darstellung der Treibhausgas-Verursacher ist gut erkennbar, dass von den drei hauptverantwortlichen Sektoren Energie, Verkehr und Gebäude nur im Sektor Gebäude eine Reduzierung der Treibhausgasemissionen erreicht werden konnte, wobei die Emissionen in den letzten Jahren insgesamt aber einer Stagnation unterlagen. Auch ist ersichtlich, dass das mit Abstand am meisten freigesetzte Treibhausgas Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) ist und ebenfalls zu den Treibhausgasen zählende Gase wie Stickstoffmonoxid (N<sub>2</sub>O), Methan (CH<sub>4</sub>) und Fluorierte Treibhausgase (F-Gase) nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Die WEG Novelle 2022 soll dazu beitragen, die Emissionen der beiden Sektoren Gebäude und Verkehr zu reduzieren, daher werden diese beiden Sektoren daher im Folgenden genauer betrachtet.

### **3.2.1. Sektor Gebäude**

Der Sektor Gebäude ist in Wien für 17% der Treibhausgase verantwortlich. Das entspricht einer Menge von rund 1,1 Millionen tCO<sub>2</sub>eq.<sup>77</sup> Da die bei der Erzeugung von Fernwärme und Strom freigesetzten Treibhausgase dem Sektor Energie zugeschrieben werden, resultieren die dem Sektor Gebäude zugeschriebenen Emissionsmengen hauptsächlich aus der Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser durch die Verbrennung fossiler Rohstoffe. Das Kochen mit Erdgas spielt, wie aus Tabelle 1 ersichtlich, nur eine untergeordnete Rolle.

Um die Emissionen insgesamt zu senken, ist es daher einerseits wichtig, den Gesamtenergieverbrauch der Gebäude zu senken und andererseits die Erzeugung der benötigten Energie nicht mehr durch den Einsatz fossilen Energieträgern zu gewinnen, sondern auf den Einsatz nachhaltige Energieträger umzustellen.

In Tabelle 1 ist der Einsatz der verschiedenen Energieträger, aufgeteilt nach den Verwendungszwecken Raumheizung, Warmwasseraufbereitung, Kochen und Sonstiges, für Wien im Betrachtungszeitraum 2019/2020 in Gigajoule ersichtlich. Unter „Sonstiges“ fallen stromverbrauchende Haushaltsgeräte sowie

---

<sup>77</sup> vgl. Anderl/Gangl et.al. 2021:153f

stromverbrauchende Geräte zur Kommunikation, Unterhaltung, Beleuchtung und Klimatisierung.

Tabelle 1- Einsatz Energieträger der Haushalte in Wien nach Verwendungszweck<sup>78</sup>

ENERGIETRÄGER	2019/2020				
	Summe	Raumheizung	Warmwasser	Kochen	Sonstiges
Steinkohle <sup>1)</sup>	234	234	-	-	-
Braunkohle <sup>1)</sup>	-	-	-	-	-
Braunkohlenbriketts <sup>1)</sup>	1.165	1.165	-	-	-
Koks <sup>1)</sup>	-	-	-	-	-
Holz	1.025.508	1.023.535	1.973	-	-
Pellets, Holzbriketts	61.317	52.638	8.680	-	-
davon Pellets	39.160	30.480	8.680	-	-
davon Holzbriketts	22.157	22.157	-	-	-
Hackschnitzel	-	-	-	-	-
Heizöl	392.217	346.310	45.908	-	-
Flüssiggas	-	-	-	-	-
Erdgas	17.357.010	13.909.774	3.220.307	226.929	-
Fernwärme+HZH (ET=UB)	11.244.756	8.552.609	2.692.147	-	-
Strom	11.199.013	1.237.565	1.103.833	1.321.627	7.535.988
Solarwärme	64.746	21.435	43.310	-	-
Wärmepumpe	143.948	87.986	55.962	-	-
<b>Summe [GJ]</b>	<b>41.489.913</b>	<b>25.233.249</b>	<b>7.172.120</b>	<b>1.548.555</b>	<b>7.535.988</b>

Die Übersicht der eingesetzten Energieträger zeigt deutlich, dass mit rund 78% der Großteil der von den Haushalten verbrauchten Energie für die Raumheizung und Warmwasseraufbereitung aufgebracht wird. Die treibhausgaserzeugenden Energieträger werden, mit Ausnahme des fürs Kochen benötigten Erdgases, ausschließlich zum Zweck der Raumheizung und Warmwasseraufbereitung eingesetzt und Erdgas ist mit einem Anteil von rund 53% der dominierende Energieträger für diese beiden Verwendungszwecke. Der Anteil der Energieträgergruppe der erneuerbaren Energieträger in Wien beträgt nur 0,4% beim Verwendungszweck Raumwärme und 1,4% bei der Warmwasseraufbereitung. Dies sind, wie in Tabelle 2 ersichtlich, im Vergleich zum Anteil von 4,8% bei der Raumwärme und 12,5% bei der Warmwasseraufbereitung der erneuerbaren Energieträger in gesamt Österreich sehr geringe Werte.

<sup>78</sup> Statistik Austria 2021 –

[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/energie\\_umwelt\\_innovation\\_mobilitaet/energie\\_und\\_umwelt/energie/energieeinsatz\\_der\\_haushalte/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/energie_umwelt_innovation_mobilitaet/energie_und_umwelt/energie/energieeinsatz_der_haushalte/index.html)

Tabelle 2 - Energieträgergruppen Österreich / Wien<sup>79</sup>

Energieträgergruppen	Österreich		Wien	
	Raumwärme	Warmwasser	Raumwärme	Warmwasser
	2019/2020	2019/2020	2019/2020	2019/2020
Kohle <sup>1)</sup>	0,2%	0,0%	0,0%	-
Biogene	33,2%	15,7%	4,3%	0,1%
Öl	16,0%	11,2%	1,4%	0,6%
Erdgas	23,3%	15,9%	55,1%	44,9%
Fernwärme	16,0%	16,9%	33,9%	37,5%
Strom	6,6%	27,7%	4,9%	15,4%
Erneuerbare	4,8%	12,5%	0,4%	1,4%
<b>Summe</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Die erläuterten Werte zeigen deutlich, wie abhängig die Haushalte derzeit vom Einsatz fossilen Energieträger sind. Nur durch eine Reduktion des Energiebedarfs, insbesondere für Raumheizung und Warmwasseraufbereitung, und der Substitution des Erdgases durch Fernwärme und erneuerbare Energieträger kann der Sektor Gebäude seine emittierten Treibhausgase reduzieren. Wobei bei dieser Substitution die Emissionen, wenn auch in einem geringeren Maß, zum Sektor Energie verschoben werden würden.

### 3.2.2. Einsparungen im Sektor Gebäude

Die Reduktion des Energiebedarfs für Gebäude kann hauptsächlich mittels Maßnahmen zur thermisch-energetischen Verbesserung der Gebäude erzielt werden. Zu diesen Maßnahmen zählen unter anderem:<sup>80</sup>

- „Wärmedämmung von Bauteilen wie Außenwänden, obersten Geschossdecken und Kellerdecken“
- „Erneuerungen der Fenster und Außentüren“
- „Einbau von Anlagen zur Regulierung der Be- und Entlüftung“

<sup>79</sup> vgl. Statistik Austria 2021

[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/energie\\_umwelt\\_innovation\\_mobilitaet/energie\\_und\\_umwelt/energie/energieeinsatz\\_der\\_haushalte/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/energie_umwelt_innovation_mobilitaet/energie_und_umwelt/energie/energieeinsatz_der_haushalte/index.html)

<sup>80</sup> Wohnfonds\_wien (2010)

- „Verwendung von energieeffizienten und umweltfreundlichen Energieträgern in Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen“
- „Umstellung auf Systeme mit hoher Energieeffizienz“

Um das gesamte vorhandene Potential der möglichen Einsparungen von Treibhausgasemissionen abschätzen zu können, muss als erster Schritt eine Einsparung je Gebäude angenommen werden und dann versucht werden, die Anzahl der betroffenen Gebäude zu ermitteln.

In ihrem von der Technischen Universität Wien unterstützten Publikationsprojekt *Ökonomische Wirkung der thermischen Sanierung von Wohngebäuden in Österreich* haben die Autoren auf Basis von Berechnungen, dokumentierten Beobachtungen, Fachliteratur sowie empirisch ermittelter Daten die Einsparungen unterschiedlicher Maßnahmen zur Verbesserung der thermisch-energetischen Eigenschaften bezüglich des Energieverbrauchs und der emittierten Treibhausgase für ein Modell-Einfamilienhaus und ein Modell-Mehrfamilienhaus, mit einer Bruttogeschossfläche von 1.440 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 4 Geschoße, ermittelt. Dabei „wurden Gebäude aus Bauperioden mit einem vergleichsweise hohen Energieverbrauch (Heizwärmebedarf) herangezogen“<sup>81</sup>.

Die bei der Modellrechnung ermittelten jährlichen Treibhausgasreduktionen in tCO<sub>2</sub>eq werden in Tabelle 3, differenziert nach Maßnahme und Gebäudetyp, zusammengefasst.

---

<sup>81</sup> Böhm/Getzner 2017:42

**Tabelle 3 - Einsparungen von Treibhausgasemissionen bei thermisch-energetischen Sanierungen<sup>82</sup>**

		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
EFH	Heizkesseltausch (HK)	198	0%	0	1.051	14,41	10,93	3,47
	Fenstertausch (F)	198	10%	4.633	713		12,97	1,44
	Wärmedämmung (WD)	66	70%	32.432	4.993		4,32	10,09
	Umfassend (WD + F)	44	80%	37.066	5.706		2,88	11,53
	Umfassend + HK	44	80%	37.066	5.917		2,19	12,22
MFH	Heizkesseltausch (HK)	150	0%	0	4.900	67,18	50,98	16,20
	Fenstertausch (F)	135	10%	21.600	3.325		60,46	6,72
	Wärmedämmung (WD)	50	67%	144.720	22.280		22,17	45,01
	Umfassend (WD + F)	35	77%	166.320	25.605		15,45	51,73
	Umfassend + HK	35	77%	166.320	26.732		11,72	55,45

Legende:

(1) HWB nach Sanierung (kWh/m<sup>2</sup>.a)

(2) Reduktion des HWB (%)

(3) Jährliche Energieeinsparung (kWh)

(4) Jährliche Energiekosteneinsparung (EUR)

(5) Emissionen von Treibhausgasen vor der thermisch-energetischen Sanierung (t CO<sub>2</sub>e)

(6) Emissionen von Treibhausgasen nach der thermisch-energetischen Sanierung (t CO<sub>2</sub>e)

(7) Einsparung von Treibhausgasemissionen nach der thermisch-energetischen Sanierung (t CO<sub>2</sub>e)

Auf Grund der ermittelten Werte ist ersichtlich, dass die größten Einsparungen bei Maßnahmen zur Wärmedämmung des Gebäudes erwartet werden können, und Einzelmaßnahmen, wie z.B. eine Fenstererneuerung nur relativ geringe Wirkung zeigen.<sup>83</sup>

Über alle Bauperioden bis 2000 hinweg können laut Böhm/Getzner durch thermisch-energetische Verbesserungsmaßnahmen an sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhäusern durchschnittlich 21,5 tCO<sub>2</sub>eq pro Gebäude und Jahr eingespart werden.<sup>84</sup>

Mit diesem Durchschnittswert wird in der weiteren Folge das Gesamtpotential der Treibhausgasemissionsreduktion ermittelt. Dazu muss zuerst festgestellt werden, wie groß der Anteil der Eigentümergemeinschaften am Gebäudesektor ist. Auf Grund der vorhandenen Datenlage ist diese Berechnung nicht exakt möglich, daher erfolgt eine möglichst realistische Abschätzung.

<sup>82</sup> Böhm/Getzner 2017:64

<sup>83</sup> vgl. Böhm/Getzner 2017:63

<sup>84</sup> ermittelt aus Böhm/Getzner 2017:93, Tabelle 19

Laut Daten der Firma IMMOUnited gab es 2016 in Wien rund 230.000 Eigentumswohnungen mit einer Fläche von rund 17 Millionen Quadratmeter. Dieser Wert wurde durch die Analyse aller verfügbaren Nutzwertgutachten ermittelt. Dabei wurde auch festgestellt, dass mehr als die Hälfte der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen nicht zum Eigengebrauch verwendet werden.<sup>85</sup>

Seit 2011 erfolgt die Erhebung der Gebäudestatistik mittels Registerzählung an Stelle der traditionellen Methode durch Fragebögen. Die letzte Zählung hat zwar am 31.10.2021 stattgefunden doch werden die ausgewerteten Ergebnisse erst im Jahr 2023 veröffentlicht.<sup>86</sup> Es kann an dieser Stelle aber mit den vorhandenen Rohdaten aus der Registerzählung weiter verfahren werden.

Insgesamt gab es laut Datenbank der Statistik Austria mit Stand 01.01.2021 in Wien 1.066.262 Wohnungen, aufgeteilt auf 153.961 Wohngebäude. Davon befinden sich 966797 Wohnungen in 58.910 Wohngebäuden mit mindestens drei Wohneinheiten.<sup>87</sup> Daraus folgt, dass das durchschnittliche Mehrparteienhaus rund 16,41 Wohneinheiten umfasst. Dies kann auch durch die Ergebnisse der Umfrage verifiziert werden. Laut den Angaben der Umfrageteilnehmer haben über 60% der Eigentümergemeinschaften zwischen 11 und 30 Bestandseinheiten.

Zum Stand 01.01.2021 sind keine Daten über die exakte Anzahl der im Wohnungseigentum befindlichen Wohnungen bekannt. Erhöht man den Stand aus 2016 im dem Maße, in dem sich die Anzahl der Wohnungen erhöht hat, ergibt sich eine Anzahl von rund 239.500 Eigentumswohnungen. Damit wären zumindest, grob geschätzt, rund 22,5% der Wohnungen in Wien vom Wohnungseigentumsgesetz umfasst.

Die Anzahl der betroffenen Gebäude kann nun auf zwei Arten ermittelt werden. Einerseits mittels der Division der vorhandenen Eigentumswohnungen (239.500)

---

<sup>85</sup> vgl. IMMOUnited 2016:1

<sup>86</sup> vgl. Statistik Austria  
[http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/volkszaehlungen\\_registerzaehlungen\\_abgestimmte\\_erwerbsstatistik/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/volkszaehlungen_registerzaehlungen_abgestimmte_erwerbsstatistik/index.html)

<sup>87</sup> vgl. Statistik Austria  
[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/wohnen/gebaeude\\_und\\_ohnungsregister/bestandsdaten/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/gebaeude_und_ohnungsregister/bestandsdaten/index.html)

durch die Anzahl der durchschnittlichen Wohneinheiten eines Wohngebäudes (16,41) oder durch den prozentuellen Anteil der Eigentumswohnungen (22,5%) am Wohngebäudebestand (58.910). Bei der ersten Vorgehensweise ergibt sich eine Anzahl an Wohngebäuden, die von WEG 2002 umfasst sind, von rund 14.600. Bei der zweiten Variante wären es rund 13.300 Gebäude.

Bezogen auf den gesamten Gebäudebestand Wiens, laut Statistik Austria 182.023 Gebäude<sup>88</sup>, wären demnach zwischen 7,3% und 8% aller Gebäude Wohngebäude, die im Wohnungseigentum stehen.

Die Gesamtmenge der gebäudebezogenen Treibhausgasemissionen in Wien beträgt 1,1 Millionen tCO<sub>2</sub>eq pro Jahr. Der Anteil der vom WEG 2002 umfassten Wohngebäude wäre dann zwischen 80.300 und 88.000 tCO<sub>2</sub>eq pro Jahr, die theoretisch eingespart werden könnten.

Laut den Berechnungen von *Böhm/Getzner* sind rund zwei Drittel aller Mehrparteienhäuser sanierungsbedürftig. Bezogen auf die Anzahl der ermittelten Wohngebäude wäre das Einsparungspotential, bei einer durchschnittlichen Einsparung von 21,5 tCO<sub>2</sub>eq pro Jahr und Gebäude, zwischen 189.000 und 207.000 tCO<sub>2</sub>eq pro Jahr.

Die große Diskrepanz zwischen den ermittelten Einsparungspotentialen ergibt sich aus der Tatsache, dass fast 90.000 Gebäude in Wien Wohngebäude mit nur einer oder zwei Wohnungen sind, die im Vergleich zum durchschnittlichen Mehrparteienhaus zwar größere Emissionen pro Wohneinheit verursachen, auf Grund ihrer Größe jedoch weitaus geringere Emissionen je Gebäude erzeugen.

Ermittelt man das Einsparungspotential über den Anteil der Eigentumswohnungen an allen Wohnungen von 22,5%, in Verbindung mit dem Anteil der Wohngebäude an der gesamten Gebäudeanzahl von 84,5%, erhält man einen Emissionsanteil von rund 209.000 tCO<sub>2</sub>eq pro Jahr. Dies stimmt sehr gut mit den über die möglichen

---

<sup>88</sup> Statistik Austria 2021 siehe Anhang A - b

Einsparungen pro Gebäude errechneten Wert überein. Das vorhandene Einsparungsvolumen kann daher auf rund 200.000 tCO<sub>2</sub>eq geschätzt werden.

Diese aus dem vorhandenen Datenbestand abgeleitete Schätzung ist natürlich eine grobe Annäherung an das tatsächliche Potential, da ja auch von einer konstanten Verteilung der Gebäude nach Größe und Emissionsvolumen ausgegangen werden muss. Die Schätzung ist jedoch ausreichend, um das Potential möglicher Einsparungen im Gebäudesektor zum Gesamtaufkommen der Treibhausgasemissionen ins Verhältnis zu setzen und eine qualitative Aussage treffen zu können.

### 3.2.3. Sektor Verkehr

Der Sektor Verkehr ist laut der Luftschadstoffinventur des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie in Wien für 38% des Treibhausgasemissionen bzw. rund 2,4 Millionen tCO<sub>2</sub>eq verantwortlich und damit der Hauptverursacher. Es ist auch der Sektor mit der größten Emissionszunahme von 1990 bis 2019. In diesem Zeitraum sind die Treibhausgasemissionen um 51 % gestiegen. Kurzfristige Rückgänge konnten in dieser Periode auf Grund des verpflichteten Einsatzes von Biokraftstoffen und wirtschaftlich bedingten Reduzierungen des Gütertransports festgestellt werden. Den Emissionen der Stadt Wien werden allerdings auch *„außerhalb von Wien verursachte Emissionen aufgrund des Standorts vieler Großabnehmer von Kraftstoffen in Wien („Headquarterproblematik“)*“<sup>89</sup> zugerechnet. Die Erhebungen der Stadt Wien für 2017 ergaben CO<sub>2</sub> Emissionen aus dem Straßenverkehr von 1,13 Millionen Tonnen im Stadtgebiet.<sup>90</sup>

Wie bereits erläutert, konnte durch diverse Maßnahmen des Gesetzgebers der Anteil an Neuzulassungen von vollständig elektrisch betriebenen Fahrzeugen von 1,3% im Jänner 2017 auf 15,7% im Oktober 2021 gesteigert werden. Bei Fahrzeugmodellen mit

---

<sup>89</sup> Anderl et al. 2019:154

<sup>90</sup> vgl. Anderl et al. 2019:154

hybriden Antriebssystemen, deren Stromspeicher extern geladen werden kann, sogenannten „Plug-In“ Modellen, beträgt der Anteil an den neu zugelassenen Fahrzeugen bereits 23,43%.<sup>91</sup>

Bei der Herstellung von elektrisch betriebenen Fahrzeugen fallen deutlich mehr Tonnen CO<sub>2</sub>eq an als bei der Herstellung von herkömmlichen Personenkraftwagen mit Verbrennungsmotoren. Durch den emissionslosen Betrieb der Fahrzeuge ergeben sich allerdings mit 18 tCO<sub>2</sub>eq deutlich geringere Lebenszyklusemissionen als bei Fahrzeugen mit Verbrennungsmotor. Diese sind bei einer Laufleistung von rund 40.000 Kilometern (km) ebenfalls bei 18 tCO<sub>2</sub>eq und erreichen rund 50 tCO<sub>2</sub>eq bei 200.000 km Laufleistung. Für die Erreichung der angegebenen Lebenszyklusemissionen der elektrisch betriebenen Fahrzeuge ist der ausschließliche Bezug von Strom aus erneuerbaren Energiequellen vorausgesetzt. Ansonsten müssten natürlich noch die bei der Erzeugung des Stroms verursachten Emissionen mitberücksichtigt werden.<sup>92</sup>

Das Ziel des Gesetzgebers ist es, Aufnahme der Installation von Ladestationen zum Langsamladen von elektrisch betriebenen Fahrzeugen in den Katalog der privilegierten Maßnahmen im Sinne des §16 (2) WEG 2002 und der Regelung der Zustimmungsfunktion für solch eine Installation möglichst optimale Rahmenbedingungen für den einzelnen änderungswilligen Wohnungseigentümer zu schaffen.<sup>93</sup>

Auf Grund fehlender Daten ist es sicher nicht möglich eine Aussage zu treffen, wie groß das Einsparungspotential in den vom Wohnungseigentumsgesetz umfassten Gebäuden aufgrund der Installation dieser Ladestationen ist. Generell ist aber das Vorhandensein von Abstellplätzen natürlich eine Grundvoraussetzung für die Installation von Ladestationen.

Um abschätzen zu können, wie viele Eigentümergemeinschaften diese Grundvoraussetzung überhaupt erfüllen, wurde bei der durchgeführten

---

<sup>91</sup> vgl. Statistik Austria 2021 - Anhang A - a

<sup>92</sup> vgl. Fritz et al. 2021:27f

<sup>93</sup> vgl. Parlament XXVII\_I\_1174\_3\_Materialien

Branchenumfrage auch der Anteil der Eigentümergemeinschaften mit verfügbaren Abstellplätzen abgefragt. Dieser beläuft sich laut Angaben der Umfrageteilnehmer auf 48%. In mehr als der Hälfte der von den Teilnehmern verwalteten Gemeinschaften ist die Installation von Ladestationen direkt auf der Liegenschaft auf Grund fehlender Abstellmöglichkeiten nicht möglich.

Die Zahl der neu zugelassenen elektrisch betriebenen Fahrzeuge ist jedenfalls stark steigend. In diesem Zusammenhang wünschen sich auch immer mehr Wohnungseigentümer, laut den Aussagen von *Brichard* und *Wiesflecker* relativ unabhängig von den durchgeführten Änderungen des Gesetzgebers, auch eine Ladeinfrastruktur direkt auf der Liegenschaft.

## 4. Auswirkungen der WEG Novelle 2022

Durch die WEG Novelle 2022 wurden, wie bereits erläutert, die individuellen Änderungsrechte der einzelnen Wohnungseigentümer erweitert und deren Durchsetzung vereinfacht. Auch wurden die Quoren zur Erreichung eines Mehrheitsbeschlusses der Eigentümergeinschaft, bei gleichzeitiger Einführung von Mindestgrenzen, herabgesetzt. All diese Maßnahmen sollen dem Zweck dienen, Erhaltungsmaßnahmen und Verbesserungen zur energetischen Verbesserung der Gebäude voranzutreiben bzw. Hemmnisse abzubauen.<sup>94</sup>

Das übergeordnete Ziel des Gesetzgebers, die Reduktion von Gebäude-Emissionen, kann allerdings nur dann realisiert werden, wenn die durchgeführten Änderungen des WEG die Wohnungseigentümer auch dazu bewegen, die angestrebten Maßnahmen umzusetzen. Ob dies so ist, kann auf Grund der Aktualität der Gesetzesänderung zum jetzigen Zeitpunkt mangels vorliegender Daten und Erfahrungen noch nicht beurteilt werden. Daher wurde mit Hilfe der empirischen Methode der Umfrage die Erwartungshaltung von Wohnungseigentumsverwaltern ermittelt und in der Folge daraus eine qualitative Einschätzung abzuleiten.

Im Folgenden wird auf die Erstellung der Umfrage sowie die Auswahl der Adressaten eingegangen und anschließend die Auswertung der Umfrage dargestellt und die Ergebnisse analysiert.

### 4.1. Konzeption Umfrage

Um den gewünschten positiven Effekt der durchgeführten Gesetzesänderungen zu erreichen müssen die neu geschaffenen optimierten Rahmenbedingungen die Wohnungseigentümer dazu motivieren, die gewünschten Maßnahmen durchzuführen bzw. ihre individuellen Änderungsrechte wahrzunehmen.

Der erstellte Fragenkatalog hatte daher das Ziel, die folgenden Hypothesen zur WEG Novelle 2022 zu bestätigen oder zu widerlegen:

---

<sup>94</sup> vgl. Parlament XXVII\_I\_1174\_3\_Materialien

1. Durch die Erweiterung des Katalogs der privilegierten Maßnahmen iSd. §16 (2) 2 WEG 2002 und der neu geschaffenen Zustimmungsfiktion werden mehr Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge, mehr Beschattungseinrichtungen und mehr Solaranlagen errichtet werden.
2. Durch die Erleichterung der Willensbildung der Eigentümergemeinschaft werden mehr Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des energietechnischen Zustands der Gebäude beschlossen werden.
3. Durch die Einführung einer Mindestdotierung der Rücklage werden bautechnische Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des energietechnischen Zustands der Gebäude eher beschlossen als ohne dieser.

Jede dieser drei Hypothesen wird im Fragenkatalog der Umfrage durch mehrere Fragen repräsentiert. Zusätzlich sollen noch Daten zum verwalteten Gebäudebestand und zur derzeitigen Rücklagenhöhe erhoben werden. Um die Rücklaufquote der Umfrage möglichst hoch zu halten, wird der Fragenkatalog auf 15 Fragen begrenzt. Dadurch soll die veranschlagte Beantwortungszeit durchschnittlich 5 Minuten pro Umfrageteilnehmer betragen.

### **Fragen zum verwalteten Bestand:**

Um eine Klassifizierung nach Gebäudealter oder Gebäudegröße durchzuführen, sollen folgende Fragen einen Überblick über den verwalteten Bestand des Umfrageteilnehmers ermöglichen.

1. Frage: „Wie viele Eigentümergemeinschaften werden derzeit von Ihrem Unternehmen verwaltet? Wie viele davon verfügen über Abstellplätze?“
2. Frage: „Wie teilen sich diese Gemeinschaften auf folgende Baujahre prozentuell auf: Baujahr vor 1945, Baujahr zwischen 1945 und 2000, Baujahr nach 2000“
3. Frage: „Wie teilen sich diese Gemeinschaften auf die Anzahl der Eigentümer prozentuell auf: zwischen 2-10 Eigentümer, 11-30 Eigentümer, mehr als 30 Eigentümer“

### **Fragen zu den Änderungsrechten der Wohnungseigentümer:**

Die Fragen 4-6 sollen Aufschluss zu den Erwartungen der Verwalter bezüglich der Erweiterung des Kataloges der privilegierten Maßnahmen iSd. §16 (2) 2 WEG 2002 und der Einführung der Zustimmungsfiktion geben. Dabei werden nur diejenigen Maßnahmen betrachtet, durch deren Durchführung Emissionen direkt oder indirekt gesenkt werden können. Dabei müssen die Teilnehmer Ihre Zustimmung bzw. Ablehnung zu folgenden Hypothesen qualitativ auf einer fünfstufigen Skala angeben.

4. Frage: „Durch die Aufnahme in den Katalog der privilegierten Maßnahmen iSd. § 16 (2) 2 WEG 2002, in Verbindung mit der neu eingeführten Zustimmungsfiktion laut §16 (5) WEG 2002, wird die Anzahl der Vorrichtungen zum Langsamladen (1-phasig, max. 3,7 kW) von elektrisch angetriebenen Fahrzeugen stärker steigen als bisher.“
5. Frage: „Durch die Einführung der Zustimmungsfiktion laut § 16 (5) WEG 2002 werden die Installationen von Beschattungsvorrichtungen für Wohnungseigentumsobjekte zunehmen.“
6. Frage: „Durch die Einführung der Zustimmungsfiktion laut § 16 (5) WEG 2002 werden die Installation von Solaranlagen an als Reihenhaus oder Einzelgebäuden errichteten Wohnungseigentumsobjekten zunehmen.“

### **Fragen zur Willensbildung:**

Im anschließenden Fragenblock werden Hypothesen zur Beschlussfassung über bautechnischen Maßnahmen und Sanierungen zur Senkung des Energiebedarfs von Bestandsgebäuden in Zusammenhang mit der erleichterten Willensbildung laut §24 (4) WEG 2002 aufgestellt. Diesen soll vom Umfrageteilnehmer anhand der bereits bekannten fünfstufigen Skala qualitativ zugestimmt bzw. sollen diese abgelehnt werden.

7. Frage: „Durch die neu eingeführten Regelungen der Mehrheitsbildung nach §24 (4) WEG 2002 werden in Zukunft mehr thermische Sanierungen der Gebäude beschlossen werden.“
8. Frage: „Die Umstellungen von älteren Heizsystemen (Einzelheizungen oder Hauszentralheizungen mit fossilen Brennstoffen) auf Fernwärmesysteme oder Hauszentralheizungen mit

Wärmepumpentechnologie werden durch die neu eingeführten Regelungen der Mehrheitsbildung zunehmen.“

9. Frage: „Durch die neu eingeführten Regelungen der Mehrheitsbildung nach §24 (4) WEG 2002 werden in Zukunft mehr Installationen zur alternativen Energiegewinnung (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Wärmepumpen) beschlossen werden.“
10. Frage: „Durch die neu eingeführten Regelungen der Mehrheitsbildung nach §24 (4) WEG 2002 werden in Zukunft mehr Errichtungen von gemeinschaftlich genutzten Ladevorrichtungen für elektrisch betriebene Fahrzeuge beschlossen werden.“

### **Fragen zur Rücklage:**

Die Einführung einer Mindestdotierung der Rücklage ist laut den parlamentarischen Erläuterungen zum beschlossenen Gesetz notwendig, um genügend Investitionskapital für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen der Liegenschaft anzusparen.<sup>95</sup> Durch die Hypothesen dieses Fragenblockes soll überprüft werden, ob die Liegenschaftsverwalter die Einschätzungen des Gesetzgebers teilen. Die Beantwortung erfolgt wieder über die fünfstufige Skale.

11. Frage: „Finden die Kosten einer zu beschließenden Maßnahme zur Senkung des Energiebedarfs des Gebäudes in der Rücklage Deckung, ist die Wahrscheinlichkeit einer positiven Beschlussfassung höher als im gegenteiligen Fall.“
12. Frage: „Eine Rücklage von € 0,90/m<sup>2</sup> Nutzfläche ist ausreichend, um genügend Investitionskapital für Verbesserungen des Gebäudes anzusparen.“
13. Frage: „Die durchschnittliche Rücklage von Eigentümergemeinschaften beträgt bereits rund € 0,90/m<sup>2</sup> Nutzfläche oder mehr.“
14. Frage: „Die gesetzliche Mindestdotierung der Rücklage sollte nach dem Errichtungsjahr des Gebäudes gestaffelt werden.“

---

<sup>95</sup> vgl. Parlament XXVII\_I\_1174\_3\_Materialien

15. Frage: „Die gesetzliche Mindestdotierung der Rücklage sollte nach dem derzeitigen energietechnischen Gebäudezustand laut Energieausweis gestaffelt werden.“

## 4.2. Technische Erstellung und Durchführung der Umfrage

Der für die Umfrage erstellte Fragebogen wird den Umfrageteilnehmern online zur Verfügung gestellt und auch online ausgefüllt. In der Hoffnung auf eine möglichst hohen Rücklaufquote wurde der Fragebogen mit 15 Fragen relativ kurzgehalten, sodass die Beantwortung der Fragen durch den Umfrageteilnehmer in einer Zeitspanne zwischen 5 und 8 Minuten möglich sein sollte.

Die technische Umsetzung und Auswertung erfolgt über das online Befragungstool Unipark<sup>96</sup>, eine von der Tivian XI GmbH für akademische Zwecke entwickelte Umfragesoftware. Die vorher definierten Fragen wurden im Fragenbogen-Editor der Software abgebildet.

Nach der Erstellung der Umfrage wurden 86 für die Immobilienverwaltung konzessionierte Unternehmen bzw. Unternehmer eingeladen daran teilzunehmen. Die Umfrage wurde von 25 der eingeladenen Umfrageteilnehmer, das entspricht rund 29%, beantwortet. Die mittlere Bearbeitungszeit (Median) betrug 6 Minuten und 16 Sekunden und lag damit in der geplanten Zeitspanne.

## 4.3. Ergebnis und Analyse der Umfrage

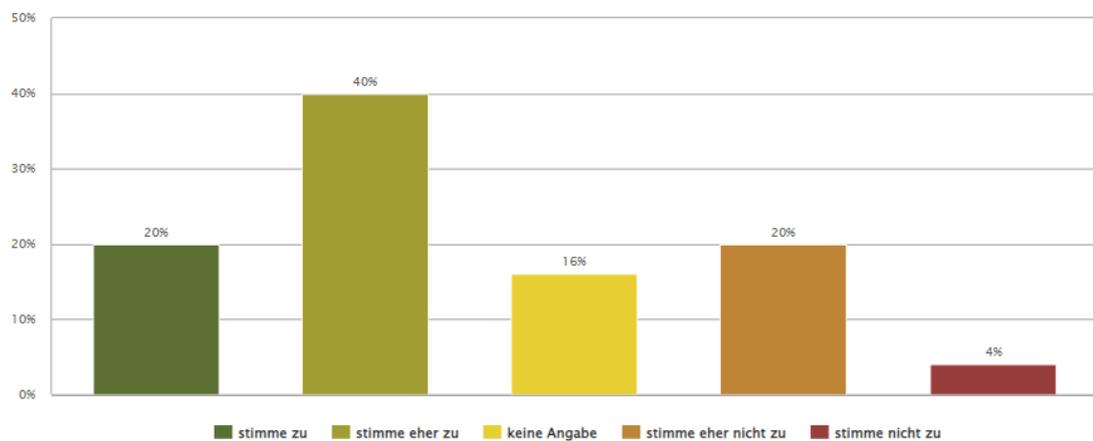
Mit Hilfe dieser Umfrage wurde versucht die Erwartungshaltung der Immobilienverwalter bezüglich der Auswirkungen der WEG Novelle 2022 einzuschätzen. Ferner soll die Gültigkeit der im Kapitel 4.1 formulierten drei Hypothesen überprüft werden. In den Darlegungen wurden auch die Antworten aus den Experteninterview eingearbeitet. Die vollständigen Ergebnisse der Umfrage sind in Anhang B ersichtlich.

---

<sup>96</sup> Unipark.com

Um die erste Hypothese, nach der es auf Grund der neu eingeführten Zustimmungsfiktion in Kombination mit der Erweiterung des Katalogs der privilegierten Arbeiten Maßnahmen i.S.d. §16 (2) 2 WEG 2002 eine Steigerung der Anzahl installierter Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge, angebrachter Beschattungseinrichtungen und errichteter Solaranlagen geben wird, zu überprüfen, wurde im Fragenblock 4-6 die Erwartungshaltung der Umfrageteilnehmer bezüglich dieser drei Maßnahmen abgefragt.

Wie in den Abbildungen 3-5 ersichtlich ist, zeigt sich kein einheitliches Bild betreffend der drei Maßnahmen. Während 60 % der Teilnehmer einer prognostizierten Steigerung der installierten Ladestationen und 64 % der Teilnehmer einer prognostizierten Steigerung der installierten Beschattungseinrichtungen auf Grund der Gesetzesänderungen zustimmen bzw. eher zustimmen, sind nur 36 % der Teilnehmer der Meinung, dass auch die Anzahl der an als Reihenhäuser oder Einzelgebäuden errichteten Wohnungseigentumsobjekten installierten Solaranlagen zunehmen wird.



**Abbildung 3 - Ergebnis Frage 4 (E-Ladestationen) – (eigene Darstellung)**

Bei einer Enthaltung von 24 % der Teilnehmer bei der Frage bezüglich der Solaranlagen ist dies die einzige der drei Maßnahmen, bei der mehr Befragte nicht bzw. eher nicht zustimmen als zustimmen bzw. eher zustimmen.

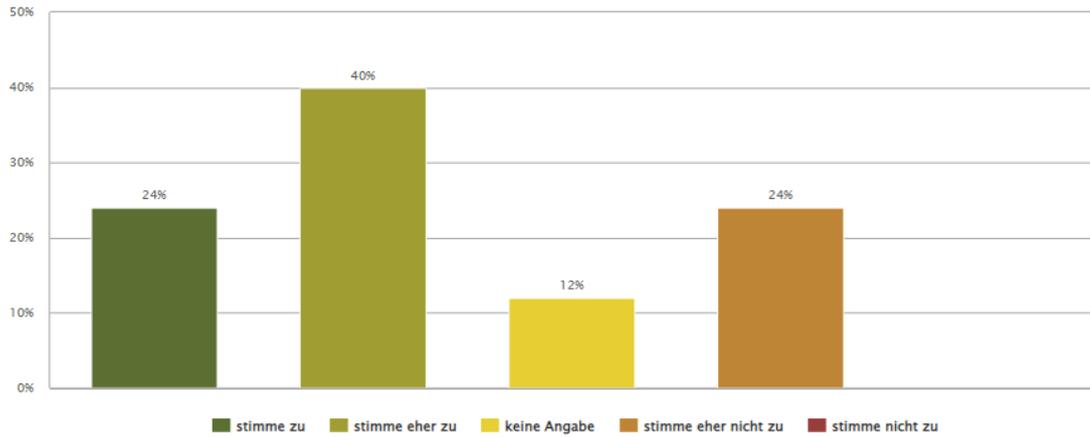


Abbildung 4 - Ergebnis Frage 5 (Beschattungen) – (eigene Darstellung)

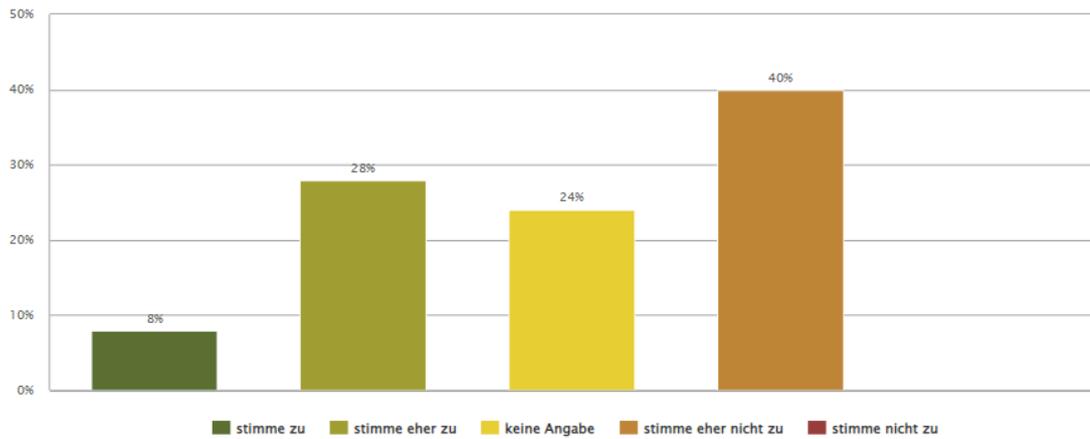


Abbildung 5 - Ergebnis Frage 6 (Solaranlagen) – (eigene Darstellung)

Die erste Hypothese kann daher bezüglich der Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge und der Beschattungseinrichtungen bestätigt werden. In beiden Fällen haben lediglich 24 % der Befragten der Aussage widersprochen. Für die Installation der Solaranlagen sehen die Umfrageteilnehmer keine durch die WEG-Novelle 2022 motivierte Steigerung.

Das allgemein gesteigerte Interesse der Wohnungseigentümer an der Installation von Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge konnte auch von *Brichard* und *Wiesflecker* bestätigt werden. Dies wird von *Wiesflecker* allerdings nicht unmittelbar mit den in der WEG Novelle 2022 beschlossenen Vereinfachungen in Verbindung gebracht, sondern sei auf den wachsenden Markt der elektrisch betriebenen Fahrzeuge

zurückzuführen. Daraus folgend ergibt sich die Frage nach der Lademöglichkeit auch in den derzeit verwalteten Eigentümergemeinschaften. In Gegensatz dazu ist laut *Brichard* durchaus ein Anstieg der Aktivitäten seitens der Wohnungseigentümer im Zusammenhang mit den in Kraft getretenen Änderungen erkennbar.

Der zweite auf die WEG-Novelle 2022 bezogene Themenblock der Umfrage befasst sich mit den Auswirkungen der vereinfachten Mehrheitsbildung auf die Beschlussfassung für die

- thermische Sanierung von Gebäuden
- Substitution von Heizsystemen mit fossilen Brennstoffen durch Fernwärme oder Heizsysteme mit Wärmepumpentechnologie
- Installation von erneuerbaren Energiequellen
- Installation von gemeinschaftlich genutzten Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge

Die Ergebnisse der Fragen 7-10 sind den Abbildungen 6-9 dargestellt. Allgemein zeigt sich, dass bei allen 4 Fragen die Zustimmung (als Agglomerat der mit „stimme zu“ und „stimme eher zu“ abgegebenen Antworten) zwischen 48 % und 60 % liegt. Allerdings ist eine volle Zustimmung nicht bei allen Fragen vorhanden. Die größte Zustimmung fand sich bei der Frage nach der Steigerung der Beschlüsse zur Errichtung von gemeinschaftlich genutzten Ladestationen, wobei sie auch nur 8 % beträgt.

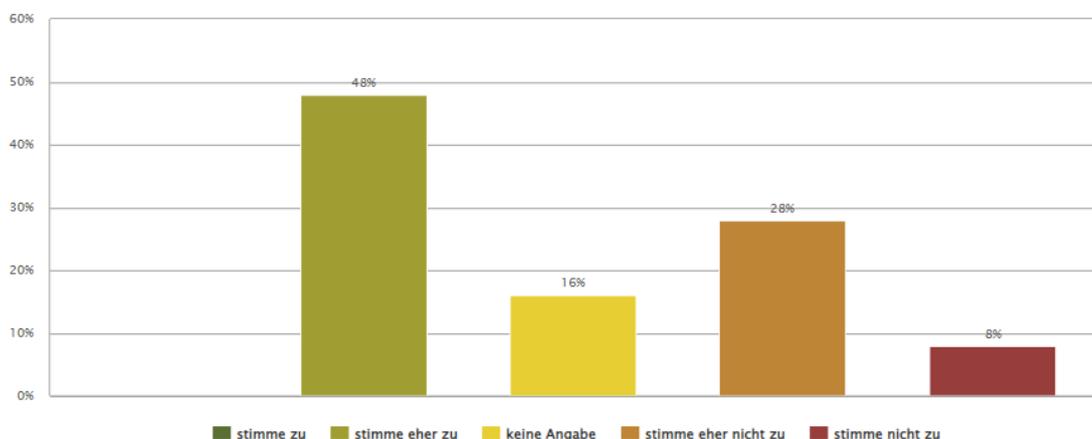
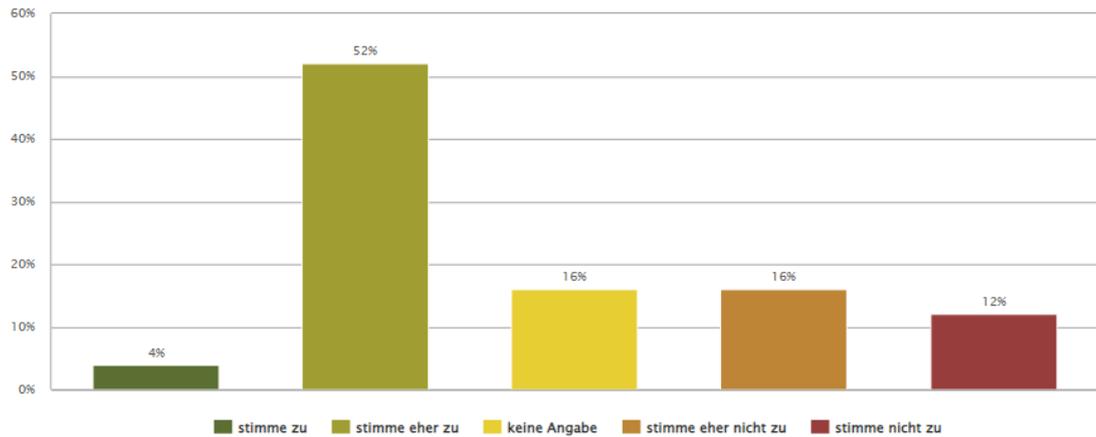
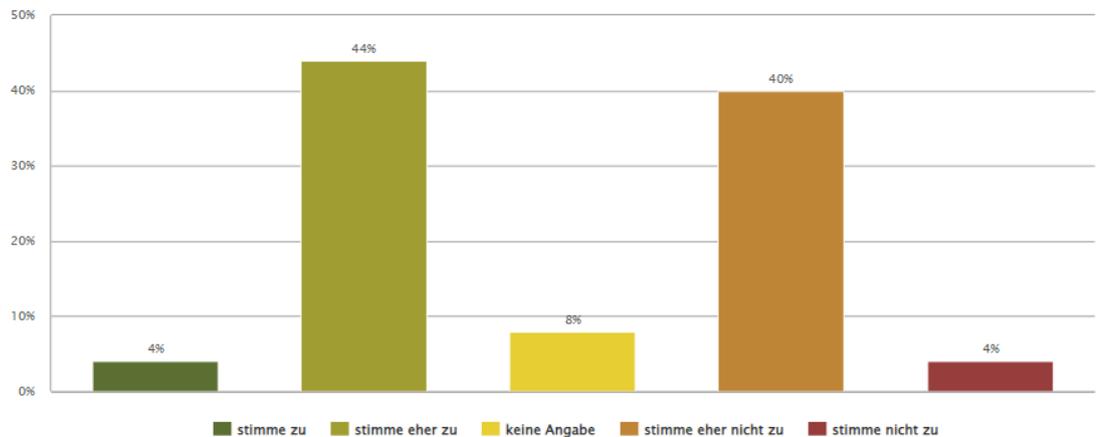


Abbildung 6 - Ergebnis Frage 7 (thermische Sanierungen) – (eigene Darstellung)



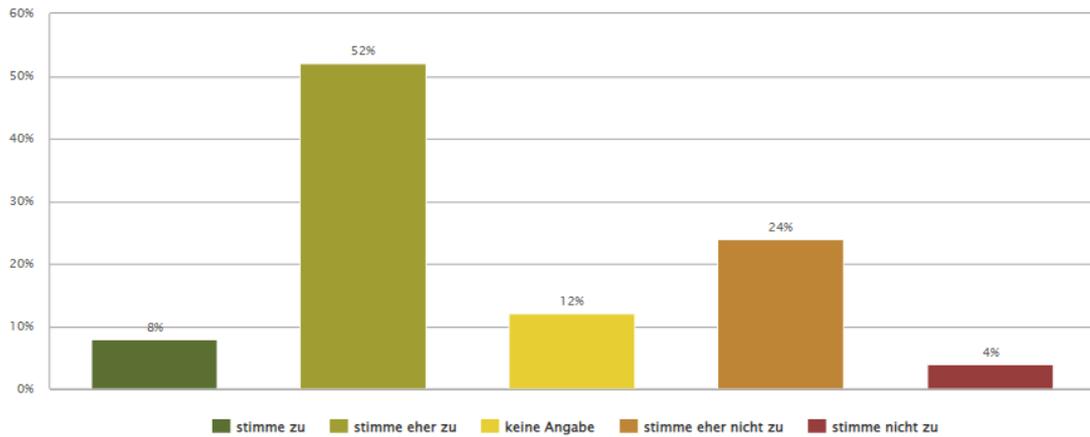
**Abbildung 7 - Ergebnis Frage 8 (Heizsysteme) – (eigene Darstellung)**

Der geringste Unterschied zwischen zustimmenden und ablehnenden Meinungen zu der positiven Entwicklung auf Grund der vereinfachten Willensbildung ist bei der Installation von Anlagen zur alternativen Energiegewinnung ersichtlich. Hier beträgt der Unterschied lediglich 4 %, daher kann die Hypothese für diese Maßnahmen nicht bestätigt werden.



**Abbildung 8 - Ergebnis Frage 9 (alternative Energiegewinnung) – (eigene Darstellung)**

Im Gegensatz zu dieser Frage erhält die größte Zustimmung der Umfrageteilnehmer (mit 60 % zustimmender bzw. eher zustimmender Meinung) die Frage nach der Schaffung gemeinschaftlich genutzter Ladestationen für elektrisch angetrieben Fahrzeuge, wobei auch hier immer noch 28 % keinen Zuwachs auf Grund der in der Novelle eingeführten erleichterten Beschlussfassung sehen.



**Abbildung 9 - Ergebnis Frage 10 (gemeinschaftlich genutzte Ladestationen) – (eigene Darstellung)**

Auch wenn bei allen gestellten Fragen die Zustimmung überwiegt, sind doch auch nicht zu vernachlässigende ablehnende Haltungen zu den aufgestellten Hypothesen festzustellen. Bezüglich der Erhöhung der Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des energietechnischen Zustands der Gebäude auf Grund der vereinfachten Beschlussfassung, kann daher keine eindeutige Zustimmung der Umfrageteilnehmer erkannt werden.

#### **4.4. Beantwortung 1. Forschungsfrage**

Um eine Reduktion der derzeitig vorhandenen Treibhausgasemissionen in den Sektoren Gebäude und Verkehr erreichen zu können, bedarf es einerseits eines vorhandenen Potentials, und andererseits auch des Interesses der handelnden Personen dieses Potential zu realisieren.

Im Sektor Gebäude konnte für das Bundesland Wien ein Potential von rund 200.000 tCO<sub>2</sub>eq abgeschätzt werden. Dies sind rund 18% der in Wien durch den vorhandenen Gebäudebestand verursachten Treibhausgasemissionen, und die theoretische Gesamtreduktion ist nach der Durchführung umfassender Sanierungsmaßnahmen an allen vom Wohnungseigentumsgesetz 2002 erfassten sanierungsbedürftigen Wohngebäuden möglich.

Die Ergebnisse der Umfrage zeigen allerdings, dass viele Umfrageteilnehmer nicht unbedingt mit einer erhöhten Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung der thermisch-energetischen Gebäudeeigenschaften aufgrund der durchgeführten Gesetzesänderungen rechnen. Die Zustimmungquoten liegen bei den thermischen Sanierungen, dem Wechsel der Heizsysteme und den Installationen alternativer Energiegewinnungssysteme knapp unter bzw. knapp über der 50% Marke. Doch gibt es immer auch erhebliche Anzahl von Umfrageteilnehmern, die keine Steigerung der Maßnahmen erwarten.

Auch das neu eingeführte Quorum der Mehrheitsbildung wird laut Experten nicht direkt zu einer erhöhten Maßnahmentätigkeit führen. Auch die Verwaltungen der Eigentümergeinschaften werden nicht unbedingt große Sanierungsprojekte ohne aktive Mehrheit der Eigentümer durchführen wollen. Für eine positive Entscheidung mögliche Verbesserungen betreffend ist die aktive Aufklärungsarbeit sowie eine sinnvolle Projektplanung und Kommunikation wichtiger als die geänderten gesetzlichen Bestimmungen.

Es ist durchaus ein nicht zu unterschätzendes Potential im Sektor Gebäude vorhanden, doch werden die durchgeführten Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes allein wohl nicht ausreichen, die theoretisch möglichen Treibhausgasreduktionen zu erreichen. Die durch die Novelle 2022 durchgeführten Änderungen dienen primär einer Verbesserung der Rahmenbedingungen, einerseits für Maßnahmen, die ein einzelner Wohnungseigentümer durchführen kann, und andererseits, für die Beschlussfassung im Allgemeinen.

Eine Aussage zum vorhandenen Potential bezüglich der Einsparungen im Sektor Verkehr ist auf Grund der vielen unbekanntem Faktor nicht möglich. Es ist allerdings zu bedenken, dass sowohl die Installation von Einzellade-Ladestationen, wie auch von gemeinschaftlich genutzten Lademöglichkeiten, nur in Eigentümergeinschaften mit vorhandenen Abstellplätzen möglich ist, allerdings verfügen laut Umfrage weniger als die Hälfte der Eigentümergeinschaften über solche.

Eine Steigerung der Nachfrage nach Ladestationen ist laut Experten jedenfalls schon seit längerem zu erkennen, und dies ist vor allem auf den steigenden Anteil der

elektrisch betriebenen Fahrzeuge an den neu zugelassenen Fahrzeugen und weniger auf die durchgeführten gesetzlichen Änderungen zurückzuführen.

Im Gegensatz zu dieser Expertenmeinung erwartet allerdings ein Großteil der Umfrageteilnehmer (60%) durchaus eine Steigerung bei der Installation von gemeinschaftlich genutzten Ladestationen auf Grund der in der Novelle 2022 durchgeführten Änderungen.

## 5. Die Rücklage der Wohnungseigentumsgemeinschaft

Nicht nur der Betrieb von Liegenschaften verursacht regelmäßig Kosten, die von der Eigentümergeinschaft aufgebracht werden müssen, sondern es fallen in unregelmäßigen Abständen auch Kosten für die Erhaltung der Liegenschaft bzw. für Verbesserungen der Liegenschaft an. Zur Vorsorge für diese Kosten ist die Wohnungseigentumsgemeinschaft verpflichtet, eine angemessene Rücklage zu bilden.<sup>97</sup>

Das durch die Beiträge der Eigentümer angesparte Vermögen ist ein Vermögen der Eigentümergeinschaft und alle Wohnungseigentümer sind verpflichtet, auf die voraussichtlichen Aufwendungen Bedacht zu nehmen und ihren Beitrag zu leisten. Dadurch soll eine Liquiditätsreserve geschaffen werden, die primär auch zur Abdeckung größerer Investitionen für den gemeinschaftlichen Zweck zur Verfügung steht. Die vorhandene Rücklage ist daher ein Sondervermögen der Eigentümergeinschaft und steht nicht im quotenmäßigen Miteigentum der einzelnen Wohnungseigentümer.<sup>98</sup>

Die Bildung dieser angemessenen Rücklage ist laut §28 (1) 2 WEG 2002 Aufgabe der ordentlichen Verwaltung einer Liegenschaft und obliegt daher dem beauftragten Verwalter der Wohnungseigentumsgemeinschaft. Dieser hat das dadurch entstehende Vermögen auch fruchtbringend anzulegen<sup>99</sup>, wobei bankübliche Zinsen als ausreichend erscheinen. Die gewählte Anlageform sollte aber derart gestaltet sein, dass die Mittel im Bedarfsfall jederzeit verfügbar sind.<sup>100</sup>

Die Höhe der Beiträge zur Rücklage richten sich daher nach den voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen, und der Verwalter hat laut §20 (2) WEG 2002 den Wohnungseigentümern bis Ende einer Abrechnungsperiode die

---

<sup>97</sup> vgl. §31 (1) WEG 2002

<sup>98</sup> vgl. OGH 5OB 171/09x

<sup>99</sup> vgl. §31 (2) WEG 2002

<sup>100</sup> vgl. Nemeth 2019:170

voraussichtlichen Kosten in Form einer Vorausschau zur Kenntnis zu bringen. Dabei ist nicht nur auf die in absehbarer Zeit benötigten, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsaufwendungen Bedacht zu nehmen, sondern es sind auch geplante Verbesserungsarbeiten zu berücksichtigen.<sup>101</sup>

Bis zur WEG Novelle 2022 war die Höhe der Rücklage, sofern kein Beschluss der Eigentümergemeinschaft über die Höhe der Dotierung vorlag, vom Verwalter zu bestimmen.<sup>102</sup> In der Novelle 2022 hat der Gesetzgeber beschlossen, eine Mindestdotierung der Rücklage in Höhe von EUR 0,90- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche je Monat einzuführen. Diese Mindestgrenze darf nur in den bereits erwähnten Ausnahmefällen unterschritten werden. Durch die Einführung dieser Mindestrücklage soll gewährleistet werden, dass nicht nur genug finanzielle Mittel für Erhaltungsarbeiten zur Verfügung stehen, sondern auch zukünftige Verbesserungsmaßnahmen, z.B. vor allem eine thermisch-energetischen Optimierung von Gebäuden, durchgeführt werden können.

In weiterer Folge soll zur Beantwortung der zweiten Forschungsfrage dieser Arbeit erläutert werden, ob die eingeführte Mindestdotierung das angestrebte Ziel des Gesetzgebers, nämlich die Ansparung eines Investitionsvolumens für Verbesserungsmaßnahmen erfüllen kann. Dazu wird zuerst die mit 01. Juli 2022 geltende Höhe der Mindestdotierung betrachtet und weiters die Auswirkungen der Einführung diskutiert.

## 5.1. Dotierung der Rücklage

Wie bereits beschrieben liegt der Einführung einer Mindestdotierung der Rücklage das Kalkül des Gesetzgebers zu Grunde, dass Beschlüsse von Maßnahmen zur Verbesserung der Liegenschaft eher erfolgreich sind, wenn das benötigte Investitionskapital bereits durch das Sondervermögen der Rücklage abgedeckt werden

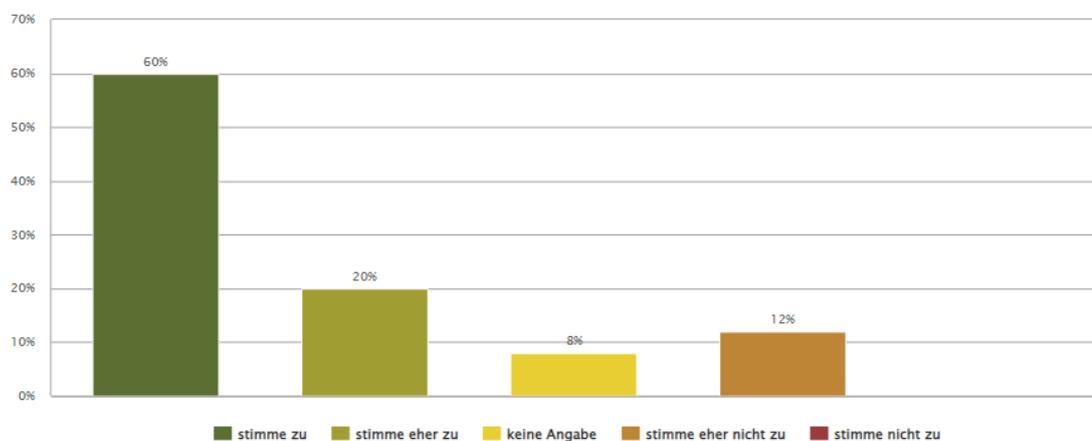
---

<sup>101</sup> Vgl. §20 (2) WEG 2002

<sup>102</sup> vgl. OGH 5 Ob 171/09x

kann und kein weiteres Kapital von den Wohnungseigentümern aufgebracht werden muss.<sup>103</sup>

Diese Ansicht des Gesetzgebers wird auch von den Umfrageteilnehmern weitgehend geteilt. Dies zeigt die Auswertung von Frage 11 der Umfrage, die den Grad der Zustimmung zur Aussage, dass Maßnahmen zur Senkung des Energiebedarfs des Gebäudes eher beschlossen werden, wenn der Kosten in der Rücklage Deckung finden, ermittelt. In Abbildung 11 ist ersichtlich, dass 80 % der Befragten dieser Aussage zustimmen bzw. eher zustimmen und nur 12 % der Umfrageteilnehmer dieser Behauptung ablehnend gegenüberstehen.



**Abbildung 10 - Ergebnis Frage 11 (Abstimmung bei Rücklagendeckung der Kosten) – (eigene Darstellung)**

Um festzustellen, ob mit den nun eingeführten EUR 0,90- pro m<sup>2</sup> je Monat ein adäquates Investitionskapital angespart werden kann, müssen zuerst die Beiträge ermittelt werden, die für die laufenden Erhaltungsmaßnahmen benötigt werden. In der Literatur werden in mehreren Quellen Richtwerte für die benötigte monatliche Rücklagendotierung angeführt.

Im „Handbuch Immobilienverwaltung“ aus 2016, herausgegeben von Lang/Klinger werden für laufende Sanierung der Gebäude die in Abbildung 11 dargestellten Werte

<sup>103</sup> vgl. Parlament XXVII\_I\_1174\_3\_Materialien

angegeben. In den Werten ist die abzuführende Umsatzsteuer für die aufgewendeten Beiträge bereits enthalten.

	Baujahr				
	vor 1918	1918-1944	1945-1960	1961-1989	nach 1989
monatlich / m <sup>2</sup> brutto [EUR]	<b>1,70</b>	<b>1,63</b>	<b>1,53</b>	<b>1,04</b>	<b>1,03</b>
monatlich / m <sup>2</sup> brutto [EUR] inkl. Aufzug	<b>1,81</b>	<b>1,74</b>	<b>1,64</b>	<b>1,15</b>	<b>1,14</b>

**Abbildung 11 – monatliche Beiträge nach Lang/Klinger - Quelle: Lang/Klinger 2016:284f**

Diese Werte sind durch die Betrachtung der Lebensdauer einzelner Gebäudebauteile und der spezifischen Erhaltungs- bzw. Erneuerungskosten dieser Bauteile ermittelt worden. Dabei wurde versucht die am häufigsten durchzuführenden Arbeiten heranzuziehen.<sup>104</sup>

In seiner Masterarbeit hat Lukas Semelmayer 2021 die von Lang/Klinger für das Referenzgebäude ermittelten Werte, unter Betrachtung des Baukostenindex und einer Durchschnittszinssatzermittlung über die letzten 25 Jahre, auf das Jahr 2021 angepasst. Dadurch kam Semelmayer zu den in Abbildung 12 ersichtlichen monatlichen Rücklagenbeiträge.

	Baujahr				
	vor 1918	1918-1944	1945-1960	1961-1989	nach 1989
monatlich / m <sup>2</sup> netto [EUR]	<b>1,91</b>	<b>1,81</b>	<b>1,68</b>	<b>1,33</b>	<b>1,31</b>
monatlich / m <sup>2</sup> netto [EUR] inkl. Aufzug	<b>2,04</b>	<b>1,95</b>	<b>1,82</b>	<b>1,46</b>	<b>1,45</b>

**Abbildung 12 - monatliche Rücklagenbeiträge - Quelle: vgl. Semelmayer 2021:63**

<sup>104</sup> Lang/Klinger 2016:274f

In Gegensatz zu den theoretisch notwendigen Mitteln für die Instandhaltung sind natürlich auch die tatsächlich benötigten von großem Interesse. In einer Auswertung der Erhaltungskosten aller in ihrer Verwaltung stehenden Wohnungseigentumsobjekte, hat die Brichard Immobilien GmbH die durchschnittlichen Erhaltungskosten pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche je Monat ermittelt. In Abbildung 13 sind diese für den Zeitraum 2010 bis 2020 ersichtlich. Für das Jahr 2020 ergeben sich durchschnittliche Erhaltungskosten in Höhe von EUR 1,20 pro m<sup>2</sup> je Monat und damit um ein Drittel mehr als die nun eingeführte Mindestdotierung der Rücklage. Betrachtet man nur Gebäude mit einem Baujahr zwischen 1930 und 1980, müssen laut der Auswertung der tatsächlich aufgewendeten Beträge sogar EUR 1,46 pro m<sup>2</sup> pro Monat durchschnittlich über den Betrachtungszeitraum aufgebracht werden.



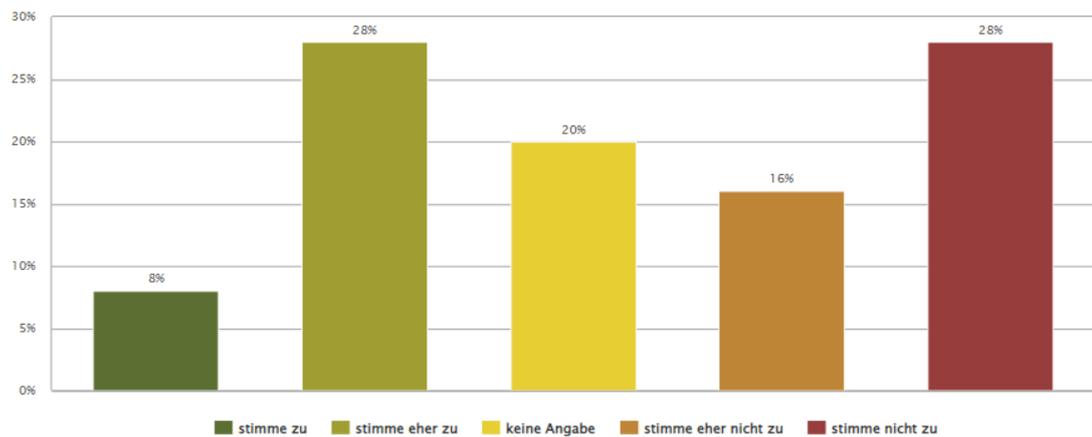
**Abbildung 13 - durchschnittliche Erhaltungskosten /m<sup>2</sup> /Monat - Quelle: Brichard 2021:11**

In seinem Interview hat Brichard die Werte der Studie nochmals bestätigt und ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit den ermittelten Beträgen nur die laufende Instandhaltung durchgeführt werden kann, also der bestehenden Gebäudezustand aufrechterhalten werden kann. Die Möglichkeit einer Ansparung von Investitionskapital kann laut *Brichard* bei einer Rücklagen-Vorschreibung EUR 0,90 je m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Monat ausgeschlossen werden.

Diese Ansicht deckt sich auch mit den Aussagen von *Wiesflecker* und *Kothbauer* zu der Höhe der neu eingeführten Mindestdotierung. Auch *Wiesflecker* verweist auf die in der Studie der Brichard Immobilien GmbH ermittelten Beträge und sieht ebenfalls keine Möglichkeit, bei der Höhe der eingeführten Mindestdotierung Kapital für zukünftige Verbesserungen anzusparen.

*Kothbauer* sieht allerdings auch die vorgegebene Höhe der Beiträge zur Rücklage nicht als die essentielle Botschaft des Gesetzgebers an. Wichtiger scheint ihm der eindeutige Hinweis des Gesetzgebers darauf, dass die Rücklage nicht nur für regelmäßigen Erhaltungsmaßnahmen herangezogen werden soll, sondern auch dazu gedacht ist, Investitionskapital für zukünftige Verbesserungen in den Bereichen der thermisch-energetischen Sanierungen und für andere Dekarbonisierungsmaßnahmen anzusparen.

Auch die Teilnehmer der Umfrage teilen größtenteils die Ansicht der drei befragten Experten. Wie in Abbildung 14 ersichtlich, gehen nur 36 % der Umfrageteilnehmer davon aus, dass mit einer Rücklagendotierung in der Höhe von EUR 0,90- pro m<sup>2</sup> je Monat genügend Investitionskapital für Verbesserungen der Liegenschaft angespart werden kann. Von diesen 36 % stimmen nur 8 % mit dieser Aussage voll überein, während die anderen 28 % nur eher zustimmen.



**Abbildung 14 - Ergebnis Frage 12 (Anspargung durch Mindestdotierung) – (eigene Darstellung)**

In Bezug auf die derzeit vorgeschriebene Rücklage ergibt sich ein differenziertes Bild. Während die bei der bei der Brichard Immobilien GmbH eingehobene Rücklage,

laut der Auswertung der vorhandenen Daten, bereits jetzt über der neu eingeführten Mindestrücklage liegt, ist dies laut *Wiesflecker* noch nicht flächendeckend der Fall. Diese Ansicht wird auch durch die Ergebnisse der Umfrage bestätigt. Nur 36 % der Teilnehmer gaben an, dass die derzeit vorgeschriebene Rücklage bereits EUR 0,90 pro m<sup>2</sup> je Monat beträgt bzw. übersteigt, während 56 % der Umfrageteilnehmer dies verneinten.

Einer möglichen Staffelung der vorgeschriebenen Dotierung der Rücklage nach Errichtungsjahr des Gebäudes stimmen 52 % der Umfrageteilnehmer zu. Eine mögliche Staffelung nach dem energietechnischen Gebäudezustand laut Energieausweis fand hingegen nur die Zustimmung von 36 %.

Diese mögliche Staffelung der Rücklagendotierung nach Gebäudealter war laut *Kothbauer* schon vor bereits rund 20 Jahren ein diskutiertes Thema im Gesetzfindungsprozess. Auf Grund der Komplexität in der Durchführung hat sich ein derartiges System allerdings nicht durchgesetzt, und es wurde nun eine „schlanke und leicht fasslichen Lösung“ konzipiert und eingeführt.

Überhaupt sieht *Kothbauer* in der gesamten Einführung der Mindestdotierung der Rücklage einen „programmatischen“ Ansatz, da die Nichteinhaltung der gesetzlichen Vorgabe keine verwaltungsrechtlichen Konsequenzen zur Folge haben könne.

Natürlich hat jeder Wohnungseigentümer bei einer nicht gerechtfertigten Unterschreitung der gesetzlich vorgegebenen Mindestdotierung nach §30 (1) Z2 WEG 2002 die Möglichkeit, mittels Antragsstellung eine Entscheidung des Gerichts über die Erhöhung der Beiträge zur Rücklage zu erwirken. Sind sich die Wohnungseigentümer allerdings darüber einig, auch ohne Vorliegen eines definierten Unterschreitungsgrundes, weniger als die gesetzlich fixierte Höhe einzuheben, kann die Eigentümergemeinschaft von keinem Organ zur Einhebung in der vorgegebenen Höhe gezwungen werden.

Auch der Verwalter wird, um dem Vorhalt der Verletzung seiner gesetzlichen Pflichten entgegenzuwirken, wohl nur bei einem einstimmigen Wunsch der Eigentümergemeinschaft von der Einhebung der gesetzlich vorgeschriebenen Mindesthöhe absehen.

## 5.2. Beantwortung 2. Forschungsfrage

Die Forschungsfrage nach dem Beitrag der vorgesehenen gesetzlich determinierten Mindestdotierung zur klimapolitischen Zielerreichung kann auf Grund der Umfrageergebnisse folgendermaßen beantwortet werden.

Der Gesetzgeber liegt wohl richtig mit der Annahme, dass das Ergebnis von Beschlüssen betreffend Verbesserungsmaßnahmen der Liegenschaft im allgemeinen eher positiv ausfällt, wenn die benötigten Mittel ganz oder zumindest teilweise bereits in Form der Rücklagenansparung vorhanden sind, und die Wohnungseigentümer daher keine bzw. nur wenige zusätzliche Mittel zur Realisierung der geplanten Verbesserung aufbringen müssen.

Die hierfür vorgesehene, und mit 01. Juli 2022 in Kraft tretende Mindestdotierung in der Höhe von EUR 0,90- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche je Monat dürften jedenfalls, bei Betrachtung der theoretisch erforderlichen Mittel für die Erhaltung der Liegenschaften, und den tatsächlich bekannten Werten der Erhaltungskosten, nicht zur Ansparung eines Investitionskapitals für Verbesserungsmaßnahmen ausreichen.

Daher wird auch laut *Brichard* und *Wiesflecker* die Aufnahme von Darlehen weiterhin ein wichtiger Bestandteil zur Finanzierung von Sanierungs- bzw. Verbesserungsprojekten sein. Diese Kombination aus Einhebung einer Rücklage in angemessener Höhe und Fremdfinanzierung des noch fehlenden Kapitals für größere Projekte wird laut *Wiesflecker* auch in Zukunft nötig sein, um die „*Wohnkosten im Wohnungseigentum in einem vernünftigen Ausmaß zu halten, damit es im Vergleich zur Miete noch attraktiv bleibt*“.

Die Ansparung eines Investitionskapitals ist allerdings eines der erklärten Ziele der WEG Novelle 2022, damit das vorher beschriebene zu Grunde liegende Kalkül des Gesetzgebers betreffend die zu beschließenden Verbesserungsmaßnahmen betreffend überhaupt in Erfüllung gehen kann.

Weitere Schwachpunkte der WEG Novelle 2022 bezüglich der Einführung der Mindestrücklage sind laut den befragten Experten einerseits die fehlende Sanktionierungsmöglichkeit des Gesetzgebers, wenn sich Eigentümergemeinschaften

einstimmig dazu entschließen, nicht die neu eingeführte Mindestdotierung, sondern weiterhin niedrigere als die gesetzlich vorgeschriebenen Beträge einzuheben, und andererseits die nicht klar definierten Ausnahmeregelungen für die erlaubte Unterschreitung der festgesetzten Höhe.

Auch die wirtschaftliche Sinnhaftigkeit wird von den beteiligten Experten in Frage gestellt. So scheint es doch paradox in Zeiten steigender Inflationswerte, bei gleichzeitiger anhaltender Niedrigzinspolitik, an Stelle von Fremdfinanzierungen das Ansparen von hohen Investitionsreserven zu favorisieren.

Auf Grund der aufgezeigten Schwachstellen der eingeführten Mindestdotierung der Rücklage nach §31 WEG 2002 sowie der Befürchtung, dass mit der vorgegebenen Höhe in der Regel kein bzw. nicht genügend Investitionskapital für thermisch-energetischen Verbesserungen der Gebäude angespart werden kann ist der Beitrag zur Erreichung der klimapolitischen Zielen daher nicht oder nur in geringem Ausmaß vorhanden.

## 6. Zusammenfassung und Interpretation

Um eine Begrenzung der globalen Erderwärmung zu erreichen, haben sich im Pariser Klimaabkommen alle Staaten der Welt zu einer Reduktion von Treibhausgasen verpflichtet. Die Mitglieder der Europäische Gemeinschaft haben sich zusätzlich zu dem Abkommen länderspezifisch quantitative Treibhausgas-Reduktionsziele verordnet. Für Österreich ist eine Reduktion nach der beschlossenen Effort-Sharing Verordnung von zumindest 27% der Treibhausgasemission gegenüber 2005 vorgesehen.<sup>105</sup>

Vor dem Hintergrund dieser klimapolitischen Ambitionen wurde die WEG Novelle 2022 mit dem klar erklärten Ziel des Gesetzgebers beschlossen, die Rahmenbedingungen für die Durchsetzung unterstützungswürdiger Innovationen zu verbessern und optimierte Voraussetzungen für die wärme-, klima- und energietechnischen Verbesserungen von Gebäuden zu schaffen. Dazu wurden nicht nur der Katalog der privilegierten Maßnahmen im Sinne des §16 (2) 2 WEG 2002 erweitert sowie die Zustimmungsfiktion für nicht widersprechende Eigentümer für diese und weitere Maßnahmen eingeführt, sondern auch die Willensbildung der Eigentümergemeinschaft erleichtert.

Sowohl die neu eingeführte Zustimmungsfunktion, als auch die neue Möglichkeit der Mehrheitsbildung bei der Beschlussfassung sind weitreichende Änderungen. Erst deren Anwendung in der Praxis wird Aufschluss über deren Praktikabilität geben. All diese Maßnahmen sollen jedenfalls vornehmlich dem Ziel dienen, den Ausstoß von Treibhausgasen in der Sektoren Verkehr und Gebäude zu verringern.<sup>106</sup>

Um diese Reduktion auch tatsächlich erreichen zu können, bedarf es einerseits eines vorhandenen Einsparungs-Potentials, und andererseits müssen die neu geschaffenen Möglichkeiten auch von den Eigentümergemeinschaften angenommen und die Durchsetzung der Maßnahmen angestrebt werden.

---

<sup>105</sup> vgl. Anderl et.al. 2021:7

<sup>106</sup> 134/ME XXVII. GP – Ministerialentwurf - Kurzinformation

Im gesamten Landesgebiet Wien ist der Sektor Verkehr im Jahr 2019 für 30,1% der Emissionen oder 24 Millionen tCO<sub>2</sub>eq verantwortlich, und der Sektor Gebäude für 10,2% oder 8,1 Millionen tCO<sub>2</sub>eq.<sup>107</sup>

Im Sektor Gebäude konnte für das Bundesland Wien ein Reduktionspotential von rund 200.000 tCO<sub>2</sub>eq abgeschätzt werden. Dies sind rund 18 % der in Wien durch den vorhandenen Gebäudebestand verursachten Treibhausgasemissionen. Nach der Durchführung umfassender Sanierungsmaßnahmen an allen vom Wohnungseigentumsgesetz 2002 umfassten sanierungsbedürftigen Wohngebäuden, ist diese Gesamtreaktion theoretisch möglich. Ob diese zur Realisierung des ermittelten Potentials nötigen Sanierungen auch beschlossen werden, hängt von den Entscheidungen der Eigentümergemeinschaften ab.

Um eine qualitative Aussage über die Auswirkungen der WEG Novelle 2022 treffen zu können, wurde eine Branchenumfrage zu den diesbezüglichen Erwartungen der Verwalter durchgeführt. Die Ergebnisse der Umfrage zeigen allerdings, dass viele Umfrageteilnehmer nicht unbedingt mit einer erhöhten Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung der thermisch-energetischen Gebäudeeigenschaften aufgrund der durchgeführten Gesetzesänderungen rechnen. So denken nur rund 50% der Umfrageteilnehmer, dass durch die Gesetzes-Neuerungen mehr thermische Sanierungen, Wechsel der Heizsysteme und Installationen alternativer Energiegewinnungssystemen durchgeführt werden. Auch das neu eingeführte Quorum der Mehrheitsbildung wird laut Experten nicht direkt zu einer erhöhten Maßnahmentätigkeit im Bereich der Verbesserungsmaßnahmen zur Energieoptimierung führen.

Ein weiterer Baustein zur Erhöhung der Maßnahmentätigkeit der Eigentümergemeinschaft ist die Einführung einer gesetzlichen Mindestdotierung der Rücklage in der Höhe von EUR 0,90- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche je Monat. Diese dürften jedenfalls, bei Betrachtung der theoretisch erforderlichen Mittel für die Erhaltung der Liegenschaften, und den tatsächlich bekannten Werten der Erhaltungskosten, nicht zur

---

<sup>107</sup> vgl. Anderl et.al. 2021:8f

Ansparung eines Investitionskapitals für Verbesserungsmaßnahmen - eines der erklärten Ziele der WEG Novelle 2022 – ausreichen.

Weitere Schwachpunkte der WEG Novelle 2022 bezüglich der Einführung der Mindestrücklage sind laut den befragten Experten einerseits die fehlende Sanktionierungsmöglichkeit des Gesetzgebers sowie nicht klar definierte Ausnahmeregelungen.

Eine Aussage zum vorhandenen wohnungseigentumsspezifischen Potential bezüglich der Einsparungen im Sektor Verkehr ist auf Grund der vielen unbekanntenen Faktoren nicht möglich. Es ist allerdings zu bedenken, dass sowohl die Installation von Einzellade-Ladestationen, wie auch von gemeinschaftlich genutzten Lademöglichkeiten, nur in Eigentümergemeinschaften mit vorhandenen Abstellplätzen möglich ist. Laut der durchgeführten Umfrage verfügen aber weniger als die Hälfte der Eigentümergemeinschaften über solche.

Eine Steigerung der Nachfrage nach Ladestationen ist laut Experten jedenfalls schon seit längerem zu erkennen, und dies ist vor allem auf den steigenden Anteil der elektrisch betriebenen Fahrzeuge an den neu zugelassenen Fahrzeugen zurückzuführen. Ob die durchgeführten gesetzlichen Änderungen diesen Trend noch verstärken können, bleibt abzuwarten.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durchaus ein nicht zu unterschätzendes Potential im Sektor Gebäude vorhanden ist, doch die durchgeführten Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes allein werden wohl nicht ausreichen, die theoretisch möglichen Treibhausgasreduktionen zu erreichen. Die in die Novelle 2022 durchgeführten Änderungen dienen primär einer Verbesserung der Rahmenbedingungen, einerseits für Maßnahmen, die ein einzelner Wohnungseigentümer durchführen kann, und andererseits, für die Beschlussfassung im Allgemeinen.

Die Ergebnisse der Umfrage, die Auswertung der Experteninterviews sowie die aus der Fachliteratur entnommenen Erkenntnisse bestätigen den Gesetzgeber in der Annahme, dass das Ergebnis von Beschlüssen betreffend Verbesserungsmaßnahmen der Liegenschaft im allgemeinen eher positiv ausfällt, wenn die benötigten Mittel ganz oder zumindest teilweise bereits in Form der Rücklagenansparung vorhanden sind.

Die aufgezeigten Schwachstellen in der Frage der Mindestdotierung und die Befürchtung, dass mit der vorgegebenen Höhe in der Regel kein bzw. nicht genügend Investitionskapital für thermisch-energetischen Verbesserungen der Gebäude angespart werden kann, lassen es wahrscheinlich erscheinen, dass die vorgesehenen Maßnahmen nicht ausreichen, die angestrebten klimapolitischen Ziele zu erreichen.

## Abkürzungsverzeichnis

WEG.....	Wohnungseigentumsgesetz
BGBL .....	Bundesgesetzblatt
EG .....	Eigentümergeinschaft
VPI .....	Verbraucherpreisindex

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - THG-Emissionen nach Sektoren (Quelle Umweltbundesamt) .....	32
Abbildung 2 - Treibhausgase Wien nach Gasen und Sektoren von 1990 bis 2019 (Quelle vgl. Anderl/Gangl et.al. 2021:153f) .....	33
Abbildung 3 - Ergebnis Frage 4 (E-Ladestationen) – (eigene Darstellung) .....	49
Abbildung 4 - Ergebnis Frage 5 (Beschattungen) – (eigene Darstellung) .....	50
Abbildung 5 - Ergebnis Frage 6 (Solaranlagen) – (eigene Darstellung) .....	50
Abbildung 6 - Ergebnis Frage 7 (thermische Sanierungen) – (eigene Darstellung) .....	51
Abbildung 7 - Ergebnis Frage 8 (Heizsysteme) – (eigene Darstellung) .....	52
Abbildung 8 - Ergebnis Frage 9 (alternative Energiegewinnung) – (eigene Darstellung) .....	52
Abbildung 9 - Ergebnis Frage 10 (gemeinschaftlich genutzte Ladestationen) – (eigene Darstellung) .....	53
Abbildung 10 - Ergebnis Frage 11 (Abstimmung bei Rücklagendeckung der Kosten) – (eigene Darstellung) .....	58
Abbildung 11 – monatliche Beiträge nach Lang/Klinger - Quelle: Lang/Klinger 2016:284f.....	59
Abbildung 12 - monatliche Rücklagenbeiträge - Quelle: vgl. Semelmayer 2021:63 .....	59
Abbildung 13 - durchschnittliche Erhaltungskosten /m <sup>2</sup> /Monat - Quelle: Brichard 2021:11 .....	60
Abbildung 14 - Ergebnis Frage 12 (Ansparung durch Mindestdotierung) – (eigene Darstellung) ....	61

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 4 - Einsatz Energieträger der Haushalte in Wien nach Verwendungszweck.....	29
Tabelle 5 - Energieträgergruppen Österreich / Wien.....	30

# Literatur- und Quellenverzeichnis

## Bücher

Palten, Guntolf (1995): Wohnungseigentumsrecht. Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhaltung GmbH

Dirnbacher, Wolfgang (2006): Das Wohnungseigentumsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006 (WRN 2006). Wien: ÖVI Immobilienakademie Betriebs GmbH

Danler, Franz/Vogt, Sybille (2008): Immobilienverwalterhandbuch. Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhaltung GmbH

Prader, Christian (2011): Wohnungseigentumsgesetz 2002. 3. Auflage, Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH

Rosifka, Walter (2017): Rechte und Pflichten als Wohnungseigentümer. 3. Auflage, Wien: Linde Verlag Ges.m.b.H.

Würth, Helmut,Zingher/ Karl (1989): Miet- und Wohnrecht. 19. Auflage, Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung

Gust, Manuel (2015): Der europäische Emissionshandel als Instrument des Klimaschutzes. Hamburg: Diplomica Verlag GmbH

Klinger, Michael/ Lang, Veronika (2016): Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis. 2. Auflage, Wien: Linde Verlags Ges.m.b.H.

Nemeth, Irene/Nemeth, Peter (2019): Abrechnungs-Check für Mieter und Eigentümer. 2. Auflage, Linde Verlags Ges.m.b.H.

Böhm, Michael/Getzner, Michael (2017): Ökonomische Wirkung der thermischen Sanierung von Wohngebäuden in Österreich. Wien: LIT Verlag GmbH & Co. KG

## Berichte

Schieder/ Wolfgang (2021): Maßnahmen im Gebäudesektor 2009-2020. Wien: Bundesministerium Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie

Anderl, Michael et al. (2021): Klimaschutzbericht 2021. Wien: Umweltbundesamt GmbH

Anderl, Michael, Gangl/ Marion et al. (2021): Bundesländer Luftschadstoff Inventur 1990-2019. Wien: Umweltbundesamt GmbH

Fritz, David et al. (2021): Die Ökobilanz von Personenkraftwagen. Wien: Umweltbundesamt GmbH

### **Gesetze, Verordnungen, Normen, Leitfäden, Parlamentsdokumente**

Wohnungseigentumsgesetz 2002 WEG, in der Fassung vom 01.01.2022

Wohnungseigentumsgesetz 2002 WEG, in der Fassung vom 31.12.2021

Wohnungseigentumsgesetz 1945

Mietrechtsgesetz MRG, in der Fassung vom 01.01.2022

**Parlamentarische Dokumente zur WEG Novelle 2022**, abrufbar unter [https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVII/I/I\\_01174/index.shtml](https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVII/I/I_01174/index.shtml)

Parlament XXVII\_I\_1174\_3\_Materialien

Parlament XXVII\_I\_1174\_5\_Materialien

Parlament XXVII\_ME-134\_6\_Kurzinformation

Parlament XXVII. GP – Ministerialentwurf – Kurzinformation

**Parlamentarische Dokumente zur Wohnrechtsnovelle 2015**, abrufbar unter [https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXV/I/I\\_00352/index.shtml](https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXV/I/I_00352/index.shtml)

Parlament XXV\_I\_352\_4\_Materialien

### **Urteile**

*Oberster Gerichtshof* (2009): OGH-Urteil vom 12.06.1996, 5 Ob 171/09x

*Oberster Gerichtshof* (1998): OGH-Urteil vom 07.07.1998, 5 Ob 490/97p

*Oberster Gerichtshof* (2004): OGH-Urteil vom 10.02.2004, 5 Ob 255/03s

## Internetquellen

Barta/ Heinz, Mentschl/ Josef (1998): 50 Jahre Wohnungseigentum in Österreich,  
[https://www.gdw.at/docs/LA\\_50J.WE.at.pdf](https://www.gdw.at/docs/LA_50J.WE.at.pdf) (abgerufen am 20.11.2021)

Bundeskanzleramt Österreich (2020): Aus Verantwortung für Österreich.  
Regierungsprogramm 2020-2024,  
[https://www.dieneuevolkspartei.at/Download/Regierungsprogramm\\_2020.pdf](https://www.dieneuevolkspartei.at/Download/Regierungsprogramm_2020.pdf)  
(abgerufen am: 20.11.2021)

Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und  
Technologie (2022): EU-Emissionshandel,  
[https://www.bmk.gv.at/themen/klima\\_umwelt/klimaschutz/eu\\_emissionshandel.html](https://www.bmk.gv.at/themen/klima_umwelt/klimaschutz/eu_emissionshandel.html)  
(abgerufen am 12.02.2022)

Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und  
Technologien (2022): Das Übereinkommen von Paris  
[https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen\\_wohnen\\_und\\_umwelt/klimaschutz/1/Seite.1000325.html](https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/klimaschutz/1/Seite.1000325.html) (abgerufen am: 20.11.2021)

Umweltbundesamt (2022): Emissionshandel  
<https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/industrie/emissionshandel>  
(abgerufen am 18.01.2022)

Umweltbundesamt (2022): Treibhausgas-Bilanz 2019 nach Sektoren  
<https://www.umweltbundesamt.at/news210119/sectoren> (abgerufen am 12.01.2021)

Flener, Lukas/Unfricht, Edda (2021): Update Wohnrecht: WEG-Novelle 2022,  
<https://www.fwp.at/news/blog/update-wohnrecht-weg-novelle-2022> (abgerufen am:  
20.11.2021)

Kolmasch, Wolfgang (2021): WEG Novelle 2022,  
([https://360.lexisnexis.at/d/weg\\_novelle\\_2022/h\\_80002\\_429571764553556852\\_e8af346fda](https://360.lexisnexis.at/d/weg_novelle_2022/h_80002_429571764553556852_e8af346fda))  
(abgerufen am: 29.12.2021)

Huck, Wilhelm/ Schmied, Lukas (2021): Die WEG Novelle 2022,  
<https://www.hsp.law/de/news/die-weg-novelle-2022> (abgerufen am 03.01.2022)

Berger, Andreas (2021): Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG 2002), <https://www.ovi.at/aktuelles/detailansicht/novellierung-des-wohnungseigentumsgesetzes-weg-2002> (abgerufen am 04.01.2022)

Statistik Austria (2021): Energieeinsatz der Haushalte, [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/energie\\_umwelt\\_innovation\\_mobilitaet/energie\\_und\\_umwelt/energie/energieeinsatz\\_der\\_haushalte/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/energie_umwelt_innovation_mobilitaet/energie_und_umwelt/energie/energieeinsatz_der_haushalte/index.html) (abgerufen am 28.12.2021)

IMMOUnited (2016): Bedeutend mehr Wohnungseigentum als bisher bekannt, [https://www.immounited.com/wp-content/uploads/2017/04/2016-09-27\\_Wiens\\_Wohnfl%C3%A4chen.pdf](https://www.immounited.com/wp-content/uploads/2017/04/2016-09-27_Wiens_Wohnfl%C3%A4chen.pdf) (abgerufen am 13.01.2022)

Stingl, Walter (2016): Wohnungseigentümergeinschaften und Sanierungsdarlehen, <https://www.wko.at/branchen/k/information consulting/immobilien-vermoeigenstreuhaender/Wohnungseigentum-mergemeinschaft-und-Sanierungsdarlehen.pdf> (abgerufen am 10.10.2022)

### **Zeitschriften**

Sammer Karin et al. (2020), (Vermeintlich) kleine Änderungen mit großer Wirkung – Ausblick auf die WEG Novelle ante portas. In: OVI news. 04.2020, S. 4-7

Stabentheiner, Johannes (2002), Das neue Wohnungseigentumsrecht im Überblick. In: Immolex 6/2002, S 163

Brichard (2021), Erhaltungskosten im Wohnungseigentum. In: Brimmobilia September 2021, S 11

### **Wissenschaftliche Arbeiten**

Semelmayer, Lukas (2021), Wissenschaftlich standardisierte Berechnung der Rücklage im Wohnungseigentum. Masterthesis TU Wien

### **Broschüre**

Wohnfonds\_wien (2010), Thewosan. Wien: wohnfonds\_wien

## Anhang A – Statistik Austria Tabellen

### a) Pkw-Neuzulassungen nach Kraftstoffarten bzw. Energiequelle im Oktober 2021

Kraftstoffarten bzw. Energiequelle	Oktober 2021	Anteil in %	Oktober 2020	Anteil in %	Veränderung in %
Benzin	4.996	33,9	10.263	42,3	-51,3
Diesel	3.150	21,3	7.989	32,9	-60,6
Elektro	2.323	15,7	1.578	6,5	47,2
Erdgas	1	0,0	24	0,1	-95,8
Benzin/Erdgas (bivalent)	1	0,0	6	0,0	-83,3
Benzin/Elektro (hybrid)	3.383	22,9	3.387	14,0	-0,1
darunter Plug-In <sup>1)</sup>	1.047	30,9	945	27,9	10,8
Diesel/Elektro (hybrid)	900	6,1	1.022	4,2	-11,9
darunter Plug-In <sup>1)</sup>	97	10,8	105	10,3	-7,6
Wasserstoff (Brennstoffzelle)	1	0,0	5	0,0	-80,0
<b>Insgesamt</b>	<b>14.755</b>	<b>100,0</b>	<b>24.274</b>	<b>100,0</b>	<b>-39,2</b>

Q: STATISTIK AUSTRIA, Kfz-Statistik. - 1) Hybride mit "Stromverbrauch" größer 0. - Rundungsdifferenzen nicht ausgeglichen.

### b) Anzahl der Gebäude und Wohnungen nach Bundesländern

Bundesland	Anzahl der Gebäude insgesamt	Anzahl der Gebäude mit Bauperiode <sup>1)</sup>			Anzahl der Wohngebäude	Anzahl der Wohnungen insgesamt
		vor 1944	1945 - 2000	ab 2001		
Burgenland	145.881	21.873	91.002	30.351	124.130	167.669
Kärnten	199.378	34.958	122.607	36.939	164.355	333.209
Niederösterreich	705.278	155.639	385.198	148.811	578.047	949.790
Oberösterreich	491.440	76.898	275.743	135.866	380.481	774.827
Salzburg	151.404	20.216	93.483	34.043	121.009	313.887
Steiermark	417.524	83.459	235.616	88.840	341.651	694.740
Tirol	208.503	34.034	120.791	50.493	167.165	427.402
Vorarlberg	113.793	20.462	64.709	27.040	95.818	209.923
Wien	182.023	54.849	76.041	27.729	153.961	1.066.262
<b>Österreich</b>	<b>2.615.224</b>	<b>502.388</b>	<b>1.465.190</b>	<b>580.112</b>	<b>2.126.617</b>	<b>4.937.709</b>

Q: STATISTIK AUSTRIA, GWR, Stand 01.01.2021, <sup>1)</sup> ohne Gebäude mit fehlender Bauperiode

## Anhang B – Umfrageergebnisse

Beginn der Umfrage 17. Jänner 2022      Ende der Umfrage 31. Jänner 2022  
 Umfrage beendet von 25 Teilnehmer

1. Frage: „Wie viele Eigentümergemeinschaften werden derzeit von Ihrem Unternehmen verwaltet? Wie viele davon verfügen über Abstellplätze?“
2. Frage: „Wie teilen sich diese Gemeinschaften auf folgende Baujahre prozentuell auf: Baujahr vor 1945, Baujahr zwischen 1945 und 2000, Baujahr nach 2000“
3. Frage: „Wie teilen sich diese Gemeinschaften auf die Anzahl der Eigentümer prozentuell auf: zwischen 2-10 Eigentümer, 11-30 Eigentümer, mehr als 30 Eigentümer“

Anzahl WEG	davon mit Abstellplätze	Baujahr [% ]			Anzahl Eigentümer [%]		
		vor 1945	1945-2000	nach 2000	2 bis 10	11 bis 30	über 30
91	41	30	40	30	20	70	10
40	30	15	70	15	5	75	20
100	100	0	100	0	0	0	100
63	20	55	40	5	5	85	10
40	15	40	40	20	30	60	10
200	30	30	40	30	15	75	10
85	35	80	10	10	10	80	10
20	13	0	80	20	20	80	0
40	12	50	50	0	10	50	40
30	7	10	15	75	25	70	5
112	104	13	17	70	2	16	82
25	15	40	50	10	20	50	30
250	90	30	40	30	10	60	30
200	170	10	70	20	5	10	85
20	8	60	20	20	10	80	10
37	17	70	10	20	20	75	5
126	10	90	7	3	6	68	26
25	5	100	0	0	20	50	30
6	4	30	70	0	0	50	50
33	16	70	20	10	15	45	40
767	522	5	75	20	10	80	10
60	20	45	35	20	20	70	10
80	35	13	70	17	16	68	16
150	60	3	90	7	3	52	45

4. Frage: „Durch die Aufnahme in den Katalog der privilegierten Maßnahmen iSd. § 16 (2) 2 WEG 2002, in Verbindung mit der neu eingeführten Zustimmungsfiktion laut §16 (5) WEG 2002, wird die Anzahl der Vorrichtungen zum Langsamladen (1-phasig, max. 3,7 kW) von elektrisch angetriebenen Fahrzeugen stärker steigen als bisher.“

Code	Antwortoption	n	%
1	stimme zu	5	20%
2	stimme eher zu	10	40%
3	keine Angabe	4	16%
4	stimme eher nicht zu	5	20%
5	stimme nicht zu	1	4%

5. Frage: „Durch die Einführung der Zustimmungsfiktion laut § 16 (5) WEG 2002 werden die Installationen von Beschattungsvorrichtungen für Wohnungseigentumsobjekte zunehmen.“

Code	Antwortoption	n	%
1	stimme zu	6	24%
2	stimme eher zu	10	40%
3	keine Angabe	3	12%
4	stimme eher nicht zu	6	24%
5	stimme nicht zu	0	0%

6. Frage: „Durch die Einführung der Zustimmungsfiktion laut § 16 (5) WEG 2002 werden die Installation von Solaranlagen an als Reihenhaus oder

Code	Antwortoption	n	%
1	stimme zu	2	8%
2	stimme eher zu	7	28%
3	keine Angabe	6	24%
4	stimme eher nicht zu	10	40%
5	stimme nicht zu	0	0%

7. Frage: „Durch die neu eingeführten Regelungen der Mehrheitsbildung nach §24 (4) WEG 2002 werden in Zukunft mehr thermische Sanierungen der Gebäude beschlossen werden.“

Code	Antwortoption	n	%
1	stimme zu	0	0%
2	stimme eher zu	12	48%
3	keine Angabe	4	16%
4	stimme eher nicht zu	7	28%
5	stimme nicht zu	2	8%

8. Frage: „Die Umstellungen von älteren Heizsystemen (Einzelheizungen oder Hauszentralheizungen mit fossilen Brennstoffen) auf Fernwärmesysteme oder Hauszentralheizungen mit Wärmepumpentechnologie werden durch die neu eingeführten Regelungen der Mehrheitsbildung zunehmen.“

Code	Antwortoption	n	%
1	stimme zu	1	4%
2	stimme eher zu	13	52%
3	keine Angabe	4	16%
4	stimme eher nicht zu	4	16%
5	stimme nicht zu	3	12%

9. Frage: „Durch die neu eingeführten Regelungen der Mehrheitsbildung nach §24 (4) WEG 2002 werden in Zukunft mehr Installationen zur alternativen Energiegewinnung (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Wärmepumpen) beschlossen werden.“

Code	Antwortoption	n	%
1	stimme zu	1	4%
2	stimme eher zu	11	44%
3	keine Angabe	2	8%
4	stimme eher nicht zu	10	40%
5	stimme nicht zu	1	4%

10. Frage: „Durch die neu eingeführten Regelungen der Mehrheitsbildung nach §24 (4) WEG 2002 werden in Zukunft mehr Errichtungen von gemeinschaftlich genutzten Ladevorrichtungen für elektrisch betriebene Fahrzeuge beschlossen werden.“

Code	Antwortoption	n	%
1	stimme zu	2	8%
2	stimme eher zu	13	52%
3	keine Angabe	3	12%
4	stimme eher nicht zu	6	24%
5	stimme nicht zu	1	4%

11. Frage: „Finden die Kosten einer zu beschließenden Maßnahme zur Senkung des Energiebedarfs des Gebäudes in der Rücklage Deckung, ist die Wahrscheinlichkeit einer positiven Beschlussfassung höher als im gegenteiligen Fall.“

Code	Antwortoption	n	%
1	stimme zu	15	60%
2	stimme eher zu	5	20%
3	keine Angabe	2	8%
4	stimme eher nicht zu	3	12%
5	stimme nicht zu	0	0%

12. Frage: „Eine Rücklage von € 0,90/m<sup>2</sup> Nutzfläche ist ausreichend, um genügend Investitionskapital für Verbesserungen des Gebäudes anzusparen.“

Code	Antwortoption	n	%
1	stimme zu	2	8%
2	stimme eher zu	7	28%
3	keine Angabe	5	20%
4	stimme eher nicht zu	4	16%
5	stimme nicht zu	7	28%

13. Frage: „Die durchschnittliche Rücklage von Eigentümergemeinschaften beträgt bereits rund € 0,90/m<sup>2</sup> Nutzfläche oder mehr.“

Code	Antwortoption	n	%
1	stimme zu	6	24%
2	stimme eher zu	3	12%
3	keine Angabe	2	8%
4	stimme eher nicht zu	9	36%
5	stimme nicht zu	5	20%

14. Frage: „Die gesetzliche Mindestdotierung der Rücklage sollte nach dem Errichtungsjahr des Gebäudes gestaffelt werden.“

Code	Antwortoption	n	%
1	stimme zu	6	24%
2	stimme eher zu	7	28%
3	keine Angabe	3	12%
4	stimme eher nicht zu	5	20%
5	stimme nicht zu	4	16%

15. Frage: „Die gesetzliche Mindestdotierung der Rücklage sollte nach dem derzeitigen energietechnischen Gebäudezustand laut Energieausweis gestaffelt werden.“

Code	Antwortoption	n	%
1	stimme zu	5	20%
2	stimme eher zu	4	16%
3	keine Angabe	4	16%
4	stimme eher nicht zu	10	40%
5	stimme nicht zu	2	8%

## **Anhang C – Experteninterview - Brichard**

**KommR. Oliver Brichard**

Datum: 31.01.2022 / 14:00 Uhr / Dauer: 20 Minuten

**Es wurde in der WEG Novelle 2022 die Zustimmungsfiktion für bestimmte Änderungen eingeführt. Erachten Sie die Einführung dieses Instruments für sinnvoll und als Erleichterung für die Eigentümer oder ist das doch zu komplex für den einzelnen Eigentümer bezüglich der einzuhaltenden Formgebote und Fristen?**

Ja, es ist eine Erleichterung, das stimmt. Die Leute können das eher umsetzen als vorher. Grundsätzlich können die Eigentümer das, das hängt natürlich von ihrem juristischen Einfühlungsvermögen ab, wie sie das korrekt machen. Das hängt immer davon ab, wie weit jemand in diesem Bereich arbeitet oder nicht. Aber das kann natürlich sehr wohl auch in der Hausverwaltung jemand für den Eigentümer abwickeln. Da sehe ich eine Chance für den Verwalter hier eine Leistung noch zusätzlich anbieten zu können. Und natürlich sind die Information und Aufklärungspflicht das Heikle an der ganzen Geschichte. Wie die Wohnungseigentümer die übrigen Miteigentümer ausreichend informieren müssen ist natürlich ein weites Feld, das wir heute noch nicht so richtig abschätzen können, worauf es jetzt wirklich ankommt. Ich glaube aber, dass es schon ein paar juristische Spitzfindigkeiten geben wird, aber im Grunde ist die Sache eigentlich klar. Wenn man z.B. einen Stromanschluss in der Garage machen möchte oder nicht, dann muss man sich den Anschlusswert ansehen, ob der zu erhöhen ist. Man muss sich ansehen, wo das genau verläuft und ob das technisch umsetzbar ist. Also ich sehe da jetzt keine Hürde, die nicht zu nehmen ist.

**Sehen Sie in ihren Häusern viel Bedarf für Ladestationen und wird es mehr?**

Ich kann Ihnen jetzt nicht sagen wie, viele Anträge wir seit 1. Jänner haben, aber es ist eine ganze Menge. Da tut sich schon was.

**Und von den Ladeleistungen betreffend? Die Leute wollen wohl nicht alle langsam laden?**

Ja, das hängt von den Anschlusswerten im Haus ab. Das muss man mit dem E-Werk ausmachen.

**Also sehen sie schon, dass sich da jetzt durchaus einiges bewegt?**

Ob es sich bewegt, weiß ich nicht, aber Anfragen sind jetzt auf jeden Fall mal da.

**In Zusammenhang mit der Novelle gibt es auch die Vereinfachung in der Beschlussfassung, also eine neue Form der Mehrheitsbildung. Meine Frage wäre: In den WEGs die Sie betreuen, ist dort großer Sanierungsbedarf, thermischer Sanierungsbedarf?**

Naja, quer durch die Bank kann ich das so nicht beantworten. Wir haben natürlich Häuser aller Erhaltungsstufen, aller Baujahre. Wir legen großen Wert auf eine laufende Renovierung und Instandhaltung, und natürlich ist das Thema Energie-Optimierung, Wärmedämmung seit Jahren Thema. Viele Gemeinschaften machen das, viele machen es auch nicht. Oder machen es ohne Förderung, aber die Fassadensanierung dann auch mit Dämmung. Da gibt es alle Varianten. Das hängt sehr stark von der richtigen Begleitung ab. Welcher Ziviltechniker oder Bautechniker begleitet das? Wenn das einer ist, der schlecht kommuniziert, dann geht das meistens nicht gut. Aber wenn es jemand versteht, Wohnungseigentümern das, worum es da geht, verständlich zu vermitteln, dann funktioniert es auch. Die Beschlussfassungs-Geschichte, die sie jetzt angesprochen haben, hat damit aber im Grunde nichts zu tun.

**Also denken Sie nicht, es wird jetzt mehr beschlossen, weil es einfacher wird, weil man für einen Beschluss weniger Stimmen braucht?**

Ich weiß, nicht warum Sie da einen Beschluss brauchen. Für die normale Erhaltung brauchen wir ja keinen Beschluss. Beschließen müssen wir ja nur, wenn es irgendwie ein 29er wäre oder eine Verfügungshandlung. Das ist von Fall zu Fall abzuwägen und zu unterscheiden. Ich glaube, dass für uns in der Hausverwaltung die Zweidrittel-Geschichte relativ wenig wichtig ist. Ich glaube, dass sich da wenig ändern wird, weil wir eigentlich fast nie Probleme mit Mehrheiten haben. Entweder wird ein Projekt gut kommuniziert, dann steht die Mehrheit dahinter. Und wenn die Mehrheit nicht dahintersteht, und Sie haben schlecht kommuniziert oder Sie haben einen, der das nicht mag und Wind dagegen macht, dann stellt sich für mich die Frage, ob ich das mit einer

geringeren Mehrheit als 51 % durchboxen soll. Denn das Mandat kann ich auch mit der Mehrheit verlieren, und wenn die Mehrheit nicht hinter mir steht, bringt mir das ganze gar nichts, wenn ich das Haus verliere. Insofern ist dieses geringere Quorum für mich im Verwalten eigentlich nicht wirklich wesentlich. Wir haben kaum Fälle, wo ich gerade so 40% zusammenbringe. Aber ich glaube, es wird eher denjenigen Gruppen helfen, die gegen den Verwalter oder gegen die Mehrheitsinteressen agieren wollen. Ich möchte da jetzt gar nicht den Verwalter in den Vordergrund stellen. Der, der gut verwaltet hat die Mehrheit möglicherweise hinter sich. Aber es gibt natürlich immer Gruppierungen, die sich nicht mit der Mehrheit arrangieren wollen oder können. Und denen gibt man jetzt mehr Möglichkeiten zu agieren. Das ist natürlich schon heikel, dass ich mit z.B. 40% einen qualifizierten Beschluss fassen kann. Es könnte ja sein, dass die anderen 40% einen ähnlichen Beschluss fassen, der genau das Gegenteil bedeutet. Was macht dann der Verwalter? Dann hat er zwei wirksame Beschlüsse die beide rechtswirksam zu Stande gekommen sind. Was soll er dann machen? Auf diese Situation, warte ich schon. Die wird dann möglicherweise auch dazu führen, dass ich das Haus kündige, weil ich nicht weiß, was ich tun soll.

**Ich bleibe noch bei der thermischen Sanierung bzw. bei den Heizsysteme. Es ist immer die Rede vom Einsatz erneuerbarer Energien. Ist ein Wechsel von Heizsystemen bei Ihnen ein Thema? Weg von fossilen Brennstoffen hin zu Wärmepumpen?**

Die nächsten 20 Jahre.! Dieses Thema kommt gerade auf, das kann ich jetzt noch nicht in dieser Form beantworten, ob es jetzt schon da ist. Wir fangen gerade an, uns damit zu beschäftigen.

**Sehen Sie die eingeführte Mindestrücklage als sinnvoll an, und vor allem die Höhe als angemessen?**

Wir haben letztes Jahr eine Studie veröffentlicht, die wir bei allen unseren Objekten gemacht haben. Dabei konnten wir feststellen, dass der durchschnittliche eingehobene Reparaturfondbeitrag bei EUR 1 liegt. Also etwas über dem Niveau, das jetzt als verpflichtende Mindestrücklage definiert wurde. Das ist der Durchschnitt. Es gibt ein paar Kollegen, die haben sogar etwas höhere Beträge. Das heißt, die verpflichtende Mindestrücklage wird wohl in der Branche zu keinen großartigen Problemen führen.

Also Probleme sowieso nicht, aber auch nicht zu einem Ändern der Vorschreibung. Vielleicht, dass hier und da mal eine Gemeinschaft dabei ist, die partout nichts zurücklegen will. Also die Geschichte ist relativ harmlos!

**Aber es wird wohl nicht ausreichen um großartig anzusparen für Verbesserungsmaßnahmen?**

Ansparen können wir mit diesem Betrag gar nicht. 1 Euro ist in etwa das, was eine Gemeinschaft für die laufende Instandhaltung benötigt. Da rede ich aber nicht von Großsanierungsprojekte, sondern nur für das laufende Erhalten des Zustandes. Mit fortlaufender Verschlechterung des eigentlichen Gebäudezustands brauchen wir mehr. Da kann ich keine die Lebenszeit verlängernde Maßnahmen umsetzen, die ich bautechnisch als Instandsetzung betrachten würde. Das, was die Lebensdauer der Gebäude erhöht. Ich kann mit einem Euro das machen, was für die Instandhaltung, also für die Zustandsbewahrung ausreicht. Das ist langfristig ermittelt. Das geht auch aus unserer Studie vorher, dass wir diesen Euro im Durchschnitt immer brauchen. Eine Ansparung kommt daher nicht zu Stande. Also das Ziel des Gesetzgebers, dass er auch in die erläuternden Bemerkungen hineingeschrieben hat, dass er damit Verbesserungsmaßnahmen finanzieren möchte wird er nicht erreichen. Da bräuchten wir mehr als das Doppelte. Da liegen wir sicher bei 2,50 Euro pro m<sup>2</sup>.

**Das wäre meine Frage gewesen. Der Gesetzgeber sagt ja, wenn Maßnahmen in der Rücklage gedeckt sind, wird eher dafür entschieden aber Sie sagen, das ist mit den EUR 0,90 nicht möglich. Wie sehen Sie die Ausnahmeregelungen von der Mindestrücklage. Sind diese ausreichend definiert?**

Der Gesetzgeber hat wieder Angst vor seinen eigenen Zielen. Hat das halt reingeschrieben. Das wird der einen oder anderen Gemeinschaft wieder einen Beschluss ermöglichen, um wieder nicht anzusparen. Im Grunde bin ich kein Freund von so verpflichtenden Maßnahmen. Gerade nicht in der heutigen Zeit, wo wir keine Verzinsung auf angesparte Beträge bekommen und die Inflation sehr hoch ist. Aber wenn jetzt der Gesetzgeber 2,5 Euro zum Beispiel einführen würde, dann würde ich das als nicht sinnvolle Maßnahme sehen, weil hier die Eigentümer gezwungen wären, anzusparen und das ist in der heutigen Zeit die unwirtschaftlichste Methode ein Sanierungsprojekt zu finanzieren.

**Was sagen Sie zu Themen wie Einlagensicherung und Verwahrgebühren, gerade bei großen WEGs? Sehen Sie es als Pflicht des Verwalters, das Geld irgendwie aufzuteilen?**

Es ist in Österreich keine Großbank in Konkurs gegangen, also bin ich da sehr entspannt. Es ist ein Thema für den Konsumentenschutz. Ich glaub nicht, dass der Verwalter hier mehrere Konten bei verschiedenen Banken führen muss.

**Ganz im Allgemeinen: Die Novelle mit der Absicht klimapolitische Ziele zu erreichen - würden Sie das als Erfolg sehen oder eher als Tropfen auf dem heißen Stein?**

Ob das ein Erfolg ist oder nicht, das soll jemand anderer in ein paar Jahren beurteilen. Das ist mir relativ egal. Wir haben diese Dekarbonisierung-Ziele zu erreichen, das kommt aus Europa. Da brauchen wir jetzt nicht darüber diskutieren, ob uns das taugt oder nicht, und der Gesetzgeber hat mit ein paar Maßnahmen dem einzelnen Konsumenten ermöglicht, wie er schneller zu seinen Ladestationen kommt. Das ist alles OK. Das ist in Ordnung, aber ob das zum Ziele führt. Da könnten wir jetzt über das Ziel reden. Sind die Elektroautos eine gute Idee oder nicht. Also ich bin kein Befürworter der Elektroautos. Ich habe eines für Wien. Da ist es super, aber ich glaub nicht, dass das ökologisch ist. Wir wissen alle, dass der CO<sub>2</sub> Verbrauch bei Elektroautos höher ist als bei Dieselaautos. Zumindest unter 170.000 Kilometer, und bis dahin habe ich wahrscheinlich eh schon zwei Batterien gebraucht. Das sind Themen, die in der Öffentlichkeit diskutiert werden und als Verwalter bin ich da sehr pragmatisch und emotionslos.

## Anhang D – Experteninterview - Wiesflecker

**Mag. Karl Wiesflecker**

Datum: 02.02.2022 / 11:00 Uhr / Dauer: 20 Minuten

**Mit der WEG Novelle wurde nicht nur der Katalog der privilegierten Änderungen erweitert, sondern auch die Zustimmungsfiktion eingeführt. Finden Sie das gut oder nicht und glauben Sie, ist das für einen Wohnungseigentümer ohne Unterstützung überhaupt durchführbar oder braucht er dafür auch Unterstützung von der Verwaltung, damit er die formalen Kriterien überhaupt einhalten kann.**

Was ich gut finde ist, dass man mit dieser Änderung für diese Maßnahmen irgendwie die Wohnungseigentümer mehr in Aktivität gebracht hat. Dieses Thema, wenn ich nichts tue und mich nicht rühre, dann kann ich es nicht verhindern, das ist meines Erachtens eine ganz gute Zielsetzung. Einschränkend dazu, und da spreche ich jetzt aus der juristischen Ecke – es handelt sich natürlich schon um Verfügungshandlungen, die eigentlich im Sinne des Eigentumsrechtes eine große Auswirkung haben sollten, gesellschaftlich. Und jetzt möglicherweise durch dieses Thema – ich habe es nicht richtig erfahren oder nicht verstanden - es dazu führen kann, dass es umgesetzt wird – nämlich der, der es haben möchte, nur deshalb, weil ich mich nicht gerührt habe zu einem bestimmten Zeitpunkt. Also das heißt, auf der einen Seite finde ich es gut und ich glaube, wenn sich das ein bisschen eingespielt hat, also so nach ein zwei Jahren werden die Leute dann schon wissen, wie das funktioniert. Ich glaube, dass das gesamtheitlich ein gutes Instrument ist. Auf die Frage, ob die Wohnungseigentümer, nämlich auch die änderungswilligen es begreifen und das ohne Unterstützung machen können, da wird, denk ich auch eine gewisse Zeit notwendig sein, bis sich das einspielt. Jetzt kann ich mich nur Erfahrungen aus den vergangenen Änderungen stütze, die sich ja im Wesentlichen auf Klimaanlage und Satellitenantennen beschränkt haben. Wo für die beiden schon ein sehr großer Handlungswille war – daher die Leute natürlich herumgelaufen sind und es gemacht haben und jetzt sehen sie eine gewisse Vereinfachung, das heißt, sie glauben möglicherweise, dass sie nicht alles so einhalten müssen, um es zu tun - also die, die es verstehen, weil die haben von der HV eine Liste bekommen und eh alle verständig und jetzt hat sich keiner gerührt und jetzt kann ich

es durchführen – so wie man früher gesagt hat: „Ich frag gar nicht“ - diese Tendenz wird natürlich durch dieses Prozedere verstärkt. Und ob jetzt die HV da dabei ist und eine wesentliche Rolle spielt? Ich glaube natürlich ja, wir werden hier hereinkommen in das Thema und wir werden uns auch als Verwalter darauf einstellen müssen - da wir auch der einen Seite gegenüber diese Informationspflicht haben mit den Namen und Listen, die wir weitergeben müssen – und mit Datenschutz und all dieses Dingen. Aber natürlich werden diese Fragestellungen auch darüber hinaus ins Inhaltliche gehen und da werden wir uns abgrenzen müssen. Das heißt, es wird dieses ganze Prozedere, wenn es auch Vorteile mit sich bringt, administrativ ein größeres Erfordernis an Abgrenzung mit sich bringen müssen.

### **Sehen Sie schon erste Aktionen von Eigentümern?**

Nein bei uns noch nicht. Es erkundigen sich aber schon einige, weniger zu dieser Thematik der Verfügungshandlungen, sondern eher zur Frage der Beschlussfassung. Wie schaut das jetzt mit dem neuen Quorum aus und wie wird man das jetzt administrieren?

### **Sehen Sie überhaupt einen erhöhten Bedarf an E-Ladestationen über die letzten ein zwei Jahre?**

Also ich glaub wir sind da ein bisschen ein Anhängsel dieser generellen Situation. Alle wollen jetzt ein Elektroauto haben. Also dieses Thema hat schon in diesem Bereich angezogen, aus unterschiedlichen Gründen – aus innovativen Gründen oder weil ich möglicherweise Angst habe, dass ich nicht mehr in die Stadt fahren darf, und was immer jetzt die Beweggründe sind. Ob jetzt Hybrid oder Voll-Elektro, es sind mehr E-Autos am Markt, das sehen wir auch und natürlich führt das auch zu diesen Fragestellungen: Wo kann ich jetzt mein Auto bequem laden, am besten zu Hause, oder an meinem Garagenplatz? Es ist eine erhöhte Nachfrage da, die uns aber weniger mit den Problemen des Wohnungseigentumsrecht, sondern für uns jetzt eher mit dem Problem – bekommen wir überhaupt die ausreichenden Kapazitäten ins Haus hinein - konfrontieren. Und wieviel kostet das alles unter dem Aspekt der erhöhten Energiekosten und wie hoch sind die Anschlussgebühren? Das sind Themen, zu denen ich Ihnen im Detail jetzt keine Antwort geben kann. Ich sehe jedenfalls eine erhöhte Nachfrage. Es ist eine Sensibilität für diese Thema gegeben.

**Dann würde ich gleich auf die Willensbildung eingehen. Die ist ja auch vereinfacht worden, um thermische Sanierungen eher beschließen zu können. Glauben Sie, wird das passieren, nur weil ich jetzt von der Mehrheit auf ein Drittel runter gehe oder ist es da einfach immer noch viel wichtiger, beim Wohnungseigentümer Aufklärungsarbeit zu leisten und zu sehen, dass man schon mehr als die Mehrheit hinter sich hat, wenn man so eine grundlegende Sanierung durchführen will?**

Sie haben schon die Antwort gegeben. Ich glaube, dass für große Sanierungsprojekte die Veränderung des Quorums auf ein Drittel nicht wirklich helfen wird. Ich glaube, dass bei diesen großen Projekten auch für einen Verwalter, der das administriert und das als Verwaltungsmaßnahme kommt- ich sag jetzt mal schon von unserer Tätigkeit der Überzeugungsarbeit für diese Themen sehr wohl eigentlich Mehrheiten brauchen, die dem alten Gesetz jedenfalls entsprechen – davon bin ich überzeugt. Ich glaube eher, dass diese Drittellösungen bei diesen ganz kleinen Dingen kommen. Darauf haben wir auch hingewiesen seitens des Berufsstandes beim Gesetzgeber, dass diese Minderheit einen Verwalter absägen kann. Also das hat nicht viel mit Energiesparen zu tun, sondern es geht darum, dass es eine kleinere Gruppe gibt, die mit Verwaltungsmaßnahmen nicht einverstanden ist und dann versucht, mit dem kleineren Quorum Kündigungen von Hausverwaltungen zu erreichen. In diesem Bereich glaube ich wird die Problemstellung dieses neuen Quorums auf uns zukommen.

**Neben den thermischen Sanierungen haben wir auch das Thema Heizsysteme. Die Umstellung von Einzelheizungen auf Hauszentralheizungen ist ein riesiger Aufwand.**

Ja riesiger Aufwand

**Haben sie das überhaupt in den letzten Jahren in einem WE-Objekt durchgeführt?**

Nein.

**Ist die Umstellung der Heizsysteme ein Thema bei den Eigentümern?**

Ich sag jetzt, wir haben schon im Zusammenhang von Tewosan-Projekten auf die Fernwärme umgestellt. Das ist schon gegangen, weil da war die Anbindung ans

Fernwärmesystem administrativ lösbar. Daher hat man es gemacht und weil es de facto im Förderungsprojekt drinnen war. Das Thema der einzelnen Altersstufen der Wohnungsheizungen war überwindbar. Aber das, was jetzt hier durch die Gesetzgebungen vorgesehen ist - dass du ungeachtet ob deine Heizung in Funktion ist oder nicht - auf Grund der Energieveränderung und den Einsatz von erneuerbaren Energien jetzt als Hebel ausreichend ist, um solche Projekte umzusetzen - das habe ich noch nicht gehabt und ich denke, dass das wesentlich schwieriger werden wird als das vorgenannte.

**In Zusammenhang mit der Willensbildung wurde auch die Mindestrücklage eingeführt. Finden Sie es prinzipiell gut, finden Sie es nicht gut?**

Ich finde es nicht gut, weil es so einen Anschein, dass die Problematik vereinfacht wird. Ich weiß auch, dass es in unserem Berufsstand viele gibt die sagen - na Gott sei Dank steht das jetzt endlich drinnen, da kann ich mich orientieren - aber der Betrag ist viel zu niedrig. Wenn man sagt, es steht ja nicht nur drinnen, es muss eine Mindestrücklage gebildet werden, aber es bleibt ja trotzdem aus der Verantwortung nicht raus, sich darüber Gedanken zu machen, wofür verwendet man das Geld und in welchem Zeitraum. Es gibt diese Ausnahmebestimmung, dass man davon abgehen kann, und insofern bleibt die Verantwortlichkeit bei uns und jetzt müssen wir die Leute deshalb, weil im Gesetz ein Betrag steht, sie zwingen zu einem Betrag, der uns aber in Wirklichkeit nicht richtig hilft. Weil das, was damit bewerkstelligt werden soll, z. B. die Umstellung von Heizungen, mit 0,90 zu vergessen ist. Wenn Sie mit Kollegen Brichard geredet haben, der wird Ihnen von seiner Studie erzählt haben, bei der man draufgekommen ist, dass man unter 1,50 braucht - im Sinne dessen was Zweckverfolgung sein soll - eigentlich gar nichts anfangen kann.

**Ja das hat er gesagt, dass 0,90 wahrscheinlich nicht mal für die reine Instandhaltung reichen und Ansparung gibt es gar keine.**

Richtig, und Kollege Malloth schon bereits vor vielen Jahren festgestellt, dass der Betrag von 0,90 zu gering ist. Also das heißt, man sieht schon mit 0,90 kann ich defacto gar nichts bewerkstelligen. Daher ist es eigentlich ein Fürchten vor der eigenen Courage des Gesetzgebers. Man will auf der einen Seite einen Betrag drinnen stehen haben. Nach außen hin plakativ sagen, das sind jetzt die Rücklagen ,die wir benötigen

für die Erhaltung, aber jeder weiß aus der fachlichen Expertise heraus, dass der Betrag viel zu wenig ist, aber 1,50 konnte man nicht hinschreiben, weil sonst hätte man den Gesetzgeber gesagt er hat mit diesem Schritt zur Verteuerung der Wohnkosten beigetragen.

### **Zur Rücklage: Sehen Sie irgendwelche Probleme bei großen WEGs mit Inflation, Einlagensicherung und Verwahrgebühr?**

Ich sehe die Gefahr. Bei der Verwahrgebühr sind die Wohnungseigentümer noch draußen, aber sie steht immer so ein wenig im Schaufenster drinnen, ob es nicht auch dort kommt. Ich bin generell kein großer Freund oder – ich sage mal so - dass wir als Verwalter relativ große Geldmengen auf Treuhandkonten verwahren, birgt uns als Verwaltung nicht wirklich etwas. Wir hätten ja eigentlich die andere Möglichkeit, durch die Darlehensaufnahme auch kurzfristig Finanzierungsmittel herbeizuführen. Also mir wäre es grundsätzlich lieber gewesen, diese Kombination dieses Darlehen - da wurde ja auch etwas novelliert bezüglich der Aufnahme mit der individuellen Zuordnung nach den Wohnungseigentümern ohne die Problemstellung zu haben einzelne Besicherungen zu benötigen. Also diese Fiktion, dass, mit der Vorschreibung dieses Darlehensbetrages die Haftung gegenüber der Bank gewährleistet ist aber gleichzeitig auch gesagt werden kann, es wird individuell aufgeteilt - also einer zahlt auf einmal ein und der andere nimmt am Darlehen teil. Das ist glaube ich eine vernünftige Lösung. Mir hätte es besser gefallen, wenn man diesem Darlehen-Charakter generell mehr Bedeutung gegeben hätte, also beispielsweise eine Mindestrücklage von 0,90 und vice versa dazu betont, dass auch durch die Möglichkeiten der Darlehensaufnahme eine Absicherung für die Zukunft erfolgen könnte.

Ich glaube, dass es für uns Verwalter weiterhin so bleiben wird das wir sagen, wir heben eine Mindestrücklage ein, werden aber immer gleichzeitig versuchen gleich in ein Großprojekt zu gehen. Dann stellt sich nicht mehr die Frage bezüglich einer Verwahrgebühr und gleichzeitig können mit einer entsprechenden Verteilung auf einen vernünftigen Zeitraum, die Wohnkosten der WE in einem vernünftigen Ausmaß gehalten werden. Dadurch kann das WE im Vergleich zur Miete noch attraktiv bleiben.

**Das Kalkül, wie es auch in den Erläuterungen drinnen steht, ist das die Leute eher positiv stimmen, wenn die Maßnahme in der Rücklage gedeckt ist. Aber das ist natürlich mit der Mindestrücklage nicht der Fall und keine der Verbesserungen wird eine Deckung finden. Also für das Ziel bringt es eigentlich nichts.**

Richtig, das ist auch meine Meinung.

## Anhang E – Experteninterview - Kothbauer

Mag. Christoph Kothbauer

Datum: 03.02.2022 / 11:00 Uhr / Dauer: 20 Minuten

**Wie ist ihre Meinung zur neu eingeführten Zustimmungsfiktion? Finden Sie das ist eine gute Sache, die wirklich eine Erleichterung bringt oder denken Sie, es ist im Detail ein wenig zu komplex für den einzelnen Eigentümer, und haben Sie hier rechtliche Bedenken?**

Also rechtliche Bedenken habe ich keine. Dem Grunde nach gefällt mir dieses Modell ganz gut. Ich sehe darin auch eine Art erzieherische Maßnahme des Gesetzgebers. Er signalisiert den Wohnungseigentümern, dass sie ihre Rechte aktiv wahrnehmen mögen. Also damit werden die Wohnungseigentümer auch ein wenig aus ihrer Passivität gelockt. Signal ist, wenn du halt deine Recht wahrnehmen möchtest, also in dem Fall, wenn du einer Änderung entgegentreten möchtest, dann darf dir schon abverlangt werden, dass du dies aktiv tust, daher ist es dir zumutbar, dass dir auch eine Zustimmung zugerechnet wird, wenn du dich nicht innerhalb von zwei Monaten äußerst, wenn du dir also auch gar nicht die Mühe machst, dich dementsprechend aktiv an diesem Prozess zu beteiligen. Also von der Grundidee halte ich das für durchaus unterstützungswürdig und ich habe auch jetzt keine rechtlichen Bedenken dahingehend, dass die anderen Wohnungseigentümer überfahren werden mit dieser Zustimmungsfiktion. Der Gesetzgeber hat diese Zustimmungsfiktion auch in aller Vorsicht geschaffen. Ich muss ja als änderungswilliger Wohnungseigentümer sowieso die Änderungen ganz genau beschreiben, das ist eh klar, damit sich die Anderen auch ein Bild von der Änderung machen können. Es muss auf die Rechtsfolge des unterbliebenen Widerspruchs hingewiesen werden. Das sichert ja schon ab, dass niemand überfahren werden kann und dann gibt es ja noch dieses letzte Fangnetz, dass eine wesentliche und dauerhafte Beeinträchtigung von den Wohnungseigentümern hinzunehmen ist. Also dem Grunde nach begrüße ich diese Regelung, aber das darf man auch nicht übersehen, es werden schon einige kritische Meinungen geäußert. Nämlich dahingehend, dass diese Regelungen in der Praxis wohl keine nennenswerten Erleichterungen bringen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es besonders in größeren Anlagen durchaus mühevoll ist, zig und hunderte Miteigentümer schriftlich

zu kontaktieren. Da steht ein sehr großer Aufwand dahinter. Dann verbleibt das Risiko, ob es wirklich alle bekommen, denn die zwei Monate werden ja ausgelöst erst mit dem Zugang dieser Anzeige. Und der Zugang wird im Zweifelsfall niemals garantiert werden können. Es gibt dann noch Detailfragen, also einzelne Änderungen betreffend, bei denen ich mich dann vielleicht auch schon ganz grundsätzlich nicht auf die Zustimmungsfiktion verlassen darf. Denkt man an die Beschattungsvorrichtungen, wo die Zustimmungsfiktion nur dann greift, wenn die Beschattungsvorrichtung sich ins Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügt, und das ist halt auch eine Frage, die Zweifel auslöst, denn das liegt im Auge des Betrachters, was sich harmonisch einfügt oder nicht. Also die Kritik geht schon in die Richtung, dass das für den änderungswilligen Wohnungseigentümer eigentlich ein gehöriger Aufwand sein kann, und dass es mitunter einfacher ist, gleich von vornherein den Weg zum Außerstreitgericht anzutreten mit dem Vorteil, dass wenn das Außerstreitgericht fehlende Zustimmungen ersetzt, ich wirklich 100% Rechtssicherheit habe, die ich bei dieser Zustimmungsfiktion nicht unbedingt erlange. Auf Grund dieser Zweifel, die damit verbunden sind, ob wirklich alle die Verständigung bekommen haben bzw. ob die Voraussetzungen für die Zustimmungsfiktion erfüllt sind, bei den Beschattungsvorrichtungen nämlich dahingehend, dass sie sich ins Erscheinungsbild harmonisch einfügen, dahingehend dass sichergestellt ist, dass mit den Änderungen wirklich keine dauernde und wesentliche Beeinträchtigung der anderen verbunden ist. Das wird man jetzt einfach der Praxis überlassen, ob diese Zustimmungsfiktion dann auch wirklich in Anspruch genommen wird oder ob man hier nicht totes Recht geschaffen hat. Ich sehe es aber relativ pragmatisch und sage, ich habe nie etwas dagegen, wenn für einen Wohnungseigentümer mehr Optionen geschaffen werden. Es wird für ihn zumindest nicht schlechter. Er muss nachdenken, ob er dieses Modell in Anspruch nehmen will. Er muss ja nicht, und wenn er es nicht tut, tritt ja gegenüber der bisherigen Rechtslage keine Änderung ein und daher kann diese Änderung auch nicht negativ bewertet werden. Ob sie etwas bringt oder nicht bleibt abzuwarten. Schaden tut sie keinesfalls.

**Wie denken Sie über die theoretische Möglichkeit, dass es zwei Beschlüsse nach neuem Quorum gibt die einander widersprechen?**

Das ist ein Thema, das auch immer wieder erörtert wird. Wenn man den Gedanken weiterspinnt, kann es dazu kommen, dass ping-pong-artig von der jeweils anderen Fraktion das Gegenteil beschlossen wird. Pro-Contra-Pro-Contra. Da kann munter so hin und her gehen. Ich halte das für ein rein theoretisches Problem. Natürlich geht sich das arithmetisch aus, dass sich im Haus zwei Fraktionen bilden, die widersprechend Beschlüsse fassen können. Aber das setzt ja voraus, dass die jeweils andere Fraktion nie an der Beschlussfassung teilnimmt. Und das ist für mich nicht plausibel. Also warum sollten die die jetzt für eine Maßnahme sind, plötzlich alleine einen Beschluss fassen können? Die, die dagegen sind, sind nicht darauf angewiesen, dann erst einen Gegenbeschluss fassen zu können, sondern die werden sich sinnvollerweise schon bei der ersten Beschlussfassung negativ äußern und damit kommt der Beschluss gar nicht erst zu Stande. Also daher sehe ich das wirklich sehr entspannt, und wir werden in der Praxis mit diesem Phänomen nicht konfrontiert werden, denn wie gesagt, die Voraussetzung dafür, dass es wirklich zu dieser Ping-Pong-Situation kommen kann, wäre, und das ist für mich absolut unrealistisch, dass die jeweils andere Fraktion an der Beschlussfassung nicht teilnimmt und die Minderheit damit gewähren lässt. Also das sehe ich nicht. Natürlich hat dieser Einwand schon etwas für sich, dass wenn jetzt teure Sanierungsmaßnahmen nur mehr von einer Minderheit beschlossen werden dann ist das vielleicht eine etwas brenzlige Geschichte, aber in Wahrheit ging es dem Gesetzgeber gerade darum. Dass gerade im Bereich der Verbesserungen Beschlüsse leichter möglich gemacht werden. Ich wüsste jetzt auch für den Verwalter keine Absicherung. Wenn jetzt sprichwörtlich die Kugel aus dem Lauf ist und ich eine Beschlussfassung lanciere über eine Maßnahme, dann kann es auch zu einer Mehrheit nach der zweiten Variante kommen und dann kann ich als Verwalter die Sache nicht zurückpfeifen, weil es mir zu wenig ist, und das ist hauspolitisch zu sensibel mit einer Mehrheit lediglich eines Drittel diese teure Maßnahme anzugehen. Als Verwalter komm ich aus dem Winklerl nur raus, indem ich es wirklich von vorne bis hinten klar und sehr aktiv kommuniziere, hier also mal sehr ausdrücklich zur Beteiligung an der Beschlussfassung einlade, weil es um Maßnahmen geht, die Geld kosten. Ich habe die Möglichkeit, wenn ich das z.B. im Weg einer schriftlichen Beschlussfassung durchführe, während der offenen Rückäußerungsfrist jene die sich noch nicht geäußert haben zu ermuntern, sich zu beteiligen. Es gibt im nachhinein immerhin auch noch die Möglichkeit einer Beschlussanfechtung. Auch für diejenigen, die nicht teilgenommen

haben. Also da gibt es schon ein paar Absicherungen. Ich verstehe die grundsätzlichen Bedenken, die hier Brichard und Wiesflecker geäußert haben. Da kann ich mich gut einfühlen. Ich weiß nur nicht recht eine Lösung. Denn wenn ich eine Sanierungsmaßnahme angehe - ich brauch den Beschluss- und sobald ich eine Beschlussfassung vorbereite, kann es eben schon dazu kommen, dass sich zwar nicht die Mehrheit für die Maßnahme ausgesprochen hat, aber dass mit der zweiten Variante von einer Mehrheit der Stimmen auszugehen ist, weil der Beschluss mit einer Zwei Drittel Mehrheit zustande gekommen ist und diese zwei Drittel auch ein Drittel aller Miteigentumsanteile verkörpert. Also hier kann ich dann als Verwalter nicht einseitig zurückpfeifen und sagen, das ist für mich noch nicht überzeugend genug und daher lassen wir es liegen.

**Also wird die Vorab-Aufklärung des Verwalters noch wichtiger sein, als sie es eh schon ist?**

Ich glaub, dass das wichtig ist dass man als Verwalter auch nicht viel mehr machen kann als das insofern zu steuern, dass man auf die Wichtigkeit der Beschlussfassung hinweist und immer wieder hier auch eine ausdrückliche Einladung an die Wohnungseigentümer ausspricht, sich an der Beschlussfassung zu beteiligen um eben dieses sicher nicht ganz erfreuliche Ergebnis zu verhindern, das dann vielleicht mit 40% aller Anteile Maßnahmen beschlossen werden, die dann halt doch teuer sind.

**Und wahrscheinlich auch in der Rücklage nicht gedeckt sind?**

Ja genau, aber wenn sie in den Rücklagen nicht gedeckt sind, ist gewissermaßen eh für jeden der anderen Wohnungseigentümer einer Beschlussanfechtung auf dem Silbertablett serviert. Also ich kann diese Bedenken nachvollziehen, aber ich würde sie jetzt auch nicht als allzu gravierend bezeichnen.

**Sehen Sie die Einführung der Mindestrücklage positiv oder eher als Bevormundung? Was sagen Sie zur Höhe und vor allem auch zu den definierten oder nicht-definierten Ausnahmen?**

Über die Ausnahme-Bestimmungen bin ich sehr unglücklich, weil die allesamt sehr undeutlich gefasst sind, und das ist nicht Fisch und nicht Fleisch. Da hätte ich mir schon ein bisschen mehr Klarheit und Transparenz gewünscht. Ich sehe mal aus

Verwalter-Perspektive die Dinge insgesamt eher positiv, denn es ist normale Erfahrungstatsache, dass in vielen Liegenschaften zu wenig Rücklage angespart wurde und wird. Schlicht und einfach deshalb, weil die Wohnungseigentümer nicht das entsprechende Ansparbewusstsein haben, weil sie auch nicht diesen professionellen langfristigen Blick auf die Liegenschaft haben. Die sehen nur das, was unmittelbar ansteht und denken zu wenig an Maßnahmen die vielleicht erst in 10, 15 oder 20 Jahren anstehen, und das bringt natürlich den Verwalter oft in die Bredouille. Wenn nicht genug angespart ist, und es ergibt sich irgendwann einmal ein größerer Finanzierungsbedarf, dann muss man erst recht unpopuläre Maßnahmen ergreifen-Sondervorschreibungen, Kreditfinanzierungen. Also es wird für den Verwalter schon angenehmer, wenn er nicht mehr so lang diskutieren muss, was jetzt an Rücklage anzusparen ist und er sich auf eine gesetzliche Verpflichtung stützen und auf diese verweisen kann. Insofern spricht das einmal für diese Mindestdotierung. Auf der anderen Seite ist natürlich diese Mindestdotierung der Rücklage mit dem Hintergrund der heutigen Zinsenlandschaft kritisch zu hinterfragen. So billig wie heute gab es das Geld ja noch nie. Also sind zwei Effekte festzustellen. Das Geld, das ich anspare wird immer weniger, weil es keine Zinsen gibt. Und wenn ich Geld brauche, kann ich es mir ziemlich günstig holen von der Bank. Aus dieser Perspektive kann ich natürlich sagen, es scheint jetzt nicht unbedingt rasend sinnvoll zu sein in-gewisser-Maßen die Wohnungseigentümer zu nötigen bestimmte Beträge anzusparen, ohne dass jetzt mit dieser Veranlagung ein Nutzen oder ein Gewinn verbunden wäre. Aber der Gesetzgeber will halt doch hier auch ein Signal setzen, das sieht man auch in der Eingangsbestimmung. Es geht nicht nur um 90 Cent, sondern auch um den Hinweis darauf, dass die Rücklage auch dazu dienen soll in dem Bereichen der Verbesserungen, der thermischen energetischen Sanierungen, der Dekarbonisierung-Maßnahmen gewisse Mittel anzusparen mit der Überlegung, wenn schon ein bisschen ein Geld da ist, dann wird auch ein Beschluss über die Maßnahme eher zu Stande kommen als wenn er zu Gänze finanziert werden muss. Im Hinblick auf diese Absicht und diese Zielsetzung, darauf, dass eine angesparte Rücklage Barrieren beseitigt für eine Beschlussfassung, sehe ich es in einer Gesamtabwägung schon insgesamt positiv, wobei ich da natürlich die kritischen Einwände im Hinblick auf die heute bestehenden Finanzierungsmöglichkeiten und im Hinblick auch auf eine mögliche Bevormundung der Wohnungseigentümer durchaus gelten lasse. Wie gesagt problematisch sind für

mich die Ausnahmebestimmungen die auf Grund ihrer Undeutlichkeit unter Umständen auch missbraucht werden können zu einer Umgehung dieser Mindestrücklage, was dann insgesamt kontraproduktiv ist. Ich weiß, dass jetzt in den Häusern schon Diskussionen geführt werden. Es ist auch eine spannende Frage, wie sich ein Verwalter verhält im Gedanken an die Tatsache, dass eine Verletzung dieses gesetzlichen Verbots ja nicht geahndet wird. Es gibt keine Strafe und keine Behörde, die mir das Auftragen kann. Es gibt niemanden Außenstehenden, der das einfordern oder einklagen könnte. Also in Wahrheit muss es sich der Verwalter mit den Wohnungseigentümern ausmachen. Wenn jetzt wirklich alle unisono alle sagen wir wollen das nicht, dann wird der Verwalter wohl oder übel mitspielen müssen auch wenn hier formal eine Verletzung des Gesetzes vorliegt. Sie kennen den Spruch: „Nach dem Gesetz verwalten oder Haus behalten“. Es könnte sich also in so einer Situation doch noch ein Konflikt für den Verwalter ergeben. Aber sobald nicht alle Wohnungseigentümer an einem Strang ziehen und nur einige wenige nicht wollen, dass man die 0,90 anspart, die anderen verhalten sich passiv oder sind dafür, wird es für den Verwalter schon ungleich schwerer diesem geäußerten Willen zu folgen. Weil er sich zumindest dann von den übrigen Wohnungseigentümern vorwerfen lassen muss, sich nicht ans Gesetz zu halten.

### **Hatten Sie schon mal das Thema bezüglich Einlagensicherung?**

Nein wobei ich dafür zu wenig in der Praxis bin. Ich bin noch mit keiner derartigen Anfrage konfrontiert worden, weiß aber, dass es bei größeren Liegenschaften durchaus ein Thema ist. Wie man das sinnvollerweise bewerkstelligt, weiß ich aber nicht. Also mehr als eine Aufteilung und Stückelung fällt mir hier zur Lösung des Problems nicht ein.

### **Gab es in dem Gesetzfindungsprozess die Überlegung nach einer Staffelung der Rücklage nach Alter oder Energiekennwerten eines Hauses?**

Ich glaube, dass ganz am Rande diese Überlegungen schon reingespielt haben, aber letztendlich ging es darum, eine schlanke und leicht fassliche Lösung zu konzipieren. Also Sie wissen, dass allenfalls schon vor ganz geraumer Zeit der Entwurf stammt, ich würde sagen zwischen 2000 und 2005 gab es schon mal Ideen, eine Mindestrücklage ins Gesetz einzubauen, und die damalige Idee war darauf gerichtet nach dem Alter der

Gebäude zu differenzieren, also damals war die Idee 1,10 pro m<sup>2</sup> und Monat bei Häusern die nicht älter als 20 Jahre sind, und bei Häusern, die älter als 20 Jahre sind 1,90 EUR. Wie man zu diesen Beträgen gekommen ist, weiß ich nicht, aber es waren die damaligen Vorschläge, die ja so nie Gesetz geworden sind, und ganz generell ist ja das Alter des Gebäudes für das Ausmaß dessen, was ich anzusparen habe, nicht wirklich ein Indikator. Es geht ja um den Sanierungsgrad. Da wäre eine Anknüpfung ein einen Energieeffizienzfaktor schon wesentlich sachgerechter. Es hätte aber die Sache verkompliziert, und das Wagnis wollte der Gesetzgeber daher nicht eingehen. Ich sehe ja in dieser Mindestrücklage über 90 Cent auch hier einen programmatischen Ansatz, dahingehend, dass es ja nicht wirklich ein Druckmittel gibt, diese 90 Cent anzusparen, also wenn es ein Haus nicht will dann macht es das nicht. Es wird in Häusern oft auch die Notwendigkeit bestehen, höhere Beträge anzusparen, aber man hat sich dann trotzdem für diese Gießkannenlösung entschieden, um hier mal ein Signal auszustoßen. Es soll grundsätzlich, und ich glaub das reicht dem Gesetzgeber, mehr angespart werden, damit dann einfach die EG oft auf mehr Geld draufsitzen, denn das erleichtert zumindest einmal Beschlussfassungen über auch klimaaktive Maßnahmen. Bzw. das kann ich allgemein sagen, was wird die WEG Novelle bringen, also wird es da zu einem echten Boost an klimawirksamen Maßnahmen in den Wohnungseigentumsanlagen kommen? Das wird sich aus dem WEG allein nicht beantworten lassen. Ich interpretiere die WEG Novelle 2022 ja nicht dahingehend, es ist jetzt eine klare Motivation um Klimamaßnahmen in den Häusern anzugehen, sondern der WEG Novelle 2022 geht es eigentlich darum, Barrieren zu beseitigen, also nicht unnötige Hindernisse zu schaffen. Es den Gemeinschaften aber auch den einzelnen Wohnungseigentümern, was die E-Mobilität betrifft, leichter zu machen. Aber ich mache es ja nur für den leichter, der schon aktiv nachdenkt. Also der, der gar nicht drüber nachdenkt, den wird man mit diesen Maßnahmen, die jetzt in der WEG Novelle 2022 beschlossen worden sind, auch nicht erreichen. Also es ist eigentlich keine aktive Motivation diese Dinge anzugehen, sondern nur die Beseitigung von Hürden, um diesbezüglich Erleichterungen zu schaffen.