

Bundesministerium für Justiz  
Museumstraße 7  
1070 Wien

per E-Mail: team.z@bmj.gv.at  
cc: Nationalrat

**Abteilung für Rechtspolitik**  
Wiedner Hauptstraße 63 | 1045 Wien  
T 05 90 900 4075 | F 05 90 900 114075  
E rp@wko.at  
W wko.at/rp

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
2021-0.429.328  
17.6.2021

Unser Zeichen, Sachbearbeiter  
Rp 1971/21/AB/CG  
Dr. Agnes Balthasar-Wach

Durchwahl  
4075

Datum  
30.7.2021

**Ministerialentwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird (WEG-Novelle 2022 - WEG-Nov 2022); Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Wirtschaftskammer Österreich dankt für die Zusendung des gegenständlichen Ministerialentwurfs und nimmt zu diesem, wie folgt, Stellung:

**I. Allgemeines**

Grundsätzlich ist die in Aussicht genommene Novellierung des WEG zu begrüßen, weil die Durchführung zukunftsorientierter (Bau-)Vorhaben begünstigt wird.

Es handelt sich um ein nur punktuellles Änderungsvorhaben, das horizontale Novellierungsanliegen ausklammert. Im Fokus steht im Wesentlichen die erleichterte Realisierung von Vorhaben, die einen Beitrag zum Klimaschutz leisten sollen.

Aber auch mit Blick auf die Verwirklichung des Ziels „Klimaschutz“ besteht Anpassungsbedarf. Zwar werden in Bezug auf einige explizit genannte Vorhaben, wie E-Ladeinfrastruktur, Photovoltaikanlagen und Beschattungssysteme, notwendige Erleichterungen für die Ausübung des Änderungsrechts durch Wohnungseigentümer eingeführt. Jedoch würde eine technologische Weitung zusätzliche positive Effekte im Hinblick auf alle klimarelevanten Technologien der Gebäudesteuerung in Verbindung mit klimafreundlichen Nutzerverhalten ergeben.

So bestehen zusätzlich zu der grundsätzlich positiven Gesamtbewertung dieser Novelle zu einzelnen Bestimmungen gewisse, nachfolgend näher erläuterte Anliegen.

## II. Im Detail

### Zu § 16 WEG (eingeschränkter Fokus der Novelle)

Um klimarelevante, treibhausgasmindernde Einsparungen zu maximieren, wird angeregt, den Anwendungsbereich im Sinne eines technologieoffenen Ansatzes analog auf alle weiteren Technologien zur Gebäudesteuerung zu erstrecken, die mit den derzeit im Gesetzesentwurf genannten Projekten (Photovoltaik, Beschattung, E-Laden etc.) vergleichbar sind. Es erscheint nämlich unumstritten, dass zur Erreichung der Klimaschutzziele alle verfügbaren Technologien und Anreize benötigt werden. Beispielhaft seien angeführt:

- Sensorik / Aktorik, die einerseits Energieverbräuche transparent machen und andererseits eine Optimierung dieser Verbräuche im Sinne der Ressourcenschonung ermöglichen, wie Messgeräte, Gateways für Transparenz der Energieverbräuche, Batteriespeicher für Optimierung der Verbräuche, Lichtsteuerung, Einzelraumregelungen (Zonen Regelung der Temperatur) und Türsysteme, die Energieverluste in Form von Wärme und Kälte begrenzen,
- intelligente Heizsysteme,
- intelligente Luft- und Kältetechnik, sowie
- energieeffizientere Pumpen und Armaturen.

Des Weiteren wird angeregt, anstelle der im Gesetz ausdrücklich genannten Technologien eine Verordnungsermächtigung vorzusehen, die die bereits genannten und oben beispielhaft angeführten Technologien umfasst. Dies sichert auch mehr Flexibilität im Hinblick auf die rasche Technologieentwicklung.

### Zu § 16 Abs. 2 Z 2 WEG (privilegierte Änderungen)

Die Erweiterung des Kreises der privilegierten Änderungen für Vorrichtungen zum Laden von elektrisch betriebenen Fahrzeugen ist zu begrüßen (siehe sogleich unten zu der Anregung, einen erweiterten Leistungsumfang zuzulassen).

Die Novellierung sollte überdies dazu genutzt werden, um § 16 Abs. 2 Z 2 WEG an technologische Entwicklungen anzupassen. Konkret regen wir an, den veralteten Terminus „*Fernsprechleitungen*“ zu streichen und durch den Terminus „*Datenleitungen*“ zu ersetzen. Hintergrund ist die verstärkte Nachfrage nach schneller Datenkommunikation und die damit verbundene Notwendigkeit für das Einziehen von Glasfaserkabeln, was derzeit gegen den Willen mancher Wohnungseigentümer im Einzelfall schwer durchzusetzen ist. Denn Glasfaserkabel können nicht unter „*Fernsprechleitungen*“ subsumiert werden. Die angeregte Änderung würde Klarheit schaffen und der Konnektivität bzw. Verbreitung des schnellen Breitbandinternets in Österreich Vorschub leisten.

### Zu § 16 Abs. 2 Z 2 WEG i.V.m. den Erläuterungen (Vorrichtung zur Ermöglichung einphasigen Ladens mit maximal 3,7 kW)

Die Privilegierung des § 16 Abs. 2 WEG umfasst „*die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs*“. Nach den Erläuterungen entspricht „*Langsamladen*“ derzeit - wie in der OGH-E 5 Ob 173/19f angeführt - einem einphasigen Laden mit maximal 3,7 kW.

Das erleichterte Anbringen von Einzelladestationen ist ein erster wichtiger Schritt, der im WEG gesetzt werden kann, um die Klimaschutzziele zu erreichen.

In diesem Sinne sollte sich allerdings weder aus dem Gesetz („*Langsamladen*“) noch aus den Erläuterungen („*maximal 3,7 kW*“) eine Einschränkung auf eine gewisse Technologie oder eine Begrenzung des Leistungsumfangs ergeben, damit technische Innovationen - die Industrie entwickelt derzeit eine Vielzahl von Produkten im Bereich der (auch privaten) Ladeinfrastruktur - ungehindert und ohne Verzögerung in „den alltäglichen Gebrauch“ übernommen werden können.

Ein technologieoffener Ansatz wäre aus technischer und energiewirtschaftlicher Sicht sinnvoll. Denn schon derzeit würde sich ein höherer Leistungsumfang, bspw. eine 3-phasige Leitung mit einer allfälligen Begrenzung auf 16A (11kW) oder 32A (22kW), in die vorliegenden Gegebenheiten gut einfügen:

- Es ist zu erwarten, dass die einphasigen Anspeisungen über längere Zeiträume (mehrere Stunden) voll genutzt werden. Da es allerdings kaum haushaltsübliche einphasige Steckdosen bzw. Stecker gibt, die auf Dauerstrom von 16A ausgelegt sind, besteht das sicherheitstechnische Risiko von Überhitzungen. Dies ist bei 3-phasigen Steckern, sowohl bei 16A als auch bei 32A, nicht der Fall (weit verbreitet sind Steckvorrichtungen gemäß Steckernorm IEC 60309, die 32A Version wird eher nur im gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Bereich genutzt).
- Bezüglich der Nutzung der elektrischen Versorgung ist darauf abzustellen, dass das vorgelagerte System auf diese Belastungen ausgelegt ist. Die Wohnungsanschlüsse (Vorzählersicherungen/Nachzählersicherungen) sind meist 3-phasig mit 25A / 35A oder zu einem wesentlich geringen Teil einphasig mit 20A / 25A abgesichert. Im Falle von Garagen ist es denkbar und üblicherweise auch möglich, einen eigenen Strombezug bzw. -Anschluss an das öffentliche Netz zu erhalten, wobei jedoch die Entgelte für eine Netznutzung entsprechend anfallen.
- Einphasige Belastungen sind überdies im Verteilungsnetz der Energieversorger problematisch, weil Asymmetrien entstehen, die für einen stabilen Betrieb ausgeglichen werden müssen; sei es mit höheren Leiterquerschnitten und/oder organisatorischen Maßnahmen. Eine gleichmäßige Verteilung auf drei Phasen wäre jedenfalls für derartige Anwendungen zu empfehlen und technisch sinnvoll. Dies auch im Hinblick auf die Ladezeiten, die bei intelligenten Systemen wesentlich besser über Zeiten niedriger Last (insbesondere zu Nachtzeiten oder bei hohem Anfall von Photovoltaik-Energie) verteilt werden können.
- Angemerkt sei auch, dass die Leitungen nicht zwangsläufig in Wallboxen oder ähnlichen Ladevorrichtungen enden müssen. Es gibt eine große Zahl an Produkten, die aus einem Kabel mit ein- bzw. angebaute Elektronik bestehen und mit diversen Stecker-Adaptoren an Wechselstromsystemen angeschlossen werden können (sei es nun ein- oder dreiphasig mit beliebig einstellbarem Leistungsbezug über die Ladezeit).
- Abschließend wird zum Vergleich bemerkt, dass die in einem Haushalt anfallenden Größenordnungen der elektrischen Leistung durchaus hoch sein können. So weisen moderne Kochfelder bis zu 9 kW Anschlussleistung auf und sind üblicherweise auch dreiphasig anzuschließen; haushaltsübliche Mikrowellenherde, Backöfen, Wasserkocher etc. haben oft Anschlusswerte von über 2 kW.

Ebenso wird das Anliegen nach einer höheren Ladeleistung durch praktische Überlegungen unterstrichen. Herausforderungen im Zusammenhang mit den E-Fahrzeugen sind die Reichweite und die Ladedauer. Die Reichweite soll mit größeren Akkukapazitäten erhöht werden, was die Ladedauer der Akkus verlängert. Um einem unpraktikablen Anstieg der Ladedauer gegenzusteuern, muss die Erhöhung der Ladeleistung ermöglicht werden. Die Privilegierung von

einphasigem Laden mit maximal 3,7 kW ist nicht ausreichend, um potenziellen Käufern von E-Fahrzeugen die erforderliche Ladeinfrastruktur zu garantieren.

Die nachstehende Tabelle 1 zeigt, dass bei einer Ladeleistung von 3,7 kW moderne E-Fahrzeuge kaum noch über Nacht (in zwölf Stunden von 19 bis 7 Uhr) vollgeladen werden können. Aktuell sind Akkukapazitäten von 45 bis 80 kWh üblich. So nimmt bei einem „77 kWh-Akku“ eine Aufladung mit einer Ladeleistung von lediglich 3,7 kW über 20 Stunden in Anspruch. Da ein Akku mittels der Ladevorrichtungen, deren Anbringen die Novelle privilegiert ermöglichen möchte, über Nacht nicht vollgeladen werden kann, geht die Privilegierung in ihrer derzeitigen Form an den Anforderungen der Realität vorbei.

Tabelle 1: Ladedauer bei einer Ladeleistung von 3,7 kW bzw. 11 kW

Marke	Modell	Kapazität Akku in kWh	Ladeleistung in kW	
			3,7	11
Rot: Ladezeiten über zwölf Stunden			Ladezeit in Stunden	Ladezeit in Stunden
VW	ID3	45	12,2	4,1
		58	15,7	5,3
		77	20,8	7,0
	ID4	77	20,8	7,0
Tesla	Modell 3	52	14,1	4,7
		75	20,3	6,8
		82	22,2	7,5
	Modell S	85	23,0	7,7
Renault	Zoe	41	11,1	3,7
		52	14,1	4,7
Nissan	Leaf	24	6,5	2,2
Opel	Ampera	60	16,2	5,5
Mercedes	EQ A	66	17,8	6,0
Hyundai	Kona	64	17,3	5,8
	Ioniq	88	23,8	8,0
Skoda	Enyaq	58	15,7	5,3
		77	20,8	7,0
Audi	Q4 e-tron	52	14,1	4,7
		76	20,5	6,9
		88	23,8	8,0
BMW	i3	60	16,2	5,5
Mazda	MX 30	35	9,5	3,2

Quelle: Wirtschaftskammer Wien

Das WEG sollte nicht der Flaschenhals bei einer modernen Elektromotorisierung sein. Daher sollte die Novelle nicht lediglich schon bestehende OGH-Judikatur in das WEG übernehmen, sondern das WEG an die Marktverhältnisse bzw. -bedürfnisse anpassen, um eine gesetzliche Regelung zu schaffen, die nicht bereits im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens veraltet ist.

Auf Grundlage dieser Darstellungen wird vorgeschlagen, den Terminus „Langsamladen“ (vgl. § 16 Abs. 2 Z 2 und Abs. 5 WEG, sowie in den Erläuterungen) durch (schlicht) „Laden“ zu ersetzen und in den Erläuterungen (insbesondere zu § 16 Abs. 2 Z 2 WEG) die Einschränkung auf

einphasiges Laden mit maximal 3,7 kW zu streichen. Ebenso sollte in den Text der Erläuterungen (konkret: zu § 16 Abs. 2 Z 2, Pkt. 2) folgende Umschreibung aufgenommen werden: *„Aus technischen und energiewirtschaftlichen Gründen zur stabilen Nutzung des Systems der elektrischen Energieversorgung, aber auch der damit verbundenen Signalwirkung muss hinsichtlich des Leistungsumfanges der Ladevorrichtungen für E-Fahrzeuge ein technologieneutraler Ansatz verfolgt werden. Nach dem derzeitigen Stand würde sich bspw. eine 3-phasige Leitung mit einer allfälligen Begrenzung auf 16A (11kW) oder 32A (22kW) in die vorliegenden Gegebenheiten gut einfügen.“*

#### **Zu § 16 Abs. 5 WEG (Zustimmungsfiktion)**

Die Einführung der Zustimmungsfiktion für bestimmte Vorhaben mit umwelt- bzw. klimapolitischem Hintergrund ist ein wichtiger Schritt, der zukünftig die Entscheidungsfindung der Eigentümergemeinschaft erleichtern wird. Die Zustimmungsfiktion könnte u.U. auch dazu beitragen, eigenmächtiges Tätigwerden zu reduzieren, weil die Erlangung einer rechtskonformen Zustimmung niederschwelliger erreichbar ist. Nach einer entsprechenden Evaluierungsphase könnten sich in weiterer Folge ggf. Notwendigkeiten ergeben, die Zustimmungsfiktion auf weitere Vorhaben auszuweiten. In diesem Zusammenhang ist aus rechtspolitischer Sicht zu bedenken, dass es sich bei der Zustimmungsfiktion um eine dem österreichischen Zivilrecht grundsätzlich fremde Rechtsfigur handelt. Daher sollten vor jeder Erweiterung des § 16 Abs. 5 WEG sorgfältig alle möglichen Folgewirkungen gegeneinander abgewogen werden. Jedenfalls darf das Festschreiben der Zustimmungsfiktion im WEG nicht als Vorstoß gesehen werden, diese dem österreichischen Recht an sich fremde Rechtsfigur auch in anderen Rechtsbereichen zu etablieren.

Konkret sehen wir hinsichtlich § 16 Abs. 5 WEG Änderungsbedarf in Bezug auf folgende Punkte:

- Photovoltaik (Einzelanlage): Der vorliegende Entwurf nimmt ausschließlich auf Photovoltaikanlagen Bezug. Die betreffenden Erleichterungen sollten jedoch selbstverständlich auch für Solarthermieranlagen gelten, weil sie trotz technischer Unterschiede dasselbe Ziel verfolgen. Um sicherzustellen, dass Solarthermieranlagen ebenso erfasst sind, gibt es unterschiedliche Möglichkeiten: Erstens könnte in § 16 Abs. 5 WEG nach der Wortfolge *„der Anbringung einer Photovoltaikanlage“* die Wortfolge *„oder Solarthermieranlage“* eingefügt werden. Zweitens könnte der (Über-)Begriff *„Solaranlage“* (Einzelanlage) oder der Begriff *„energiegewinnende Einzelanlagen“* (dazu könnten bei Reihenhäusern bzw. Einzelhäusern auch Luft- bzw. Erdwärmepumpen oder Windkraftanlagen zählen) gewählt werden. Zumindest sollte eine entsprechende Klarstellung in den Erläuterungen erfolgen.
- Beschattung: § 16 Abs. 2 Z 1 WEG normiert bereits als oberste Prämisse, dass die Änderung *„... besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses ... zur Folge haben [darf]“*. Im neuen § 16 Abs. 5 WEG wird bei der Beschattung diese Voraussetzung durch den Passus *„Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung eines Wohnungseigentumsobjekts“* noch verstärkt. Somit wird die Zustimmungsfiktion *„für Vorrichtungen zur Beschattung“* in praktischer Hinsicht keine wesentlichen Erleichterungen bringen können. Zumindest der erste änderungswillige Wohnungseigentümer wird nämlich die Auflage *„sich harmonisch einfügend“* schwer erfüllen können.
- Einbruchssichere Türen: Es könnte (u.U.) davon ausgegangen werden (Argument: *„sowie“*), dass der Einbau von einbruchssicheren Türen an die Voraussetzung geknüpft ist, dass es sich um *„sich ins Erscheinungsbild harmonisch einfügende Vorrichtungen“* handelt. Eine solche Auslegung ist abzulehnen, weil eine zusätzliche Hürde für den

Einbruchsschutz geschaffen würde. Es sollte klargestellt werden, dass die harmonische Einfügung ins Erscheinungsbild keine Voraussetzung für den Einbau einbruchssicherer Türen ist. Dies entweder durch eine diesbezügliche Erklärung in den Erläuterungen oder, indem die letzten zwei Fälle („Beschattung“, „einbruchssichere Türen“ gem. § 16 Abs. 5 WEG) im Gesetzestext umgereiht werden. Darüber hinaus sollte in den Erläuterungen mittels eines Beispiels klargestellt werden, dass auch das Anbringen von Zusatzschlössern von der Zustimmungsfiktion erfasst ist. Außerdem wird angeregt, dass auch entsprechende Maßnahmen bei Fenstern oder Balkon/Terrassen-Türen, v.a. im Erdgeschoß-Bereich (etwa durch Anbringen von Gittern und Ähnlichem), unter die Bestimmung des § 16 Abs. 5 WEG fallen.

- E-Ladestationen/Photovoltaikanlagen: Wir begrüßen ausdrücklich die Vereinfachungen hinsichtlich der Installation von Einzel-Ladestationen bzw. Photovoltaikanlagen. An dieser Stelle möchten wir jedoch betonen, dass v.a. aus sicherheitstechnischen Erwägungen Ladestationen als Gemeinschaftsanlagen klar zu präferieren sind. Wir regen an, dass in die Bestimmung des § 16 Abs. 5 WEG aufgenommen wird, dass in der Verständigung der anderen Wohnungseigentümer nicht nur die geplante Änderung klar und verständlich beschrieben werden muss, sondern bereits die Genehmigung des Netzbetreibers sowie eine erfolgte Evaluierung der Brandschutzmaßnahmen vorzulegen ist.
- Ebenso sollte überlegt werden, die Zustimmungsfiktion auf Klimaanlage zu erweitern, sodass § 16 Abs. 5 WEG neben Beschattungsvorrichtungen auch die aktive Kühlung durch Klimaanlage leichter ermöglicht. In Wohnungseigentumsverträgen wird nunmehr bei der Errichtung der Wohnhausanlagen festgelegt, dass sich die Wohnungseigentümer unter bestimmten Voraussetzungen wechselseitig die Zustimmung zur Errichtung von Klimaanlage erteilen. Eine vergleichbare Regelung für bestehende Wohnhausanlagen, bspw. in Form der Zustimmungsfiktion, wäre sinnvoll. Mitunter sollte allgemein (siehe sogleich unten beim Exkurs zum Brandschutz) und insbesondere bei Klimaanlage das Erfordernis der Ausführung durch einen dazu befugten Gewerbetreibenden vorgesehen werden, um sicherzustellen, dass die Anlagen fachgerecht installiert und lärmarm betrieben werden können.

#### **Exkurs: Anregung zum Thema Brandschutz (E-Ladestationen / Photovoltaikanlagen)**

Im Hinblick auf die erleichterten Möglichkeiten zur Installation von E-Ladestationen bzw. Photovoltaikanlagen darf auf den sicherheitstechnischen Aspekt (Brand- bzw. Blitzschutz) hingewiesen werden. Insbesondere scheint ein effektives Löschen von E-Fahrzeugen nur mit sogenannten Löschcontainern möglich zu sein. Hierfür fehlen aber in den Wohnhausanlagen in vielen Fällen die Voraussetzungen. Bei Solaranlagen ist v.a. darauf zu achten, dass eine entsprechende Nachrüstung des Blitzschutzes (Erdung) erfolgt.

Es wäre wünschenswert, zumindest in den Erläuterungen darauf hinzuweisen, dass im Sinne des § 16 Abs. 2 Z 1 die Sicherheit bei der Installation von E-Ladestationen und Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen besonders zu beachten ist und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen sind.

Ebenso sollte klargestellt werden, dass die Arbeiten (Installation und in weiterer Folge auch die Wartung) nur von befugten Fachleuten durchgeführt werden dürfen und allfällige Zustimmungen (etwa vom Netzbetreiber) vor der Installation bzw. Inbetriebnahme vorliegen müssen.

Um das Risiko zu minimieren, sollten zusätzliche sicherheitstechnische Parameter in den sicherheitsrelevanten Vorschriften im Bereich der bautechnischen Vorschriften definiert werden, die bei der Installation einer solchen Vorrichtung / Anlage verpflichtend zu erfüllen sind. Bei Bedarf können hierzu Detailinformationen bereitgestellt werden. In diesem Zusammenhang

regen wir ebenso an, dass v.a. die OIB-Richtlinie 2.2 über Bestimmungen zum Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks überarbeitet wird. Diese stammt aus dem Jahr 2011 und ist nicht mehr zeitgemäß.

**Zu § 16 Abs. 2 und 5 (Entschärfung des Dualismus: außerstreitiges Verfahren nach § 16 Abs. 2 i.V.m. § 52 Abs. 1 Z 2 WEG und Streitiges Verfahren nach § 16 Abs. 2 WEG i.V.m. § 523 ABGB)**

Im Zusammenhang mit der neuen Regelung des § 16 Abs. 5 WEG regen wir an, einen Mechanismus vorzusehen, nach dem eigenmächtige (aber grundsätzlich genehmigungsfähige) Änderungen einer nachträglichen Genehmigung unterzogen werden können, ohne dass es währenddessen in einem Streitigen Verfahren zu dem Erlass eines Unterlassungs- oder Beseitigungstitels kommen kann.

Die Ausgangslage gestaltet sich wie folgt: Eine fehlende Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zu einer Änderung nach § 16 Abs. 2 WEG kann auf Antrag bei Vorliegen aller negativen Voraussetzungen (§ 16 Abs. 2 Z 1 WEG) - sowie bei Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft auch der positiven (§ 16 Abs. 2 Z 2 WEG) Voraussetzungen - durch einen Beschluss des Außerstreitrichters ersetzt werden (§ 52 Abs. 1 Z 2 WEG). Er entscheidet somit über die Genehmigungsfähigkeit eines bestimmten Änderungsvorhabens.

Wird eine Änderung vorgenommen, für die weder die Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer (die künftig auch durch Zustimmungsfiktion nach § 16 Abs. 5 WEG zustande kommen kann) noch ein (diese Zustimmung ersetzender) Beschluss des Außerstreitrichters besteht, so liegt eine eigenmächtige Änderung vor. Gegen diese können sich die übrigen Wohnungseigentümer mit Unterlassungs- bzw. Beseitigungsklage nach § 523 ABGB im Streitigen Rechtsweg zur Wehr setzen (vgl. RS0083156).

Der Richter prüft im Streitigen Verfahren die Genehmigungsbedürftigkeit der Änderung sowie die Eigenmacht, nicht jedoch die Genehmigungsfähigkeit (vgl. RS0083156 [T1; T3; T5; T6; T14; T20]).

Auch ein anhängiges Außerstreitverfahren führt gem. § 190 ZPO nicht zur Unterbrechung des Streitigen Verfahrens. Die Ansicht *Vonkilchs* (FS *Würth* [2014], 239 [245 f.]), nach der der Beklagte im Streitigen Verfahren den Einwand geltend machen könne, dass der Beseitigungsanspruch deswegen nicht bestehe, weil die Änderung sämtlichen Anforderungen, die § 16 Abs. 2 WEG an deren Rechtmäßigkeit stellt, entspricht und daher von den übrigen Wohnungseigentümern zu dulden ist, wurde von der Rechtsprechung (OGH 5 Ob 38/15x) ausdrücklich abgelehnt.

Im Ergebnis stellt es sich so dar, dass ein beklagter Wohnungseigentümer im Fall einer Klagsstattgebung zur Beseitigung der Änderung verhalten werden kann - auch wenn das Außerstreitverfahren gem. § 16 Abs. 2 WEG noch anhängig ist. Wenn einem Wohnungseigentümer dann später im (zum Zeitpunkt der Entscheidung des Streitigen Verfahrens noch nicht beendeten) Außerstreitverfahren die Genehmigung erteilt wird, bedeutet dies, dass er die Änderung, die er zunächst beseitigen musste, nun vornehmen darf. Hierdurch entsteht ein frustrierter Aufwand, der auch mit Blick auf die Ressourcenschonung und zur Wahrung der Interessen aller Beteiligten vermieden werden sollte.

Daher sollte der Ausgang des Außerstreitverfahrens abgewartet werden, bevor das Streitige, auf Unterlassung und Beseitigung gerichtete Verfahren beendet wird. So regen wir an, bei den

Sonderbestimmungen im WEG zum Verfahren (§ 52 WEG) eine Bestimmung einzufügen, die vorsieht, dass ein anhängiges Verfahren gem. § 16 Abs. 2 i.V.m. § 52 Abs. 1 Z 2 WEG einen Unterbrechungsgrund für ein solches anhängiges Streitiges Verfahren bildet.

#### **Zu § 16 Abs. 6 WEG (Mehrkosten für die Erhaltung)**

Zu begrüßen ist die Regelung, die den betreffenden Wohnungseigentümer zur Tragung allfälliger Mehrkosten für die Erhaltung, die die Änderungen gem. § 16 Abs. 2 Z 2 WEG verursachen, verpflichtet und die damit verbundene Entlastung der Eigentümergemeinschaft. Die Judikatur zu diesem Thema war bisher uneinheitlich und durch diese Regelung wird Rechtssicherheit geschaffen.

Die Eingrenzung auf Kosten für die Erhaltung ist allerdings zu eng. Es wäre zielführend, eine explizite Kostentragungspflicht auch für die Behebung von allfälligen Schäden, die durch die Änderung oder in weiterer Folge durch ihren Bestand/ihren Betrieb entstehen, vorzusehen.

Im Zusammenhang mit den E-Einzelladestationen stellt sich je nach technischer Grundlage die Frage der Stromversorgung der Liegenschaft. Es sollte sichergestellt werden, dass der Eigentümergemeinschaft keine Mehrkosten entstehen, die im Zusammenhang mit einem „Stromnachkauf“ aufgrund von Einzelladestationen stehen, was sich bspw. in erhöhten (Grund-)Gebühren oder Investitionsaufwand für die Infrastruktur niederschlagen kann.

#### **Zu § 16 Abs. 7 WEG (Wartung durch den Wohnungseigentümer)**

Neben der Tragung der Mehrkosten für die Erhaltung (§ 16 Abs. 6 WEG), sollte auch die Pflicht zur Wartung von (derzeit einzelnen bzw. in Zukunft vielen) E-Ladestationen und Photovoltaikanlagen ausdrücklich geregelt werden, um potenziellen Beeinträchtigungen der allgemeinen Gebäudesicherheit vorzubeugen.

Daher sollte § 16 Abs. 7 WEG (nicht zuletzt auch aus Haftungsgründen) ausdrücklich auch jene Installationen bzw. Anlagen von der Wartungspflicht des jeweiligen Wohnungseigentümers umfassen, die dieser durch diese Novelle begünstigt errichten kann (§ 16 Abs. 6 i.V.m. Abs. 2 Z 2 WEG).

Unser Formulierungsvorschlag (Einfügung unterstrichen) lautet: *„Der Wohnungseigentümer hat das Wohnungseigentumsobjekt und die dafür bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen, sowie Vorrichtungen zum Laden eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs im Sinne des § 16 Abs. 2 Z 2 WEG auf seine Kosten so zu warten ...“* (zu dem Vorschlag „Langsamladen“ durch „Laden“ zu ersetzen siehe oben zu § 16 Abs. 2 Z 2 WEG i.V.m. den Erläuterungen [Vorrichtung zur Ermöglichung einphasigen Ladens mit maximal 3,7 kW]).

#### **Zu § 16 Abs. 8 WEG (Pflicht des Wohnungseigentümers zur Unterlassung der Nutzung einer von ihm errichteten Einzelladestation)**

Die Verpflichtung des Wohnungseigentümers, die Nutzung einer von ihm errichteten Einzelladestation nach Inbetriebnahme einer gemeinsamen E-Ladestation zu unterlassen, ist strikt formuliert. Diese E-Einzelladestationen sollten in die Gesamtanlage integrierbar sein (z.B. über eine integrierte Bus-Schnittstelle). Es ist nicht nachvollziehbar, die dadurch entstandenen Kosten und Aufwendungen für den jeweiligen Wohnungseigentümer durch die Forderung einer Unterlassung zu entwerten. Jene Wohnungseigentümer, die bereits sehr frühzeitig in E-Mobilität investiert und somit zur Erreichung der Umwelt- und Klimaziele beigetragen haben, würden

somit unangemessen benachteiligt werden. Auch im Sinne der Ressourcenschonung sollten bestehende Ladestationen in neue/größere Stationen integriert und nicht ersetzt werden.

Allenfalls sollte aber auch an Alternativen - etwa Kostenersatz - gedacht werden, um eine effektive Lösung für möglichst viele Wohnungseigentümer realisieren zu können. Möglicherweise sollte man die E-Ladestationen als Gemeinschaftsanlage explizit in § 28 WEG überführen, um hier eine leichtere Realisierung zu ermöglichen.

#### **Zu § 20 Abs. 4 WEG (Gemeinschaftsfinanzierung: direkte Einmalzahlung statt Kreditaufnahme)**

Diese Regelung setzt ein Anliegen vieler (v.a. älterer) Wohnungseigentümer um. In Einzelfällen wurde die Möglichkeit einer unmittelbaren Zahlung des auf den Miteigentumsanteil entfallenden Teils schon bisher eingeräumt; allerdings fehlte dafür die Klarstellung im Gesetz.

#### **Zu § 20 Abs. 8 WEG (Auskunftspflicht des Verwalters über die für eine Verständigung der anderen Wohnungseigentümer notwendigen Daten)**

Die Verankerung von Voraussetzungen, unter denen der Verwalter an Wohnungseigentümer Auskunft über Kontaktdaten anderer Wohnungseigentümer zu geben hat, ist zu begrüßen, weil sie notwendige Klarstellungen bringt.

Da dieser ausdrücklichen Regelung datenschutzrechtliche Erwägungen zugrunde liegen (siehe hierzu die Erläuterungen zu Z 5 und 6 [§ 20 Abs. 7 bis 10, im Besonderen neuer § 20 Abs. 8 WEG]), regen wir an, den Regelungstext an die datenschutzrechtliche Terminologie anzupassen. Vor dem Hintergrund, dass die Mitteilung der E-Mail-Adresse offenbar von einer Einwilligung im Sinne von Art. 4 Z 11 DSGVO abhängig gemacht wird, sollte bei der Passage „E-Mail-Adressen dürfen nur mit Zustimmung des betreffenden Wohnungseigentümers mitgeteilt werden“ auch der datenschutzrechtliche Terminus „Einwilligung“ (statt Zustimmung) verwendet werden.

#### **Zu § 25 Abs. 2a WEG (Elektronische Teilnahme an der Eigentümerversammlung)**

Wir begrüßen ausdrücklich die praxisnahe und flexible Umsetzung, dass der Verwalter den Wohnungseigentümern die elektronische Teilnahme an der Eigentümerversammlung ermöglichen kann. Damit ist sichergestellt, dass Verwalter auf die individuelle Situation eingehen und Alternativen anbieten können.

#### **Zu § 31 Abs. 1 WEG (Mindestrücklage)**

Die Einführung eines Mindestmaßes für die monatliche Dotierung der Rücklage ist positiv zu bewerten, weil sich Eigentümergemeinschaften finanziell besser auf Investitionen und Erhaltungsmaßnahmen vorbereiten können. So ist zu erwarten, dass Sanierungsmaßnahmen bzw. energietechnische Verbesserungen nicht aufgeschoben werden, was sowohl aus umwelt- als auch bauwirtschaftlichen Gründen von Vorteil ist. Allerdings sollten hinsichtlich der Mindestrücklage aus unserer Sicht weitere Parameter festgelegt werden:

- Derzeit kann die Mindestrücklage nur aus wenigen, taxativ aufgezählten Gründen, unterschritten werden. So wird bspw. ein „*besonderes Ausmaß der bereits vorhandenen Rücklage*“ als Grund angeführt. Die Höhe der vorhandenen Rücklage ist aber solange kein geeigneter Gradmesser, als sie nicht an einen Betrachtungszeitraum für die zukünftig zu erwartenden Maßnahmen geknüpft ist. Es ist nämlich ein Unterschied, ob die Höhe der vorhandenen Rücklagenmittel für ein Jahr (Jahresvorausschau) oder aber für die nächsten zehn Jahre (das wäre unser Vorschlag) bemessen wird. Ein weiterer Grund für eine Unterschreitung wäre eine „*erst kurz zurückliegende Sanierung des Gebäudes*“ (auch hier fehlt die Festlegung eines konkreten Zeitraums). Diese Ausnahme müsste wohl mit einem

Neubau gleichgestellt werden, der als Ausnahme aber ebenso fehlt und daher zu ergänzen wäre. In beiden Fällen sollten die Erläuterungen auch Hinweise dazu enthalten, wie lange die Einhebung einer Mindestrücklage ausgesetzt werden kann.

- In den Katalog der Ausnahmen sollte auch eine Ausnahme für den Fall aufgenommen werden, dass die Erhaltungspflichten für allgemeine Teile von bestimmten Wohnungseigentümern übernommen werden (etwa bei einer Reihenanlage). In solchen Fällen ist die Einhebung einer Mindestrücklage nicht zielführend.
- Ebenso sollte jedenfalls eine qualifizierte Mehrheit (2/3) die Möglichkeit haben, zu beschließen, auch aus anderen Gründen von der Mindestrücklage abzuweichen. Dieses Recht der Eigentümergemeinschaft darf auch im Hinblick auf Klimaschutz nicht beschränkt werden.
- Im Sinne der Transparenz und Anwenderfreundlichkeit des WEG wird vorgeschlagen, dass die Mindestrücklage nicht mittels Verweises auf die in § 15a Abs. 3 Z 4 MRG geregelte Kategorie D verankert, sondern eigens im WEG festgelegt werden soll (etwa durch einen fixen Betrag von 90 Cent samt eigener Valorisierungsbestimmung und einer jährlichen Verlautbarung). Dies, weil das WEG und MRG grundsätzlich unterschiedliche Regelungsziele verfolgen. Eine Trennung würde auch sicherstellen, dass der Betrag von allfälligen Aussetzungen der Erhöhungen von Kategorie- bzw. Richtwertbeträgen, wie zuletzt im Mietzinsrechtlichen Pandemiefolgenlinderungsgesetz (MPFLG), abgekoppelt wäre.

#### **Zu § 58g Abs. 4 WEG (temporär zulässige Nutzwertneufestsetzung für Geschäftsräumlichkeiten)**

Grundsätzlich begrüßen wir die Korrekturmöglichkeit für alte, nach heutigem Verständnis viel zu hoch angesetzte Nutzwerte von Geschäftsräumen.

Die praktische Umsetzung wirft jedoch einige Fragen auf (bspw. im Hinblick auf Problemstellungen im Zusammenhang mit möglicherweise nichtiger Wohnungseigentumsbegründungen und hierauf folgender Neubegründung, im Hinblick auf bürgerliche Rechte, die auf Miteigentumsanteilen lasten oder die Berücksichtigung von Zubehör-Wohnungseigentum). Wir schlagen daher vor, alternativ ein Antragsrecht auf Festsetzung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels vorzusehen. Dies würde es dem Gericht ermöglichen, die Nutzwerte unverändert zu lassen, jedoch eine gerechtere Aufteilung in Form eines Aufteilungsschlüssels festzusetzen. Sofern dieses Antragsrecht eingeführt werden soll, regen wir an, dass eine längere Befristung der Regelung (etwa bis 2025) gewählt wird.

Bezogen auf die gerichtliche Nutzwertfestsetzung möchten wir zusätzlich das Anliegen der Verlängerung der Fristen (§ 10 Abs. 2 i.V.m. § 9 Abs. 2 Z 2 bis 4 WEG) deponieren: Die in § 10 Abs. 2 WEG angeordnete lediglich einjährige Frist für Antragstellungen zur Nutzwertfestsetzung nach § 9 Abs. 2 Z 2 bis 4 WEG ist aus dem Blickwinkel des Rechtsschutzes zu kurz gegriffen. Sachgerecht wäre - ohne damit dem ebenso anzuerkennenden Bedürfnis nach Rechtssicherheit zuwiderzulaufen - eine Ausdehnung dieser Frist auf z.B. drei Jahre.

#### **Zu § 58g Abs. 5 WEG (nicht abgehaltene Eigentümerversammlungen)**

Wir begrüßen ausdrücklich die Regelung über die nachträgliche Abhaltung von Eigentümerversammlungen, die aufgrund von COVID-19-Sicherheitsbestimmungen aufgeschoben werden mussten.

### **Anregung zu elektrischen Anlagen im Fall der Vermietung von Wohnungen (ETV 2020 i.V.m. MRG)**

Nach § 7 Elektrotechnikverordnung (ETV 2020) ist bei Vermietung einer Wohnung gemäß § 2 Abs. 1 MRG sicherzustellen, dass die elektrische Anlage der Wohnung den Bestimmungen des Elektrotechnikgesetzes entspricht. Insbesondere besteht eine Dokumentationspflicht. Dies bedeutet beim geplanten Vorhaben zur Installation der E-Ladestation in der Garage (die einer bestimmten Wohnung zugeordnet wird) sowie der Installation einer Photovoltaikanlage (die als ein Teil der E-Infrastruktur einer bestimmten Wohnung zugeordnet ist), dass diese Anlagen einen Bestandteil der Elektroinstallation der Wohnung darstellen. Damit müssten diese Installationen in den Umfang der Dokumentation (zumindest bei Vermietung der Wohnung) aufgenommen werden.

### **Anregung zu § 9 Abs. 1 WEG (Erstellung von Gutachten über die Nutzwerte)**

Der Ministerialentwurf wurde nicht zum Anlass genommen, umfassende notwendige Anpassungen des WEG vorzunehmen. Die WKÖ erlaubt sich, nachfolgendes Anliegen zu deponieren:

Auch § 9 Abs. 1 WEG wäre dringend novellierungsbedürftig. Wertungswidrig und daher nicht nachvollziehbar ist, dass zur Erstellung von Gutachten über die Nutzwerte ausschließlich „für den Hochbau zuständige Ziviltechniker oder allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für das Hochbau- oder das Immobilienwesen“ legitimiert sind.

Wir regen daher an, die gegenständliche Novellierung zu nutzen, um den Kreis der Berechtigten zur Erstellung von Gutachten über die Nutzwerte gem. § 9 Abs. 1 WEG zu öffnen und auf andere, ebenso qualifizierte Berufsgruppen auszuweiten. So ergibt sich bspw. aus dem Berechtigungsumfang des Baumeisters gem. § 99 Abs. 1 GewO, dass der Baumeister hinsichtlich des Planungs- und Berechnungsrechts dem Ziviltechniker gleichwertig ist und daher von § 9 Abs. 1 WEG umfasst sein sollte. Ebenso weisen auch Immobilienverwalter (Immobilientreuhänder bzw. Immobilientreuhänder eingeschränkt auf Immobilienverwalter im Sinne des § 117 Abs. 3 GewO) ein geeignetes Qualifikationsprofil auf, um Nutzwertgutachten zu erstellen.

Durch eine Erweiterung des Berechtigtenkreises zur Erstellung von Nutzwertgutachten würden Wirtschaft und Konsumenten gleichermaßen profitieren.

### **III. Zusammenfassung**

Die gegenständliche Novellierung ist positiv zu sehen, insbesondere hinsichtlich der Umsetzung des Rechts auf eine E-Ladestation („Right-to-Plug“) und des Abbaus von Hürden. Jedoch sehen wir zusammengefasst Änderungsbedarf bezüglich folgender Punkte:

- Es sollte ein technologieoffener Ansatz verfolgt werden, da zur Erreichung der Klimaschutzziele alle verfügbaren Technologien und Anreize benötigt werden. Hinsichtlich der privilegierten Änderungsmöglichkeit für Ladevorrichtungen eines elektrischen Fahrzeugs (§ 16 Abs. 2 WEG) sollte sich weder aus dem Gesetz („Langsamladen“) noch aus den Erläuterungen („maximal 3,7 kW“) eine Einschränkung auf eine gewisse Technologie oder eine Begrenzung des Leistungsumfanges ergeben. Ebenso sollte die Zustimmungsfiktion des § 16 Abs. 5 WEG nicht nur Photovoltaikanlagen, sondern jedenfalls auch Solarthermieanlagen erfassen.
- Die Voraussetzung, dass sich Vorrichtungen zur Beschattung in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einzufügen haben, könnte zur Folge haben, dass die Zustimmungsfiktion (§ 16 Abs. 5 WEG) nur in wenigen Fällen anwendbar sein wird. Neben

einbruchssicheren Türen sollten auch entsprechende andere Maßnahmen zum Einbruchschutz unter § 16 Abs. 5 WEG fallen.

- Im Hinblick auf die erleichterten Möglichkeiten zur Installation von E-Ladestationen bzw. Photovoltaikanlagen darf der sicherheitstechnische Aspekt nicht vernachlässigt werden. Um Risiken zu minimieren, sollten zusätzliche sicherheitstechnische Parameter in den sicherheitsrelevanten Vorschriften im Bereich der bautechnischen Vorschriften definiert werden.
- Zu begrüßen ist die Regelung, die Wohnungseigentümer zur Tragung allfälliger Mehrkosten für die Erhaltung (§ 16 Abs. 6 WEG) verpflichtet. Die Kostentragung sollte auf andere nicht mit der Erhaltung zusammenhängende Mehrkosten erweitert werden.
- Die Einführung eines Mindestmaßes für die monatliche Dotierung der Rücklage (§ 31 WEG) ist positiv zu bewerten, weil sich Eigentümergemeinschaften finanziell besser auf Sanierungsmaßnahmen bzw. energietechnische Verbesserungen vorbereiten können. Allerdings besteht Nachschärfungsbedarf, v.a. hinsichtlich der vorgesehenen Ausnahmen.
- Grundsätzlich begrüßen wir die temporäre Möglichkeit der Nutzwertneufestsetzung für alte, nach heutigem Verständnis viel zu hoch angesetzte Nutzwerte von Geschäftsräumen (§ 58g Abs. 4 WEG). Jedoch lässt die praktische Umsetzung einige Fragen hinsichtlich des Verfahrensablaufs offen.
- Der Kreis der Berechtigten zur Erstellung von Gutachten über die Nutzwerte (§ 9 Abs. 1 WEG) sollte auf ebenso qualifizierte, weitere Berufsgruppen ausgeweitet werden.

Gerne stehen wir für eine weitere Diskussion in gewohnter Weise jederzeit zur Verfügung.

Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Ausführungen. Diese Stellungnahme wird auch dem Präsidium des Nationalrates übermittelt.

Freundliche Grüße

Dr. Harald Mahrer  
Präsident

Karlheinz Kopf  
Generalsekretär