MSc Programm
Immobilienmanagement & Bewertung

ACADEMY FOR CONTINUING EDUCATION

Der Umstieg auf erneuerbare Energie im Wohnungseigentum - eine Maßnahme der ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung?

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Mag. Daniel Richter

Mag. Susanna Falkenburg

01311293

Wien, 07.02.2025

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. SUSANNA FALKENBURG**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "DER UMSTIEG AUF ERNEUERBARE ENERGIE IM WOHNUNGSEIGENTUM - EINE MASSNAHME DER ORDENTLICHEN ODER AUSSERORDENTLICHEN VERWALTUNG?", 62 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, 07.02.2025

_____
Unterschrift

Kurzfassung

In Neubauten ist aufgrund des im Februar 2024 in Kraft getretenen Erneuerbaren-Wärme-Gesetzes (EWG) die Errichtung von Anlagen zur Wärmebereitstellung auf Basis fossiler Brennstoffe künftig verboten. Auch im Wohnungseigentum ist der Umstieg auf erneuerbare Energiesysteme wegen der steigenden Energiepreise sowie aufgrund von Nachhaltigkeits- und Umweltgedanken ein längst angekommener Trend. Am Heizen mit erneuerbarer Energie führt kein Weg mehr vorbei, wenngleich die Umsetzung für Wohnungseigentümergemeinschaften wesentlich komplizierter ist als für Eigentümer und Eigentümerinnen eines Einfamilienhauses. In dieser Arbeit soll im ersten Schritt untersucht werden, wann eine thermisch-energetische Sanierungsmaßnahme im Wohnungseigentum eine Erhaltungsarbeit im Sinne der ordentlichen Verwaltung oder eine Verbesserung im Sinne der außerordentlichen Verwaltung der Eigentümergemeinschaft darstellt. Im zweiten Schritt werden die Rechtsfolgen daraus gegenübergestellt. Der Fokus der folgenden Kapitel liegt auf der rechtlichen Erörterung der Anfechtbarkeit von Mehrheitsbeschlüssen und insbesondere auf dem in der Judikatur viel diskutierten Kriterium der „übermäßigen Beeinträchtigung“ von Interessen anderer Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen im Zusammenhang mit dem Umstieg auf erneuerbare Energiesysteme. Die Arbeit zeigt außerdem Beobachtungen aus der Praxis auf, wie es um die hohen Erwartungen an die WEG-Novelle 2022 und deren beabsichtigten Energiewende im Wohnrecht steht und welche (tatsächlichen) Erleichterungen die WEG-Novelle 2024 brachte. Der letzte Teil der Arbeit beschäftigt sich mit der Frage, ob Energiegemeinschaften im Wohnungseigentum rechtlich möglich und sinnvoll sind, und warum der Gesetzgeber offenbar Eigentümergemeinschaften (trotz Teilrechtpersönlichkeit) explizit vom Anwendungsbereich des Erneuerbaren-Ausbau-Gesetzes ausnehmen wollte.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 1

1.1 Aufbau und Struktur der Arbeit 2

2 Liegenschaftsverwaltung 5

2.1 Ordentliche Verwaltung und die Rechtsfolgen 10

2.1.1 Dynamischer Erhaltungsbegriff 10

2.1.2 Zuständigkeit und Willensbildung 14

2.1.3 Anfechtung 15

2.2 Kriterium der Wirtschaftlichkeit 16

2.3 Außerordentliche Verwaltung und die Rechtsfolgen 18

2.3.1 Zuständigkeit und Willensbildung 19

2.3.2 Anfechtung 20

2.3.3 Außerordentliche Verwaltung nach § 834 ABGB 21

2.4 Kriterium des überwiegenden Vorteils aller 21

3 Außerordentliche Verwaltung (wichtige Veränderungen) nach § 834 ABGB 26

4 Thermisch-energetische Sanierung im Wohnungseigentum 31

4.1 Wärmeschutzmaßnahmen 31

4.2 Optimierung der Energieversorgungsanlage 33

4.3 Exkurs: Gebäudeintegrierte bzw. dachintegrierte PV-Anlagen 38

4.3.1 Gebäudeintegrierte PV-Anlagen 38

4.3.2 Dachintegrierte PV-Anlagen 41

5 Gemeinschaftliche Erzeugungsanlagen und Energiegemeinschaften im Wohnungseigentum 42

5.1 Rechtsformmöglichkeiten für Erneuerbare-Energiegemeinschaften 43

5.2 Wohnungseigentümergemeinschaften als Erneuerbare-Energiegemeinschaften? 45

6 Conclusio 49

6.1 Aktuelle Rechtslage 49

6.2 Rechtspolitische Änderungsvorschläge 51

Literaturverzeichnis 56

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

1 Einleitung

Die WEG-Novelle 2022 und die WEG-Novelle 2024 haben den ersten Schritt zur Ökologisierung des Wohnrechts geebnet: Sie bezweckten unter anderem mit der Zustimmungsfiktion für bestimmte Maßnahmen und einer Vereinfachung in der Beschlussfassung zwischen Wohnungseigentümern und Wohnungseigentümerinnen den Ausstieg aus fossilen Brennstoffen sowie die Reduktion des Energieverbrauchs. Auch das im Februar 2024 in Kraft getretene Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG) beabsichtigte eine langfristige Energiewende im Wohnbau.

Auf den zweiten Blick fällt jedoch auf, dass trotz der WEG-Novelle 2022 und der WEG-Novelle 2024 eine Umrüstung der Heizung auf gemeinschaftliche Solaranlagen für einzelne Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen nach wie vor praktische, rechtliche Hürden birgt. Auch das beschlossene EWG wurde in seiner ursprünglichen Fassung stark gekürzt und sieht in der derzeit gültigen Fassung keinen verpflichtenden Heizungsaustausch für fossil betreibbare Anlagen im Gebäudebestand vor. Dieses Stilllegungsverbot im Gebäudebestand hätte im Wohnungseigentum wohl den Umstieg auf erneuerbare Energiesysteme in bestehenden Wohnungseigentumsanlagen wesentlich erleichtert.

Ganz grundlegend genießt eine Eigentümergemeinschaft lediglich in Angelegenheiten der Verwaltung einer Immobilie Rechtspersönlichkeit, daher ist im ersten Schritt zu prüfen, ob es sich bei der geplanten Maßnahme um eine (ordentliche oder außerordentliche) Verwaltungsmaßnahme im Sinne der §§ 28 und 29 WEG handelt, und somit die Eigentümergemeinschaft grundsätzlich tätig werden kann, oder ob die Maßnahme über die Liegenschaftsverwaltung hinausgeht:

- Bei der Beheizung einer Liegenschaft sowie der Wartung und Reparatur eines bestehenden Heizungssystems handelt es sich um ordentliche Verwaltungsmaßnahmen. Auch Wärmeschutzmaßnahmen an der Gebäudehülle können zur Senkung des Energieverbrauchs beitragen, wie beispielsweise eine ganzheitliche Außendämmung. Ob diese Maßnahme noch unter eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung fällt oder nicht, ist nach deren Wirtschaftlichkeit im Sinne der Bestimmung des § 3 Abs 2 Z 5 MRG zu beurteilen, auf die § 28 WEG explizit verweist.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

- Soll eine bestehende Heizung umgerüstet werden, liegt eine Angelegenheit der außerordentlichen Verwaltung vor, wofür ein Mehrheitsbeschluss notwendig ist. Bei Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung stehen die Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen zusätzlich vor der Unsicherheit, dass die überstimmte Minderheit den Beschluss inhaltlich anfechten und gerichtlich aufheben lassen kann, wenn Einzelne durch die Maßnahme übermäßig beeinträchtigt werden. Dies wäre beispielsweise bei der Umrüstung einer bestehenden Gasheizung auf Fernwärme der Fall, die nach der herrschenden Rechtsprechung eine Angelegenheit der außerordentlichen Verwaltung ist. Das Kriterium der „übermäßigen Beeinträchtigung“ wird in der Literatur und Rechtsprechung vielfach diskutiert und ist in der Regel eine Frage der Einzelentscheidung. Insbesondere bei der Umrüstung auf erneuerbare Energiesysteme wird oft ins Treffen geführt, dass dies im Sinne der Nachhaltigkeit jedenfalls allen Wohnungseigentümern und Wohnungseigentümerinnen zum Vorteil gereichen würde.

- Fällt die Maßnahme nicht in die Liegenschaftsverwaltung und ist damit die Rechtspersönlichkeit der Eigentümergemeinschaft nicht mehr gegeben, sind die einzelnen Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen gefragt. In diesem Fall ist jedoch Einstimmigkeit erforderlich, die in einer Wohnungseigentumsanlage nur in den seltensten Fällen erreichbar ist. Soll beispielsweise eine Wärmepumpe aufgestellt werden und müssen dafür erst allgemeine Flächen umgewidmet oder sogar neue Flächen durch die Errichtung eines Zubaus erst geschaffen werden, ist die Zustimmung aller Miteigentümer und Miteigentümerinnen erforderlich.

Dies führt in der Praxis zu Hürden für einzelne Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen, die einen Beitrag zur Energiewende leisten wollen, aber daran scheitern, dass die Eigentümergemeinschaft nicht geschlossen agiert.

1.1 Aufbau und Struktur der Arbeit

Es soll in der Arbeit untersucht und dargestellt werden, wann eine thermisch-energetische Sanierungsmaßnahme eine Erhaltungsarbeit im Sinne der ordentlichen Ver-

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

waltung oder eine Verbesserung im Sinne der außerordentlichen Verwaltung der Eigentümergemeinschaft darstellt und was die Rechtsfolgen daraus sind. Der erste Teil beschäftigt sich daher mit den Grundlagen der Liegenschaftsverwaltung und welche Rolle das Kriterium der „Wirtschaftlichkeit“ in diesem Zusammenhang spielt.

In den folgenden Kapitel werden die in der Praxis wichtigsten thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen genauer untersucht: Zu denken wäre bei thermischen Sanierungsmaßnahmen etwa an die Anbringung einer Wärmedämmung, ein Fenstertausch oder die Umrüstung des bestehenden Heizungssystems auf eine erneuerbare Energieversorgungsanlage. Dabei ist in einem ersten Schritt zu prüfen, welches Heizungssystem aktuell besteht, ob die Liegenschaft mittels zentraler Anlage beheizt wird, oder ob jede Wohnungseigentümerin über eine eigene, dezentrale Heizung verfügt. Insbesondere bei der Umstellung von einem dezentralen Heizungssystem auf ein zentrales Heizungssystem mit erneuerbarer Energie stehen die Eigentümer und Eigentümerinnen vor rechtlichen Herausforderungen: Vorauszuschicken ist, dass nach derzeitiger Rechtslage kein Instrumentarium besteht, das einzelne Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen zum Anschluss an ein zentrales Heizsystem zwingen kann. Die Frage, ob die Anschaffung einer gemeinschaftlichen Solaranlage eine ordentliche oder außerordentliche Verwaltungsmaßnahme darstellt bzw. ob gar die Zustimmung aller Miteigentümer und Miteigentümerinnen erforderlich ist, hängt in erster Linie davon ab, was der Zweck der Solaranlage sein soll. Wird die produzierte Energie dafür verwendet, um die Liegenschaft mit Energie zu versorgen, wird dies anders zu beurteilen sein, als wenn die Solaranlage Energie ins öffentliche Netz einspeist, da die Produktion und der Verkauf von Energie keine Verwaltungsangelegenheit der Liegenschaft sind, und der Eigentümergemeinschaft somit keine Rechtspersönlichkeit zukommt.

Im letzten Teil der Arbeit soll geklärt werden, ob Eigentümergemeinschaften als Energiegemeinschaften auftreten können. Diese zielen darauf ab, Verbraucher und Verbraucherinnen aktiver am Energiemarkt teilnehmen zu lassen und unabhängiger von großen Erzeugungsanlagen zu werden. Energiegemeinschaften müssen jedoch Rechtspersönlichkeit aufweisen. Dieser Teil beschäftigt sich mit den strittigen Meinungen in der Literatur sowie mit der Frage, warum der Gesetzgeber offenbar Eigen-

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

tümergemeinschaften (trotz Teilrechtspersönlichkeit) explizit vom Anwendungsbereich des Erneuerbaren-Ausbau-Gesetzes ausnehmen wollte, obwohl sie im ursprünglichen Ministerialentwurf noch ausdrücklich angeführt waren.[1]

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

[1] 58/ME 27. GP, 16.

2 Liegenschaftsverwaltung

Eine genaue Abgrenzung zwischen Verwaltungsmaßnahmen und Verfügungen zählt zu den Grundverständnissen einer Rechtsgemeinschaft. Gerade bei Liegenschaften im schlichten Miteigentum und auch im Wohnungseigentum ist die Zuordnung einer Handlung als Verwaltungsmaßnahme oder als Verfügung in einem ersten Schritt wichtig, um in weiterer Folge klären zu können, unter welchen Voraussetzungen eine Handlung zulässig ist (sprich, ob und inwiefern die übrigen Teilhaberinnen eingebunden werden müssen), welche Art der Willensbildung zur Entscheidungsfindung notwendig ist und wann die beabsichtigte Willensbildung wirksam wird.

Die Notwendigkeit der Differenzierung zwischen Verwaltung und Verfügung spiegelt sich auch in der Rechtsprechung wider. In nahezu jeder Entscheidung zum Thema Willensbildung innerhalb einer Eigentümergemeinschaft wird auf den folgenden Rechtssatz Bezug genommen: „*Verwaltungshandlungen für die Gemeinschaft der Miteigentümer sind einerseits von den bloßen Besitzhandlungen oder Gebrauchshandlungen der einzelnen Teilhaber, andererseits von den Verfügungen über das Gemeinschaftsgut oder einzelne Anteile daran zu unterscheiden. […]*“[2] Denn erst wenn diese Vorprüfung erfolgt ist, können die Rechtsfolgen von dieser Zuordnung geprüft werden.

Die im Rechtssatz genannten Besitz- und Gebrauchshandlungen werden in dieser Arbeit bewusst ausgeklammert. Stattdessen steht die Abgrenzung zwischen Verwaltung und Verfügung im Liegenschaftsrecht im Fokus. Dazu soll im ersten Schritt eine grundlegende Auseinandersetzung mit einer möglichen Definition der beiden Begriffe „Verwaltung“ und „Verfügung“ stattfinden, um sodann die Rechtsfolgen daraus zu erläutern.

Vorwegzuschicken ist, dass man eine Definition der beiden Begriffe in den gesetzlichen Regelungen vergeblich sucht: Im ABGB ist in den §§ 828 und 829 zwar von einer Verfügung die Rede, eine klare Definition lässt sich daraus jedoch nicht ableiten. Auch in den §§ 825ff ABGB zur Gemeinschaft des Eigentums vermisst man den Begriff der „Verwaltung“. Im WEG ergibt sich ein ähnliches Bild: Die §§ 28 und 29 WEG

[2] RIS-Justiz RS0109188; OGH 16.12.1997, 5 Ob 458/97g in wobl 1998, 147/104 und zahllose Folge-Entscheidungen.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

enthalten eine demonstrative Aufzählung von Verwaltungsagenden, der Begriff der Verwaltung wird jedoch auch dort nicht definiert. Eine Regelung zur Verfügung – geschweige denn eine Definition des Begriffs „Verfügung“ - fehlt im WEG gänzlich.

In der Literatur gab es zahlreiche Versuche die Begriffe „Verwaltung“ sowie „Verfügung“ zu definieren: Nach *Klang* umfasst die Verwaltung „jene Maßregeln, die in tatsächlicher oder rechtlicher Beziehung eine Änderung des bisherigen Zustands bewirken“.[3] Ähnlich sieht dies *Jensik* und ergänzt, dass diese Regeln „der Nutzung und Erhaltung der (gemeinschaftlichen) Sache dienen“. [4] Nach der Meinung von *Würth/Zingher/Kovanyi* umfasst die Verwaltung „alle Maßnahmen und Verfügungen, die der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienen“, wobei auch hier das Gesamtinteresse (im Gegensatz zum Einzelinteresse) betont wird.[5] *Faistenberger/Barta/Call* zählen zum Begriff der Verwaltung alles, was für die Erhaltung und Verbesserung der Liegenschaft nützlich ist sowie Maßnahmen, die die Nutzungsart bestimmen.[6]

Vor dem Hintergrund dieser Literaturdefinitionen hat die Rechtsprechung die Formel entwickelt, dass Maßnahmen der Verwaltung „*Maßregeln einer Geschäftsführung im Interesser aller Gemeinschafter darstellen“*. Konkret geht die Judikatur davon aus, dass „*Verwaltungshandlungen sich dadurch auszeichnen, dass sie gemeinschaftliches Vorgehen erfordern, weil es um Interessen aller Gemeinschafter geht“* und „*Zur Verwaltung gehört alles, was gemeinschaftliche Interessen bei der Nutzung und Erhaltung des Gemeinschaftsgutes beeinträchtigen könnte; eine Verfügung greift in die Substanz der Gemeinschaftsrechte oder Anteilsrechte ein.“*[7]

Das Wohnungseigentumsrecht übernimmt grundsätzlich das Verständnis und die Systematik der Miteigentumskonstruktion und des Verwaltungsbegriffs des ABGB.

---

[3] *Klang* in Klang (Hrsg), Kommentar zum allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch III² (1952) 1110.
[4] *Jensik*, Miteigentum – Wohnungseigentum: Eine kurzgefasste systematische Darstellung unter besonderer Berücksichtigung der neueren Rechtsprechung und Literatur mit dem Wortlaut der einschlägigen Gesetzestexte (1962).
[5] *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht II[23] § 28 WEG Rz 1 (Stand: 1.6.2015, rdb.at).
[6] *Faistenberger/Barta/Call*, Gedanken zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, N 1 zu § 14 WEG 1975.
[7] RIS-Justiz RS0109188.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Dennoch darf das Wohnungseigentumsrecht nur insoweit auf die Literatur und Judikatur zum ABGB zurückgreifen, als das WEG nichts Besonderes regelt oder davon abweicht.[8] Das WEG ist somit lex specialis zum ABGB.

Grob und zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Verwaltung Maßnahmen über die gemeinsame Sache umfasst, und zwar im Bereich der ordentlichen Verwaltung die Erhaltung der gemeinsamen Sache, im Bereich der außerordentlichen Verwaltung die über die Erhaltung hinausgehende Verbesserung an der gemeinsamen Sache (zu ordentlich und außerordentlich siehe später mehr).

Davon zu unterscheiden sind *Verfügungs*maßnahmen: Wie vorhin angesprochen, existiert auch hier keine Definition des Gesetzgebers. Zurückgreifend auf die Regeln des ABGB unterscheidet man zwei Arten von Verfügungen: Gemäß § 828 Abs 1 S 1 ABGB steht die Verfügung über die gemeinschaftliche Sache nur allen Teilhabern gemeinsam zu. Besteht die Gefahr, dass die Anteilsrechte anderer Teilhaber beeinträchtigt werden, verlangt das ABGB ein einvernehmliches Vorgehen, somit eine Vereinbarung zwischen den Miteigentümern und Miteigentümerinnen. Darunter versteht man die sog. „Sachverfügung". Davon zu unterscheiden ist die „Anteilsverfügung" nach § 829 ABGB: Danach ist jeder Teilhaber vollständiger Eigentümer seines Anteils und kann darüber auch frei verfügen, insofern die Rechte der anderen nicht beeinträchtigt werden. Wäre ein Eingriff in fremde Anteilsrechte der Fall, würde die Anteilsverfügung zu einer Sachverfügung werden, was wiederum Einstimmigkeit bedeuten würde.

Im WEG sucht man wiederum vergeblich nach einer allgemeinen Definition zur Verfügung, wenngleich das ausschließliche dingliche Nutzungs- und *Verfügungs*recht über ein Wohnungseigentumsobjekt charakterisierend im Wohnungseigentumsrecht ist. Gemäß § 2 Abs 1 S 1 WEG ist Wohnungseigentum das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu *verfügen*.

[8] *Löcker* in Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG[5] (2023) zu § 28 WEG, Rz 14.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Daraus leitet sich – wenngleich auch ohne explizite Erwähnung – das Recht der einzelnen Wohnungseigentümerin bzw. des einzelnen Wohnungseigentümers zur *Anteilsverfügung* ab.[9]

Hinsichtlich der Sachverfügung muss auf die subsidiäre Geltung der Vorschriften des ABGB, konkret des § 828 ABGB, zurückgegriffen werden[10]. Will der einzelne Wohnungseigentümer bzw. die einzelne Wohnungseigentümerin eine Änderung vornehmen, bedarf dies gemäß § 16 Abs 2 WEG der Zustimmung aller übrigen Eigentümer und Eigentümerinnen, wenn eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Eigentümer und Eigentümerinnen durch die Maßnahme möglich wäre. Die Änderung bzw. das Änderungsrecht ist somit als eine Sachverfügung zu erachten, aber mit der wohnungseigentumsrechtlichen Besonderheit, dass die Zustimmung durch gerichtliche Genehmigung ersetzt werden könnte. Ist eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentümerinnen ausgeschlossen, liegt eine Anteilsverfügung vor und der änderungswillige Eigentümer bzw. die änderungswillige Eigentümerin kann allein entscheiden.

Da die Wirksamkeit von Sachverfügungen nach § 828 ABGB von einer Vereinbarung aller Teilhaber und Teilhaberinnen abhängt, ist auch im Wohnungseigentumsrecht in einigen Fällen eine Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen notwendig: Beim Wohnungseigentumsvertrag nach § 3 Abs 1 Z 1 WEG steht dies außer Zweifel. Weitere Beispiele einer WE-rechtlichen Vereinbarung wären nach Auffassung von *Terlitza* die Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels, die Vereinbarung einer Benützungsregelung sowie die Schaffung einer Gemeinschaftsordnung.[11]

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass Verwaltungshandlungen darauf abzielen, gemeinschaftliche Pflichten zu erfüllen oder gemeinschaftliche Interessen wahrzunehmen. „Negativ“ formuliert heißt dies, dass eine Handlung nur dann der Verwaltung zugerechnet werden darf, wenn kein Eingriff in die dinglichen Rechtspositionen

---

[9] *Terlitza*, Zur Abgrenzung von Verwaltung und Verfügung – eine dogmatische Frage von eminenter praktischer Bedeutung, wobl 2011, 185 (187); *Löcker* in Wohnrecht § 18 Rz 27.
[10] Vgl etwa *Löcker* in Wohnrecht § 18 Rz 26.
[11] *Terlitza*, wobl 2011, 185 (187).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

von Einzelnen gegeben ist.[12] Verfügungen hingegen verfolgen Einzelinteressen, sind somit eigennützig und dienen nur dem Nutzen *eines* WE-Objekts, haben jedoch Auswirkungen auf die gemeinsame Sache und greifen in Gemeinschafts- oder Anteilsrechte ein.[13] Zu den Verfügungen zählen Handlungen wie etwa die Veräußerung der im Miteigentum stehenden Sache, die Einräumung eines Servituts an der im Miteigentum stehenden Sache, aber auch die Änderung durch einen Wohnungseigentümer bzw. eine Wohnungseigentümerin an seinem bzw. ihrem Objekt, wenn dadurch die Interessen anderer Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen beeinträchtigt werden könnten.

Einleitend wurde bereits auf die Wichtigkeit der Abgrenzung zwischen Anteilsverfügung, Verwaltung und Sachverfügung hingewiesen. Konkret können folgende Gründe festgehalten werden:

(a) Nur wenn man im ersten Schritt die Abgrenzung geklärt hat, kann ein Wohnungseigentümer bzw. eine Wohnungseigentümerin beurteilen, unter welchen Voraussetzungen seine bzw. ihre Handlung zulässig ist, sprich ob er bzw. sie die übrigen Teilhaber und Teilhaberinnen einzubinden hat. Während dies bei der Anteilsverfügung gar nicht notwendig ist, sind Entscheidungen in Verwaltungssachen mehrheitlich zu fällen und bei Sachverfügungen sogar einstimmig. Je größer die Möglichkeit einer Beeinträchtigung der Interessen der anderen Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentümerinnen ist, desto strenger sind die Zustimmungserfordernisse der beabsichtigten Maßnahme.

(b) Der zweite Grund der Notwendigkeit einer Trennung von Maßnahmen ist die Art der Entscheidungsfindung: Bei Verwaltungsmaßnahmen sind die Mehrheitsentscheidungen in Form von Beschlüssen zu fällen, während bei Sachverfügungsmaßnahmen eine Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen notwendig ist. Anteilsverfügungen bedürfen keiner Abstimmung.

---

[12] *Terlitza*, wobl 2011, 185 (201).
[13] OGH 01.06.2022, 5 Ob 244/21z, immolex 2022/155 (*Räth*).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

(c) Weiters ist eine klare Zuordnung einzelner Maßnahmen für Zuständigkeitsfragen wichtig, da ein allenfalls bestellter Liegenschaftsverwalter bloß für Verwaltungsmaßnahmen, nicht jedoch für Verfügungen (und zwar weder für Anteils- noch für Sachverfügungen) Vertretungsmacht hat.[14] Dies ergibt sich unzweifelhaft aus § 20 Abs 1 WEG.

(d) Letztlich ist die Abgrenzung wichtig für die Beurteilung der Wirksamkeit einer beabsichtigten Willensbildung: Während ein Verwaltungsbeschluss mit mehrheitlicher Zustimmung wirksam zustande kommt, steht bei einer Sachverfügung bereits die fehlende Zustimmung auch nur eines Einzelnen deren Wirksamkeit entgegen. Dies wirkt sich auch auf die Bekämpfung einer Maßnahme aus, da ein mehrheitlich gefasster Verwaltungsbeschluss angefochten werden kann, während eine Verfügung, die mangels Zustimmung aller Teilhaber und Teilhaberinnen nie rechtswirksam wurde, gar nicht bekämpft werden kann bzw. muss.

Der Gesetzgeber und die Rechtsprechung gehen von einer Trias der Verwaltungsmaßnahmen aus. Einerseits werden die Maßnahmen in (i) ordentliche Liegenschaftsverwaltungsmaßnahmen und (ii) außerordentliche Liegenschaftsverwaltungsmaßnahmen eingeteilt und andererseits gibt es Maßnahmen, die als (iii) wichtige Veränderungen im Sinne des § 834 ABGB außerhalb der Liegenschaftsverwaltung angesehen werden. Die folgenden Unterkapital beschäftigten sich eingehend mit dieser Dreiteilung und den Rechtsfolgen daraus.

2.1 Ordentliche Verwaltung und die Rechtsfolgen

2.1.1 Dynamischer Erhaltungsbegriff

Wie bereits ausgeführt ist die Zuordnung einer als Liegenschaftsverwaltung erkannten Handlung zur ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung vor allem in Bezug auf die Wirksamkeit des Beschlusses sowie die Möglichkeit der Bekämpfung wichtig. Der OGH hat erkannt, dass bei der Abgrenzung zwischen den beiden Kategorien

[14] *Hausmann* in Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG[5] (2023) zu § 20 WEG Rz 25; vgl – für den Bereich des ABGB - *Tanczos/Eliskases* in Rummel/Lukas (Hrsg), ABGB[4] § 837 Rz 4 (Stand 1.8.2015, rdb.at).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

stets auf den Einzelfall abzustellen sei und dem Gericht ein Beurteilungsspielraum eingeräumt werde.[15]

Nach der Rechtsprechung und Lehre[16] sind Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung jene Handlungen, die

- dem Zweck der ordnungsgemäßen Erhaltung, Nutzung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienen,
- sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als notwendig und zweckmäßig erweisen,
- den gemeinschaftlichen Interessen der Eigentümergemeinschaft dienen und
- keine besonderen Kosten verursachen.

Wie bereits ausgeführt kommen im Wohnungseigentumsrecht die Regeln der ordentlichen Verwaltung im Sinne des ABGB insofern zum Tragen, als das WEG keine Besonderheiten festlegt. Nach dem Erhaltungsbegriff des ABGB dürfen ordentliche Verwaltungsmaßnahmen keine besonderen Kosten verursachen.[17] Das WEG führt in § 28 Abs 1 WEG einen Maßnahmenkatalog, der eine bestimmte Vorstellung vorgibt, welche Angelegenheiten als jene der ordentlichen Verwaltung gelten. Gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG gehört insbesondere „*die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinne des § 3 MRG einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, und der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt*“ zu Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung. Das Ergebnis des MRG-Verweises ist, dass jene Erhaltungsmaßnahmen als ordentliche Verwaltung anzusehen sind, zu denen Vermieter und Vermieterinnen gegenüber ihren Mietern und Mieterinnen nach MRG verpflichtet sind[18], wobei mit dem Verweis im WEG auf § 3 MRG das Wort „Vermieter“ durch „Gemeinschaft“ zu ersetzen ist und mit „Mieter“ die Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen gemeint sind. Zu den Erhaltungspflichten der Vermieter und Vermieterinnen bzw. (im Wohnungseigentumsrecht) der Eigentümergemeinschaft zählen Arbeiten an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, also jenen Teilen des

---

[15] OGH 14.07.2015, 5 Ob 23/15s = wobl 2016, 107/33 (*Hinteregger/Dür)* = MietSlg 67.474.
[16] *Klang* in *Klang* III², 1110; *Jensik* 23; *Bachofner*/*Kastner*, JBl 1972,5; *Tanczos/Eliskases* in ABGB[4] § 833 Rz 4.
[17] *Tanczos/Eliskases* in ABGB[4] § 833 Rz 4.
[18] *Löcker* in Wohnrecht § 28 Rz 45.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Hauses, die nicht von Einzelnen genutzt werden. Allerdings ist diese Grenzziehung nicht nur strikt räumlich zu sehen, sondern auch nach funktionalen Maßstäben zu beurteilen[19]: Die Erhaltungszuständigkeit der Eigentümergemeinschaft (und damit die Qualifikation des von der Erhaltung betroffenen Teiles als allgemeiner Teil iSd § 28 Abs 1 Z 1 WEG) ist auch innerhalb eines Wohnungseigentumsobjekt gegeben, wenn durch die Reparatur oder Erhaltung ein ernster Schaden an der Liegenschaft verhindert werden kann. Ein ernster Schaden wird jedenfalls dann angenommen, wenn nach herrschender Auffassung die Benützung auch nur eines Teils des Wohnungseigentumsobjekts nicht mehr zugemutet werden kann.[20] Paradebeispiele von ernsten Schäden in der Judikatur sind Feuchtigkeitsschäden, da diese weitere Wohnungseigentumsobjekte oder sogar die Substanz des Hauses angreifen können (bspw. bei Schimmelbildungen[21] in einem Wohnungseigentumsobjekt, einem beschädigten Deckenverputz[22] oder bei einem schadhaften Estrich[23], der durch seine verlorene Dämmfunktion nicht nur den Wohnungsinhaber bzw. die Wohnungsinhaberin, sondern auch den Inhaber bzw. die Inhaberin der darunter liegenden Wohnung beeinträchtigt[24]). Für die Schadensbehebung in der ordentlichen Verwaltung ist somit die Eigentümergemeinschaft zuständig und auch zahlungspflichtig, ungeachtet dessen, dass die Reparatur nicht jedem beitragspflichtigen Wohnungseigentümer bzw. jeder beitragspflichtigen Wohnungseigentümerin direkt zum Vorteil gereichen würde.[25] Im Zuge der Schadensbehebung sind auch Vorarbeiten (bspw. Ursachenforschung durch Einholung eines Sachverständigengutachtens) oder begleitende Maßnahmen (bspw. Ausmalen der Wände) von der Eigentümergemeinschaft durchzuführen, wobei die Eigentümergemeinschaft nicht nur für die Schadensbehebung, sondern für die gesamte Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustands zuständig und zahlungspflichtig ist.[26]

Durch den Verweis des Erhaltungsbegriffs des MRG ergeben sich im Wohnungseigentumsrecht Besonderheiten und Unterschiede, da § 3 MRG (im Unterschied zu

---

[19] *Löcker* in Wohnrecht § 28 Rz 53.
[20] *Würth/Zingher/Kovanyi*, § 28 WEG Rz 5.
[21] MietSlg 36.251.
[22] MietSlg 8.767, 15.156.
[23] MietSlg 48.488.
[24] Vgl OGH 27.04.1994, 5 Ob 523/93.
[25] MietSlg 38.659, 41.468; wobl 1993, 107/73 (*Call*) = MietSlg 44.631; 5 Ob 170/11b = wobl 2012, 383/123 (*Etzersdorfer*) = MietSlg 63.493 = immolex 2012, 53/16 (*Prader*).
[26] *Löcker* in Wohnrecht § 28 Rz 56.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

§ 833 ABGB) keine Kostenbegrenzung kennt.[27] Verwaltungsmaßnahmen werden daher ungeachtet der Kosten als solche der Erhaltung und somit der ordentlichen Verwaltung zugeordnet.[28] Der mietrechtliche Erhaltungsbegriff mitsamt der dazu bestehenden Rechtsprechung ist auch für das Wohnungseigentumsrecht von Relevanz.[29] Lehre und Rechtsprechung verstehen unter dem Begriff „Erhaltung" die Bewahrung des Bestehenden sowie alles, was vernünftigerweise dazu dient, die Substanz zu wahren.[30] Der OGH hat sich der Auffassung von *Löcker* angeschlossen, wonach die Grundsätze zur ordentlichen Verwaltung nach § 833 ABGB im Wohnungseigentumsrecht nur bedingt anwendbar sind[31] und stattdessen der etwas umfassendere mietrechtliche Erhaltungsbegriff zur Anwendung kommt. Voraussetzung für das Vorliegen des Erhaltungsbegriffs ist zwar auch das Vorliegen einer Reparaturbedürftigkeit, Schadensgeneigtheit oder eine Einschränkung in der Funktion. Allerdings werden auch Verbesserungen als Erhaltungsmaßnahmen qualifiziert, sodass etwa auch Maßnahmen zur erstmaligen Herstellung eines mangelfreien Zustands noch unter den Erhaltungsbegriff fallen, wie beispielsweise der Austausch von alten Fenstern durch neue (möglicherweise anders konstruierte) Fenster mit entsprechend besseren Schall- und Wärmeschutzeigenschaften. Somit sind auch zur Gewährleistung des ortsüblichen Standards dienende, nützliche Verbesserungen[32] Erhaltungsarbeiten und führt dies im Ergebnis zu einer Ausdehnung des Erhaltungsbegriffs. Man spricht vom sogenannten „dynamischen" Erhaltungsbegriff, der die Entwicklung der Bautechnik und zeitgemäßes Wohnen berücksichtigt.[33] Nach ständiger Rechtsprechung ist ein dynamischer Erhaltungsbegriff eine elastische, sich dem zeitlichen und örtlichen Standardvorstellungen anpassende Obergrenze der Erhaltung, anstatt einer konstanten und eher primitiven Erhaltung.[34] Daraus ist laut OGH abzuleiten, dass „*die Erhaltung im jeweils ortsüblichen Standard zu erfolgen hat, und zwar nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten*".[35] Eine Erhaltung als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung darf somit auch Veränderungen umfassen, die gegenüber dem alten Zustand als Verbesserungen anzusehen

---

[27] *Würth* in Rummel (Hrsg), ABGB[3] § 28 WEG 2002 (Stand 1.1.2003, rdb.at).
[28] So zB MietSlg 36.617 für Reparaturarbeiten an Fensterstöcken.
[29] *Löcker* in Wohnrecht § 28 Rz 44.
[30] *Löcker* in Wohnrecht § 28 Rz 49; OGH 20.03.2007, 5 Ob 26/07w.
[31] OGH 20.03.2007, 5 Ob 26/07w.
[32] OGH 22.01.2008, 5 Ob 116/07f; 10.03.2003, 5 Ob 159/02x = wobl 2003/57.
[33] *Stabentheiner*, Wohnrechtliche Rahmenbedingungen für die Dekarbonisierung von Wohngebäuden, Sachverständige 2024, 1 (8).
[34] RIS-Justiz RS0069944.
[35] OGH 20.11.2002, 5 Ob 159/02x.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

sind[36]; dafür spricht allein schon der Wortlaut des § 29 Abs 1 WEG, der ausdrücklich von Veränderungen spricht, „die über die in § 28 genannten Angelegenheiten hinausgehen." Eine weitere Ausdehnung erfährt das WEG durch die fiktiven Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 3 Abs 2 Z 5 MRG: Dies sind bloße Verbesserungen ohne jede Reparatur- oder Erhaltungsbedürftigkeit, wie beispielsweise die Installation von Gemeinschaftsanlagen zur Senkung des Energiekonsums, solange die Installation wirtschaftlich vernünftig ist, was anhand des Zustands der Liegenschaft und den erforderlichen Instandhaltungsarbeiten zu prüfen ist.[37] Dazu wird in den nachfolgenden Kapiteln noch näher eingegangen.

2.1.2 Zuständigkeit und Willensbildung

Das WEG hat in § 28 Abs 1 nicht nur den Katalog an ordentlichen Verwaltungsmaßnahmen gebildet, sondern auch die Kompetenz der Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentümerinnen über diese Maßnahmen mit Mehrheit zu bestimmen, bestärkt, indem § 28 Abs 1 WEG auf § 24 Abs 4 WEG verweist. Mit der WEG-Novelle 2022 wurde durch die Änderung des § 24 Abs 4 WEG die Mehrheitsfindung erheblich erleichtert, als für die Mehrheit der Stimmen entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen (nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile) erforderlich ist. Durch die neue Ermittlungsmethode anhand der abgegebenen Stimmen kann nun ein Beschluss von einer „Minderheitsmehrheit" getroffen werden, und ist die Entscheidungsfindung nicht mehr von einer ausreichenden Beteiligung der Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentümerinnen abhängig. Die Kompetenz der Willensbildung der Eigentümergemeinschaft ist abhängig von einer Verwalterbestellung: Ist ein Verwalter bestellt, ist dieser (bis zu einem gegenteiligen Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft) autonom, und kann und muss aufgrund der in § 18 Abs 3 WEG festgelegten alleinigen Vertretungsmacht im Rahmen der ordentlichen Verwaltung nach eigenem pflichtgemäßen Ermessen ohne Beschluss der Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentümerinnen handeln.[38] Ein Zuwarten auf einen Beschluss oder eine Weisung der Eigentümergemeinschaft in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung kann rechtswidrig sein, wenn dadurch Interessen der Gemeinschaft gefährdet werden; der Verwalter

[36] OGH 01.06.2022, 5 Ob 244/21z, immolex 2022/155 (*Räth)*.
[37] *Stabentheiner*, Sachverständige 2024, 1 (9).
[38] OGH 22.10.2020, 5 Ob 97/20f Zak 2021/23.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

muss sogar entsprechende Handlungen setzen, da er stets die Interessen der Gemeinschaft zu verfolgen hat.[39] Dies hat zur Folge, dass es ihm auch obliegt, in einem ersten Schritt zu beurteilen, ob die Maßnahme dem Zweck der Erhaltung und Verwaltung der Liegenschaft dient, ob sie sich als notwendig und zweckmäßig erweist, und ob sie im Interesse aller Miteigentümer und Miteigentümerinnen liegt.[40] Ist kein Verwalter bestellt, obliegt der Eigentümergemeinschaft die Willensbildung und auch die Willensausführung, denn gemäß § 18 Abs 3 Z 2 WEG kommt der Mehrheit der Eigentümergemeinschaft die Vertretungsmacht bei Fehlen eines Verwalters zu.

2.1.3 Anfechtung

Jeder Beschluss der Eigentümergemeinschaft ist den Wohnungseigentümern und Wohnungseigentümerinnen durch Anschlag im Haus und durch schriftliche Übermittlung an die Anschrift des jeweiligen Wohnungseigentumsobjekts oder an eine andere bekannt gegebene inländische Zustelladresse zur Kenntnis zu bringen. Nur der Anschlag im Haus kann die Anfechtungsfrist auslösen.[41] Der Beschluss hat auf die Anfechtungsfrist hinzuweisen.

Beschlüsse über Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung mit einfacher Mehrheit können sofort vollzogen werden und sind vorläufig rechtswirksam. Sie können von der Minderheit (nur) aufgrund weniger Anfechtungsgründe innerhalb der materiellrechtlichen Frist von 1 Monat ab Anschlag des Beschlusses angefochten werden, wobei die Entscheidung darüber im Außerstreitverfahren erfolgt. Bis dahin ist der Beschluss auflösend bedingt. Im Falle der rechtskräftig erfolglosen Anfechtung wird der Beschluss endgültig bestandskräftig.[42]

Beschlüsse im Rahmen der ordentlichen Verwaltung können gemäß § 24 Abs 6 WEG ausschließlich aufgrund formeller Mängel in der Willensbildung, Fehlen der erforderlichen Mehrheit und aufgrund einer Gesetzwidrigkeit angefochten werden. Die Anfechtung wegen formeller Mängel kann nur dann erfolgreich geführt werden, wenn

---

[39] *Riss*, Die Umsetzung der so genannten Nullungsverpflichtung im Wohnungseigentum, wobl 2015, 371 (379).
[40] Vgl dazu RS0013573.
[41] OGH 31.08.2010, 5 Ob 75/10f.
[42] OGH 24.03.2015, 5 Ob 29/15y immolex 2015/75 (*Räth*); RIS-Justiz RS0122765; *Illedits* in Illedits (Hrsg), Wohnrecht[4] (2022) § 24 WEG Rz 25.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

der Fehler für das Abstimmungsergebnis kausal war.[43] Die Kausalitätsprüfung ist im Einzelfall zu beurteilen. Bei Formfehler geht es meist um Verständigungsdefizite, die einen Verstoß gegen § 24 Abs 2 WEG bzw. § 25 Abs 2 WEG darstellen (z.B. mangelhafte Verständigung eines Wohnungseigentümers bzw. einer Wohnungseigentümerin). Eine Aufhebung des Beschlusses aus diesem Grund setzt aber voraus, dass die Mitwirkungsrechte aller Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen gewahrt waren, da bei fehlender Gelegenheit zur Mitsprache ein Umlaufbeschluss gar nicht wirksam zustande gekommen ist.[44] Eine Anfechtung wegen Gesetzwidrigkeit wäre bspw. ein Verstoß gegen das Transparenzgebot, wenn die Beschlussfassung anonym und ohne Information über den Abstimmungsvorgang erfolgt.[45] Spätestens nach der Abstimmung muss für die Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen die Einsichtnahme in die Beschlussunterlagen gewährt werden, um das Abstimmungsergebnis überprüfen zu können und eine Anfechtung erst zu ermöglichen.

2.2 Kriterium der Wirtschaftlichkeit

Der Verweis in § 28 WEG auf § 3 MRG bewirkt, dass wirtschaftliche Gegebenheiten bei der Einordnung einer Maßnahme in die ordentliche Verwaltung zu berücksichtigen sind. Das Kriterium der Wirtschaftlichkeit wird in der Rechtsprechung insbesondere bei Extremfällen oft zur Abgrenzung zwischen ordentlichen und außerordentlichen Verwaltungsangelegenheiten heranzogen, beispielsweise, wenn außergewöhnlich hohe Kosten angefallen sind oder Probleme in der Finanzierung bestehen. Im Rahmen eines Anfechtungsverfahrens eines Beschlusses spielt in der Regel die Frage der Kosten und der Finanzierung eine eher untergeordnete Rolle, wobei dennoch eine Beurteilung der strittigen Maßnahme ganz ohne Kenntnis der Kosten am Ende nicht möglich sein wird.[46] Als Faustregel gilt, dass eine Erhaltungsmaßnahme grundsätzlich auch dann der ordentlichen Verwaltung zuzurechnen ist, wenn sie beträchtliche Kosten verursacht. Kommt es jedoch zu Finanzierungsschwierigkeiten aufgrund ausufernder Kosten, ist die Erhaltungsarbeit letztlich als außerordentliche Verwaltungsmaßnahme zu qualifizieren. Steht der zu erwartende Nutzen einer Erhaltungsarbeit

[43] *Illedits*, Wohnrecht[4], § 24 WEG Rz 30.
[44] OGH 14.05.2008, 5 Ob 27/08v; 17.12.2012, 5 Ob 238/12d.
[45] OGH 09.09.2008, 5 Ob 93/08z.
[46] OGH 5 Ob 23/15s = wobl 2016/33 (*Hinteregger/Dür*).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

außer Verhältnis zu den Kosten, gehört sie bereits zur außerordentlichen Verwaltung. Dies wurde in der Judikatur beispielsweise angenommen bei zahlreichen Erhaltungsarbeiten eines stark sanierungsbedürftigen Hauses mit sehr hohen Gesamtkosten[47], der Abriss und die Neuerrichtung von zum Teil verlängerten Balkonen[48], oder Maßnahmen, die ein Schwimmbad auf den Stand der Technik des Bäderhygienegesetzes bringen sollen, sodass eine Benützungsbewilligung erteilt werden kann.[49] In all diesen Fällen hat der OGH die Kosten der jeweiligen Maßnahme berücksichtigt und gegen den zu erwartenden Nutzen abgewogen.

Dass ausufernde Kosten einer Maßnahme zur Zuordnung der außerordentlichen Verwaltung führen können, bedeutet jedoch nicht im Umkehrschluss, dass kostengünstige Maßnahmen stets in die ordentliche Verwaltung fallen. Liegt eine reine Verbesserung vor, die nicht unter den Erhaltungsbegriff des § 28 Abs 1 Z 1 WEG fällt, ist sie als außerordentliche Verwaltungsmaßnahme zu qualifizieren, auch wenn der finanzielle Aufwand gering sein sollte.

Bei der Wirtschaftlichkeitsprüfung und der Zuordnung in die ordentliche Verwaltung lässt sich daher zusammenfassend festhalten, dass es sich bei ordentlichen Verwaltungsmaßnahmen um solche Maßnahmen handelt, bei denen das Gemeinschaftsinteresse im Vordergrund steht und der Eingriff in schutzwürdige Einzelinteressen so gering wie möglich zu halten ist. Verstößt eine an sich ordentliche Verwaltungsmaßnahme gegen die Interessen eines Minderheitseigentümers oder einer Minderheitseigentümerin, beispielsweise weil sie für ihn bzw. sie Finanzierungsprobleme verursachen könnte, liegt im Zweifel eine außerordentliche Verwaltungsmaßnahme vor.[50]

Der OGH hat jedoch in mehreren Entscheidungen festgehalten, dass die Kostenfrage bei der Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung nur eine untergeordnete Rolle zukommt.[51] Jedoch spielt der Kostenfaktor außerhalb der Erhaltung dennoch eine wichtige Rolle, da grundsätzlich hohe Kosten eher in die Richtung der außerordentlichen Verwaltung weisen. Aber auch im Bereich der Erhaltung darf der Kostenfaktor nicht gänzlich außer Acht gelassen werden, schließlich sieht die

[47] 6 Ob 101/18y = immolex 2018/110 (*Räth*).
[48] 5 Ob 56/15v MietSlg 68.393.
[49] 5 Ob 23/15s = wobl 2016/33 (*Hinteregger/Dür*).
[50] OGH 5 Ob 210/10h = immolex 2012, 192 (*Kothbauer*).
[51] OGH 5 Ob 23/15s = wobl 2016/33 (*Hinteregger/Dür*).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

mietrechtliche Erhaltungspflicht in § 3 Abs 1 MRG vor, dass die Erhaltung stets nach Maßgaben der *wirtschaftlichen* Gegebenheiten und Möglichkeiten zu erfolgen hat. Auch § 3 Abs 2 Z 5 MRG sieht explizit die Voraussetzung eines wirtschaftlich vernünftigen Kosten-Nutzen-Verhältnisses bei Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs vor[52]. Die Kosten dürfen daher nicht gänzlich unberücksichtigt bleiben und hat das Gericht bei Extremfällen eine Wirtschaftlichkeitsprüfung vorzunehmen.

2.3 Außerordentliche Verwaltung und die Rechtsfolgen

Auch in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung ist das ABGB im Wohnungseigentumsrecht subsidiär anzuwenden, sofern das WEG keine spezielleren Bestimmungen trifft. Das Gesetz versteht unter außerordentlichen Verwaltungsmaßnahmen nützliche Verbesserungen oder über die Erhaltung hinausgehenden baulichen Veränderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft. Der OGH hat eine nützliche Verbesserung, die über die Erhaltung hinausgeht, bejaht, wenn eine Anlage keine Funktionseinschränkungen hat und eine Erneuerung unwirtschaftlich wäre.[53] Wenn also bei einer Neuerrichtung einer Anlage über den Erhaltungszweck hinausgehende bauliche Änderungen vorgenommen werden und der Eigentümergemeinschaft dadurch zusätzliche Kosten erwachsen, verlässt man den Bereich der ordentlichen Verwaltung.[54] Wie bereits ausgeführt bedeutet dies jedoch nicht, dass nicht Veränderungen bei Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 28 Abs 1 WEG umfasst sein dürfen, jedoch müssen diese wirtschaftlich sein. Somit ist die Wirtschaftlichkeit ein wichtiges Kriterium zur Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltungsmaßnahme.

Der Gesetzgeber hat es bei § 29 WEG – im Gegensatz zu § 28 WEG – unterlassen, eine demonstrative (oder gar taxative) Aufzählung an Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung zu entwickeln. Zur Abgrenzung können aber Anhaltspunkte, die im Rahmen der Rechtsprechung als Einzelfallentscheidungen entwickelt wurden, dienen: Neben der Notwendigkeit zur ordnungsgemäßen Instandhaltung des Hauses erfordern Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung ein aktives Tun oder eine

[52] *Beer/Vospernik* in Illedits[4] § 28 WEG Rz 9.
[53] *Würth/Zingher/Kovanyi*, § 28 WEG Rz 6.
[54] OGH 20.11.2002, OGH 5 Ob 159/02x = wobl 2003/57 (*Call*).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

bauliche[55] Änderung mit substanzänderndem Charakter, die über die Erhaltung hinausgeht oder sogar die Umwidmung[56] von allgemeinen Teilen der Liegenschaft zur Folge hat. Beispiele aus der Rechtsprechung für außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen sind der Einbau eines Aufzugs[57], die Errichtung eines Abstellplatzes für Mopeds[58], die Änderung der Fassade mit einer orangefarbenen Plastikverkleidung[59], das Aufstellen einer Wäschespinne im Gemeinschaftsgarten[60], die Anbringung eines leuchtenden Werbeschildes an der Straßenfassade[61] oder die Umstellung einer zentralen Ölheizung auf Fernwärme.[62]

2.3.1 Zuständigkeit und Willensbildung

Die Willensbildung in der außerordentlichen Verwaltung erfolgt durch Mehrheitsbeschluss: Veränderungen nach § 29 Abs 1 WEG müssen durch die einfache Mehrheit der Eigentümergemeinschaft beschlossen werden, wobei auch hier die Bestimmungen des § 24 WEG gelten und allen Wohnungseigentümern und Wohnungseigentümerinnen ein Anhörungsrecht zukommen muss, andernfalls ein Beschluss nicht rechtmäßig zustande kommt. Für die Mehrheitsberechnung nach der WEG-Novelle 2022 gilt das in Kapitel 2.1.2 Ausgeführte.

Im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung darf ein allenfalls bestellter Verwalter– im Gegensatz zu Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung - nicht autonom handeln. Er hat vor Durchführung des Mehrheitsbeschlusses dessen Rechtskraft abzuwarten.[63] Aufgrund der oft schweren Zuordnung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung, ist es in der Praxis für Verwalter ratsam (und üblich), sich durch einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft abzusichern, um so auch ein allfälliges Haftungsrisiko auszuschließen.[64] Dies ist jedoch nur dann möglich, solange keine Gefahr in Verzug vorliegt und schnelles Handeln notwendig ist.

---

[55] MietSlg 50.065.
[56] MietSlg 50.596.
[57] MietSlg 50.592; wobl 1999/85 = MietSlg 50.597.
[58] MietSlg 36.621.
[59] MietSlg 30.086/10.
[60] immolex 1998/50 = wobl 1998/33 = Miet 49.517.
[61] MietSlg 40.048.
[62] wobl 1996/74 = MietSlg 47.520/24.
[63] *Würth*, ABGB[3] § 29 WEG 2002, Rz 6.
[64] OGH 14.07.2015, 5 Ob 23/15s = wobl 2016/33 (*Hinteregger/Dür*).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

2.3.2 Anfechtung

Beschlüsse der ordentlichen Verwaltung unterscheiden sich von jenen der außerordentlichen Verwaltung in den Möglichkeiten der Anfechtung sowie in der Anfechtungsfrist: In der außerordentlichen Verwaltung können Beschlüsse nicht nur aufgrund der in § 24 Abs 6 WEG angeführten Gründe angefochten werden, sondern auch aus den Gründen des § 29 Abs 2 WEG: Jeder überstimmte Wohnungseigentümer bzw. jede überstimmte Wohnungseigentümerin kann die Aufhebung des Beschlusses gerichtlich beantragen, wenn er bzw. sie durch die Maßnahme übermäßig beeinträchtigen würde (§ 29 Abs 2 Z 1 WEG) oder die Kosten der Veränderung unter Berücksichtigung der in Zukunft anfallenden Erhaltungsarbeiten nicht aus der Rücklage gedeckt werden können (§ 29 Abs 2 Z 2 WEG). Ein Eingriff in die Interessensphäre eines anderen Eigentümers bzw. einer anderen Eigentümerin nach Z 1 ist daher nicht per se verboten, solange der Eingriff maßvoll ist.[65] Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit des Eingriffs ist stets auch zu berücksichtigen, dass Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen selbst auch ein zumutbares Maß an Toleranz von anderen Miteigentümern und Miteigentümerinnen erwarten dürfen.[66] Das Gericht kann jedoch die Beeinträchtigung mit einer finanziellen Entschädigung an die überstimmten Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen ausgleichen, sofern eine Kompensation möglich ist. In diesem Fall ist der Beschluss nicht aufzuheben. Auch beim Anfechtungsgrund nach Z 2 leg cit (fehlende Kostendeckung) ist der Beschluss nicht aufzuheben, wenn die Mehrheit beschließt, den nicht gedeckten Kostenanteil zu tragen oder wenn die Maßnahme allen Eigentümern und Eigentümerinnen eindeutig zum Vorteil gereicht.

In der Praxis führt gerade diese Vorteilsprüfung häufig zu Streitfällen und ist wohl im Einzelfall zu entscheiden. Der Einbau eines Homelifts (also einer Hebeanlage, die deutlich günstiger und kleiner ist als ein herkömmlicher Aufzug) ist laut OGH vorteilhaft für alle Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen, da er allgemein nutzbar ist, als Aufstiegshilfe einen erleichterten Zugang für alle Bewohner und Bewohnerinnen bietet und somit alle Wohnungseigentumsobjekte eine Werterhöhung

[65] wobl 1996/74 = Miet 47.520/24; immolex 1998/11 = Miet 49.515; immolex 1999/183 = Miet 51.532; wobl 1999/136 = Miet 51.547.
[66] wobl 1991, 79.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

erfahren. Dies unter der Prämisse, dass die Errichtung einer herkömmlichen Aufzugsanlage aus rechtlichen oder finanziellen Gründen nicht möglich ist.[67]

Nicht nur die Anfechtungsgründe sind in der außerordentlichen Verwaltung erweitert, auch die Frist zur Bekämpfung ist länger: Jeder bzw. jede Überstimmte kann das Gericht innerhalb einer Anfechtungsfrist von drei Monaten bzw. bei fehlender Verständigung innerhalb von sechs Monaten anrufen. Die Frist beginnt wiederum ab Hausanschlag.

2.3.3 Außerordentliche Verwaltung nach § 834 ABGB

Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung nach § 834 ABGB sind die dritte Gruppe der vom Gesetzgeber angedachten Trias. Da diese jedoch streng genommen nicht mehr unter den Begriff der Liegenschaftsverwaltung fallen, wird dieses Kapital hier ausgeklammert und in einem eigenen Kapital (Kapitel 3) näher ausgeführt.

2.4 Kriterium des überwiegenden Vorteils aller

Wie bereits ausgeführt liegt bei der Anfechtung von Mehrheitsbeschlüssen im richterlichen Verfahren die Vorteilsprüfung im Vordergrund, da § 29 Abs 3 2. Fall WEG verlangt, dass die Maßnahme eindeutig zum Vorteil aller Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentümerinnen gereicht. Einleitend ist festzuhalten, dass mit dem Wortlaut „*eindeutig zum Vorteil gereicht*“ laut höchstgerichtlicher Rechtsprechung[68] in Übereinstimmung mit den Überlegungen des Gesetzgebers zum WEG 2002[69] gemeint ist, dass die angestrebte Maßnahme allen einen klaren Vorteil bringt. Dazu wurden oben bereits mehrere Entscheidungen in der Judikatur ausgeführt. Bei energieverbrauchsenkenden Maßnahmen sowie einem angestrebten Umstieg auf erneuerbare Energiesysteme ist das Vorliegen dieses Kriteriums umso wichtiger, um die Umsetzung klimaschützender Maßnahme zu erleichtern und die Ökologisierung des Wohnrechts voranzutreiben. Wenn nämlich der Beschluss eine Verbesserung für alle Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentümerinnen bringen würde, obwohl die Rücklage die Kosten der Maßnahmen nicht trägt, muss die Mehrheit den Fehlbetrag

[67] 5 Ob 18/13b = immolex 2014/3 (*Ruckenbauer*) = MietSlg 65.493.
[68] 5 Ob 264/07w = wobl 2008/73 (*Call*) = MietSlg 79.445.
[69] RV 989 BlgNR 21. GP, 69.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

nicht aus eigenen Mitteln übernehmen und kann die Aufhebung des Beschlusses dennoch verhindern.

Wann eine energieverbrauchsenkende Maßnahme zum Vorteil aller gereicht, ist objektiv zu bewerten. Dies hat der OGH in mehreren Entscheidungen (siehe oben die Entscheidung zu „Homelift“) ausgesprochen. Auch in weiteren (nicht höchstgerichtlichen) Entscheidungen ist dieser Grundsatz verankert: Im Zusammenhang mit energieverbrauchsenkenden Verbesserungsarbeiten ging es in einem Urteil des LGZ Wien[70] um die Frage, ob die Dämmung der Kellerdecke allen Wohnungseigentümern bzw. Wohnungseigentümerinnen zum Vorteil gereicht. Auch hier konnten die Sanierungskosten nicht aus der Rücklage gedeckt werden. Der Antragsteller, dessen Wohnung sich im Dachgeschoß befand, wandte ein, dass von der Dämmung der Kellerdecke in erster Linie die über dem Keller befindlichen Wohnungen profitieren würden, nicht jedoch Wohnungen im Dachgeschoß. Das LGZ Wien hat zweitinstanzlich festgehalten, dass der Sachverhalt nicht aus individuell-subjektiver Sicht zu beurteilen ist, sondern die Beurteilung anhand objektiver Maßstäbe zu erfolgen hat. Das Gericht gelangt zu der Auffassung, dass die Dämmung aus objektiver Sicht sehr wohl allen Eigentümern bzw. Eigentümerinnen zum Vorteil gereicht, da die Dämmung eine Vermeidung des Wärmeverlusts im Ausmaß von (nur!) 10% und die Senkung des Energieverbrauchs für *alle* zur Folge hätte. Letztendlich spricht auch die dadurch erzielte Wertsteigerung des gesamten Hauses für das Vorliegen eines Vorteils aller Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentümerinnen. Das Urteil ist zwar bis dato nicht rechtskräftig und die künftige höchstgerichtliche Entscheidung bleibt abzuwarten, jedoch ist davon auszugehen, dass auch der OGH von seiner ständigen Rechtsprechung nicht abweicht, wonach subjektive Kriterien außer Acht zu bleiben haben und die objektive Wertsteigerung durch die energieverbrauchsenkenden Maßnahmen eine bedeutende Rolle in der Vorteilsprüfung darstellt.

Lediglich in einem Urteil (soweit ersichtlich) ist der OGH von dem Grundsatz, wonach das Vorliegen eines Vorteils nach objektiven Kriterien zu prüfen ist, abgewichen: In einer Entscheidung aus dem Jahr 2010[71] ging es um eine thermische Sanierung eines in den 60er Jahren erbauten Hauses. Die Mehrheit der Miteigentümer bzw. Miteigentümerinnen sprach sich für das Anbringen einer Wärmedämmfassade sowie

[70] LGZ Wien, 28.04.2022, 40 R 236/21h.
[71] OGH 5 Ob 210/10h.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

weiterer energieverbrauchssenkenden Maßnahmen aus, die insgesamt dazu führen würden, den Heizwärmebedarf zu verbessern und Energie einzusparen. Die Kosten der thermischen Sanierung waren nicht durch die Rücklage gedeckt und hätten mit einer Fremdfinanzierung bewerkstelligt werden müssen. Der OGH hat in diesem Fall berücksichtigt, dass die finanzielle Belastung durch eine notwendige Finanzierung abzuwägen ist mit einem entsprechenden finanziellen Vorteil, der durch die Verbesserungsarbeiten erzielt werden könnte. Im gegenständlichen Fall konnte der OGH in Anbetracht der hohen Finanzierungsbelastung keinen eindeutigen Vorteil der Antragstellerin aus der thermischen Sanierung bejahen, zumal für die Antragstellerin keine Förderung von der Wohnbauförderungsstelle zustehen würde. Diesen Finanzierungsvorteil hätten die anderen Eigentümer bzw. Eigentümerinnen (die Antragsgegner) sehr wohl. Der Beschluss wurde somit aufgehoben. Mit dieser bemerkenswerten Entscheidung wurden vom Höchstgericht meines Erachtens aber gerade keine objektiven, sondern subjektive Kriterien als Maßstab zugrunde gelegt, da der OGH den (objektiven) Einwand, dass die Dämmung eine Senkung des Heizwärmebedarfs und insgesamt eine Wertsteigerung des Hauses zur Folge hätte, nicht zugelassen hatte.

Sieht man von dieser abweichenden Entscheidung in der Rechtsprechung mal ab und geht man zur Auffassung des LGZ Wien zurück, dass energieverbrauchsenkende Maßnahmen zu einer objektiven Wertsteigerung des Hauses und/oder einer besseren Benützbarkeit des Wohnobjekts führen, führt dies im Ergebnis zu einer deutlichen Erleichterung für sanierungswillige Eigentümergemeinschaften, die ihren Beitrag zum Klimaschutz leisten wollen. Denn durch diese Rechtsansicht werden Beschlüsse über klimaschutzfreundliche Maßnahmen deutlich schwerer bekämpfbar sein, zumal das LGZ Wien die Vorteilhaftigkeit bereits dann gegeben sieht, wenn die Dämmung einer Kellerdecke den Energieverbrauch lediglich zu 10% senkt. Damit würden bei den Energiekonsum noch stärker senkenden Maßnahmen, wie etwa ein Austausch der Fenster oder gar die Errichtung einer Photovoltaikanlage am Dach, erst recht dazu führen, dass ein eindeutiger Vorteil aller Eigentümer bzw. Eigentümerinnen vorliegt.[72]

In Zukunft werden sanierungswillige Eigentümergemeinschaften angesichts der aktuellen Klimakrise nicht nur über klimaschutzfreundliche Verbesserungsarbeiten diskutieren, sondern auch über die Errichtung von erneuerbaren Energieversorgungssystemen. Immer mehr Wohnungsanlagen setzen auf Photovoltaikanlagen am Dach oder

[72] LGZ Wien 40 R 236/21h = wobl 2023/30 (*Pesek*).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

andere erneuerbare Energieanlagen. Das vor Kurzem beschlossene EWG bringt wie bereits ausgeführt keine Erleichterung für bestehende Wohnungsanlagen, da es nur für Neubauten anzuwenden ist. Somit wird es bei der (gerichtlichen) Bekämpfung derartiger Beschlüsse weiterhin um die Frage der Vorteilhaftigkeit der Maßnahmen für alle Eigentümer bzw. Eigentümerinnen gehen. Ein aus meiner Sicht berechtigter Einwand gegen die Aufhebung des Beschlusses könnte sein, dass der Austausch einer fossilverbrennenden Heizung, der Anschluss an das Fernwärmenetz oder die Errichtung einer Solaranlage am Dach im Ergebnis einen Beitrag zur Ökologisierung des Wohnrechts leisten würde und dies zum Vorteil nicht nur aller Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentümerinnen gereichen würde, sondern auch allen weiteren Generationen und Kindeskindern der Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentümerinnen. Beim Umwelt- und Klimaschutz geht es nämlich nicht nur um das Hier und Jetzt, sondern müssen auch die Vorteile der zukünftigen Generationen bedacht werden. Da diese Argumentation auf objektiven Gesichtspunkten beruht, wäre dieser Einwand aus meiner Sicht nicht zu weit hergeholt. Dies auch angesichts der Tatsache, dass bei energieverbrauchsenkenden Sanierungsmaßnahmen der Einwand realistisch wäre, dass durch die Senkung des Energieverbrauchs für alle Eigentümer bzw. Eigentümerinnen eine objektive Wertsteigerung aller Objekte erzielt wird.

Bis dato hat der OGH (soweit ersichtlich) sich erst in einer Entscheidung zu dieser Frage geäußert, und zwar in der oben angesprochenen Entscheidung zu GZ 5 Ob 210/10h: Bedauerlicherweise hat der OGH dort – in einem Nebensatz - ausgesprochen, dass ökologische Gesichtspunkte bei der Vorteilsprüfung außer Acht zu bleiben haben. Dies selbst dann, wenn sie zum Vorteil der Allgemeinheit sein mögen. Diese Auffassung könnte daher immer noch ein Hindernis in der angestrebten Ökologisierung des Wohnrechts darstellen. Zu bedenken ist aber, dass diese Entscheidung einerseits bereits 14 Jahre alt ist und andererseits die Entscheidung meines Erachtens auch deshalb unrichtig ist, da – wie oben ausgeführt – der OGH überraschenderweise die Vorteilsprüfung einerseits anhand subjektiver Kriterien durchführt und andererseits eine Interessensabwägung durchführt, obwohl dafür bei der Vorteilsprüfung kein gesetzlicher Raum ist.[73] Im Hinblick auf die aktuell heiß diskutierte Klimakrise bleibt es abzuwarten, ob diese Rechtsauffassung aus dem Jahr 2010 zu wenig „klimaaktu-

[73] *Löcker* in Wohnrecht § 29 Rz 38.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

ell“ bzw. zu wenig klimafreundlich ist, und wie sich die Judikatur entwickeln wird. Soweit ersichtlich gibt es auch noch keine höchstgerichtliche Entscheidung zu einem Mehrheitsbeschluss, der den Umstieg auf eine erneuerbare Energiequelle im Wohnungseigentum anstrebt und genau diese (ökologische) Argumentation beinhaltet. Wünschenswert wäre jedenfalls ein klimafreundlicherer Zugang zu solchen Maßnahmen; dazu kann und soll nicht nur der Gesetzgeber seinen Beitrag leisten, sondern auch die Rechtsprechung.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

3 Außerordentliche Verwaltung (wichtige Veränderungen) nach § 834 ABGB

Einleitend wurde bereits festgehalten, dass der Gesetzgeber von einer Dreiteilung der Verwaltungsmaßnahmen ausgeht, nämlich die ordentliche Verwaltung und die außerordentliche Verwaltung, wobei letztere in zwei Gruppen aufzuteilen ist: Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung sind entweder unter § 29 Abs 1 WEG subsumierbar (und somit eines Mehrheitsbeschlusses zugänglich) oder wichtige Veränderungen im Sinne des § 834 ABGB. Bei Zweiterem handelt es sich um Angelegenheiten, die zur *„Erhaltung oder besseren Benützung des Hauptstammes"* vorgeschlagen werden. Darunter versteht der Gesetzgeber

a. Maßnahmen, die schwerwiegende faktische Eingriffe in die Bausubstanz (die über die Erhaltung hinausgehen) bedeuten,
b. wesentliche Änderungen der wirtschaftlichen Zweckbestimmung, sowie
c. sonstige außergewöhnliche Maßnahmen.

Aufgrund der Schwere der Maßnahmen sind diese nur unter der Voraussetzung der Einstimmigkeit der Eigentümergemeinschaft möglich und somit schwieriger umzusetzen als Maßnahmen nach § 29 WEG.

Maßgeblich für die Beurteilung, wann eine Maßnahme als außerordentlich bzw. ein Eingriff als schwerwiegend gilt, sind primär finanzielle, aber auch immaterielle Gesichtspunkte.[74] Der OGH hat beispielsweise die fehlende Kostendeckung in der Rücklage für eine thermische Sanierung als außerordentliche Maßnahme aufgrund von wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten erachtet,[75] wobei mit der Frage der fehlenden Kostendeckung und der wirtschaftlichen Belastung wiederum die Vorteilsprüfung verknüpft ist. Damit ist gemeint, dass im richterlichen Genehmigungsverfahren (dazu siehe unten) der Außerstreitrichter evaluieren muss, ob die von der Mehr-

[74] *Sprohar-Heimlich* in Schwimann/Kodek (Hrsg), ABGB Praxiskommentar Band 45 (2018) § 834 Rz 2.
[75] OGH 25.08.2011, 5 Ob 210/10h = wobl 2012/138.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

heit beschlossene Maßnahme vorteilhaft für *alle* Miteigentümer und Miteigentümerinnen sein könnte, beispielsweise, wenn dadurch bessere Verwertungsaussichten für das Objekt bestehen.

Das Montieren einer orangen Plastikverkleidung an einem historischen Altbau ist nach der Judikatur ebenso eine wichtige Veränderung, die der Einstimmigkeit bedarf, da die „Verschandelung" eines Altbestands aufgrund ideeller Gesichtspunkte einen schwerwiegenden Eingriff darstellt; [76] im konkreten Fall ist das immaterielle Interesse der Minderheitseigentümer und Minderheitseigentümerinnen, den historischen Charakter eines Gebäudes zu erhalten, zu berücksichtigen. Als Faustregel gilt: Jede bauliche Maßnahme, die über die bloße Erhaltung hinausgeht und die Substanz des Gebäudes beeinträchtigt, ist ein schwerwiegender Eingriff. Die wichtigsten Beispiele aus der Rechtsprechung umfassen vor allem Maßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild des Hauses verändern, so beispielsweise jegliche Arbeiten an der Fassade (Neugestaltung der Außenfassade[77], unter Umständen die Anbringung einer Wärmedämmung[78] oder die Installation einer Lichtreklame an der Fassade[79]). Weitere Beispiele für schwerwiegende Baumaßnahmen, die der Einstimmigkeit bedürfen, sind Zubauten sowie Erweiterungen[80], der Abriss von Gebäuden[81], der Dachgeschoßausbau, der Austausch der Holzwohnungseingangstür durch eine moderne Sicherheitstür[82], die Entfernung des Zaunes, mit dem ein einem Wohnungsobjekt zugewiesener Teil umzäunt wird[83], sowie eine sehr auffällige Verkleidung eines Balkons.[84] Bei Letzterem handelte es sich um eine Baumaßnahme, die einerseits baubehördlich bewilligungspflichtig gewesen wäre und andererseits den Nutzungszweck des Balkons ausweitet, indem bis zum darüberliegenden Balkon eine Art Außenhaut errichtet wurde, und dadurch geeignet war, den Nutzwertschlüssel zu Lasten der anderen Miteigentümer und Miteigentümerinnen zu verändern. Meines Erachtens ist diese höchstgerichtliche Einstufung als wichtige Veränderung im Sinne des § 834 ABGB richtig, da sie nicht nur durch die Auffälligkeit der Verkleidung ein ideelles Interesse am äußeren Erschei-

---

[76] OGH 12.01.1978, 7 Ob 729/77.
[77] MietSlg 53.079; Fassadensanierung: 5 Ob 146/04p = wobl 2005/15.
[78] 5 Ob 210/10h = wobl 2012/138.
[79] MietSlg 38.051.
[80] Miet 16.032, 22.583.
[81] Miet 21.061; 1 Ob 250/05d = Zak 2006/322.
[82] 5 Ob 73/14t = wobl 2014/122.
[83] SZ 23/208.
[84] Miet 33.465.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

nungsbild des Hauses beeinträchtigen könnte, sondern die potenzielle Nutzwertänderung auch finanzielle Interessen berühren könnte. Diese Entscheidung zeigt jedoch sehr deutlich, dass die (wohnungsrechtliche) Einordnung dieser Maßnahmen eine typische Einzelfallbeurteilung ist.

Wesentliche Änderungen der wirtschaftlichen Zweckbestimmung iSd § 834 ABGB wären beispielsweise die Änderung der Bewirtschaftungsart von landwirtschaftlichen Gütern bzw. des Betriebsgegenstandes eines Gewerbes[85], der Umbau einer Werkstatt in eine Wohnung[86], die Umwandlung einer Miteigentümer-Wohnung in eine Hausbesorgerwohnung und umgekehrt[87], die Trennung einer Wohnung bzw. die Zusammenlegung zweier Wohnungen[88], schließlich auch das Umfunktionieren des Hausflurs zu einem Wartezimmer einer Ordination.[89]

Nicht erfasst von § 834 ABGB sind natürliche Zustandsveränderungen aufgrund von Untätigbleiben der Eigentümer und Eigentümerinnen, denn es braucht stets aktive Handlungen der Miteigentümer und Miteigentümerinnen, die zu einer Änderung des Bestands führen.[90] Als natürliche, selbst eintretende Veränderung wurde die Veränderung des Bewuchses eines Grundstücks durch Unterlassen des Baumschnitts durch die Mehrheit anerkannt. Kritische Stimmen in der Literatur sprechen sich jedoch *für* die Zuteilung als wichtige Veränderung in diesem Fall aus: Beispielsweise vertritt *Sprohar-Heimlich* die Ansicht, dass das Unterlassen der Baumschlägerung durch die Mehrheit eine schwerwiegende Veränderung der wirtschaftlichen Zweckbestimmung mit einem Wertverlust des Grundstücks zur Folge hat und als wichtige Veränderung nach § 834 ABGB zu zählen ist.[91]

---

[85] *Tanczos/Eliskases* in ABGB[4] § 833 Rz 2.
[86] MietSlg 27.076.
[87] MietSlg 35.076.
[88] MietSlg 37.052.
[89] MietSlg 31.055.
[90] 1 Ob 789/83 SZ 57/4 (dazu *Pfersmann*, ÖJZ 1987, 68) = NZ 1985, 27 (krit *Hofmeister*, der für eine analoge Anwendung der §§ 834, 835 für diese Fälle eintritt; ebenso krit *Sprohar-Heimlich,* ABGB § 834 Rz 10).
[91] *Sprohar-Heimlich*, ABGB § 834 Rz 10.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Die dritte Fallgruppe der außerordentlichen Verwaltung nach § 834 ABGB erfasst außergewöhnliche Maßnahmen wie beispielsweise Bestandverträge mit Miteigentümern und Miteigentümerinnen[92] (wobei davon der Abschluss und die Kündigung solcher Verträge erfasst sind), Bestandverträge mit Dritten zu unüblichen Bedingungen (wie etwa zu einem nicht ortsüblichen Mietzins unter Einräumung eines Untervermietrechts[93]), der Abschluss und die Änderung einer Benützungsregelung[94], die Einräumung von Dienstbarkeiten am Grundeigentum [95] sowie die Entscheidung einer Fremdverwaltung durch Dritte (damit ist nicht die übliche Verwalterbestellung als solche gemeint[96]) und die Rückkehr zur Selbstverwaltung.

Für eine wirksame Willensbildung ist die Einstimmigkeit in der Eigentümergemeinschaft gefordert. Alternativ kann die Mehrheit beschließen, die Genehmigung des Außerstreitrichters nach § 835 ABGB einzuholen und so die Zustimmung von Teilhabern zu ersetzen. Im richterlichen Verfahren nach § 835 ABGB hat der Außerstreitrichter durch eine Vorteilsprüfung abzuwägen, ob die von der Mehrheit geforderte Maßnahme vorteilhaft, bedenklich oder nachteilig für die Gesamtheit aller Miteigentümer und Miteigentümerinnen wäre.[97] Eine Vorteilhaftigkeit für alle wäre beispielsweise zu bejahen, wenn durch die Kündigung eines Bestandvertrags mit einem Miteigentümer bzw. einer Miteigentümerin (die, wie oben ausgeführt, der Einstimmigkeit bedarf) nach der Räumung bessere Verwendungsaussichten für das gesamte Objekt bestehen.[98] Die Kündigung darf jedoch nicht offenkundig aussichtslos sein, daher versagt die Rechtsprechung bei tendenziell aussichtslosen Kündigungen die Zustimmung zur Kündigungsklage, [99] jedoch darf die bloß *mögliche* Erfolgslosigkeit der Kündigung nicht die Versagung der Genehmigung rechtfertigen.[100] Ein weiteres Beispiel für eine Vorteilhaftigkeit aller Miteigentümer und Miteigentümerinnen ist laut Judikatur gege-

---

[92] MietSlg 48.052/16, 52.062, 53.082; 9 Ob 6/11i = wobl 2012/141; *Tanczos*/*Eliskases* in ABGB[4] § 834 Rz 2; anderes gilt jedoch für den Abschluss von Bestandverträgen mit nahen Angehörigen von MiteigentümerInnen, zu welchen der bestellte Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung befugt ist, sofern die Bedingungen des Bestandvertrags ortsüblich sind.
[93] 6 Ob 2104/96x MietSlg 48.048.
[94] 5 Ob 20/01d = immolex 2002/60; 5 Ob 117/14p = wobl 2014/134; *Tanczos/Eliskases* in ABGB[4] § 834 Rz 3.
[95] ZfVB 1999/1277; 1 Ob 207/14v = immolex 2015/56.
[96] *Sprohar-Heimlich* in ABGB § 834 Rz 4.
[97] OGH 9 Ob 6/2011i = wobl 2012/141 (*Etzersdorfer*).
[98] OGH 03.03.2009, 5 Ob 8/09a.
[99] 8 Ob 7/03 t = immolex 2003/139; 3 Ob 156/01 i = wobl 2002/105; 9 Ob 91/06 g = wobl 2007/21 (*Call*); 5 Ob 8/09 a = immolex 2009/118 (*Pfiel*).
[100] RIS-Justiz RS0013389.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

ben, wenn durch die Aufhebung der Höfeeigenschaft die Verwertungsmöglichkeit erweitert wird, weil dann eine Teilungsklage möglich und der Verkauf einzelner Grundstücke lukrativer wäre.[101] Der Richter hat daher die Interessen aller Eigentümer und Eigentümerinnen zu wahren, wobei nicht nur finanzielle Interessen, sondern auch familiäre, persönliche und immaterielle Interessen und Bedürfnisse miteinzubeziehen sind. Auch ein bestehender Vertrag zwischen den Miteigentümern und Miteigentümerinnen muss bei der Ermessensentscheidung berücksichtigt werden[102]: Im konkreten Fall bestand zwischen den Miteigentümern und Miteigentümerinnen eine Benützungsvereinbarung, die den Miteigentümern und Miteigentümerinnen die Benützung des Dachbodens als Trockenraum garantiert, den der Antragsteller ausbauen und in ein Objekt zukünftigen Wohnungseigentums umwidmen wollte. Der OGH rechtfertigte die Versagung der Genehmigung unter anderem damit, dass die Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit aus dem Standpunkt aller Miteigentümern und Miteigentümerinnen nicht vorteilhaft ist, sondern sich nachteilig auf die Wohnqualität auswirkt. Den Ausschlag für die Versagung der Genehmigung gab aber vor allem die Benützungsvereinbarung, von der ebenfalls nur mit Einstimmigkeit wieder abgegangen werden kann, da diese nicht einfach über den Umweg von Baumaßnahmen umgangen werden kann und so das Mehrheitsprinzip für Benützungsvereinbarungen eingeführt werden könnte.[103]

Wichtige Veränderungen nach § 834 ABGB unterscheiden sich von der Verfügung nach § 828 ABGB insofern, als bei Verfügungen zwar auch das Einstimmigkeitsprinzip gilt (siehe Kapitel 2), aber dort die fehlende Zustimmung eines Miteigentümers bzw. einer Miteigentümerin nicht durch richterlichen Beschluss ersetzt werden kann. Verfügungen sind daher nie genehmigungsfähig. Eine Ausnahme gilt im Wohnungseigentumsrecht für Maßnahmen einzelner Eigentümer und Eigentümerinnen iSd § 16 WEG: Diese sind – wie oben ausgeführt - als Sachverfügungen zu qualifizieren und bedürfen der Einstimmigkeit, jedoch ist eine nicht erteilte Zustimmung gerichtlich ersetzbar.

[101] OGH 12.10.2006, 6 Ob 2/06x.
[102] *Löcker* in Wohnrecht § 29 Rz 53.
[103] OGH 21.12.2004, 5 Ob 278/04z.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

4 Thermisch-energetische Sanierung im Wohnungseigentum

Der Zweck einer thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahme in Wohnungseigentumsanlagen ist die Minimierung des Energiebedarfs und der Heizkosten. Im ersten Schritt sollten Wärmeschutzmaßnahmen am Gebäude durchgeführt werden, konkret die Dämmung des Dachs, der Fassade, der Fenster sowie der Zwischen- und Kellerdecken. Dadurch wird verhindert, dass im Somme die Wärme ungebremst nach innen dringt und im Winter eine konstante Raumwärme erhalten wird. Erst im zweiten Schritt sollte die Optimierung der Energieversorgungsanlage durchgeführt werden, da durch die Reduktion des Heizwärmebedarfs durch entsprechende Dämmmaßnahmen eine Adaptierung der Heizungsanlage notwendig ist. Ziel ist es die Energieversorgungsanlage (wieder) so effizient wie möglich zu machen.

4.1 Wärmeschutzmaßnahmen

Wärmeschutzmaßnahmen sollten ganzheitlich durchgeführt werden. Werden die Fenster und Türen an einem Gebäude getauscht, sollte immer auch an die Dämmung der Außenwand gedacht werden, da andernfalls Wärmebrücken entstehen können, die in weiterer Folge zu Schimmelbildung führen können. Aus demselben Grund ist auch von einer Anbringung einer Innendämmung an einem Wohnungseigentumsobjekt oder von einem Austausch von Fenstern durch einzelne Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentümerinnen abzuraten, auch wenn diese Maßnahmen in der Regel dem Änderungsrecht nach § 16 Abs 2 WEG unterfallen würden und daher leichter durchzusetzen wären.

Ganzheitliche Wärmeschutzmaßnahmen am Gebäude unterliegen der Liegenschaftsverwaltung, da sie die Außenhülle oder Gemeinschaftsanlagen betreffen, die unstrittig als allgemeine Teile der Wohnungseigentumsanlage gelten. Weiters spricht für eine Zuordnung der Liegenschaftsverwaltung die Tatsache, dass der Nutzen aus der Maßnahme der Eigentümergemeinschaft zukommt und daher gemeinschaftliche

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Interessen der Eigentümergemeinschaft (und eben nicht Individualinteressen von Wohnungseigentümern bzw. Wohnungseigentümerinnen) verwirklicht werden.[104]

Nicht immer eindeutig ist die Einordnung von Wärmeschutzmaßnahmen zur ordentlichen oder außerordentlichen Liegenschaftsverwaltung. Wie bereits in Kapitel 2.1.1 ausgeführt, unterliegen Erhaltungsarbeiten der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinne des § 3 MRG der ordentlichen Verwaltung nach § 28 WEG. Aufgrund des Verweises auf § 3 MRG ist insbesondere dessen Abs 2 Z 5 zu berücksichtigen, wonach „die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen des Hauses“ zur Erhaltung zählen, sofern „die erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen“. Wärmeschutzmaßnahmen, die offensichtlich die Senkung des Energieverbrauchs des Gebäudes bezwecken, zählen dann zur ordentlichen Verwaltung, wenn sie wirtschaftlich sind und keine großartigen Finanzierungsschwierigkeiten bestehen. Nach der Judikatur wird das Kriterium der Wirtschaftlichkeit und die Frage, ob hohe Kosten vorliegen, nicht eng, sondern sanierungsfreundlich ausgelegt.[105] Die Wirtschaftlichkeit wird erst dann nicht gegeben sein, wenn die Fassade sowie die Dämmung neuwertig sind und kein Bedarf an einer Sanierung besteht.[106] Geplante thermische Sanierungsmaßnahmen, die aufgrund mangelnder Rentabilität nicht der ordentlichen Verwaltung zugeordnet werden können, werden als außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen eingestuft.

Weitere Beispiele für energetische Maßnahmen iSd § 3 Abs 2 Z 5 MRG sind laut Literatur[107] auch der Austausch aller Glühlampen durch LED-Lampen, die Installation einer Zeitschaltuhr für Beleuchtungen im Stiegenhaus oder die Anbringung einer Kellerdeckendämmung.

Viel wichtiger ist meines Erachtens die Frage, ob die Optimierung der alten Energieversorgungsanlage oder gar die Nutzung erneuerbarer Energieträger (Installation von

---

[104] *Ponholzer*, Thermisch-energetische Sanierung im Wohnungseigentum, immolex 2023/76 mwN.
[105] OGH 29.06.2004, 5 Ob 146/04p, wobl 2005/15 (*Call*).
[106] *Kothbauer*, Thermisch-energetische Sanierung, immolex 2010, 268.
[107] Vgl etwa *Riss* in Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - MRG[4] (2021) zu § 28 MRG Rz 29.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Solarzellen udgl.) von dieser Bestimmung erfasst sind. Darauf wird im folgenden Unterkapitel näher eingegangen.

4.2 Optimierung der Energieversorgungsanlage

Optimierungsmaßnahmen, wie der Austausch der alten Energieversorgungsanlage bzw. die Verwendung von Sonnenkollektoren, bewirken grundsätzlich ebenfalls die Einsparung von Energie. In einem ersten Schritt muss bei der Installation einer Photovoltaikanlage auf einer Wohnungseigentumsanlage unterschieden werden, ob die Anlage der alleinigen Nutzung einer einzelnen Wohnungseigentümerin dient oder eine Gemeinschaftsanlage für alle Bewohner und Bewohnerinnen angedacht wird. Während die Errichtung einer Photovoltaikanlage zur Versorgung eines einzelnen Wohnungseigentumsobjekts ein Änderungsrecht iSd § 16 WEG darstellt und die Zustimmung aller Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen benötigt, da die Errichtung in der Regel die Außenhaut bzw. allgemeine Teile der Liegenschaft involviert, ist die rechtliche Einordnung in die Liegenschaftsverwaltung einer Solaranlage als Gemeinschaftsanlage in der Literatur strittig[108]: Während sich ein Teil der Lehre in diesem Fall für eine ordentliche Verwaltungsmaßnahme ausspricht (sofern die Maßnahme wirtschaftlich ist), sind *Riss* und *Mayr* gegen die Anwendung der Bestimmung des § 3 MRG (und somit der ordentlichen Verwaltung) bei Installation einer Solaranlage. Letztere mit der Begründung, dass eine Solaranlage nicht den Energie*verbrauch* senkt, wie dies von § 3 Abs 2 Z 5 MRG gefordert wird, und der äußerst mögliche Wortsinn dieser Norm überschritten werden würde. Vielmehr kommt es nur zu einer Senkung des externen Energie*bezugs*, da die Energie nun (wenn auch nur zum Teil) selbst produziert wird.[109] Eine analoge Anwendung dieser Bestimmung lehnt diese Meinung ab, da das Mietrecht Wertungsprinzipien nur schwer erkennt.[110] Die gegenteilige Literaturmeinung spricht sich für eine Anwendung der MRG-Bestimmung und eine Zuordnung in die ordentliche Verwaltung aus: Nach *Pletzer*[111] ist eine begriffliche Differenzierung zwischen Verbrauchssenkung und Bezugssenkung nicht wünschenswert, da die Ratio der Bestimmung ist, ganz generell Energie einzusparen.

---

[108] Dafür: *Pletzer* in GeKo Wohnrecht I § 3 MRG Rz 89; *Ecker*, Klimaschutz im Wohnungseigentumsrecht, Möglichkeiten der Ökologisierung de lege lata, immo aktuell 2020, 96; *Ponholzer*, immolex 2023/76; dagegen: *Riss* in Wohnrecht § 3 MRG Rz 29; *Mayr*, Die Ökologisierung des Mietrechts, Sachverständige 2018, 206 (207).
[109] *Riss* in Wohnrecht § 3 MRG Rz 29.
[110] *Mayr*, Sachverständige 2018, 206 (207).
[111] *Pletzer* in Wohnrecht § 3 MRG Rz 89.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Wird aufgrund der eigenen Energieproduktion vom Energieversorgungsunternehmen weniger Strom bezogen, wird im Ergebnis weniger Strom aus dem öffentlichen Netz verbraucht. Wird die Energieversorgungsanlage zwar mit erneuerbarer Energie betrieben, die Energie aber extern (zB aus Wasserkraft) bezogen und nicht selbst gewonnen wird, unterliegt die Installation dann der ordentlichen Verwaltung, wenn der Strombezug im Verhältnis zur ursprünglichen Versorgungsanlage gesenkt ist.[112] Auch *Ecker*[113] hält eine analoge Anwendung in diesem Fall für zielführend und verweist auf die Materialien zum MRG 1981, wonach § 3 MRG „*den weltweit bestehenden öffentlichen Interessen der Senkung des Energieverbrauchs Rechnung*" tragen soll.[114] Die Wertungen des historischen Gesetzgebers gingen bereits damals im Jahr 1981 ganz klar in die Richtung, fossile Energieträger durch erneuerbare Energiequellen zu ersetzen. Auch wenn angesichts des damaligen technischen Stands die Solarthermie noch nicht bedacht wurde, hat der Gesetzgeber das öffentliche Interesse an Maßnahmen zur nachhaltigen Energieversorgung berücksichtigt. Aufgrund der klaren Wertung des Gesetzgebers ist davon auszugehen, dass sich § 3 Abs 2 Z 5 MRG nicht nur auf das reine Energiesparen, sondern auch auf eine Substitution fossiler Energieträger durch erneuerbare Energiequellen bezieht.[115]

Meines Erachtens ist eine analoge Anwendung in diesem konkreten Fall wünschenswert, da gerade die Errichtung von erneuerbaren Energieträgern ein klimapolitisches Ziel darstellt, das gefördert werden sollte, unabhängig davon, ob dadurch die Senkung des Energieverbrauchs oder (nur) die Senkung des Energiebezugs erreicht wird.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass es stets im Einzelfall davon abhängen wird, ob eine thermisch-energetische Sanierungsmaßnahme der ordentlichen Verwaltung zugeordnet werden kann. Einerseits kommt es darauf an, ob die neue Energieversorgungsanlage eine Senkung des Energieverbrauchs (bzw. meines Erachtens auch eine Senkung des Energiebezugs) im Verhältnis zur ursprünglichen Anlage bewirkt. Selbst wenn dies nicht gelingt, fällt die Errichtung aber nicht per se in die außerordentliche Verwaltung: Sofern die Errichtung einer neuen Anlage zweckmäßig und rentabel ist, kann sie zur ordentlichen Verwaltungsmaßnahme im Rahmen des

---

[112] *Ponholzer*, immolex 2023/76.
[113] *Ecker*, immo aktuell 2020, 96.
[114] ErlRV 425 BlgNR 15. GP, 35.
[115] *Ecker*, immo aktuell 2020, 96.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

dynamischen Erhaltungsbegriffs zählen.[116] Wie in Kapitel 2.1.1 ausgeführt, gelten dafür besondere Kriterien, wie insbesondere die Herstellung des ortsüblichen Standards[117], die Entwicklungen in der Bautechnik sowie ein zeitgemäßes Wohnen.[118]

Ist in einem ersten Schritt die Einordnung in eine ordentliche oder außerordentliche Verwaltungsangelegenheit gelungen, ist im zweiten Schritt zu klären, was die Rechtsfolgen daraus sind: Wird die thermische Sanierung als außerordentliche Verwaltungsmaßnahme qualifiziert, weil sie beispielsweise nicht wirtschaftlich ist, ist ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft notwendig. Dies ist zwar auch bei der Einordnung in eine ordentliche Verwaltungsmaßnahme notwendig, jedoch kann in der ordentlichen Verwaltung die Einzelne bzw. der Einzelne die Maßnahme bei Untätigkeit der Mehrheit ihr bzw. sein Recht nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG durchsetzen und im Außerstreitverfahren die Umsetzung der Maßnahme innerhalb einer angemessenen Frist gerichtlich verlangen. Diese Möglichkeit hat die Einzelne bzw. der Einzelne bei außerordentlichen Verwaltungsangelegenheiten nicht; die Maßnahme kann ohne die Unterstützung der Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen nicht durchgesetzt werden. Für das Durchsetzungsrecht nach § 30 WEG kommt zusätzlich zum Kriterium der Wirtschaftlichkeit – das wie oben ausgeführt nicht sehr streng ausgelegt wird und daher in der Regel unproblematisch sein wird – die Voraussetzung der Dringlichkeit der begehrten Erhaltungsmaßnahme. Damit soll verhindert werden, dass Einzelne den anderen Eigentümern und Eigentümerinnen eine „permanente Modernisierung“ aufzwingen.[119] Wann eine Maßnahme *dringlich* ist, ist nicht eindeutig geregelt und muss wieder im Einzelfall beurteilt werden. Historisch betrachtet ist das Recht nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG dazu gedacht gewesen, dass sich einzelne Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen gegen eine unzumutbare Untätigkeit der anderen in Hinblick auf die Erhaltung des Hauses (sprich: Reparaturbedürftigkeit) wehren können.[120] Der Wortlaut der Bestimmung ist jedoch nicht so eng auszulegen: Aufgrund der Ausrufung des Klimanotstands sowie des globalen Bedürfnisses nach einer Verbesserung der Energieeffizienz und einer nachhal-

[116] RIS-Justiz RS0114109.
[117] RIS-Justiz RS0116139; 5 Ob 212/20t = immolex 2021/141, 296 (*Räth*).
[118] *Kothbauer*, Sicherheitstechnische Nachrüstungen im Wohnungseigentum, immolex 2019, 372; *Würth/Zingher/Kovanyi*, § 28 WEG Rz 6; RIS-Justiz RS0069944.
[119] RIS-Justiz RS0116139; RS0114109 [T9]; RS0121905.
[120] ErlRV 240 BlgNR 13. GP zu § 13 Z 5.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

tigen Energieversorgung könnte man jedoch auch abseits einer etwaigen Sanierungsbedürftigkeit die Untätigkeit bei energetischen Maßnahmen als unzumutbar qualifizieren und so die Dringlichkeit dieser Maßnahmen argumentieren.[121]

Auch bei Photovoltaikanlagen, die lediglich einem Wohnungseigentumsobjekt zugutekommen sollen und deren Umsetzung die Zustimmung aller Eigentümer bzw. Eigentümerinnen benötigt, kann sich der Projektant die fehlenden Zustimmungen durch den Außerstreitrichter ersetzen lassen. Mit der WEG-Novelle 2022 erkannte der Gesetzgeber die Notwendigkeit, die Anbringung einer Solaranlage (worunter neben Solarthermie- auch PV-Anlagen umfasst sind[122]) an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt in den Kreis der privilegierten Maßnahmen gemäß § 16 Abs 5 WEG aufzunehmen, wodurch die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen fingiert wird, wenn sie der Änderung nicht binnen zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widersprechen. Auch wenn die Zustimmungsfiktion gegen allgemeine zivilrechtliche Grundsätze verstößt, argumentiert der Gesetzgeber damit, dass es sich bei der Installation einer PV-Anlage um einen wichtigen Zweck handle, der kaum Gefahr berge, die Interesse der übrigen Eigentümerinnen nachteilig zu berühren.[123]

Zwar brachte die Zustimmungsfiktion für solche Maßnahmen eine kleine Erleichterung für Eigentümerinnen, die einen Klimabeitrag leisten wollen, jedoch hat der Gesetzgeber (und auch die Rechtsprechung) es nicht für notwendig erachtet, den Privilegierungsumfang des § 16 Abs 2 Z 2 WEG durch die Installation einer Solaranlage in Wohnungseigentumsanlagen zu ergänzen: Nach § 16 Abs 2 Z 2 WEG muss bei bestimmten Änderungen und Maßnahmen nicht nachgewiesen werden, dass sie verkehrsüblich sind oder einem wichtigen Interesse dienen. Obwohl die Literatur mehrfach die Aufnahme in diesen Privilegierungsumfang gefordert hatte[124], wurde diese Notwendigkeit vom Gesetzgeber nicht erkannt. Durch die Nicht-Privilegierung der An-

---

[121] *Ecker*, immo aktuell 2020, 96.
[122] ErläutRV 1174, BlgNR 27. GP 11.
[123] ErläutRV 1174, BlgNR 27. GP 10 f.
[124] *Weiß* in Christian/Kerschner/Wagner, Rechtsrahmen für eine Energiewende Österreichs (REWÖ) (2016), 369 (382); *Ecker*, immo aktuell 2020, 96 (99); *Ponholzer*, Solaranlagen im Wohnungseigentum – eine fallspezifische Einordnung, immolex 2022, 414 (416 f); zum geforderten Gleichklang zwischen privilegierten Maßnahmen des § 16 Abs 5 WEG und § 16 Abs 2 Z 2 WEG (*Richter*, immolex 2022, 6 (9); vgl auch *Höllwerth*, wobl 2022, 115 (120 f)).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

bringung von Solaranlagen hat das Gericht zu beurteilen, ob die Anlage schutzwürdige Interessen der anderen Eigentümer bzw. Eigentümerinnen wesentlich beeinträchtigen könnte. Nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung[125] wird dies von der Dimensionierung der Photovoltaikanlage am Dach abhängen: Wenn in Zukunft eine weitere Photovoltaikanlage am gemeinschaftlichen Dach geplant ist und das Dach nicht ausreichend Platz für diese bietet, ist laut dieser OGH-Entscheidung[126] eine wesentliche Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen bereits gegeben. Es genügt somit der Einwand des Antragsgegners bzw. der Antragsgegnerin, ebenfalls eine Photovoltaikanlage am Dach zu planen (im Ergebnis wird jedoch auch diese geplante Anlage nicht erfolgreich durchgesetzt werden können, da der Antragstellerin bzw. dem Antragsteller dann dasselbe Argument zur Verfügung stehen würde). Vor dem Hintergrund dieser höchstgerichtlichen Entscheidung wird die Nutzung des gesamten Dachs für eine Photovoltaikanlage im Wege des Änderungsrechts nach § 16 WEG wohl in der Regel scheitern. Diese Entscheidung zeigt, dass einzelne Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentümerinnen allein praktisch keine Maßnahmen zum Klimaschutz umsetzen können. Sinnvoller und erfolgversprechender wäre bei bestehenden Wohnungseigentumsanlagen die Errichtung einer gemeinschaftlich genutzten Anlage im Rahmen der Liegenschaftsverwaltung.[127] Umso mehr spricht auch dafür, in bestimmten Fällen solche Maßnahme rechtlich als ordentliche Verwaltungsangelegenheit durch die analoge Anwendung des Erhaltungsbegriffs nach MRG zu qualifizieren (siehe oben).

Auf den Punkt gebracht sind einzelne Sanierungsmaßnahmen für ein bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt, sei es die Dämmung einzelner Objekte, der Austausch einzelner Fenster oder eben die Errichtung einer Photovoltaikanlage für die Versorgung einzelner Wohnungen, nicht nur weniger ökologisch, sondern auch rechtlich praktisch nicht umsetzbar, da das Änderungsrecht des Einzelnen in der Regel nicht tauglich für solche Maßnahmen ist.[128] Der Umstieg auf erneuerbare Energiesysteme im Wohnungseigentum ist vor dem Hintergrund der Klimakrise zu begrüßen, aber soll bzw. kann dies nicht von einzelnen, umweltbewussten Wohnungseigentümern bzw.

---

[125] OGH 5 Ob 137/21i Zak 2022, 216 = immo aktuell 2022, 217 (*Höllwerth*) = immolex 2022, 346 (*Richter*) = NR 2022, 471 (*Felzmann*) = RdU 2023, 84 (*Ponholzer*).
[126] OGH 17.03.2022, 5 Ob 137/21i.
[127] *Höllwerth*, Glosse zu OGH 5 Ob 137/21i, immo aktuell 2022/37; *Ponholzer*, Glosse zu OGH 5 Ob 137/21i, RdU 2023/52.
[128] *Pittl/Egger*, Errichtung und Betrieb einer Photovoltaik-Anlage im Wohnungseigentum, wobl 2024, 181.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Wohnungseigentümerinnen, sondern von der Eigentümergemeinschaft im Rahmen der Liegenschaftsverwaltung vorangetrieben werden.[129] Dahingehend besteht jedoch noch Anpassungsbedarf des Gesetzgebers: Zwar ist dessen Absicht zur Förderung klimafreundlicher Maßnahmen und Energieversorgungsanlagen in der WEG-Novelle 2022 ersichtlich, jedoch sollte klar festgelegt werden, unter welchen Voraussetzungen eine Solaranlage als ordentliche bzw. außerordentliche Verwaltungsangelegenheit zu qualifizieren ist.[130] Weiters wäre die explizite Aufnahme der Errichtung von Solaranlagen an Wohnungseigentumsanlagen in § 16 Abs 2 Z 2 WEG zweckmäßig und wünschenswert (zur Aufnahme von Balkonkraftwerken siehe folgendes Kapital).

4.3 Exkurs: Gebäudeintegrierte bzw. dachintegrierte PV-Anlagen

4.3.1 Gebäudeintegrierte PV-Anlagen

Im ländlichen Raum werden derzeit auch Photovoltaikzellen am Balkongeländer immer beliebter. Durch diese sogenannten Mini-PV-Anlagen haben Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentümerinnen die Möglichkeit, relativ einfach und unkompliziert einen (kleinen, aber wichtigen) Klimabeitrag zu leisten, da der Anschluss in den Stromkreis in der Regel bereits über eine Steckdose erfolgen kann. Da diese Maßnahme wiederum nur einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zugutekommt, verlässt man den Bereich der Liegenschaftsverwaltung und ist per se im Änderungsrecht des § 16 Abs 2 WEG. Da die Maßnahme die Außenhaut (Balkon) des Hauses betrifft und eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen möglich ist, ist die Zustimmung aller anderen Eigentümer und Eigentümerinnen einzuholen. Praktisch in Frage kommt hier wohl nur die Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses durch die Anlage, wodurch eine Genehmigungsfähigkeit scheitern könnte.

Nach alter Rechtslage (vor dem 1.9.2024) war in diesem Zusammenhang darzulegen, dass die Änderung entweder verkehrsüblich war oder einem wichtigen Interesse des

[129] *Ponholzer*, RdU 2023/52.
[130] *Weiß* in REWÖ 384 f.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Projektanten diente. Ob ein globales, öffentliches ökologisches Interesse am Klimaschutz und an CO_2-senkenden Maßnahmen als „wichtiges Interesse“ des Projektanten gilt, ist strittig (siehe oben Kapitel 2.4).

Was das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes betrifft, ist auf den Einzelfall abzustellen. Dabei ist nicht nur darauf zu achten, wie ein Balkon oder eine Terrasse vom öffentlichen Raum wahrgenommen wird, sondern ist das Erscheinungsbild der Anlage auch aus Sicht der anderen Wohnungseigentumsobjekte zu beurteilen. Denn von einer Terrasse eines Objekts ausgehende optische Wahrnehmungen können für andere Mitbewohner bzw. Mitbewohnerinnen als störend empfunden werden und in der Lage sein, sie in ihrer Nutzung ihres Eigentums zu beeinträchtigen. Der OGH hat jedoch ausgesprochen, dass beispielsweise das Aufstellen von Sonnenschutzeinrichtungen, Hollywoodschaukeln oder Sitzmöbeln auf Terrassen durchaus verkehrsüblich sind und daher keine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes vorliegt.[131] Bei erneuerbaren Energieversorgungsanlagen wird bereits (meines Erachtens zu Recht) in der Praxis davon ausgegangen, dass in der heutigen Zeit und vor dem Hintergrund der Klimakrise die Installation von thermischen Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen auf einem Wohnhaus (und zwar nicht nur im Neubau, sondern auch im Zuge von Bestandsanierungen) generell als verkehrsüblich gilt.[132]

Auch bei der Errichtung von klimafreundlichen und mittlerweile verkehrsüblichen Mini-PV-Anlagen am Balkon sollte ein allfälliger optisch störender Eindruck, der von so einer Anlage ausgehen könnte, als weniger wichtig erachtet werden.[133] Erfreulicherweise hat der Gesetzgeber dieses Bedürfnis erkannt und mit der WEG-Novelle 2024, die relativ unscheinbar am 1. September 2024 in Kraft trat, eine erhebliche Erleichterung für Balkon- und Terrassenkraftwerke implementiert (Balkonkraftwerke sind gemäß der Definition des § 7 Z 32a ELWOG 2010 steckerfertige Photovoltaik-Kleinsterzeugungsanlagen mit einer Engpassleistung von weniger als 0,8 kW pro Wohnungseigentumsobjekt): Zwar benötigen Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen weiterhin die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümerinnen, wenn sie an ihrem Balkon- oder Terrassengeländer eine steckerfertige Kleinst-PV-Anlage anbringen wollen, jedoch sind die Voraussetzungen für das Erlangen der Zustimmung

[131] OGH 12.12.1989, 5 Ob 120/89, MietSlg 41.461.
[132] *Weiß* in REWÖ 369 (382).
[133] *Markl* in GeKo Wohnrecht II § 16 WEG Rz 69 (Stand 15.10.2018, rdb.at); *Ecker*, immo aktuell 2020, 96.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

nun gelockert. Aufgrund der Integration von Balkon- oder Terrassenkraftwerke in § 16 Abs 5 WEG gilt für diese nun die Zustimmungsfiktion, die bislang nur für Solaranlagen an Reihenhäusern oder Einzelgebäuden galt. Von der Zustimmung darf ausgegangen werden, wenn alle über die geplante PV-Anlage informiert und verständigt wurden und niemand innerhalb von zwei Monaten nach Verständigung dem Projekt widerspricht. Liegt ein fristgerechter Widerspruch eines Eigentümers oder einer Eigentümerin vor, hat der änderungswillige Wohnungseigentümer bzw. die änderungswillige Wohnungseigentümerin die Möglichkeit, die fehlende Zustimmung gerichtlich ersetzen zu lassen. Auch hier gibt es eine gesetzliche Erleichterung, da Balkonkraftwerke nach neuer Rechtslage eine privilegierte Änderung gemäß § 16 Abs 2 Z 2 WEG darstellen und somit eben nicht mehr nachgewiesen werden muss, dass die geplante Änderung der Übung des Verkehrs entspricht oder einem wichtigen Interesse dient. Jene Wohnungseigentümerinnen, die sich gegen die Maßnahme ausgesprochen haben, können im gerichtlichen Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 2 WEG lediglich die Gründe nach § 16 Abs 2 Z1 WEG einwenden: Notwendige Bedingung ist daher weiterhin, dass mit der Anbringung einer Mini-PV-Anlage keine Schädigung des Hauses oder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen von anderen Bewohnern oder Bewohnerinnen einhergeht. Als zulässigen Einwand führen die Materialien eine mögliche Blendwirkung durch die Anlage oder eine Belastung der Leistungskapazitäten an.[134] Diese Einschränkung macht die Umsetzung der geplanten Maßnahme für einzelne Wohnungseigentümerinnen erheblich leichter.

In diesem Zusammenhang ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass der Gesetzgeber interessanterweise bei Balkonkraftwerken den Privilegierungsumfang des § 16 Abs 2 Z 2 WEG für notwendig erachtet hat, jedoch die (generelle) Anbringung einer Solaranlage an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt (beispielsweise am Flachdach) nicht in den Privilegierungsumfang des § 16 Abs 2 Z 2 WEG integriert hat (siehe Kapital 4.2), und somit die generellen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme allgemeiner Teile (Übung des Verkehrs oder wichtiges Interesse) geprüft werden müssen.

Zusammenfassend handelte es sich bei der WEG-Novelle 2024 um eine Mini-Reform, die bedauerlicherweise nur eine kleine Erleichterung für Balkonkraftwerke gebracht

---

[134] *Sammer*, Mini WE-Novelle - Erleichterungen für Balkonkraftwerke, ÖVI:news 2024 Heft 3, 8.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

hat. Auch wenn diese Änderung zu begrüßen ist (und längst überfällig war), wird dadurch die Energiewende nicht zu schaffen sein. Die großen Herausforderungen bleiben damit ungelöst.

4.3.2 Dachintegrierte PV-Anlagen

Ähnlich verhält es sich zu dachintegrierten PV-Anlagen, also Dachziegel mit Photovoltaikzellen. Bei einer dachintegrierten Anlage wird diese direkt in das Dach in Form von Solardachziegel eingebaut und ersetzt herkömmliche Dachziegel. Da auch Solardachziegel von der Umsatzsteuer befreit sind, erfreuen sich diese großer Beliebtheit und erkennt man auch hier eine wachsende Tendenz. Da bei dachintegrierten PV-Anlagen ebenso die Außenhaut betroffen ist, ist - sofern die Anlage wieder nur einzelnen Objekten zugutekommt - grundsätzlich die Zustimmung aller Eigentümer und Eigentümerinnen erforderlich und ist auf die Beeinträchtigung von schutzwürdigen Interessen der Anderen Bedacht zu nehmen. Allerdings ist meines Erachtens ein weniger strenger Maßstab in Bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Hauses anzulegen: Einzelne Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen können meines Erachtens nicht mehr (oder schwer) argumentieren, dass sie in ihrer Nutzung ihres Objektes beeinträchtigt werden: Dachintegrierte PV-Zellen sind – anders als Balkonkraftwerke oder Saunakabinen[135] auf einer Terrasse - in der Regel nicht von einem Wohnungseigentumsobjekt aus sichtbar, sondern lediglich vom öffentlichen Raum. Was das Erscheinungsbild nach außen betrifft, hat wiederum ein optisches Störpotenzial hinter einer klimafreundlichen und verkehrsüblichen Maßnahme in Form von dachintegrierten Photovoltaikzellen zu treten.

Da allerdings bei Photovoltaikziegel am Dach in der Regel wohl das gesamte Gebäude von der Einspeisung profitieren wird (im Gegensatz zu Balkonkraftwerken, die an eine Steckdose des Wohnungseigentumsobjekts angeschlossen werden) und es sich somit um eine Gemeinschaftsanlage handelt, könnte man die Maßnahme wieder im Rahmen der Liegenschaftsverwaltung durchsetzen, die wie oben angesprochen tauglicher ist, als das Änderungsrecht des Einzelnen.

[135] OGH 12.12.1989, 5 Ob 120/89, MietSlg 41.461.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

5 Gemeinschaftliche Erzeugungsanlagen und Energiegemeinschaften im Wohnungseigentum

Die klimapolitischen Ziele im Energieversorgungssektor gehen aber nicht nur mit der Förderung des Ausbaus von erneuerbaren Energieträgern im Wohnbau einher, sondern auch mit einer zunehmenden Dezentralisierung der Energieversorgung. Das bedeutet, weg von der Abhängigkeit von großen Kraftwerken, die mit Endverbrauchern und Endverbraucherinnen verbunden sind, und hin zu kleinen Versorgungsanlagen von Endverbrauchern und Endverbraucherinnen, die ihren selbst erzeugten Überschussstrom an weitere Endkonsumenten weitergeben. Diese Entwicklung erfährt nun einen neuen Impuls, da der Trend zu gemeinschaftlichen Erzeugungsanlagen (im Folgenden kurz: GEA) geht. Bereits seit 2017 können sich Bewohner und Bewohnerinnen in Mehrparteienhäuser, die einen gemeinsamen Netzanschluss nützen, zusammentun und mit einer GEA Strom produzieren und verwerten (das klassische Beispiel wäre eine gemeinschaftliche Photovoltaikanlage am Dach einer Wohnungseigentumsanlage). Dabei ist die Durchleitung von Energie durch das öffentliche Stromnetz nicht zulässig. Mit Inkrafttreten des Erneuerbaren-Ausbau-Gesetzespaket im Jahr 2021 ist die gemeinsame Energieerzeugung nun auch über Grundstücksgrenzen hinweg möglich: Strom kann mithilfe lokaler und regionaler Verteilernetze gemeinschaftlich produziert, gespeichert, verbraucht und verkauft werden, und zwar ohne strikten Ortsbezug.[136] Dabei darf nun explizit auch das öffentliche Leitungsnetz dafür verwendet werden, anderen Haushalten den erzeugten Strom zu Verfügung zu stellen.

Bei einer derartigen Kooperation ist zwischen Erneuerbaren-Energie-Gemeinschaften (kurz: EEG) und Bürgerenergiegemeinschaften (kurz: BEG) zu unterscheiden. Die beiden Arten der Energiegemeinschaften unterscheiden sich unter anderem darin, dass EEG auf geografisch kleinere Regionen beschränkt sind (Gemeindegebiet), da sie bestimmte Netzebenen des öffentlichen Stromnetzes, durch die die Energie zu anderen Konsumenten der Gemeinschaft geleitet wird, nicht verlassen dürfen. Ein weiteres Unterscheidungsmerkmal betrifft die Energiequelle: EEG sind (wie der Wort-

[136] Die gemeinschaftlichen Erzeugungsanlagen iSd § 16a Abs 2 ElWOG 2010 sind nach den ErläutRV 1519 BlgNR 25. GP 11 auf den Nahebereich des Gebäudes limitiert.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

laut bereits aussagt) auf die Gewinnung und Nutzung von erneuerbarer Energie beschränkt[137] (und daher auch finanziell bevorzugt, da sie vielfältige Anreize bieten[138]), wohingegen die BEG den Verbrauchern und Verbraucherinnen die Möglichkeit bietet, Energie auch abseits von erneuerbaren Quellen zu erzeugen und gemeinsam zu nutzen. Da sich die gegenständliche Masterthese insbesondere auf den Umstieg auf *erneuerbare* Energieträger fokussiert, werden in diesem Kapitel die BEG ausgeklammert und die EEG näher beleuchtet.

5.1 Rechtsformmöglichkeiten für Erneuerbare-Energiegemeinschaften

Eine EEG hat aus mindestens zwei Mitgliedern zu bestehen und kann gemäß § 79 Abs 2 S 2 EAG als Verein, Genossenschaft, Personen- oder Kapitalgesellschaft oder einer ähnlichen Vereinigung mit Rechtspersönlichkeit organisiert werden. Eine EEG ist daher zwingend mit Rechtspersönlichkeit auszugestalten. Dies war eine zentrale Vorgabe des europäischen Gesetzgebers, denn nach der Erneuerbare-Energie-RL 2018/2001/EU sollte eine EEG in eigenem Namen Rechte ausüben und Pflichten unterliegen können, um sich eine konkurrenzfähige Position am Energiemarkt zu sichern.[139] Rechtsformen wie eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts nach §§ 1175 ff ABGB, stille Gesellschaften nach §§ 179 ff UGB sowie schlichte Miteigentumsgemeinschaften nach §§ 825 ff ABGB scheiden daher mangels Rechtspersönlichkeit von vornherein aus.

Die EEG als Kapitalgesellschaft (und zwar als GmbH, da die Aktiengesellschaft und die Europäische Aktiengesellschaft im Hinblick auf das hohe Grundkapital wohl als unpraktikabel ausscheiden) ist zwar rechtlich möglich, scheint aber meines Erachtens wohl eher unüblich. Abgesehen von einem niedrigen Mindeststammkapital von derzeit EUR 10.000 (Stand: Februar 2025), ist die GmbH aus mehreren Gründen dennoch eher ungeeignet: Aufgrund der strengen Formvorschriften bei einer GmbH wäre eine dynamische Gestaltung einer EEG problematisch, da jeder Ein- und Austritt ei-

[137] Vgl § 16c Abs 1 ElWOG 2010 iVm § 79 Abs 1 EAG.
[138] EEG profitieren vor allem von Förderungen, reduzierten Ortstarif, der Reduktion des Erneuerbaren-Förderbeitrags, (zum Teil) von einer Elektrizitätsabgabebefreiung sowie einem möglichen Vorsteuerabzug bei Investitionen.
[139] ErwGr 71 zur Erneuerbare-Energie-RL 2018/2001/EU.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

nes Mitglieds eine Änderung des Stammkapitals bedeuten würde, wofür eine Änderung des Gesellschaftsvertrags in Form eines Notariatsakts erforderlich wäre. Dies bedeutet höhere Kosten und eine erhebliche Einschränkung in der Flexibilität. Auch aufgrund der strengen Rechnungslegungsvorschriften für GmbHs und aufgrund der laufenden Kosten ist die EEG als GmbH wohl nicht geeignet.

Die EEG als Personengesellschaft – und zwar als Offene Gesellschaft oder als Kommanditgesellschaft – ist ebenso unattraktiv: Zwar sind Personengesellschaften aufgrund der Formfreiheit der Satzung und der Gestaltungsfreiheit der Gesellschafter untereinander flexibler, jedoch besteht in der unbeschränkten Haftung der Gesellschafter (bzw. im Falle der Kommanditgesellschaft der Komplementäre) gegenüber Gläubiger ein erheblicher Nachteil, wodurch auch Personengesellschaften als unpraktikabel ausscheiden.

In der Praxis haben sich Vereine (und auch Genossenschaften) als die für den Standardfall einer EEG geeignetsten Rechtsform durchgesetzt. Da Vereine gemäß § 1 Abs 2 VerG nicht auf Gewinn ausgerichtet sein dürfen, sondern gemeinsame, ideelle Zwecke verfolgen sollten, trägt diese Rechtsform den Vorgaben des § 79 Abs 2 EAG am besten Rechnung, wonach der Hauptzweck einer EEG nicht im finanziellen Gewinn liegen darf. Zulässig ist es beispielsweise für Vereinsmitglieder Dienstleistungen umsonst oder zu einem geringen Preis anzubieten. Verkauft eine als Verein organisierte EEG Überschussenergie und ist dies vom Vereinszweck und den Vereinsstatuten gedeckt, ist dies grundsätzlich zulässig, sofern der erzielte Gewinn nicht unmittelbar an die Mitglieder ausgeschüttet wird. Stattdessen sollte der erzielte Gewinn zur Finanzierung der Vereinstätigkeit verwendet werden (beispielsweise für die Deckung der laufenden Kosten). Der Verein als Rechtsform für eine EEG bietet sich auch aufgrund des dynamischen und unbürokratischen Mitgliederwechsels ohne strenge Formvorschriften an. Davon abgesehen sind auch die Gründungskosten sowie die sonstigen anfallenden Kosten beim Verein überschaubar. Dass der Verein daher (zu Recht) am öftesten als Rechtsform für eine EEG gewählt wird, ist daher unstrittig.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

5.2 Wohnungseigentümergemeinschaften als Erneuerbare-Energiegemeinschaften?

Ursprünglich war im Ministerialentwurf vom 16.09.2020 in § 74 Abs 2 EAG auch die Organisation einer EEG als Eigentümergemeinschaft iSd § 2 Abs 5 WEG 2002 explizit vorgesehen.[140] Schließlich wurden Eigentümergemeinschaften in der Folgefassung des § 79 Abs 2 EAG wieder entfernt. Der Gesetzgebungsprozess legt nahe, dass man Eigentümergemeinschaften iSd WEG explizit vom Anwendungsbereich der EEG ausschließen wollte.[141] Dafür ist jedoch meines Erachtens kein nachvollziehbarer Grund ersichtlich. Eigentümergemeinschaften sind – wie in Kapital 1.1 bereits ausgeführt – zumindest teilweise rechtsfähig. Sie sind gemäß § 2 Abs 5 WEG juristische Personen mit Rechtsfähigkeit im Rahmen der Liegenschaftsverwaltung.

Das EAG sieht jedoch auch noch einen fünften Fall für die Rechtsform einer EEG vor, nämlich eine *„ähnliche Vereinigung mit Rechtspersönlichkeit“.* Auch wenn die Eigentümergemeinschaft vom Anwendungsbereich entfernt wurde, wäre es möglich, die Eigentümergemeinschaft unter diesen Auffangtatbestand zu subsumieren. Der Gesetzgeber ließ im Gesetzestext sowie in den Erläuterungen offen, welche weiteren Rechtsformen dem Begriff der ähnlichen Vereinigung mit Rechtspersönlichkeit unterliegen können. Die (Quasi-)Rechtspersönlichkeit einer Eigentümergemeinschaft wurde jedoch bereits in der Lehre weitgehend bestätigt.[142] Und auch in der Rechtsprechung ist von einer mit eigenen Rechtspersönlichkeit ausgestatteten Eigentümergemeinschaft die Rede[143], die in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen könne, sowie aktiv und passiv klagefähig ist.[144] Auch *Cejka* geht davon aus, dass Eigentümergemeinschaften im Rahmen der Verwaltung nach § 18 WEG EEG gründen können, wenngleich in der Praxis eine EEG als Eigentümergemeinschaft wohl eine sehr kleinräumige EEG wäre, da sie

---

[140] 58/ME 27. GP, 32.
[141] *Hartlieb*/*Kitzmüller*, Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften: Zivilrechtliche Stolpersteine und regulatorische Rahmenbedingungen, RdU-UT 2021/16.
[142] *Terlitza*, Die Eigentümergemeinschaft - eine "juristische Person"?, wobl 2019, 353; *Richter*, Thermische Sanierung (Lexis-Briefing, Stand 21. 2. 2021); *Aicher* in Rummel/Lukas (Hrsg), ABGB[4] (2014) § 26 Rz 22: "Quasirechtspersönlichkeit"; *Schauer* in Kletečka/Schauer, ABGB-ON[1.01] § 26 Rz 19 (Stand 1.10.2013, rdb.at).
[143] RIS-Justiz RS0127674.
[144] OGH 12.05.1998, 5 Ob 113/98y.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

nur auf die verwaltete Liegenschaft beschränkt wäre.[145] Es sprechen daher gute Gründe dafür, dass EEG auch als Eigentümergemeinschaften organisiert sein können[146] bzw. sind auch keine Gründe ersichtlich, warum der Gesetzgeber Eigentümergemeinschaften vom Anwendungsbereich (wieder) ausschließen wollte. Ein Teil der Lehre[147] ist der Ansicht, dass der Anwendungsbereich einer Eigentümergemeinschaft als EEG (und auch als BEG) wohl kaum gegeben sei und schließt dies daraus, dass der Eigentümergemeinschaft Rechtsfähigkeit ausschließlich innerhalb der Verwaltung der Liegenschaft, und somit nicht über Liegenschaftsgrenzen, zukommt.

Die Errichtung und der Betrieb einer GEA hingegen ist für die Eigentümergemeinschaft als juristische Person ohne Gründung eines Vereins oder einer Gesellschaft möglich. Dies auch deshalb, da der Teilnehmerkreis der GEA auf die Netzzugangsberechtigten der Liegenschaft, also der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen der Liegenschaft, beschränkt ist.[148] Somit gelangt man wieder zur oben diskutierten Frage, ob eine GEA im Gemeinschaftsinteresse eine (ordentliche oder außerordentliche) Verwaltungsmaßnahme darstellt oder nicht. Ungeachtet dessen, ob die Installation einer GEA als ordentliche oder als außerordentliche Verwaltungsmaßnahme eingeordnet werden kann, wird der Verwalter in jedem Fall im Vorhinein einen Mehrheitsbeschluss einholen, da eine derartige kostspielige Maßnahme eine weitrechende Inanspruchnahme allgemeiner Teile zur Folge hat und der Verwalter Gefahr läuft, dass sein Vertragsverhältnis von einer anderen Mehrheit gekündigt wird. Abgesehen von der Einordnung in ordentliche oder außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen und deren Rechtsfolge daraus, sind bei einer Wohnungseigentumsanlage noch weitere Punkte zu beachten: Zwar bedarf die Versorgung von einzelnen Wohnungseigentümern und Wohnungseigentümerinnen keiner gesonderten Vereinbarung. Jedoch haben die teilnehmenden Personen mit dem Anlagenbetreiber einen Errichtungs- und Betriebsvertrag abzuschließen. Wer als Betreiber einer Anlage fungiert, bestimmen die teilnehmenden Berechtigten. Aus den Materialien zum ElWOG

[145] *Cejka*, Privatrechtliche Aspekte der österreichischen Umsetzung von Energiegemeinschaften im EAG-Paket, ecolex 2021/5.
[146] *Hartlieb/Kitzmüller*, RdU-UT 2021/16.
[147] *Autengruber/Tamerl/Müller/Schwager*, Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften - die Zukunft der kommunalen Energieversorgung?, RFG 2021/20.
[148] *Preßmair/Mayr*, Errichtung und Betrieb einer EG: Vertragsstrukturen und technische Hürden, immolex 2023/95.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

2010 ergibt sich keine besondere Voraussetzung eines Betreibers im Hinblick auf seine Tätigkeit.[149]

Da die Eigentümergemeinschaft als juristische Person im Rahmen der Liegenschaftsverwaltung auftritt, kann sie Rechte und Pflichten als Betreiberin einer GEA erwerben bzw. eingehen, vorausgesetzt, man bejaht im ersten Schritt die Einordnung der PV-Anlagen in die Liegenschaftsverwaltung iSd WEG. Es spricht meines Erachtens auch nichts dagegen, die Installation einer GEA sowie ihre Erhaltung in die Liegenschaftsverwaltung einzuordnen. Die Eigentümergemeinschaft schließt als Anlagenbetreiberin, vertreten durch den Verwalter, den Errichtungs- und Betriebsvertrag gemäß § 16a Abs 4 ElWOG (und allenfalls einen Einspeisungsvertrag) ab. Der Vertrag steht auch konkret mit der Verwendung allgemeiner Teile der Liegenschaft in Zusammenhang, was nach der Rechtsprechung eine Voraussetzung für die Bejahung der Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft hinsichtlich der jeweiligen Maßnahme ist.[150] Die teilnehmenden Bewohner und Bewohnerinnen müssen somit für den Betrieb einer GEA keine separate juristische Person gründen und können sich Kosten sparen. Will die Eigentümergemeinschaft die erzeugte Energie nicht nur nutzen, sondern auch in das öffentliche Netz einspeisen (sog. Überschuss- oder Volleinspeiser), muss wiederum beurteilt werden, ob der Einspeisungsvertrag mit der Verwendung allgemeiner Teile der Liegenschaft in Verbindung steht und von der Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft mitumfasst ist. *Sprohar-Heimlich* ist der Ansicht, dass (rechtliche und/oder tatsächliche) Maßnahmen stets der Verwaltung unterliegen sollen, wenn sie zum Ziel haben, die Liegenschaft zu erhalten oder zu verbessern oder Früchte daraus zu ziehen.[151] Folgt man dieser Ansicht, käme man zum Schluss, dass das Entgelt aus der Überschussenergie eine Ersparnis hinsichtlich liegenschaftsbezogener Ausgaben darstellt und daher ein direkter Zusammenhang mit der Liegenschaft besteht.[152] Der Abschluss des Einspeisungsvertrags unterliegt somit auch der Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft. Anderer Ansicht ist *Räth*, die (ohne näher darauf einzugehen) davon ausgeht, dass es sich bei der Errichtung einer Anlage zur Volleinspeisung nicht um eine Verwaltungsmaßnahme handelt und die Zustimmung aller Miteigentü-

[149] ErläutRV 1519, BlgNR 25. GP 11.
[150] RIS-Justiz RS0130069.
[151] *Sprohar-Heimlich* in Schwimann/Kodek[5] § 833 ABGB Rz 7.
[152] *Pittl/Egger*, wobl 2024, 181.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

mer und Miteigentümerinnen erforderlich ist; der Eigentümergemeinschaft käme daher auch keine Rechtspersönlichkeit zu.[153] Es ist jedoch nicht ersichtlich, worauf sich diese Ansicht stützt.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

[153] *Räth*, Der Umstieg auf erneuerbare Energie im Wohnungseigentum - eine Angelegenheit der Verwaltung?, immolex 2023/187.

6 Conclusio

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Trend im Wohnungseigentum zwar eindeutig in Richtung Umstieg auf erneuerbare Energieträger und Senkung des allgemeinen Energiekonsums geht, jedoch ein einfacher Umstieg nach derzeitiger Rechtslage und aufgrund zahlreicher praktischer bzw. rechtlicher Hürden (weiterhin) ein Wunschdenken für viele klimabewusste Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen bleibt. Im Ergebnis blieben die zu erwartenden Auswirkungen des Regierungspakets bedauerlicherweise aus.

Der Gesetzgeber ist daher nach wie vor gefragt, die praktische Durchführbarkeit der Energiewende im Wohnungseigentum zu ermöglichen. Die folgenden Unterkapitel stellen zusammenfassend die aktuelle Rechtslage dar und bieten einen abschließenden Überblick über Vorschläge für mögliche Gesetzesänderungen bzw. Regelungsmechanismen im Wohnungseigentumsrecht.

6.1 Aktuelle Rechtslage

Das Regierungsprogramm 2020-2024 und die damit einhergehenden WEG-Novellen 2022 und 2024 hatten die Herstellung der Klimaneutralität Österreichs durch Dekarbonisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand bis spätestens 2040 zum Ziel. Durch die erste WEG-Novelle im Jahr 2022 wurden punktuelle Erleichterungen bei der Umsetzung von klimaschützenden Maßnahmen im Wohnungseigentum eingeführt, wie beispielsweise bei der Anbringung von Vorrichtungen zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs oder bei der Anbringung von Solaranlagen an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt. Damit wollte der Gesetzgeber Barrieren bei der wohnungseigentumsrechtlichen Willensbildung im Zusammenhang mit der Umsetzung von klimaschützenden Sanierungsmaßnahmen im Bestand möglichst beseitigen. Obwohl der Gesetzgeber im Zusammenhang mit der Novelle weitreichende Reformschritte im WEG in Aussicht stellte, blieben diese aus. In den Erläuterungen wird die ausbleibende größere Reform damit begründet, dass diese einer breiten und eingehenden Beratung auf Expertenebene

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

bedürfe, mehr Zeit in Anspruch nehmen würde und sie zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen würde.[154]

Durch die gesetzlichen Erleichterungen im WEG kam die rechtspolitische Frage auf, ob die Durchführung von klimaschützenden Sanierungsmaßnahmen an Wohnungseigentumsanlagen, wie insbesondere Maßnahmen zur thermischen Sanierung allgemeiner Teile eines Bestandsgebäudes oder ein dekarbonisierender Heizungsaustausch, in den Katalog der ordentlichen oder der außerordentlichen Verwaltungsangelegenheiten eingeordnet werden sollen. Denn eine eindeutige Zuordnung von diesen Maßnahmen blieb im Gesetzestext aus.

Die Praxis hat gezeigt, dass eine pauschale Einordnung von dekarbonisierenden Maßnahmen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft nicht so einfach möglich ist und im Einzelfall beurteilt werden muss. Denn ob eine thermisch-energetische Sanierungsmaßnahme in die ordentliche oder außerordentliche Verwaltungskategorie fällt, hängt von mehreren Faktoren ab: Jede Liegenschaft ist aufgrund des Alters und eines allfälligen Instandhaltungsrückstaus individuell und daher kann bei manchen Bestandsgebäuden eine thermisch-energetische Sanierung eine Erhaltungsmaßnahme sein, während bei anderen Gebäuden bereits eine nützliche Verbesserung (und damit eine außerordentliche Sanierungsmaßnahme) vorliegen kann. Dabei spielt nicht nur die Mangelhaftigkeit des betroffenen Gebäudeteils eine Rolle, sondern auch die Kostenbelastung der geplanten Maßnahme, die Finanzierung und das Verhältnis zwischen Kosten und Nutzen. Weiters dürfen auch (überstimmte) Minderheitseigentümer und Minderheitseigentümerinnen nicht durch die Sanierungsmaßnahme in ihren Einzelinteressen verletzt werden.

Die nicht eindeutige Zuordnung in die Agenden der ordentlichen oder außerordentlichen Liegenschaftsverwaltung hat eine gewisse Rechtsunsicherheit zur Folge. Manche Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen nehmen dadurch möglicherweise bewusst Abstand vom Versuch eine solche Maßnahme umzusetzen.

[154] ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 6.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

6.2 Rechtspolitische Änderungsvorschläge

Aufgrund der weitreichenden Rechtsfolgen, die sich aus der Beurteilung der Frage ergibt, ob eine Maßnahme in die eine oder die andere Kategorie fällt, sollten rechtspolitische Änderungen der derzeitigen Rechtslage diskutiert werden, um die Rechtssicherheit zu erhöhen. Wünschenswert wäre eine klare Zuordnung in die eine oder andere Kategorie.

Dazu gibt es mehrere Vorschläge in der Literatur[155]:

1. Zuordnung als ordentliche Verwaltungsangelegenheit:

   Zu denken wäre klimaschützende Sanierungsmaßnahmen von allgemeinen Teilen explizit in den Katalog des § 28 Abs 1 WEG aufzunehmen und daher der ordentlichen Liegenschaftsverwaltung zu unterstellen. Diese Zuordnung müsste immer, und zwar unabhängig von dem damit zusammenhängenden Kostenfaktor, erfolgen, sodass eine Dekabonisierungsmaßnahme, die außergewöhnlich hohe Kosten verursachen würde, nicht in eine außerordentliche Verwaltungsmaßnahme umqualifiziert werden kann. Dies hätte zur Folge, dass ein bestellter Verwalter von sich aus tätig werden könnte (und allenfalls sogar müsste), ohne dass es einer Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft bedürfen würde – wenngleich ein Verwalter derartige kostenaufwändige Maßnahmen wohl in der Praxis nicht ohne einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümerinnen umsetzen würde, wenn er sein Mandat als Verwalter nicht riskieren möchte.
   Die Vorteile liegen dennoch auf der Hand: Bei Untätigkeit des Verwalters oder der Mehrheit, könnte durch eine entsprechende Erweiterung des Tatbestands nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG ein einzelner Wohnungseigentümer bzw. eine einzelne Wohnungseigentümerin die Durchführung von einer Dekabonisierungsmaßnahme dennoch vorantreiben. Auch ein etwaiger Mehrheitsbeschluss könnte nur aufgrund formeller Mängel, nicht aber aus inhaltlichen Gründen

[155] *Pesek*, Die Willensbildung im Wohnungseigentum für die Durchführung klimaschützender Maßnahmen: Status quo und rechtspolitische Änderungsvorschläge (Teil 1), wobl 2023, 53.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

angefochten werden. Ein Wohnungseigentümer bzw. eine Wohnungseigentümerin könnte daher nicht erfolgreich einwenden, dass er bzw. sie durch die beschlossene Maßnahme übermäßig beeinträchtigt werde.
Diese Vorteile können gleichzeitig auch als nicht unerhebliche Nachteile gesehen werden: Denn dass ein Verwalter (theoretisch) ohne Mitwirkung der Eigentümergemeinschaft derartige kostspielige Maßnahmen setzen könnte, kann auch zu einer nicht unerheblichen Benachteiligung von einzelnen Bewohnern und Bewohnerinnen führen. Ebenso entspricht der Umstand, dass eine Minderheit von Wohnungseigentümerinnen oder ein einzelner Wohnungseigentümer bzw. eine einzelne Wohnungseigentümerin eine thermisch-energetische Sanierungsmaßnahme der Mehrheit aufzwingen könnte, wohl nicht dem Grundgedanken des wohnungseigentumsrechtlichen Mehrheitsprinzips.

2. Zuordnung als ordentliche Verwaltungsangelegenheit mit Mitbestimmung der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen:

   Alternativ wäre es möglich, klimaschützende Sanierungsmaßnahmen zwar als ordentliche Verwaltung zu kategorisieren, jedoch unter Mitbestimmung der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen. Dies würde die Position des Verwalters und auch der Minderheit etwas schwächen. Möglich wäre etwa, dass der Verwalter nur aufgrund eines Beschlusses der Mehrheit tätig werden darf, dies jedoch mit niedrigerem Zustimmungsquorum, da in der Praxis ein Beschluss oft daran scheitert, dass die Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen sich bei der Willensbildung oft passiv verhalten. Alternativ könnte man dem Verwalter eine Anzeigepflicht vor Durchführung der Maßnahme auferlegen, sodass er die Eigentümergemeinschaft im Vorhinein darüber zu informieren hat, bevor er eine solche Maßnahme durchführen möchte. Der Verwalter könnte in diesem Fall nur dann tätig werden, wenn die Eigentümergemeinschaft nicht innerhalb einer angemessenen Frist einen ablehnenden Beschluss fasst.
   Durch die erfolgte Mitwirkung bzw. Nichtmitwirkung der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen kann der Verwalter die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen leichter rechtfertigten.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

3. Einordnung als außerordentliche Verwaltungsangelegenheit:

   Als dritten Alternativvorschlag ist die Aufnahme von klimaneutralen Sanierungsmaßnahmen in den Katalog des § 29 WEG der außerordentlichen Verwaltungsangelegenheiten wünschenswert. In diesem Fall müsste der Verwalter stets im Vorhinein die Zustimmung der Mehrheit der Eigentümergemeinschaft einholen, was – wie bereits ausgeführt – in der Praxis nicht leicht zu erzielen ist. Durch die Einräumung einer privilegierten Stellung durch zwei mögliche Szenarien könnte die Umsetzung dieser Maßnahmen erleichtert werden: Einerseits wäre daran zu denken, für das Zustandekommen ein niedrigeres Zustimmungsquorum vorzusehen. Durch die Novelle 2022 wurde jedoch durch § 24 Abs 4 WEG bereits die Willensbildung für außerordentliche Verwaltungsangelegenheiten erleichtert, sodass meines Erachtens eine weitere Herabsetzung des Zustimmungsquorums wohl nicht zielführend wäre.
   Man könnte andererseits die Anfechtung eines solchen Beschlusses einschränken. Nach derzeitiger Rechtslage kann ein Beschluss gemäß § 29 Abs 2 WEG angefochten und aufgehoben werden, wenn (i) die geplante Änderung einen Wohnungseigentümer oder eine Wohnungseigentümerin übermäßig beeinträchtigen könnte oder (ii) die Kosten der geplanten Änderung nicht durch die Rücklage gedeckt werden können. Durch die Einräumung einer privilegierten Stellung von Dekabonisierungsmaßnahmen könnten die Anfechtungsgründe eingeschränkt werden. Nach Ansicht von *Pesek* sollte dies jedoch nur für jene Sanierungsmaßnahmen möglich sein, die öffentlich-rechtlich gefördert werden, um nicht jeglichen und gar unzweckmäßigen Maßnahmen diese Sonderstellung einzuräumen; eine Förderungszusage indiziere nämlich die Zweckmäßigkeit der Maßnahme.[156]

Meines Erachtens wäre eine klare Zuordnung von thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohnungseigentumsanlagen in den Katalog der außerordentlichen Liegenschaftsverwaltung mit Einräumung einer privilegierten Stellung gegenüber sonstigen außerordentlichen Verwaltungsmaßnahmen zielführender und systemkonformer als die Zuordnung in den Kreis der ordentlichen Verwaltung. Da derartige Maßnahmen auch aufgrund der damit einhergehenden Kostenbelastung eher als

[156] *Pesek*, wobl 2023, 53.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Verbesserungsarbeiten iSd § 29 WEG und nicht als Erhaltungsarbeiten angesehen werden, wäre eine ausdrückliche Ansiedelung in die außerordentliche Liegenschaftsverwaltung auch naheliegender.

Für diese Sichtweise spricht auch das Vorgehen in der Praxis: Denn Hausverwalter führen kostspielige Maßnahmen in der Regel nicht in Eigenregie durch, sondern werden erst tätig, wenn sie zuvor die Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen in die Planung und Umsetzung der Maßnahmen einbezogen haben und sich deren Segen geholt haben. Dieses praktizierte Vorgehen ist de facto ein Vorgehen wie bei einer außerordentlichen Liegenschaftsverwaltung iSd § 29 WEG.

Jedenfalls sollte meines Erachtens davon abgegangen werden, das äußere Erscheinungsbild einer Wohnungseigentumsanlage zu schützen, wenn es um die Anbringung einer Solaranlage bzw. generell um thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen geht. Erfreulich war in diesem Zusammenhang die Änderung im Rahmen der WEG-Novelle 2024 für steckerfertige Kleinst-PV-Anlagen an Balkonen, die in den Privilegierungsumfang des § 16 Abs 2 Z 2 WEG aufgenommen wurden. Dadurch muss nicht mehr der Nachweis erbracht werden, dass das Balkonkraftwerk verkehrsüblich ist oder einem wichtigen Interesse dient. Meines Erachtens müsste auch die generelle Anbringung einer Solaranlage an Wohnungseigentumsanlagen in den Privilegierungsumfang aufgenommen werden. Durch die Aufnahme in den Katalog des § 16 Abs 2 Z 2 WEG sowie durch die Einführung einer Zustimmungsfiktion für Balkonkraftwerke sind Kleinst-PV-Anlagen somit doppelt privilegiert. Diese doppelt privilegierte Stellung wäre auch für (große) Solaranlagen an Dächern von Wohnungseigentumsanlagen sowie für Wärmepumpen zu begrüßen. Ein Argument, warum eine Solaranlage am Balkon verkehrsüblich sei, aber am Dach nicht, ist meines Erachtens nicht ersichtlich. Ganz im Gegenteil, können Solaranlagen an Dächern wohl noch weniger als optisch störend empfunden werden, als Kleinstkraftwerke an Balkonen. Auch der Einwand, dass eine Solaranlage am Dach schutzwürdige Interessen anderer Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer wesentlich beeinträchtigen könnte, da zukünftig womöglich ein weiterer Wohnungseigentümer oder eine weitere Wohnungseigentümerin eine solche Anlage am Dach plant und der Platz nicht mehr dafür ausreicht, ist meines Erachtens nicht gerechtfertigt und außerdem nicht zielführend. Denn dadurch kann die bloße Behauptung eines Bewohners oder einer Bewohnerin, dass er bzw. sie möglicherweise eine solche Solaranlage für sich in Zukunft plane, sofort die Umsetzung der Maßnahme unmöglich machen; gleichzeitig würde

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

aber auch diese in Zukunft geplante Anlage nicht erfolgreich durchgesetzt werden können, da dann auch die jetzige Antragstellerin diesen Einwand erfolgreich vorbringen könnte. Durch diesen relativ einfachen Einwand würde im Ergebnis keine Solaranlage erfolgreich durchgesetzt werden können. Dies kann wohl nicht die Intention des Gesetzgebers gewesen sein, weswegen meines Erachtens eine Änderung der Rechtslage durch Einräumung einer doppelt privilegierten Stellung von Solaranlagen im Wohnungseigentum im Sinne der Rechtssicherheit und im Sinne der Erreichung der Klimaziele wünschenswert wäre. Der Schutz vor einer Schädigung des Hauses und die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümerinnern wäre ohnehin nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG zu beurteilen.

Abgesehen davon, erweist sich das Änderungsrecht eines Einzelnen wohl nur als bedingt tauglich, um die Errichtung einer Solaranlage in einer bestehenden Wohnungseigentumsanlage durchzusetzen. Erfolgsversprechender ist meines Erachtens aus den oben ausgeführten Gründen die Umsetzung einer Gemeinschaftsanlage im Rahmen der Liegenschaftsverwaltung.

Zusammenfassend kann in diesem Zusammenhang gesagt werden, dass die Regelung einer Zustimmungsfiktion für die Anbringung einer Solaranlage an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt zwar ein erster Schritt in die richtige Richtung war, sie aber meines Erachtens zu kurz greift, da in einem Verfahren zur gerichtlichen Ersatzgenehmigung der Antragsgegner bzw. die Antragsgegnerin relativ einfaches Spiel hat und eine Durchsetzung solcher Maßnahmen in der Praxis unmöglich ist.

Im Ergebnis setzen die WEG-Novellen der letzten Jahre ein wichtiges Zeichen zum Klimaschutz in Österreich und bringen einen ersten, wichtigen Beitrag zum schrittweisen Ausstieg von fossiler Energie in Wohnungseigentumsanlagen. Allerdings können durch diese Änderungen die großen klimapolitischen Herausforderungen nicht in Angriff genommen werden und braucht es dafür definitiv einen ambitionierteren, politischen Reformwillen, um die erfolgreiche Durchsetzung des Umstiegs auf erneuerbare Energiesysteme endlich zu gewährleisten und Rechtssicherheit unter den Wohnungseigentümerinnen zu schaffen.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Literaturverzeichnis

Aicher in Rummel/Lukas (Hrsg), ABGB[4] (2014).

Autengruber/Tamerl/Müller/Schwager, Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften - die Zukunft der kommunalen Energieversorgung?, RFG 2021/20.

Cejka, Privatrechtliche Aspekte der österreichischen Umsetzung von Energiegemeinschaften im EAG-Paket, ecolex 2021/5.

Ecker, Klimaschutz im Wohnungseigentumsrecht, Möglichkeiten der Ökologisierung de lege lata, immo aktuell 2020, 96.

Faistenberger/Barta/Call, Gedanken zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, § 14 WEG 1975.

Hartlieb/Kitzmüller, Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften: Zivilrechtliche Stolpersteine und regulatorische Rahmenbedingungen, RdU-UT 2021/16.

Hausmann in Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG[5] (2023).

Illedits in Illedits (Hrsg), Wohnrecht[4] (2022).

Jensik, Miteigentum – Wohnungseigentum: Eine kurzgefasste systematische Darstellung unter besonderer Berücksichtigung der neueren Rechtsprechung und Literatur mit dem Wortlaut der einschlägigen Gesetzestexte (1962).

Klang in Klang (Hrsg), Kommentar zum allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch III² (1952) 1110.

Kothbauer, Sicherheitstechnische Nachrüstungen im Wohnungseigentum, immolex 2019, 372.

Kothbauer, Thermisch-energetische Sanierung, immolex 2010, 268.

Löcker in Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - WEG[5] (2023).

Markl in GeKo Wohnrecht II (Stand 15.10.2018, rdb.at).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Mayr, Die Ökologisierung des Mietrechts, Sachverständige 2018, 206.

Pesek, Die Willensbildung im Wohnungseigentum für die Durchführung klimaschützender Maßnahmen: Status quo und rechtspolitische Änderungsvorschläge (Teil 1), wobl 2023, 53.

Pittl/Egger, Errichtung und Betrieb einer Photovoltaik-Anlage im Wohnungseigentum, wobl 2024, 181.

Pletzer, GeKo Wohnrecht I § 3 MRG.

Ponholzer, Solaranlagen im Wohnungseigentum – eine fallspezifische Einordnung, immolex 2022, 414.

Ponholzer, Thermisch-energetische Sanierung im Wohnungseigentum, immolex 2023/76.

Preßmair/Mayr, Errichtung und Betrieb einer EG: Vertragsstrukturen und technische Hürden, immolex 2023/95.

Räth, Der Umstieg auf erneuerbare Energie im Wohnungseigentum - eine Angelegenheit der Verwaltung?, immolex 2023/187.

Richter, Thermische Sanierung (Lexis-Briefing, Stand 21. 2. 2021).

Riss, Die Umsetzung der so genannten Nullungsverpflichtung im Wohnungseigentum, wobl 2015, 371.

Riss in Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - MRG4 (2021).

Sammer, Mini WE-Novelle - Erleichterungen für Balkonkraftwerke, ÖVI:news 2024 Heft 3.

Schauer in Kletečka/Schauer, ABGB-ON[1.01.]

Sprohar-Heimlich in Schwimann/Kodek (Hrsg), ABGB Praxiskommentar Band 45 (2018).

Stabentheiner, Wohnrechtliche Rahmenbedingungen für die Dekarbonisierung von Wohngebäuden, Sachverständige 2024, 1.

Tanczos/Eliskases in Rummel/Lukas (Hrsg), ABGB4 (Stand 1.8.2015, rdb.at).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Terlitza, Die Eigentümergemeinschaft - eine "juristische Person"?, wobl 2019, 353.

Terlitza, Zur Abgrenzung von Verwaltung und Verfügung – eine dogmatische Frage von eminenter praktischer Bedeutung, wobl 2011, 185.

Weiß, in Christian/Kerschner/Wagner, Rechtsrahmen für eine Energiewende Österreichs (REWÖ) (2016), 369.

Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II[23] (Stand: 1.6.2015, rdb.at).

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.