



universität
wien

MASTER THESIS

Titel der Master Thesis / Title of the Master's Thesis

„Die Änderungen der WEG-Novelle 2022 im Hinblick
auf den Klimaschutz“

verfasst von / submitted by

Freia Fee Fock, LL.B.

angestrebter akademischer Grad / in partial fulfilment of the requirements for the de-
gree of

Master of Laws (LL.M.)

Wien, 2023 / Vienna 2023

Studienkennzahl lt. Studienblatt /
Postgraduate programme code as it appears on
the student record sheet:

UA 992 361

Universitätslehrgang lt. Studienblatt /
Postgraduate programme as it appears on
the student record sheet:

Wohn- und Immobilienrecht (LL.M.)

Betreut von / Supervisor:

Univ.-Prof. Dr. Helmut Ofner, LL.M.

Inhaltsverzeichnis

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	4
A EINLEITUNG	7
I. PROBLEMSTELLUNG.....	7
II. AUFBAU DER ARBEIT	8
B KLIMAPOLITIK.....	9
I. HINTERGRUND UND PROBLEMATIK	9
II. INTERNATIONALE KLIMAVERHANDLUNGEN	10
III. KLIMAPOLITIK DER EU	12
IV. KLIMAPOLITIK IN ÖSTERREICH	17
1. Gebäudesektor.....	21
2. Verkehrssektor.....	23
V. KLIMAPOLITISCHE MAßNAHMEN IN WIEN	24
C WEG-NOVELLE 2022	27
I. DIE ÄNDERUNGEN DER WEG-NOVELLE.....	27
II. ÄNDERUNGSRECHT GEMÄß § 16 WEG.....	28
1. Regelungsinhalt.....	28
2. Genehmigungsbedürftigkeit im Verhältnis zur Genehmigungsfähigkeit.....	33
3. Ergänzung der privilegierten Änderungen gemäß § 16 Abs 2 Z 2 S 2 WEG	34
a) Barrierefreie Ausgestaltung	34
b) Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs.....	35
4. Zustimmungsfiktion gemäß § 16 Abs 5 WEG.....	38
a) Barrierefreie Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder der allgemeinen Liegenschaftsteile	40
b) Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs.....	41
c) Anbringung einer Solaranlage	41
d) Anbringung harmonischer Beschattung	43
e) Einbau einbruchsicherer Türen.....	44
5. Gruppierung der privilegierten Maßnahmen.....	44
6. Mehrkosten gemäß § 16 Abs 6 WEG.....	45
7. Unterlassungspflicht gemäß § 16 Abs 8 WEG	45

III.	ÄNDERUNGEN DER AUFGABEN UND BEFUGNISSE DES VERWALTERS ISD § 20 WEG	48
1.	Möglichkeit der „dualen“ Finanzierung nach § 20 Abs 4 S 3 und S 4 WEG	48
2.	Auskunftspflichten des Verwalters gemäß § 20 Abs 8 WEG ..	48
IV.	ZUSTANDEKOMMEN VON BESCHLÜSSEN GEMÄß § 24 WEG ...	49
V.	RÜCKLAGEBESTIMMUNG GEMÄß § 31 WEG	51
1.	Zweck der Rücklage.....	52
2.	Mindestgrenze.....	53
3.	Ausnahmen der Mindestgrenze.....	54
a)	Ausmaß der bereits vorhandenen Rücklage	54
b)	Neuerrichtung oder durchgreifende Sanierung	55
c)	Vertragliche Übernahme bei Reihen- oder Einzelhausanlage.....	56
VI.	ZUSÄTZLICHE ÄNDERUNGEN	57
1.	Möglichkeit der digitalen Teilnahme an einer Eigentümerversammlung.....	57
2.	Nachholungsverpflichtung coronabedingter unterbliebener Eigentümerversammlungen	58
3.	Elektronische Übersendung der Abrechnung.....	58
4.	Korrekturmöglichkeit hoher Nutz- und Jahresmietwerte	58
D	WIRKUNG DER WEG-NOVELLE AUF KLIMAPOLITISCHE ZIELE	61
I.	WIRKUNG IM GEBÄUDESEKTOR	61
II.	VERKEHRSSEKTOR	67
E	CONCLUSIO.....	69
	LITERATURVERZEICHNIS	73
	JUDIKATURVERZEICHNIS	78
I.	ENTSCHEIDUNGEN.....	78
II.	RIS-JUSTIZ	78
	ABSTRACT	79

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch JGS 946
Abs	Absatz
Art	Artikel
BGBI	Bundesgesetzblatt
BVG	Bundesverfassungsgesetz
BlgNR	Beilage,-n zu den stenographischen Protokollen des Nationalrats
bspw	beispielsweise
bzw	beziehungsweise
CO ₂	Kohlenstoffdioxid
E	Entscheidung
EeffG	Bundes-Energieeffizienzgesetz BGBl I 2014/72
EG	Europäische Gemeinschaft
engl	englisch
ErläutRV	Erläuterungen zur Regierungsvorlage
et al	et alii, et aliae (und andere)
EU	Europäische Union
EU-EHS	EU-Emissionshandelssystem
Europäisches Klimagesetz	Verordnung (EU) 2021/1119 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Juni 2021 zur Schaffung des Rahmens für die Ver- wirklichung der Klimaneutralität und zur Ände- rung der Verordnungen (EG) Nr. 401/2009 und (EU) 2018/1999 ("Europäisches Klimagesetz")
EZG	Emissionszertifikategesetz 2011 BGBl I 2011/118
f	folgende
FAG	Finanzausgleichsgesetz 2017 BGBl I 2016/116 (Art 1)
ff	fortfolgende
GP	Gesetzgebungsperiode

Governance-Verordnung	Verordnung (EU) 2018/1999 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 über das Governance-System für die Energieunion und für den Klimaschutz, zur Änderung der Verordnungen (EG) Nr. 663/2009 und (EG) Nr. 715/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates, der Richtlinien 94/22/EG, 98/70/EG, 2009/31/EG, 2009/73/EG, 2010/31/EU, 2012/27/EU und 2013/30/EU des Europäischen Parlaments und des Rates, der Richtlinien 2009/119/EG und (EU) 2015/652 des Rates und zur Aufhebung der Verordnung (EU) Nr. 525/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates
Hrsg	Herausgeber
idF	in der Fassung
iHv	in Höhe von
immo aktuell	immo aktuell Immobilien-Steuern-Recht (2019ff)
immolex	Neues Miet- und Wohnrecht (1997ff)
inkl	inklusive
iSd	im Sinn des, - der
iVm	in Verbindung mit
KRK (<i>engl. UNFCCC</i>)	Rahmenübereinkommen der Vereinten Nationen über Klimaänderungen BGBl 1994/414
KSG	Klimaschutzgesetz BGBl I 2011/106
Lastenteilungsverordnung	Verordnung (EU) 2018/842 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Festlegung verbindlicher nationaler Jahresziele für die Reduzierung der Treibhausgasemissionen im Zeitraum 2021 bis 2030 als Beitrag zu Klimaschutzmaßnahmen zwecks Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Übereinkommen von Paris sowie zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 525/2013.

m ²	Quadratmeter
mE	meines Erachtens
Mio	Million(en)
MRG	Mietrechtsgesetz BGBl 1981/520
NDCs	nationally determined contributions
NEKP	Nationaler Energie- und Klimaplan
NR	Nachhaltigkeitsrecht Zeitschrift für das Recht der nachhaltigen Entwicklung (2020ff)
OGH	Oberster Gerichtshof
ÖJZ	Österreichische Juristen-Zeitung (1946ff)
ÖZW	Österreichische Zeitschrift für Wirtschaftsrecht (1974ff)
Pkw	Personenkraftwagen
ppm	parts per million
RdU	Recht der Umwelt (1994ff)
RIS	Rechtsinformationssystem des Bundes
RIW	Recht der Internationalen Wirtschaft (1955ff)
Rz	Randzahl
S	Satz
t	Tonne(n)
ua	unter anderem
Umfassender Umweltschutz	Bundesverfassungsgesetz über den umfassenden Umweltschutz BGBl 1984/491
VO	EG-Verordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz 2002 BGBl I 2002/70
wobl	Wohnrechtliche Blätter (1988ff)
Z	Ziffer
zB	zum Beispiel
ZVR	Zeitschrift für Verkehrsrecht (1956ff)

A Einleitung

I. Problemstellung

Die Klimakrise ist eine der größten globalen Herausforderungen unserer Zeit. Sie ist gekennzeichnet durch den anhaltenden Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur, der vor allem auf die zunehmenden Treibhausgasemissionen aus menschlichen Aktivitäten zurückzuführen ist. Diese Emissionen haben zu einer Störung des natürlichen Klimasystems mit vielfältigen und weitreichenden Folgen geführt. Um die Klimakrise erfolgreich bekämpfen zu können, bedarf es umfassender und koordinierter Anstrengungen auf globaler, aber auch auf nationaler und lokaler Ebene. Ziel der Klimapolitik muss es sein, die Treibhausgasemissionen drastisch zu reduzieren, durch bspw. die Förderung erneuerbarer Energien und die Steigerung der Energieeffizienz. Auch die österreichische Regierung ist sich der Schwere und Tragweite bewusst geworden und hält im Regierungsprogramm 2020-2024 fest: „*Wir sind die erste Generation, die die Folgen der Klimakrise spürt, und gleichzeitig die letzte Generation, die noch gegensteuern kann.*“¹

Einen wichtigen Teilaspekt zur Bewältigung der Klimakrise stellt hierbei der Gebäude- und Verkehrssektor dar, bei dem die Wohnungseigentumsnovelle 2022 ansetzt. Mit der WEG-Novelle 2022 sollen thermisch-energetische Sanierungen durch eine Vereinfachung der Willensbildung und die Einführung einer betragsmäßigen Mindestgrenze für Rücklagen erleichtert werden. Darüber hinaus soll die Errichtung von Einzelladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge für den einzelnen Wohnungseigentümer² vereinfacht werden. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang auch die Privilegierung von Solar- und Photovoltaikanlagen. Inwieweit die Änderungen der WEG-Novelle die Erreichung der klimapolitischen Ziele unterstützen können, ob sie ausreichend sind und ob die Art der Ausgestaltung sinnvoll gewählt wurde, soll in dieser Arbeit diskutiert werden.

¹ Aus Verantwortung für Österreich - Regierungsprogramm 2020-2024, 33 (https://www.dievolkspartei.at/Download/Regierungsprogramm_2020.pdf, abgerufen am 08.06.2023).

² Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in dieser Arbeit das generische Maskulinum gewählt.

II. Aufbau der Arbeit

Um die Dringlichkeit des Handelns aufzuzeigen und eine Einordnung der Maßnahmen der WEG-Novelle 2022 zu ermöglichen, wird zunächst ein Überblick über die globalen und nationalen klimapolitischen Bestrebungen gegeben und die Bedeutung der Emissionen des Gebäude- und Verkehrssektors verdeutlicht.

Im Mittelpunkt dieser Arbeit steht sodann die Frage, welche Änderungen die WEG-Novelle 2022 im Vergleich zum bisherigen Gesetzestext mit sich bringt und welche Auswirkungen auf die Klimaziele zu erwarten sind. Dazu werden die wesentlichen Bestimmungen des WEG nach der Novelle 2022 dargestellt und im Detail beleuchtet. Abschließend werden die Ergebnisse zusammengefasst und auf Verbesserungsmöglichkeiten hingewiesen. Es stellt sich vor allem die Frage, ob ein geeigneter Grundstein im Bereich des Wohnungseigentumsrechts gesetzt wurde.

B Klimapolitik

I. Hintergrund und Problematik

Das Voranschreiten des Klimawandels bewegt sich in einem Ausmaß, dessen Intensität und Folgeschwere man so nicht erwartet hatte. Derzeit hat die atmosphärische CO₂-Konzentration den höchsten Stand seit zwei Millionen Jahren erreicht und die durchschnittliche globale Temperatur liegt bereits 1,1 Grad Celsius über dem Niveau vor Industrialisierung.³ So lag die CO₂-Konzentration im Jahr 1800 noch bei ungefähr 280 ppm, während im Jahr 2021 bereits ein durchschnittlicher Wert von mehr als 416 ppm erreicht worden war. Auch die Methan-, sowie Lachgaskonzentrationen der Atmosphäre sind stetig angestiegen.⁴ Um die schlimmsten Auswirkungen zu vermeiden, muss das im Rahmen des Pariser Übereinkommens festgelegte Ziel von 2 Grad Celsius, besser noch das als wünschenswert erachtete Ziel von 1,5 Grad Celsius Erderwärmung unbedingt eingehalten werden. Das bedeutet, dass die weltweiten Treibhausgasemissionen ab den 2020er Jahren sinken müssen und spätestens 2025 ihr absolutes Maximum erreichen.⁵

Allerdings kann bereits ein Anstieg um 1,5 Grad Celsius zu einer Zunahme von Wetterextremen wie Hitzeperioden, Starkregen oder Dürren führen. Darüber hinaus ist mit negativen Eingriffen in Ökosysteme zu rechnen, die zum Artensterben führen oder Auswirkungen auf die Trinkwasser- und Nahrungsmittelversorgung haben können. Hinzu kommt ein deutlicher Anstieg des Meeresspiegels.⁶ Dennoch ist das Ziel den Temperaturanstieg auf 1,5 Grad Celsius im Verhältnis zu 2 Grad Celsius zu beschränken essenziell, um schlimmere Auswirkungen zu verhindern und damit einem negativen Effekt auf nachhaltige Entwicklung, Armutsbeseitigung und Ungleichheitenabbau vorzubeugen.⁷

³ Anderl et al, Klimaschutzbericht 2022, 5 (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0816.pdf>, abgerufen am 15.02.2023).

⁴ Anderl et al, Klimaschutzbericht 2022, 21 (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0816.pdf>, abgerufen am 15.02.2023).

⁵ Anderl et al, Klimaschutzbericht 2022, 5 (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0816.pdf>, abgerufen am 15.02.2023).

⁶ Bundesministerium Nachhaltigkeit und Tourismus, Langfriststrategie 2050 – Österreich 10 (https://ec.europa.eu/clima/sites/its/its_at_de.pdf, abgerufen am 15.02.2023).

⁷ Bundesministerium Nachhaltigkeit und Tourismus, Langfriststrategie 2050 – Österreich, 11 (https://ec.europa.eu/clima/sites/its/its_at_de.pdf, abgerufen am 15.02.2023).

Österreich sieht sich generell mit einem stärkeren Temperaturanstieg als im globalen Durchschnitt konfrontiert. Verglichen mit dem Ende des 19. Jahrhunderts kann bereits ein durchschnittlicher Anstieg um 2 Grad Celsius beobachtet werden.⁸ Prognosen zufolge wird sich der im Vergleich zum globalen Mittel stärkere Temperaturanstieg in Österreich und im Alpenraum fortsetzen. Die Folgen sind zunehmende Hitzeperioden, Trockenheit und Wetterextreme. Dies wird Auswirkungen auf die Vegetation, die Tierwelt und die Lebensweise der Menschen haben. So steigt die Waldbrandgefahr, aber auch Rutschungen, Muren und Steinschläge werden häufiger. Gebietsfremde Pflanzen werden sich ansiedeln und auch subtropische und tropische Stechmücken werden sich weiter ausbreiten und als Krankheitsüberträger fungieren. Da der alpine Naturraum jedoch sehr sensibel auf Veränderungen reagiert, werden auch bei einer Eindämmung des Klimawandels Anpassungen notwendig sein.⁹

II. Internationale Klimaverhandlungen

Bevor an Maßnahmen zum Klimaschutz gedacht wurde, rückte der Umweltschutz in den Mittelpunkt der weltweiten Wahrnehmung. Aufbauend auf den Erkenntnissen der Brundtland-Kommission kam es 1992 zur Umweltkonferenz in Rio de Janeiro und unter anderem zur Entwicklung der Agenda 21. Mit der Agenda 21 wurde der Begriff der nachhaltigen Entwicklung geprägt, dem ein Zieldreieck aus Ökonomie, Ökologie und Sozialem zugrunde liegt. Ein weiterer gewichtiger Zweck war es, eine Balance zwischen den Bedürfnissen heutiger und zukünftiger Generationen zu schaffen.¹⁰

Neben der Agenda 21 wurde während der Umweltkonferenz in Rio de Janeiro ein multilaterales, internationales Klimaabkommen, namentlich die Klimarahmenkonvention (United Nations Framework Convention on Climate Change, UNFCCC), unterzeichnet. Bis heute wurde sie von 197 Vertragsparteien ratifiziert.¹¹

⁸ Bundesministerium Nachhaltigkeit und Tourismus, Langfriststrategie 2050 – Österreich, 11 (https://ec.europa.eu/clima/sites/lts/lts_at_de.pdf, abgerufen am 15.02.2023).

⁹ Anderl et al, Klimaschutzbericht 2022, 5f (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0816.pdf>, abgerufen am 25.05.2023).

¹⁰ Frenz, Grundzüge des Klimaschutzrechts³ (2023) Rz 5.

¹¹ Anderl et al, Klimaschutzbericht 2022, 31 (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0816.pdf>, abgerufen am 15.02.2023).

In Art 2 der Klimarahmenkonvention (KRK) wurde die „*Stabilisierung der Treibhausgaskonzentrationen in der Atmosphäre auf einem Niveau, auf dem eine gefährliche anthropogene Störung des Klimasystems verhindert wird*“ festgelegt. Ziel ist es das Klimasystem für alle Generationen zu schützen, wie auch eine nachhaltige Entwicklung jeglicher Vertragsparteien zu gewährleisten.¹² In Anlage 1 der Klimarahmenkonvention sind die Länder aufgeführt, die zur Umsetzung nationaler Politiken und zur Durchführung bestimmter Maßnahmen zur Erreichung der Ziele verpflichtet sind. Sie sind angewiesen die Emissionen zu begrenzen und die Senken und Speicher von Treibhausgasen zu schützen. Anlage 1 umfasst vor allem Vertragsparteien, die zum Zeitpunkt der Ratifizierung als entwickelte Länder galten.¹³ Bis heute treffen sich alle Vertragsstaaten einmal jährlich zu einer Vertragsstaatenkonferenz, bei der die Konventionsumsetzung und der internationale Klimaschutz vorangetrieben werden.¹⁴

Im Rahmen der dritten Vertragsstaatenkonferenz der Klimarahmenkonvention im Jahre 1997 wurde das Kyoto-Protokoll verabschiedet.¹⁵ Das Kyoto-Protokoll ist 2005 für die Verpflichtungsperiode 2008-2012 in Kraft getreten. Erstmals wurden rechtsverbindliche Verpflichtungen vorgesehen, um die Treibhausgasemissionen zu reduzieren und zu begrenzen. Die Mitgliedsstaaten der EU verpflichteten sich ihre Emissionen um 8% zu mindern. Da das jeweilige Ziel an die Wirtschaftskraft der EU-Staaten angepasst wurde, war für Österreich eine Minderungsverpflichtung von 13% vorgesehen. Die EU, wie auch Österreich haben ihre vorgesehenen Ziele erreichen können.¹⁶

Nach einmaliger Fortsetzung des Kyoto-Protokolls, mittels des Doha Amendment 2012, kam es nach vielen Verhandlungen bei der 21. Vertragsstaatenkonferenz in Paris zur Verabschiedung eines neuen und umfassenden Klimaschutzabkommens, namentlich dem Pariser Übereinkommen 2015.¹⁷ Zum ersten Mal wurde in einem völkerrechtlichen Vertrag

¹² Frenz, Grundzüge Rz 21.

¹³ Frenz, Grundzüge Rz 22.

¹⁴ Anderl et al, Klimaschutzbericht 2022, 31 (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0816.pdf>, abgerufen am 16.02.2023).

¹⁵ Frenz, Grundzüge Rz 23.

¹⁶ Anderl et al, Klimaschutzbericht 2022, 32 (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0816.pdf>, abgerufen am 16.02.2023).

¹⁷ Anderl et al, Klimaschutzbericht 2022, 33 (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0816.pdf>, abgerufen am 16.02.2023); Frenz, Grundzüge Rz 24.

festgelegt die globale Erderwärmung deutlich unter 2 Grad Celsius zu halten, bestenfalls soll der Temperaturanstieg unter 1,5 Grad Celsius bleiben.¹⁸ Ein weiteres Ziel ist es die Treibhausgasneutralität in der zweiten Hälfte des 21. Jahrhunderts zu erreichen.¹⁹ Das Pariser Übereinkommen beinhaltet die Verpflichtung die national festgelegten Reduktionsvorhaben (NDCs) regelmäßig zu aktualisieren und vorzulegen. Im Vergleich zum Kyoto-Protokoll gilt dies für Industriestaaten, Schwellenländer, wie auch Entwicklungsländer. Alle 197 Vertragsparteien der Klimarahmenkonvention haben das Abkommen unterzeichnet oder sind beigetreten. Darüber hinaus haben mit Stand Mai 2022 193 der Vertragsparteien die Konvention ratifiziert, so dass die Konvention für diese Staaten eine bindende Wirkung entfaltet.²⁰ 2023 wird erstmals eine globale Bestandsaufnahme durchgeführt, um zu überprüfen, ob die jeweiligen Beiträge zur Emissionsreduktion dem gemeinsamen Ziel entsprechen, den Temperaturanstieg unter 2 Grad Celsius zu halten. Daraufaufgehend soll alle 5 Jahre eine erneute Überprüfung erfolgen.²¹

III. Klimapolitik der EU

Auf europäischer Ebene wird das Ziel des Pariser Übereinkommens, den Temperaturanstieg auf unter 2 Grad Celsius bzw., wenn möglich auf unter 1,5 Grad Celsius zu begrenzen und Klimaneutralität zu erreichen, unterstützt und durch verschiedene Etappenziele weiter untermauert.²² So hat sich Kommissionspräsidentin *Ursula von der Leyen* im Rahmen ihres Amtsantritts Ende 2019 folgendermaßen geäußert: „*Meine Damen und Herren Abgeordnete, wenn es einen Bereich gibt, in dem die Welt unsere Führung benötigt, dann ist es der Klimaschutz. Er ist für Europa und für den Rest der Welt von existenzieller Bedeutung.*“²³ Europa muss daher einer Vorreiterrolle übernehmen.²⁴ Um diesem Ideal gerecht zu werden, hat sich die EU über die internationalen Anstrengungen hinaus das

¹⁸ *Anderl et al*, Klimaschutzbericht 2022, 33 (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0816.pdf>, abgerufen am 16.02.2023).

¹⁹ *Frenz*, Grundzüge Rz 24.

²⁰ *Anderl et al*, Klimaschutzbericht 2022, 34 (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0816.pdf>, abgerufen am 16.02.2023).

²¹ *Anderl et al*, Klimaschutzbericht 2022, 33 (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0816.pdf>, abgerufen am 16.02.2023).

²² *Anderl et al*, Klimaschutzbericht 2022, 35 (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0816.pdf>, abgerufen am 16.02.2023).

²³ *Stangl*, Zur Genese des Europäischen Klimagesetzes – Wegbereiter für die Klimaneutralität 2050, NR 2021, 14 (14).

²⁴ *Stangl*, NR 2021, 14 (14).

Ziel gesetzt, die Netto-Treibhausgasemissionen bis 2030 um 55% gegenüber 1990 zu reduzieren und bis 2050 als erster Kontinent klimaneutral zu werden.²⁵

Kurz nach ihrem Amtsantritt als Präsidentin der Europäischen Kommission hat *Ursula von der Leyen* das Konzept des „*Green Deal*“ vorgestellt, das den Weg zur Klimaneutralität ebnet²⁶ und eine Zeitenwende einleiten soll.²⁷ Es beinhaltet diverse Instrumente für effizientere Ressourcennutzung um sauberes und kreislaforientiertes Wirtschaften zu ermöglichen und eine umweltfreundliche Wirtschaft und Gesellschaft zu gewährleisten.²⁸ Hierbei werden verschiedenste Bereiche aufgegriffen, die zielgerichtet zu adaptieren sind, wie „*Kreislaufwirtschaft, Industrie, Gebäuderenovierung, Ökosysteme und Biodiversität, Mobilität und Landwirtschaft*“²⁹. Der „*Green Deal*“ soll also Klimaneutralität gewährleisten, indem er nicht nur ökologische, sondern auch ökonomische Aspekte berücksichtigt und zu einer Kreislaufwirtschaft führt, die ressourcenschonendes Wirtschaftswachstum garantiert. Diese Betrachtungsweise hat Kommissionspräsidentin von der Leyen ebenfalls bereits in ihrer Antrittsrede hervorgehoben: „*Der europäische Grüne Deal ist unsere neue Wachstumsstrategie. Er wird uns helfen, Emissionen zu senken und gleichzeitig Arbeitsplätze zu schaffen.*“³⁰ Die Kernthemen, die der „*Green Deal*“ unterstützen soll, sind die europäischen Klimaschutzziele für 2030 und 2050, die Gewährleistung einer sauberen, erschwinglichen und sicheren Energieversorgung, die Entwicklung der Industrie hin zu einer Kreislaufwirtschaft, ressourcen- und energieeffizientes Bauen und Sanieren, das Erreichen des Null-Emissionsziels, die Erhaltung und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme, ein faires, gesundes und umweltfreundliches Ernährungssystem, sowie die Beschleunigung des Übergangs zu einer nachhaltigen und intelligenten Mobilität.³¹

²⁵ Frenz, Grundzüge Rz 87.

²⁶ Frenz, Grundzüge Rz 116;

²⁷ Luttermann, Europas „Green Deal“: Zur ökologischen Transformation der Ökonomie, RIW 2021, I.

²⁸ Frenz, Grundzüge Rz 88.

²⁹ Anderl et al., Klimaschutzbericht 2022, 36 (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0816.pdf>, abgerufen am 16.02.2023).

³⁰ Stangl, NR 2021, 14 (18).

³¹ Stangl, NR 2021, 14 (18).

Die Zielsetzung der CO₂-Reduktion wurde im Europäischen Klimagesetz³², das Ende Juni 2021 in Kraft getreten ist, verankert.³³ Die Kurzbezeichnung als Europäisches Klimagesetz erscheint in zweierlei Hinsicht untypisch: Zum einen wird auf Europa und nicht auf die Union Bezug genommen, zum anderen wird die Verordnung selbst als Gesetz bezeichnet. Dies ist ein Hinweis auf die große Bedeutung der Verordnung. Die VO (EU) 2021/1119 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Juni 2021 zur Schaffung eines Rahmens für die Verwirklichung der Klimaneutralität und zur Änderung der VOs (EG) Nr. 401/2009 und (EU) 2018/1999, kurz Europäisches Klimagesetz, wurde geschaffen, um das zu konkretisieren, was der „*Green Deal*“ und z.B. die Mitteilung der Kommission „*Ein sauberer Planet für alle*“ angestoßen haben, nämlich das Ziel, bis 2050 klimaneutral zu werden.³⁴ Als verbindliches Etappenziel legt Art 4 des Europäischen Klimagesetzes fest, dass die „*Nettotreibhausgasemissionen (Emissionen nach Abzug des Abbaus)*“ bis 2030 „*innerhalb der Union um mindestens 55% gegenüber dem Stand von 1990*“ gesenkt werden müssen. Darüber hinaus ist gemäß Art 4 Abs 3 des Europäischen Klimagesetzes nach der ersten globalen Bestandsaufnahme im Rahmen des Pariser Übereinkommens innerhalb von sechs Monaten ein Legislativvorschlag zur Anpassung der Verordnung vorzulegen, in dem das Klimazwischenziel für 2040 festgelegt wird. Gleichlaufend soll ein projiziertes indikatives Treibhausgasbudget der Union für 2030-2050 definiert werden, das im Einklang mit den Verpflichtungen des Pariser Übereinkommens steht (Art 4 Abs 4 Europäisches Klimagesetz).³⁵ Überdies soll ein negativer Treibhausgasausstoß nach 2050 angestrebt werden.³⁶ Ziel ist es den weltweiten Temperaturanstieg dauerhaft einzudämmen um die Auswirkungen des Klimawandels so gering wie möglich zu halten. Viele Staaten der Welt werden die Klimaneutralität bis 2050 nicht erreichen, somit hat die EU weiterhin die Positionierung als Vorreiter und Vorbild einzuhalten.³⁷

³² Frenz, Grundzüge Rz 87.

³³ Anderl et al, Klimaschutzbericht 2022, 37 (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0816.pdf>, abgerufen am 16.02.2023).

³⁴ Stangl, NR 2021, 14 (19).

³⁵ Frenz, Grundzüge Rz 151.

³⁶ *Europäischer Rat, Europäisches Klimagesetz: Rat und Parlament erzielen vorläufige Einigung* (<https://www.consilium.europa.eu/de/press/press-releases/2021/05/05/european-climate-law-council-and-parliament-reach-provisional-agreement/>, abgerufen am 11.05.2023).

³⁷ Frenz, Grundzüge Rz 154.

Um Maßnahmen und Instrumente zur Umsetzung des Treibhausgas-Reduktionszieles aufzuzeigen wurde am 14.07.2021 das EU-Paket „Fit for 55“ präsentiert. „Fit for 55“ soll die passenden Rechtsinstrumente zur Erreichung der im Europäischen Klimagesetz festgelegten Ziele bereitstellen und den Weg hin zu einer gerechten, grünen und florierenden Zukunft ebnen.³⁸ Als Grundlage für das Paket „Fit for 55“ kann der „Green Deal“ angesehen werden.³⁹ Das gewichtigste Instrumentarium der EU zur Treibhausgasreduktion ist das EU-Emissionshandelssystem (EU-EHS). Eingeführt wurde es bereits 2005 und hat zu einer Senkung der Emissionen innerhalb des EU-Emissionshandels um rund 41% geführt. Im Rahmen des „Fit for 55“-Pakets wurden neue Bestimmungen eingeführt, die das System reformieren und besser gestalten sollen. So wird bspw. ein neues unabhängiges Emissionshandelssystem für Gebäude, Straßenverkehr und Brenn- und Kraftstoffe eingeführt werden.⁴⁰

Das EU-Emissionshandelssystem gilt für alle EU-Länder sowie für Island, Liechtenstein und Norwegen. Es basiert auf dem Prinzip „cap & trade“. Das bedeutet, dass für die am EU-Emissionshandel teilnehmenden Länder eine Obergrenze („cap“) für die maximal zulässigen Emissionen festgelegt wird. Im Laufe der Zeit soll diese Obergrenze sukzessive angepasst und entsprechend reduziert werden, so dass es zu einer Reduktion der Gesamtemissionen kommt und die gesetzten Ziele erreicht werden können. Innerhalb dieser Obergrenze können emissionshandelspflichtige Anlagen Emissionszertifikate kaufen und verkaufen („trade“). Dadurch sollen Anreize zur Emissionsminderung geschaffen und Investitionen in innovative, klimafreundliche Technologien gefördert werden. Am Ende eines jeden Jahres müssen die emissionshandelspflichtigen Anlagen genügend Zertifikate abgeben können, um ihre Emissionen vollständig abzudecken, andernfalls drohen hohe Strafzahlungen. Überschüssige Zertifikate können für zukünftige Emissionen zurückgehalten oder an andere Anlagenbetreiber verkauft werden. Die Verkaufserlöse bei der Erstausgabe der Zertifikate fließen größtenteils in die Haushalte der Mitgliedstaaten. Ein Teil

³⁸ Frenz, Grundzüge Rz 87f.

³⁹ Frenz, Grundzüge Rz 116.

⁴⁰ *Europäischer Rat*, „Fit für 55“ (<https://www.consilium.europa.eu/de/policies/green-deal/fit-for-55-the-eu-plan-for-a-green-transition/>), abgerufen am 11.05.2023).

der Zertifikate wird aber auch versteigert und die Erlöse werden zur Förderung klimafreundlicher technologischer Innovationen verwendet.⁴¹

Ein weiterer Bestandteil des „Fit for 55“-Pakets ist der Anstoß zur Anpassung der Richtlinien über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden. Der Gebäudesektor ist verantwortlich für 40% des EU-weiten Energieverbrauchs und macht 36% der direkten und indirekten energiebedingten Treibhausgasemissionen aus. Ziel ist es, bis 2030 alle neu errichteten Gebäude und bis 2050 alle bestehenden Gebäude als Nullemissionsgebäude zu errichten oder dahingehend zu sanieren.⁴²

Im Rahmen des „Fit for 55“-Pakets wurde auch die Lastenteilungsverordnung angepasst. Betroffen sind alle Sektoren, die nicht unter das EU-Emissionshandelssystem fallen. Ziel ist es, die Treibhausgasemissionen der erfassten Sektoren bis 2030 um 40% gegenüber 2005 zu reduzieren.⁴³ Bis dato sah die Lastenteilungsverordnung nach Art 1 lediglich eine Reduktion von 30% gegenüber 2005 vor. Inbegriffen sind bspw. der Straßen-, Gebäude- und Landwirtschaftssektor.⁴⁴ Die Lastenteilungsverordnung legt fest, in welchem Ausmaß die einzelnen Länder ihre Treibhausgasemissionen reduzieren müssen. Für Österreich sieht die Lastenteilungsverordnung in Anhang 1 beispielsweise eine Reduktion der Emissionen um 36% vor. Eine Anpassung der jeweiligen nationalen Treibhausgas-Reduktionsziele ist im Rahmen des „Fit for 55“-Pakets noch nicht erfolgt und soll im Jahr 2025 vorgenommen werden. Abhängig von noch unvorhergesehenen Ereignissen kann es daher zu einer Korrektur der Ziele für 2026-2030 nach oben, aber auch nach unten kommen.⁴⁵

⁴¹ Europäische Kommission, EU-Emissionshandelssystem (EU-EHS), (https://climate.ec.europa.eu/eu-action/eu-emissions-trading-system-eu-ets_de, abgerufen am 11.05.2023).

⁴² Europäischer Rat, „Fit für 55“ (<https://www.consilium.europa.eu/de/policies/green-deal/fit-for-55-the-eu-plan-for-a-green-transition/>, abgerufen am 11.05.2023).

⁴³ Europäischer Rat, „Fit für 55“: EU verschärft die Emissionsreduktionsziele für die Mitgliedstaaten (<https://www.consilium.europa.eu/de/press/press-releases/2022/11/08/fit-for-55-eu-strengthens-emission-reduction-targets-for-member-states/>, abgerufen am 11.05.2023).

⁴⁴ Europäischer Rat, „Fit für 55“: EU verschärft die Emissionsreduktionsziele für die Mitgliedstaaten (<https://www.consilium.europa.eu/de/press/press-releases/2022/11/08/fit-for-55-eu-strengthens-emission-reduction-targets-for-member-states/>, abgerufen am 11.05.2023).

⁴⁵ Europäischer Rat, „Fit für 55“: EU verschärft die Emissionsreduktionsziele für die Mitgliedstaaten (<https://www.consilium.europa.eu/de/press/press-releases/2022/11/08/fit-for-55-eu-strengthens-emission-reduction-targets-for-member-states/>, abgerufen am 11.05.2023).

IV. Klimapolitik in Österreich

In Österreich wurde der Umweltschutzgedanke erstmals 1984 im Rahmen des BVG über den umfassenden Umweltschutz als Resultat einer spontanen politischen Reaktion auf damalige Proteste im Zusammenhang mit dem geplanten Donaukraftwerk in Hainburg festgeschrieben. Gemäß § 1 Abs 2 Umfassender Umweltschutz wurde „*die Bewahrung der natürlichen Umwelt als Lebensgrundlage des Menschen vor schädlichen Einwirkungen*“ verankert und Umweltschutz in S 2 wie folgt definiert: „*Der umfassende Umweltschutz besteht insbesondere in Maßnahmen zur Reinhaltung der Luft, des Wassers und des Bodens sowie zur Vermeidung von Störungen durch Lärm*“.⁴⁶

Im Jahre 2013 wurde sodann eine umfangreiche Umgestaltung durchgeführt und das BVG über den umfassenden Umweltschutz wurde durch das BVG über die Nachhaltigkeit, den Tierschutz, den umfassenden Umweltschutz, die Sicherstellung der Wasser- und Lebensmittelversorgung und die Forschung, BGBl I 2013/111 abgelöst. Wie schon beim BVG über den umfassenden Umweltschutz handelt es sich um eine Staatszielbestimmung und daher kommt dem BVG eine schwächere Stellung zu als verfassungsrechtlichen Bestimmungen.⁴⁷ Staatszielbestimmungen können als rechts(un)verbindlich angesehen werden.⁴⁸

Das erste Umweltschutzgesetz in Österreich wurde mit dem Klimaschutzgesetz im Jahr 2011 geschaffen.⁴⁹ Das Ziel des Klimaschutzgesetzes ist es gemäß § 1 KSG „*eine koordinierte Umsetzung wirksamer Maßnahmen zum Klimaschutz*“ zu ermöglichen. *Schwarzer*⁵⁰ weist darauf hin, dass das KSG keine Verpflichtungen für Dritte enthält, keine eigenständigen Schutzziele erfasst, keine Finanzmittel erschließt und auch keine Kompetenzen verschiebt. Das Klimaschutzgesetz ist ein Auftrags- und Verhandlungsgesetz, das

⁴⁶ *Raschauer/Ennöckl*, Umweltrecht Allgemeiner Teil, in *Ennöckl/Raschauer/Wessely* (Hrsg), Handbuch Umweltrecht³ (2019) 19 (41).

⁴⁷ *Raschauer/Ennöckl* in *Ennöckl/Raschauer/Wessely* (Hrsg), Handbuch 19 (41f).

⁴⁸ *Sander/Schlatter*, Das Bundesverfassungsgesetz über die Nachhaltigkeit, den Tierschutz, den umfassenden Umweltschutz, die Sicherstellung der Wasser- und Lebensmittelversorgung und die Forschung, in *G.Baumgartner* (Hrsg), Öffentliches Recht: Jahrbuch (2014) 235 (237).

⁴⁹ *Anderl et al*, Klimaschutzbericht 2022, 55 (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0816.pdf>, abgerufen am 11.05.2023).

⁵⁰ *Schwarzer*, Zielvereinbarungen zwischen politischen Akteuren als Steuerungsinstrument im neuen Klimaschutzgesetz, RdU 2012, 49 (59).

einen Verhandlungsmechanismus birgt. Es wird ein Prozedere eingeführt, das die unionsrechtlichen Klimaschutzziele den verschiedenen Wirtschaftssektoren zuteilt. Vor allem geht es um die Pflicht zur Treibhausgasminimierung. Darüber hinaus werden durch das KSG Verhandlungsgremien und entsprechende Prozesse festgelegt, um zukünftige Klimaschutzmaßnahmen zu ermöglichen.⁵¹ Konkrete Handlungsvorschläge oder inhaltliche Vorgaben sucht man im KSG jedoch vergeblich. Die schwache Ausgestaltung des Gesetzes wird insbesondere deutlich, wenn man sich zum Vergleich den ersten Entwurf des ehemaligen Umweltministers Josef Pröll heranzieht. Dieser sah eine Staatzielbestimmung und einen klimaschutzrechtlichen (Bedarfsgesetzgebungs-)Kompetenztatbestand des Bundes vor.⁵² Die Erweiterung der Bedarfskompetenz hätte es dem Bund ermöglicht durch einfaches Bundesgesetz maximale Treibhausgasemissionen, Mindestanteile erneuerbarer Energieträger im Verhältnis zur Gesamtenergieerzeugung und Maßnahmen zur Eindämmung des Klimawandels festzulegen.⁵³ Weiters war vorgesehen, dass bei Überschreiten der vorgesehenen Treibhausgasemissionsmengen die verantwortlichen Gebietskörperschaften die Kosten des Ankaufs von Emissionszertifikaten zu tragen hätten. Das im Jahre 2011 verabschiedete Klimaschutzgesetz enthält hingegen keine Regelung dazu wer bei Verfehlung der Ziele die entstehenden Kosten zu übernehmen hat. Gesetzlich vorgesehen ist alleinig ein gesondertes Festlegen im Rahmen einer Vereinbarung nach Art 15a B-VG. Bis dato wurde solch ein Gliedstaatsvertrag nicht beschlossen und der vorgesehenen Verantwortungsmechanismus ist nicht vorhanden. Das Finanzausgleichsgesetz 2017 sieht lediglich eine gemeinsame Kostentragung von Bund und Ländern für den Fall vor, dass die verbindlichen Klimaschutzziele nicht eingehalten werden können. Gemäß § 29 Abs 2 FAG erfolgt die Aufteilung der Kosten, indem 80% vom Bund und 20% von den Ländern übernommen werden.⁵⁴

Die für Österreich geltende Gesamthöchstmenge von Emissionen wurde unionsrechtlich festgelegt, um die gemeinsamen Ziele einhalten zu können. Um die Pflicht zur Treibhausgasminimierung im Klimaschutzgesetz aufzuzeigen, wurden in den Anlagen zum KSG

⁵¹ *Fitz/Ennöckl*, Klimaschutzrecht, in *Ennöckl/Raschauer/Wessely* (Hrsg), Handbuch Umweltrecht³ (2019) 757 (786f).

⁵² *Ennöckl*, Wie kann das Recht das Klima schützen? ÖJZ 2020, 302 (307).

⁵³ *Schulev-Steindl/Hofer/Franke*, Gutachten - Evaluierung des Klimaschutzgesetzes (2020), 6.

⁵⁴ *Ennöckl*, ÖJZ 2020, 302 (307).

den betreffenden Sektoren, wie bspw. Abfallwirtschaft, Gebäude oder Verkehr, Höchst-
mengen an zulässigen Treibhausgasemissionen zugewiesen. Das Klimaschutzgesetz um-
fasst jene Sektoren, die nicht unter das europäischen Emissionshandelssystem fallen.⁵⁵

Im Regierungsprogramm 2020-2024 wurde eine umfassende Novellierung des Klima-
schutzgesetzes vorgesehen, die bis dato jedoch noch nicht umgesetzt wurde.⁵⁶ Da das
Klimaschutzgesetz mehrere strukturelle Schwächen aufweist ist eine Novellierung drin-
gend notwendig. *Schulev/Steindl/Hofer/Franke* kritisieren u.a. das Fehlen eines ausrei-
chenden Governance- und Verantwortlichkeitsmechanismus, die unzureichende Maßnah-
menplanung ohne angemessene und regelmäßige Evaluierung, die mangelnde Relevanz
der sektoralen Treibhausgasobergrenzen und das Fehlen eines Kontrollmechanismus.⁵⁷
Außerdem ist eine Anpassung an die neuen unionsrechtlichen Ziele dringend notwendig,
da die letztgültige Novellierung 2017 erfolgt ist. So konnte der Beschluss der Europäi-
schen Kommission eine zusätzliche Reduktion der Emissionshöchstgrenzen für die Jahre
2017-2020 vorzunehmen noch nicht in das Klimaschutzgesetz eingearbeitet werden. Für
Österreich wurde eine zusätzliche Senkung der Emissionen von 1 Millionen Tonnen vor-
gesehen.⁵⁸

Das österreichische Regierungsprogramm 2020-2024 sieht darüber hinaus vor, dass Ös-
terreich noch schneller klimaneutral werden soll als von Europa angestrebt, nämlich bis
2040, und sich damit als Vorreiter innerhalb der EU positioniert. Das Klimaschutzgesetz
soll verbindliche Emissionsminderungspfade zur Erreichung dieses Ziels festlegen, den
Ausstieg aus fossilen Energieträgern bei der Raumwärme sicherstellen und die Voraus-

⁵⁵ *Anderl et al*, Klimaschutzbericht 2022, 55 (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0816.pdf>, abgerufen am 11.05.2023).

⁵⁶ *Anderl et al*, Klimaschutzbericht 2022, 56 (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0816.pdf>, abgerufen am 11.05.2023).

⁵⁷ *Schulev-Steindl/Hofer/Franke*, Gutachten, 3.

⁵⁸ *Anderl et al*, Klimaschutzbericht 2022, 55f (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0816.pdf>, abgerufen am 11.05.2023).

setzungen dafür schaffen, dass bis 2030 der gesamte Strom, zumindest bilanziell, aus erneuerbaren Energieträgern stammt.⁵⁹ Es scheint jedoch den Uneinigkeiten der beiden Regierungsparteien geschuldet zu sein, dass die Novellierung des Klimaschutzgesetzes weiter auf sich warten lässt.⁶⁰

Eine Herabsetzung der Treibhausgasemissionen soll neben dem Klimaschutzgesetz auch mittels des Emissionszertifikategesetz 2011 (EZG) und des Bundes-Energieeffizienzgesetz 2014 (EEffG) erreicht werden, die die klimaschutzrechtlichen Vorgaben der EU beinhalten.⁶¹

Nach der Governance-Verordnung wurde außerdem die Verpflichtung vorgesehen erstmals bis 2019 einen nationalen Energie- und Klimaplan (NEKP) vorzulegen, in dem darzulegen war, wie die Energie- und Klimaziele der EU für 2030 im Zeitraum 2021 bis 2030 anteilig erfüllt werden können. Insbesondere sollte darin aufgezeigt werden, wie die in der Effort-Sharing-Verordnung festgelegte Reduktion der Treibhausgasemissionen erreicht werden kann.⁶² Österreich ist seiner Verpflichtung zwar fristgerecht nachgekommen⁶³, jedoch kam in der im Oktober 2020 durch die Europäische Kommission herausgegeben Bewertung hervor, dass Österreich im besten Fall eine Treibhausgasreduktion von 27% erreichen könnte, und es nicht möglich sein wird das vorgegebene Ziel von 36% einzuhalten. Darüber hinaus wurde auf verschiedene Mängel des Nationalen Energie- und Klimaplan hingewiesen. So fehle es an konkreten Maßnahmen zur Umsetzung und Finanzierung der Treibhausgasreduktion, an einer Auflistung umweltschädlicher Energiesubventionen und an einer Analyse der sozialen und beschäftigungspolitischen Auswirkungen des Übergangs zu einer klimaneutralen Wirtschaft.⁶⁴ Der nächste NEKP für den Zeitraum 2031 bis 2040 ist gemäß Art 3 Abs 1 Governance-Verordnung bis 01. Januar

⁵⁹ *Schneider*, Verfassungs- und europarechtliche Grundlagen und Schranken einer österreichischen Klimaschutzpolitik, ÖZW 2021, 95 (95f).

⁶⁰ *Der Standard*, Klimaschutzgesetz liegt auf Eis (<https://www.derstandard.at/story/2000138439674/das-klimaschutzgesetz-liegt-auf-eis>), abgerufen am 13.05.2023).

⁶¹ *Ennöckl*, ÖJZ 2020/41, 302 (307); vgl. *Anderl et al*, Klimaschutzbericht 2022, 55 (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0816.pdf>), abgerufen am 13.05.2023).

⁶² *Anderl et al*, Klimaschutzbericht 2022, 58 (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0816.pdf>), abgerufen am 13.05.2023).

⁶³ *Anderl et al*, Klimaschutzbericht 2022, 58 (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0816.pdf>), abgerufen am 13.05.2023).

⁶⁴ *Marhold/Schranz/Weinberger*, Klimagerechtigkeit in Österreich, *juridikum* 2022, 106 (109).

2029 zu übermitteln und darauffolgend alle weiteren 10 Jahre. Während der Umsetzung der jeweils gültigen nationalen Energie- und Klimapläne muss eine fortwährende Aktualisierung stattfinden und über die gemachten Fortschritte ist an die Europäische Kommission zu berichten.⁶⁵ Die erste Adaptierung des momentan gültigen NEKP hat bis Mitte 2024 zu erfolgen und es sind die von der EU angepassten Ziele einzuarbeiten.⁶⁶

Ein weiteres wichtiges Instrument der Governance-Verordnung ist die Langfriststrategie, die einen Zeithorizont von 30 Jahren, also bis zum Jahre 2050, abbilden soll.⁶⁷ Auch die Langfriststrategie muss gemäß Art 15 Abs 1 Governance-VO alle 10 Jahre neu erstellt und erforderlichenfalls alle 5 Jahre aktualisiert werden.

1. Gebäudesektor

Die Treibhausgasemissionen des Gebäudesektors beliefen sich im Jahr 2020 auf rund 8 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente, das entsprach 10,9% der gesamten Treibhausgasemissionen Österreichs in diesem Jahr. Seit 1990 ist ein kontinuierlicher Rückgang, der auf den Gebäudesektor entfallenden, Emissionen zu erkennen. So konnten diese von 1990 bis 2020 um 4,8 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalent reduziert werden, was einer Senkung von -37,5% entspricht. Dieser stetige Rückgang ist auf eine Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz, durch thermische Sanierung und energieeffizientere Neubauten, die nahezu vollständige Beseitigung von Kohleheizungen und die Umverteilung der Energieträger zurückzuführen. So wird heute deutlich weniger Heizöl und dafür mehr Fernwärme, Biomasse, Wärmepumpen, aber auch Gas eingesetzt. Nicht zu vernachlässigen ist allerdings auch das zunehmend mildere Klima, das in der Regel zu einem geringeren Heizbedarf führt. Ein weiterer bedeutsamer Einflussfaktor des Energieverbrauchs sind die jeweiligen Energiepreise. Sie beeinflussen nicht nur das Verbrauchsverhalten,

⁶⁵ Schulev-Steindl/Hofer/Franke, Gutachten, 13.

⁶⁶ Anderl et al, Klimaschutzbericht 2022, 58 (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0816.pdf>, abgerufen am 13.05.2023).

⁶⁷ Schulev-Steindl/Hofer/Franke, Gutachten, 13.

sondern sind auch ein wichtiger Entscheidungsfaktor für Investitionen in neue Energietechnologien oder bei Durchführung von Maßnahmen zur Effizienzsteigerung.⁶⁸ Negative Auswirkungen auf die Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor haben der zunehmende Neubau, der aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums notwendig ist, und die Zunahme der pro Person benötigten Wohnfläche.⁶⁹ Im Jahr 1975 lag der Wohnflächenbedarf pro Kopf noch bei 23 m², im Jahr 1990 bei 37 m² und heute liegt er bereits bei 46,3 m².⁷⁰

Ein großer Teil der Emissionen im Gebäudesektor entsteht durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe zur Erwärmung von Wasser und Räumen. Dabei können Kohlendioxid, Methan und Lachgas entstehen. Emissionen aus Fernwärme- und Stromaufbringung werden nicht dem Sektor Gebäude, sondern den Sektoren Energie und Industrie zugerechnet.⁷¹

Im nationalen Energie- und Klimaplan wird die Bedeutung für die Erreichung der unionsrechtlichen Ziele im Gebäudesektor hervorgehoben. So nennt der NEKP als wichtiges Handlungsfeld die Dekarbonisierung. Um dieses Ziel zu erreichen, soll bei neu errichteten Gebäuden der Energiebedarf für Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energiequellen ohne Beteiligung fossiler Brennstoffe, insbesondere ohne fossiles Öl, gedeckt werden. Damit soll der Gebäudesektor zu einer Reduktion der Treibhausgasemissionen von - 3 Mio. t CO₂ gegenüber 2016 beitragen. Generell sollen fossile Energieträger verdrängt und durch erneuerbare Energieträger ersetzt werden. Ölheizungen sollen bis längstens 2050, wenn möglich früher, abgeschafft werden. Darüber hinaus müssen kontraproduktive Anreize und Subventionen sukzessive abgebaut werden. Um die Energieeffizienz zu verbessern, sieht der NEKP vor thermisch-energetische Sanierungen und Verbesserungen der

⁶⁸ Anderl et al, Klimaschutzbericht 2022, 157ff (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0816.pdf>, abgerufen am 14.04.2023).

⁶⁹ Anderl et al, Klimaschutzbericht 2022, 160 (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0816.pdf>, abgerufen am 14.04.2023).

⁷⁰ Amann/Struber, Österreichisches Wohnhandbuch 2022 (2022) 1; Bundesministerium Nachhaltigkeit und Tourismus, Langfriststrategie 2050 – Österreich, 64 (https://ec.europa.eu/clima/sites/its/its_at_de.pdf, abgerufen am 15.02.2023).

⁷¹ Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, Treibhausgasreduktions-Maßnahmen im Gebäudesektor Österreichs 2009 bis 2021, 50 (https://www.bmk.gv.at/dam/jcr:34cae5c8-18ac-4b9d-a39a-46d07545bfea/Massnahmen_im_Gebaeudesektor_2009-2021.pdf, abgerufen am 15.02.2023).

Heizsysteme zu fördern. Darüber hinaus sollen auch effiziente erneuerbare Energieträger begünstigt und eine aktive Nutzung von Warmwasser- und Gebäudespeichern unterstützt werden.⁷²

In der Langfriststrategie wird vorgesehen, dass bis 2050 jegliche Gebäude nahezu CO₂-frei konzipiert sind und die Warmwasserbereitung nur noch durch erneuerbare Energieträger erfolgt.⁷³

2. Verkehrssektor

Der Verkehrssektor war im Jahr 2020 für 20,7 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalent verantwortlich, was einem nationalen Anteil an Treibhausgasemissionen in Höhe von 28,2% entspricht. Damit ist er nach dem Emissionshandel der größte Verursacher von Treibhausgasemissionen. Im Gegensatz zum Gebäudesektor ist hier seit 1990 kein Rückgang der Emissionen zu verzeichnen, sondern ein starker Anstieg um 50,7%. Zurückzuführen ist diese immense Zunahme vor allem auf das stetig wachsende Verkehrsaufkommen. Zwar konnte von 2019 auf 2020 ein Sinken der Emissionen um 13,6% beobachtet werden, allerdings war dies zum größten Teil ein Nebeneffekt der Corona-Pandemie, durch die der Treibstoffverbrauch deutlich reduziert wurde.⁷⁴

Alternative, klimafreundlichere Antriebe machen noch einen relativ geringen Anteil an den Pkw-Neuzulassungen aus und bieten daher Verbesserungspotenzial. So waren im Jahr 2021 13,9% aller Neuzulassungen batterieelektrische Fahrzeuge, im Jahr 2020 waren es nur 6,4%. Generell lässt sich festhalten, dass der größte Anteil der Pkw mit alternativen Antrieben Hybridfahrzeuge sind, gefolgt von Elektrofahrzeugen. Die Nachfrage nach Antrieben, die Flüssiggas, Erdgas oder Flex-Fuel benötigen, stagniert oder ist rückläufig. Es

⁷² Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus, Integrierter nationaler Energie- und Klimaplan für Österreich – Periode 2021-2030, 9ff (https://energy.ec.europa.eu/system/files/2020-01/at_final_necp_main_de_0.pdf, abgerufen am 16.02.2023).

⁷³ Bundesministerium Nachhaltigkeit und Tourismus, Langfriststrategie 2050 – Österreich, 62 (https://ec.europa.eu/clima/sites/its/its_at_de.pdf, abgerufen am 15.02.2023).

⁷⁴ Anderl et al, Klimaschutzbericht 2022, 134f (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0816.pdf>, abgerufen am 16.02.2023).

zeichnet sich also ab, dass in Zukunft vor allem Elektro- und Hybridfahrzeuge an Relevanz gewinnen werden.⁷⁵

Der nationale Energie- und Klimaplan sieht einen sektoralen Beitrag zur Minimierung der Treibhausgasemissionen in Höhe von -7,2 Mio. t CO₂ vor. Erreicht werden soll dies durch den Ausbau und die Stärkung des öffentlichen Verkehrsnetzes sowie die Integration von Elektromobilität in den öffentlichen Verkehr, Bewusstseinsbildung und Mobilitätsmanagement bei verschiedenen Akteuren wie z.B. bei Städten und Unternehmen, den Ausbau des Fuß- und Radverkehrs, die Verlagerung des Güterverkehrs von der Straße auf die Schiene und die Förderung der Elektromobilität im Individualverkehr. Zur Umsetzung der genannten Maßnahmen sollen auch steuerliche Anreize gesetzt werden. Hier wurden bereits eine Senkung der NoVA und eine ökologisierte motorbezogene Versicherungssteuer für umweltfreundlichere Fahrzeuge bei gleichzeitiger Erhöhung der Steuerlast für Fahrzeuge mit besonders hohem CO₂-Ausstoß umgesetzt. Darüber hinaus ist ein Vorsteuerabzug für elektrisch betriebene Fahrräder und Motorräder bei betrieblicher Nutzung möglich. Der Anteil erneuerbarer Energien im Verkehrssektor soll bis 2030 mindestens 14% betragen, wobei Biokraftstoffe und Elektroantriebe bevorzugt werden sollen.⁷⁶

In der Langfriststrategie wurde das Ziel verankert, bis 2050 die Verkehrswende umzusetzen und eine Dekarbonisierung des Verkehrssektors zu erreichen. Die Emissionen im Individual- und Güterverkehr sollen bis dahin auf ein absolutes Minimum reduziert und damit eine Verbesserung der Umwelt- und Gesundheitssituation erreicht werden.⁷⁷

V. Klimapolitische Maßnahmen in Wien

Urbane Gebiete machen zwar nur 2% der gesamten Landfläche aus, dennoch beherbergen sie mehr als 50% der Weltbevölkerung. Es liegt also auf der Hand, dass Städte als Zentren

⁷⁵ Anderl et al, Klimaschutzbericht 2022, 139 (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0816.pdf>, abgerufen am 16.02.2023).

⁷⁶ Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus, Integrierter nationaler Energie- und Klimaplan für Österreich – Periode 2021-2030, 9ff (https://energy.ec.europa.eu/system/files/2020-01/at_final_necp_main_de_0.pdf, abgerufen am 16.02.2023).

⁷⁷ Bundesministerium Nachhaltigkeit und Tourismus, Langfriststrategie 2050 – Österreich, 54 (https://ec.europa.eu/clima/sites/lts/lts_at_de.pdf, abgerufen am 17.02.2023).

unserer modernen Welt gewichtige Vorbilder in Hinblick auf Klimapolitik sein sollten. In Städten werden auf kleinem Raum verhältnismäßig viele Emissionen verursacht, denn sie sind nicht nur wirtschaftlicher Mittelpunkt, sondern gewährleisten Wohnraum, Arbeitsplätze, Bildung und Erholungsmöglichkeiten. Andererseits haben Städte den Vorteil der Effizienz, denn bspw. ist eine Versorgung von mehr Menschen pro Meter Straße oder auch Stromleitung möglich als in ländlicheren Gebieten. Die bestehende Infrastruktur kann somit wesentlich besser genutzt werden.⁷⁸ Im Jahr 2020 hatte die Stadt Wien 1.915.155 Einwohner, das sind 21% der österreichischen Bevölkerung. Mit einem Ausstoß von 8,1 Mio. t CO₂-Äquivalent war Wien für einen Anteil von 11% an den österreichischen Treibhausgasemissionen verantwortlich. Ohne Berücksichtigung des Emissionshandels wurden 5,8 Mio. t CO₂-Äquivalent emittiert, was einem Anteil von 12% entspricht.⁷⁹

Obwohl die Pro-Kopf-Emissionen Wiens mit 4,2 t CO₂-Äquivalent weit unter dem österreichischen Durchschnitt iHv 8,3 t CO₂-Äquivalent liegen, besteht Handlungsbedarf.⁸⁰ Umso deutlicher wird das, wenn man sich erneut die Zunahme der durchschnittlichen Jahrestemperatur heranzieht. So ist sie in Österreich im Verhältnis zu den 1970er Jahren um 2 Grad Celsius gestiegen, in Wien aber sogar um 3 Grad Celsius. Aus heutiger Sicht ist bereits mit einem Anstieg auf bis zu 4 Grad Celsius bis 2100 zu rechnen. Extreme Wetterereignisse, wie anhaltende Hitzewellen würden an Intensität und Dauer zunehmen und so die Lebensqualität massiv beeinträchtigen.⁸¹

Österreich und somit auch Wien hat sich dazu entschlossen noch einen Schritt weiterzugehen als EU-weit vorgesehen, indem Initiativen und Maßnahmen geschaffen werden sollen, die Klimaneutralität bis 2040 ermöglichen.⁸² Um dieses Ziel erfüllen zu können

⁷⁸ *Stadt Wien*, Wiener Klimafahrplan, 40 (<https://www.digital.wienbibliothek.at/wbrup/download/pdf/3951390?originalFilename=true>, abgerufen am 05.05.2023).

⁷⁹ *Anderl et al*, Bundesländer Luftschadstoff-Inventur 1990-2020, 171f (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0817.pdf>, abgerufen am 05.05.2023).

⁸⁰ *Anderl et al*, Bundesländer Luftschadstoff-Inventur 1990-2020, 172 (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0817.pdf>, abgerufen am 05.05.2023).

⁸¹ *Stadt Wien*, Wiener Klimafahrplan, 15f (<https://www.digital.wienbibliothek.at/wbrup/download/pdf/3951390?originalFilename=true>, abgerufen am 05.05.2023).

⁸² *Stadt Wien*, Wiener Klimafahrplan, 19 (<https://www.digital.wienbibliothek.at/wbrup/download/pdf/3951390?originalFilename=true>, abgerufen am 05.05.2023).

müssen die emissionsrelevanten Sektoren genauer betrachtet werden und daraufhin gezielte Handlungen gesetzt werden.⁸³

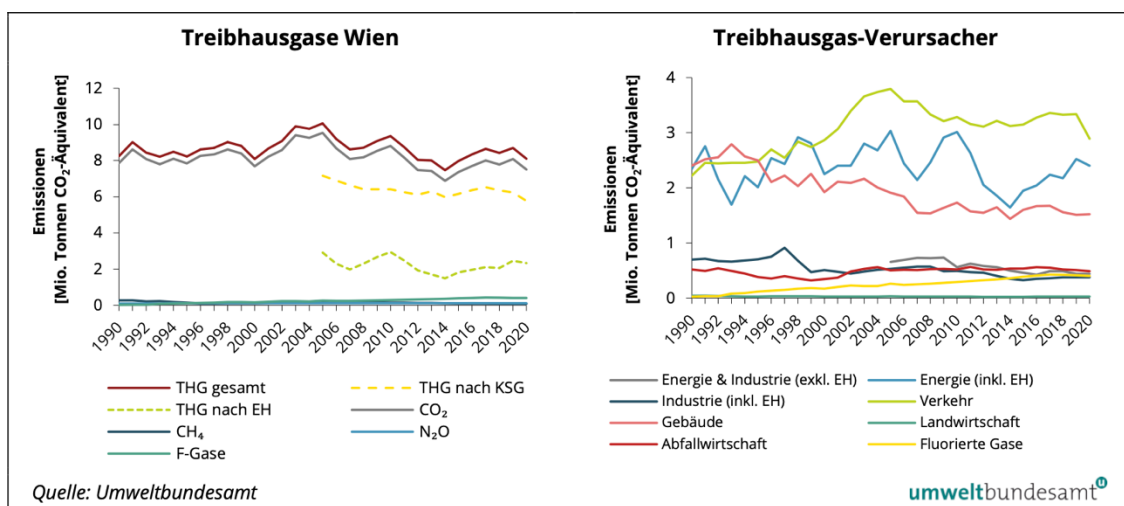


Abbildung 1: Treibhausgas-Emissionen Wiens insgesamt, nach Gasen und Sektoren, 1990-2020.

Wie sich aus Abbildung 1 erkennen lässt, sind für Wien vor allem drei Bereiche sehr relevant, nämlich Verkehr, Energie (inkl. Emissionshandel) und Gebäude. Das Hauptaugenmerk außerhalb des Emissionshandels liegt daher einerseits darauf, den Umstieg auf Elektromobilität voranzutreiben und Anreize für eine Änderung des Mobilitätsverhaltens zu schaffen, wie z.B. den weiteren Ausbau und die Verbesserung des öffentlichen Verkehrsnetzes oder die Schaffung von Infrastruktur für Radfahrer und Fußgänger. Im Gebäudesektor muss vor allem eine Abkehr von Gasheizungen hin zu Fernwärme und Nutzung von Umgebungswärme gewährleistet werden. Zusätzlich müssen Möglichkeiten geschaffen werden, um die jeweiligen Heiz- und Kühlperioden zu reduzieren.⁸⁴

⁸³ Stadt Wien, Wiener Klimafahrplan, 41f (<https://www.digital.wienbibliothek.at/wbrup/download/pdf/3951390?originalFilename=true>, abgerufen am 05.05.2023).

⁸⁴ Stadt Wien, Wiener Klimafahrplan, 46 (<https://www.digital.wienbibliothek.at/wbrup/download/pdf/3951390?originalFilename=true>, abgerufen am 05.05.2023).

C WEG-Novelle 2022

Wie die Aufarbeitung der Klimapolitik gezeigt hat, erfordert der Weg zur Klimaneutralität und zur Bewältigung der Klimakrise ein komplexes Bündel von Maßnahmen in den unterschiedlichsten Bereichen. Eine allumfassende Lösung gibt es nicht und sektorübergreifendes Denken und Handeln ist notwendig.

Es bedarf also gezielter und effizienter Maßnahmen der Politik. Wesentliche Handlungsfelder liegen insbesondere im Verkehrs- und Gebäudesektor, um den Energieverbrauch zu reduzieren und die Abkehr von fossilen Brennstoffen zu forcieren. Auch das Wohnungseigentumsrecht kann hierbei einen wichtigen Beitrag leisten, eine entsprechende Novellierung war im Regierungsprogramm 2020 bis 2024 vorgesehen.⁸⁵ Ziel dieses Kapitels ist es, die WEG-Novelle 2022 näher zu beleuchten und die Neuerungen im Detail zu betrachten.

I. Die Änderungen der WEG-Novelle

Die ersten Schritte zur WEG-Novelle 2022 wurden mit der Erstellung eines Diskussionsentwurfs durch das Bundesministerium für Justiz im Frühjahr 2020 gesetzt. Die zuständige ministerielle Arbeitsgruppe verfeinerte diesen Entwurf und fügte detaillierte Erläuterungen hinzu. Entsprechend dem geplanten Regierungsprogramm lag der Schwerpunkt der Novelle auf klimapolitischen Maßnahmen im Gebäudesektor und der Emissionsreduktion im Individualverkehr. Eine grundlegende Reform des Wohnungseigentumsrechts war nicht vorgesehen. Dieser Ansatz wurde nicht von allen Regierungspartnern mitgetragen und führte zu erheblichen Verzögerungen. Einige Regelungswünsche wurden vorgeschlagen, die über die klimarelevanten Anpassungen hinausgingen und eine Systemdiskussion nach sich gezogen hätten. Erst im Mai 2021 konnte der überarbeitete Entwurf, nach Berücksichtigung einiger kürzerfristig realisierbaren Regelungsanliegen, erneut in der Arbeitsgruppe diskutiert und einer politischen Abstimmung unterzogen werden. Am 17.06.2021 wurde er schlussendlich zur allgemeinen Begutachtung eingereicht. Nach

⁸⁵ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 1.

Einarbeitung, der während der achtwöchigen Begutachtungsfrist eingebrachten Änderungs- und Ergänzungsanregungen, und finalen politischen Abstimmung, wurde die Novelle am 17.11.2021 im Ministerrat als Regierungsvorlage beschlossen und am 14.12.2021 im Bautenausschuss abgehandelt. Darauf folgte die Verabschiedung im Nationalrat und schließlich die Kundmachung am 30.12.2021 im BGBl 2021/222.⁸⁶

Konkret wurden durch die Novelle das Änderungsrecht der einzelnen Wohnungseigentümer gemäß § 16 WEG, die Voraussetzungen für das wirksame Zustandekommen von Beschlüssen gemäß § 24 WEG und die Rücklagebestimmung nach § 31 WEG abgeändert. Weiters wurden die Pflichten des Verwalters gemäß § 20 WEG angepasst und geringfügige Adaptierungen im Verfahrensrecht gemäß § 52 WEG vorgenommen.⁸⁷

Die Änderungen zielen darauf ab die Errichtung von Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge und Einzel-Photovoltaik- und Solarthermieranlagen zu vereinfachen und eine barrierefreie Ausgestaltung von Wohnungseigentumsobjekten und Allgemeinflächen zu ermöglichen. Eine weitere wichtige Anpassung ist die Erleichterung der Erhaltung und Verbesserung von Gebäuden, insbesondere in wärme-, klima- und energietechnischer Hinsicht. Dies soll durch eine Vereinfachung der Willensbildung und eine betragsmäßige Untergrenze für die Rücklagenbildung gewährleistet werden. Darüber hinaus wurden einige kleinere Adaptierungen im Hinblick auf Eigentümerversammlungen und Kreditfinanzierung größerer Arbeiten vorgenommen.⁸⁸

II. Änderungsrecht gemäß § 16 WEG

1. Regelungsinhalt

§ 16 des Wohnungseigentumsgesetzes normiert die Nutzung, Änderung und Erhaltung eines Wohnungseigentumsobjekts.⁸⁹ So bestimmt § 16 Abs 1 WEG, dass die Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts dem Wohnungseigentümer zusteht.⁹⁰ Dies bedeutet, dass die

⁸⁶ *Stabentheiner*, Die WEG-Novelle 2022, ÖJZ 2022, 257 (257).

⁸⁷ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 1.

⁸⁸ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 1.

⁸⁹ § 16 WEG.

⁹⁰ § 16 Abs 1 WEG.

Entscheidung über die Art und Weise der Nutzung ausschließlich dem Wohnungseigentümer zukommt. Es steht ihm daher frei, die Nutzung entgeltlich oder unentgeltlich zu überlassen.⁹¹ Eine Beschränkung der Nutzung erfährt der jeweilige Wohnungseigentümer durch die gleichartigen Nutzungsrechte der anderen Wohnungseigentümer. Die jeweiligen Interessen sind somit nach den Bestimmungen des Nachbarrechts zu wahren.⁹²

Gemäß § 16 Abs 2 WEG ist der Wohnungseigentümer berechtigt, auf eigene Kosten Änderungen an seinem Wohnungseigentumsobjekt vorzunehmen.⁹³ Da der Begriff der Änderung des Wohnungseigentumsobjekts weit auszulegen ist, fallen darunter auch Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, sofern sie für eine vorteilhafte Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts erforderlich sind. Dies ermöglicht es dem Wohnungseigentümer, eine Änderung vorzunehmen, die ausschließlich allgemeine Teile betrifft.⁹⁴ Obwohl die Änderungen die allgemeinen Teile der Liegenschaft betreffen oder mitbetreffen können, handelt es sich um ein Individualrecht des Wohnungseigentümers und nicht um eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung.⁹⁵

Die Zulässigkeit einer Änderung hängt von ihrer Intensität und ihren Auswirkungen ab. Handelt es sich um geringfügige Änderungen innerhalb des Wohnungseigentumsobjekts, die nur das Objekt selbst betreffen und weder die allgemeinen Teile noch andere Wohnungseigentumsobjekte beeinträchtigen, kann der Wohnungseigentümer die Änderung ohne Mitwirkung der anderen Wohnungseigentümer selbst vornehmen. Jedoch jede Änderung, die nur die Möglichkeit einer Beeinträchtigung schutzwürdige Interessen anderer Wohnungseigentümer beinhaltet, erfordert die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer. Kann die Zustimmung nicht von allen Wohnungseigentümern eingeholt werden, so kann die verweigerte Zustimmung gemäß § 52 Abs 1 Z 2 WEG gerichtlich ersetzt werden, wenn die Voraussetzungen des § 16 Abs 2 Z 1 – 3 vorliegen.⁹⁶ Um dies zu

⁹¹ *Painsi/Terlitz*, Wohnungseigentumsrecht (2022) Rz 342.

⁹² *Painsi/Terlitz*, Wohnungseigentumsrecht Rz 343.

⁹³ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 8.

⁹⁴ *Painsi/Terlitz*, Wohnungseigentumsrecht Rz 361.

⁹⁵ *Markl in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht II § 16 WEG Rz 11; ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 8.

⁹⁶ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 8.

verdeutlichen wurde § 16 Abs 2 S 2 WEG durch die WEG-Novelle 2022 sprachlich angepasst. Die Neuformulierung steht nun auch mit der ständigen Rechtsprechung im Einklang.⁹⁷

Eine Ersetzung der verweigerten Zustimmung durch einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft ist nicht möglich, da es sich eben nicht um eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung, sondern um ein Individualrecht des einzelnen Wohnungseigentümers handelt. Weshalb auch ein etwaig bestellter Verwalter der Wohnungseigentumsgemeinschaft nicht zuständig ist.⁹⁸

Maßgeblich für die gerichtliche Ersetzung der zustimmungspflichtigen Änderung sind die Voraussetzungen des § 16 Abs 2 Z 1 bis 3 WEG. § 16 Abs 2 Z 1 WEG bestimmt, dass weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses und keine Gefährdung der Sicherheit von Personen, des Hauses oder anderer Sachen eintreten darf. Unabhängig von diesen allgemeinen Voraussetzungen muss bei Inanspruchnahme der allgemeinen Teile einer Liegenschaft, die Änderung entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienlich sein (§ 16 Abs 2 Z 2 S 1 WEG). § 16 Abs 2 Z 2 S 2 WEG normiert einige Ausnahmen, die den Voraussetzungen des § 16 Abs 2 Z 2 S 1 WEG nicht entsprechen müssen.⁹⁹ Dazu gehören seit der WEG-Novelle auch die barrierefreie Ausgestaltung des Wohnungseigentumsobjekts und der allgemeinen Teile sowie die Errichtung einer Ladestation für Elektrofahrzeuge zum Langsamladen.¹⁰⁰ Darüber hinaus ist zu beachten, wenn durch die Änderung Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte anderer Wohnungseigentümer in Anspruch genommen werden, ist der von der Änderung betroffene Wohnungseigentümer nur dann zur Zustimmung verpflichtet, wenn dadurch keine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung eintritt und die Zustimmung unter bil-

⁹⁷ Prader, WEG 2002⁶ (2022) § 16 Anm 1; ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 8.

⁹⁸ Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht Rz 367f; ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 8.

⁹⁹ Kothbauer, WEG-Novelle 2022 (2022) 16.

¹⁰⁰ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 3.

liger Abwägung aller Interessen zumutbar ist. Außerdem ist der beeinträchtigte Wohnungseigentümer von dem ändierungswilligen Wohnungseigentümer angemessen zu entschädigen. Dies ergibt sich aus § 16 Abs 2 Z 3 WEG.¹⁰¹

Ist für Änderungen, die von den übrigen Wohnungseigentümern nach § 16 Abs 2 WEG zu dulden sind, eine behördliche Genehmigung erforderlich, so dürfen die übrigen Wohnungseigentümer die für die Einholung der Genehmigung erforderliche Mitwirkung nicht verweigern (§ 16 Abs 3 WEG).¹⁰²

Für Änderungen räumlich unmittelbar aneinandergrenzender Wohnungseigentumsobjekte und für die Übertragung von Zubehörobjekten finden § 16 Abs 2 Z 1 und Abs 3 WEG sinngemäße Anwendung (§ 16 Abs 4 WEG).¹⁰³ Somit hängt die Genehmigungsfähigkeit nur davon ab, ob schutzwürdige Interessen anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigt werden.¹⁰⁴

Mit der WEG-Novelle 2022 wurde als neue Privilegierungsform die Zustimmungsfiktion des § 16 Abs 5 WEG geschaffen, die bestimmte Änderungen begünstigt.¹⁰⁵ Sie wurde in Anlehnung an § 9 Abs 1 MRG kreiert.¹⁰⁶ Vor der WEG-Novelle 2022 konnte eine genehmigungsbedürftige Änderung nur durch aktive Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer oder durch gerichtliche Ersetzung der fehlenden Zustimmung der Wohnungseigentümer erfolgen.¹⁰⁷ Nach der neu geschaffenen Zustimmungsfiktion gilt die Zustimmung eines Wohnungseigentümers auch dann als erteilt, wenn ihm die beabsichtigte Änderung auf dem im § 24 Abs 5 WEG bestimmten Weg mitgeteilt worden ist und er nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Mitteilung über die Änderung widerspricht.¹⁰⁸ In diesem Sinne privilegiert wurden die barrierefreie Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjektes oder allgemeiner Liegenschaftsteile, die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs, die Anbringung

¹⁰¹ Kothbauer, WEG-Novelle 16.

¹⁰² § 16 Abs 3 WEG.

¹⁰³ § 16 Abs 4 WEG.

¹⁰⁴ Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht Rz 402.

¹⁰⁵ Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht Rz 410f.

¹⁰⁶ Kothbauer, WEG-Novelle 29.

¹⁰⁷ Kothbauer, WEG-Novelle 27.

¹⁰⁸ § 16 Abs 5 WEG.

einer Solaranlage an einem als Reihenhaushaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt, die Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung eines Wohnungseigentumsobjekts, und der Einbau von einbruchssicheren Türen.¹⁰⁹

Der neu geschaffene § 16 Abs 6 WEG verankert die Tragung von Folgemehrkosten durch den ändernden Wohnungseigentümer. Konkret handelt es sich dabei um Erhaltungsmehrkosten, die durch eine Änderung der allgemeinen Teile oder durch die Einbeziehung allgemeiner Teile entstehen.¹¹⁰

§ 16 Abs 7 WEG entspricht dem bisherigen § 16 Abs 3.¹¹¹ Festgelegt wurde, dass der Wohnungseigentümer für die Instandhaltung des Wohnungseigentumsobjekts und den dafür bestimmten Einrichtungen, wie bspw. Strom-, Gas- und Wasserleitungen, verantwortlich ist. Die übrigen Wohnungseigentümer dürfen dadurch nicht benachteiligt werden. Wenn es zur Erhaltung der gemeinschaftlichen Teile oder zur Behebung ernster Schäden erforderlich ist, hat der Wohnungseigentümer das Betreten und die Benutzung zu gestatten. Erleidet er dadurch einen Vermögensnachteil, so hat er Anspruch auf angemessene Entschädigung durch die Eigentümergemeinschaft.¹¹²

Ebenfalls neu geschaffen wurde § 16 Abs 8 WEG, der den Vorrang einer Gemeinschaftsladestation vor einer Einzelladestation für Elektrofahrzeuge vorsieht.¹¹³ Diese Regelung wurde im Hinblick auf „intelligentes Laden“ geschaffen, da durch ein allfälliges Lastmanagementsystem einer Gemeinschaftsanlage eine optimale Verteilung der verfügbaren Ladeleistung erfolgt und Lastspitzen vermieden werden können.¹¹⁴ Konkret sieht § 16 Abs 8 WEG vor, dass ein Wohnungseigentümer, der eine Einzelladestation errichtet hat, nach Inbetriebnahme einer Gemeinschaftsanlage deren Nutzung zu unterlassen hat, wenn er durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft dazu verpflichtet wird und die elektrische Energieversorgung der Liegenschaft durch Nutzung der Gemeinschaftsanlage besser

¹⁰⁹ § 16 Abs 5 WEG.

¹¹⁰ Kothbauer, WEG-Novelle 36f.

¹¹¹ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 13; Kothbauer, WEG-Novelle 17.

¹¹² § 16 Abs 7 WEG.

¹¹³ Kothbauer, WEG-Novelle 41.

¹¹⁴ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 13.

genutzt werden kann als durch die weitere Inanspruchnahme der eigenen Einzelladestation. Die Verpflichtung zur Unterlassung der Verwendung der Einzelladestation tritt frühestens fünf Jahre nach Errichtung der Einzelladestation ein.¹¹⁵

2. Genehmigungsbedürftigkeit im Verhältnis zur Genehmigungsfähigkeit

Somit kann festgehalten werden, dass sobald auch nur die Möglichkeit einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen besteht, bedarf die beabsichtigte Änderung des Wohnungseigentümers der Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer. Die Änderung ist somit genehmigungsbedürftig.¹¹⁶ Wird die Zustimmung nicht eingeholt, so steht den restlichen Wohnungseigentümern ein Anspruch auf Beseitigung und Unterlassung zu.¹¹⁷

Genehmigungsfähig wiederum ist eine Änderung dann, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen für eine gerichtliche Ersetzung der Zustimmung vorliegen. Wird die Zustimmung gerichtlich ersetzt, sind die übrigen Wohnungseigentümer zur Duldung der Änderung verpflichtet.¹¹⁸

§ 16 Abs 2 Z 1 WEG legt die allgemeinen Voraussetzungen fest, unter denen eine Zustimmung nicht verweigert werden darf bzw. eine gerichtliche Ersetzung möglich ist. Demnach darf eine Änderung:

- keine Schädigung des Hauses und
- keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Wohnungseigentümer nach sich ziehen, besonders auch
- keine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses herbeiführen und
- keine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder anderer Sachen darstellen.¹¹⁹

Ist ein Wohnungseigentümer der Auffassung, dass eine der Voraussetzungen nicht erfüllt ist, trägt er die Behauptungs- und Beweislast.¹²⁰

¹¹⁵ Kothbauer, WEG-Novelle 41.

¹¹⁶ Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht Rz 372.

¹¹⁷ Richter, Das neue Änderungsrecht des Wohnungseigentümers nach § 16 WEG, immolex 2022, 6 (6).

¹¹⁸ Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht Rz 373.

¹¹⁹ Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht Rz 384.

¹²⁰ RIS-Justiz RS0082993; Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht Rz 385.

Sind von der Änderung auch allgemeine Teile der Liegenschaft betroffen, sind gemäß § 16 Abs 2 Z 2 S 1 WEG ergänzende Voraussetzungen notwendig. Die Änderung muss:

- der Übung des Verkehrs entsprechen oder
- einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers zukommen.¹²¹

In diesen Fällen trifft den änderungswilligen Wohnungseigentümer die Behauptungs- und Beweislast.¹²²

§ 16 Abs 2 Z 2 S 2 WEG sieht, wie bereits beschrieben, privilegierte Maßnahmen vor, die nicht den Anforderungen für Änderungen allgemeiner Flächen entsprechen müssen. Die Voraussetzungen der Verkehrsüblichkeit oder des Entsprechens eines wichtigen Interesses des Wohnungseigentümers gelten damit als erfüllt. Durch die WEG-Novelle 2022 wurden neue privilegierte Maßnahmen ergänzt. Weiterhin zu überprüfen hat das Gericht die Voraussetzungen des § 16 Abs 2 Z 1 WEG.¹²³

Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass eine nicht genehmigungsfähige Änderung, die die Voraussetzungen des § 16 Abs 2 bis 4 WEG nicht erfüllt, genehmigt werden kann, wenn die Zustimmung aller Wohnungseigentümer vorliegt.¹²⁴

3. Ergänzung der privilegierten Änderungen gemäß § 16 Abs 2 Z 2 S 2 WEG

a) Barrierefreie Ausgestaltung

Seit der WEG-Novelle 2022 ist die barrierefreie Ausgestaltung von Wohnungseigentumsobjekten und Allgemeinflächen der Liegenschaft privilegiert. Daher muss das wichtige Interesse des änderungswilligen Wohnungseigentümers nicht mehr im Einzelnen nachgewiesen werden. Lediglich die allgemeinen Negativvoraussetzungen des § 16 Abs 2 Z 1 WEG sind weiterhin zu prüfen.¹²⁵ Auch, wenn diese Regelung nicht im Zusammenhang

¹²¹ Painsi/Terlitz, Wohnungseigentumsrecht Rz 392.

¹²² Painsi/Terlitz, Wohnungseigentumsrecht Rz 393.

¹²³ Richter, immolex 2022, 6 (7).

¹²⁴ Painsi/Terlitz, Wohnungseigentumsrecht Rz 374.

¹²⁵ Richter, immolex 2022, 6 (9).

mit dem primären Ziel der Novelle, ressourcenschonende und klimafreundliche Maßnahmen zu setzen, steht, wurde sie in den Katalog aufgenommen, da sie in zahlreichen Stellungnahmen gefordert wurde. Berücksichtigung fanden die Stellungnahmen insbesondere deshalb, weil die Herstellung von Barrierefreiheit im Regelfall tatsächlich ein wichtiges Interesse des jeweiligen Wohnungseigentümers darstellt.¹²⁶

Erleichtert werden soll somit die barrierefreie Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjektes, wie bspw. durch die Beseitigung von Stufen oder die Verbreiterung von Türen, um die Durchfahrt mit einem Rollstuhl zu erleichtern. Bei Adaptierung der Allgemeinflächen käme z.B. die Errichtung einer Rollstuhlrampe oder eines Treppenlifts in Betracht.¹²⁷ Aber auch Orientierungshilfen für sehbehinderte Menschen sollen mitumfasst werden.¹²⁸

b) Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs

Um die zunehmende Elektromobilität weiter zu fördern und den Zugang zu entsprechenden Ladevorrichtungen zu erleichtern, wurden Vorrichtungen zum Langsamladen von elektrischen Fahrzeugen in den Katalog der Privilegierungen aufgenommen. Zwar hatte der OGH bereits in seiner Entscheidung 5 Ob 173/19f¹²⁹ klargestellt, dass die Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge unter die damals bereits bestehende Privilegierung von Stromleitungen fällt, dies betraf jedoch nur einphasiges Laden mit einer Ladekapazität bis maximal 3,7 kW. Durch die explizite Aufnahme des Langsamladens in den Maßnahmenkatalog, mit der der Begriff des Ladens im Verhältnis zu der genannten Entscheidung erweitert wurde, soll dem Klimaschutzgedanken noch stärker Rechnung getragen werden.¹³⁰

Grundvoraussetzung für die Inanspruchnahme der Privilegierung ist, dass eine Einzelgarage oder ein KFZ-Stellplatz ausschließlich dem änderungswilligen Wohnungseigentü-

¹²⁶ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 3.

¹²⁷ Stabentheiner, ÖJZ 2022, 257 (261).

¹²⁸ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 2.

¹²⁹ OGH 18.12.2019, 5 Ob 173/19f.

¹³⁰ Richter, immolex 2022, 6 (7); ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 3.

mer zur Verfügung steht. Das Zurverfügungstehen beinhaltet verschiedene Konstellationen, es kann sich bei Einzelgaragen und KFZ-Stellplätzen um Wohnungseigentumsobjekte handeln, bei Stellplätzen wäre jedoch auch ein Zubehör-Wohnungseigentum nach dem WEG 1948 oder WEG 1975 denkbar. Möglich wäre außerdem, dass ein KFZ-Stellplatz der Allgemeinfläche zuzuordnen ist, dieser aber durch eine entsprechende Benützungsregelung dem änderungswilligen Wohnungseigentümer zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen wurde. Eine Benützungsregelung schließt das Recht auf physische Änderung ein.¹³¹

Der Begriff des Langsamladens ist gesetzlich nicht definiert, jedoch finden sich in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage weitere Anhaltspunkte. Als Anknüpfungspunkt wird die bereits erwähnte OGH-Entscheidung 5 Ob 173/19f¹³² herangezogen, die einphasiges Laden bis maximal 3,7 kW unter die Privilegierung der Errichtung von Stromleitungen subsumiert. Der neu geschaffene Begriff des Langsamladens ist jedoch weiter gefasst und soll auch dreiphasiges Laden beinhalten können. In den Erläuterungen wird darauf hingewiesen, dass rein einphasiges Laden durch mehrere Wohnungseigentümer zu Asymmetrien im Verteilungsnetz führen könnte und so elektrotechnische Probleme auftreten könnten.¹³³ Auf eine klare Leistungsobergrenze wurde bewusst verzichtet, um zukünftige technische Entwicklung und Verbesserung des Ladeprozesses begrifflich nicht auszuschließen. Nach heutigem technischem Stand wird zwischen „Normalladen“ und „Schnellladen“ unterschieden. „Normalladen“ umfasst demnach dreiphasiges Laden bis zu 22 kW. In den Erläuterungen wird darauf hingewiesen, dass Langsamladen nicht die gesamte Kapazität des „Normalladens“ umfassen kann und sieht auch Laden mit 11 kW nicht als Langsamladen an. Als eindeutig subsumierbar wird das Laden mit bis zu 5,5 kW angesehen, da 5,5 kW nach heutigem Stand auch als Leistungsvoraussetzung für dreiphasiges Laden gilt.¹³⁴ Die Erläuterungen eröffnen somit einen Graubereich von 5,5 bis 11 kW Ladeleistung. Dieser Bereich kann dem Begriff Langsamladen nicht eindeutig zugeordnet werden.¹³⁵ Ob sich die Begrifflichkeit des Langsamladens mit der Zeit tatsächlich

¹³¹ *Stabentheiner*, ÖJZ 2022, 257 (262).

¹³² OGH 18.12.2019, 5 Ob 173/19f.

¹³³ *Richter*, immoLex 2022, 6 (7); ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 9.

¹³⁴ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 9.

¹³⁵ *Höllwerth*, Zum neuen Änderungsrecht des Wohnungseigentümers nach der WEG-Novelle 2022, wobl 2022, 115 (118).

an neue Gegebenheiten anpassen wird, wie bspw. aufgrund von technischem Fortschritt, wird sich erst mit der Zeit zeigen können. Schlussendlich wird es jedoch auf die im Zeitpunkt der Bewertung gültige Definition des Langsamladens ankommen. So könnte in Zukunft das heutige „Normalladen“ als Langsamladen angesehen werden.¹³⁶ Höllwerth weist darauf hin, dass der Zeitraum der Rechtskraft einer Entscheidung in diesem Zusammenhang schwierig zu beurteilen wäre, da ein Ladeprozess, der aus heutiger Sicht nicht unter den Begriff des Langsamladens subsumiert werden kann, in einigen Jahren sehr wohl unter diese Begrifflichkeit fallen könnte.¹³⁷

Unabhängig von der unmittelbaren Begünstigung der Errichtung einer Vorrichtung zum Langsamladen sind auch die damit verbundenen Nebenarbeiten, wie etwaige Leitungsneuverlegungen oder die Ergänzung eines Zählers privilegiert. Nicht eindeutig erfasst sind hingegen Änderungen an der elektrischen Versorgung, wie eine Erhöhung der Anschlusskapazität oder auch eine Verstärkung der bereits bestehenden Leitungen.¹³⁸ In den Erläuterungen zur Regierungsvorlage wird klargestellt, dass solche Änderungen, die auch die Einbeziehung allgemeiner Teile beinhalten und schutzwürdige Interessen beeinträchtigen könnten, zu einer gemeinsamen Kostentragung aller Wohnungseigentümer führen würden. Es sei denn, es bestünde eine gegenteilige vertragliche Vereinbarung.¹³⁹ Kame es zur potentiellen Kostentragung aller Wohnungseigentümer, kann von einer Beeinträchtigung der schutzwürdigen Interessen der Wohnungseigentümer ausgegangen werden. Im Normalfall wird die Errichtung einer Einzelladevorrichtung zwar solche Maßnahmen nicht benötigen, sie könnten aber relevant werden, sollten sich mehrere Wohnungseigentümer zu einzelnen Ladestationen entscheiden wollen. So könnten Wohnungseigentümer, die sich frühzeitig für die Errichtung einer Einzelladevorrichtung entschließen, dies auch leichter tun, wohingegen mehrere Ladepunkte die Kapazität ausschöpfen könnten und eine Erhöhung der Anschlusskapazität oder eine Leitungsverstärkung unumgänglich machen. In diesen Fällen müsste der änderungswillige Wohnungseigentümer die Mehrkosten wohl selbst tragen oder versuchen einen Beschluss für eine Gemeinschaftsanlage zu erwirken.¹⁴⁰

¹³⁶ Richter, immolex 2022, 6 (7).

¹³⁷ Höllwerth, wobl 2022, 115 (118).

¹³⁸ Richter, immolex 2022, 6 (8).

¹³⁹ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 10.

¹⁴⁰ Richter, immolex 2022, 6 (8).

Höllwerth ist der Meinung, dass es generell besser gewesen wäre, nicht auf eine bestimmte Ladeleistung abzustellen, sondern die Privilegierung von einer Beeinträchtigung der jeweiligen Netzinfrastruktur abhängig zu machen. So könnten zukünftige technische Anpassungen und damit verbundene Verbesserungen der Ladekapazitäten leichter berücksichtigt werden.¹⁴¹

Zu beachten ist, dass alle nicht privilegierten Einzelladevorrichtungen unter den Voraussetzungen des § 16 Abs 2 Z 1 und Z 2 S 1 WEG genehmigt werden können. Darunter fallen somit alle Einzelladestationen, die „Normalladen“ und „Schnellladen“ zulassen – ob dies nun bereits ab mehr als 5,5 kW oder doch erst ab 11 kW Ladeleistung der Fall ist, ist, wie bereits beschrieben, nicht klar. Dazu gehören außerdem Ladevorrichtungen, die errichtet werden sollen, trotz Möglichkeit und Zumutbarkeit eines Anschlusses an eine bestehende Einrichtung.¹⁴²

4. Zustimmungsfiktion gemäß § 16 Abs 5 WEG

Da die Einholung der Zustimmung aller Wohnungseigentümer in der Regel nicht einfach zu erlangen ist, wurde eine neue Privilegierungsform geschaffen, nämlich die Zustimmungsfiktion.¹⁴³ Verständigt der ändierungswillige Wohnungseigentümer die übrigen Wohnungseigentümer durch Übersendung in der in § 24 Abs 5 WEG vorgesehenen Weise und wird innerhalb von zwei Monaten kein Widerspruch erhoben, so gilt die Zustimmung als erteilt.¹⁴⁴ Das bedeutet, dass Schweigen ausnahmsweise als Zustimmung gewertet werden kann.¹⁴⁵ Diese Regelung findet bei der barrierefreien Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder von Allgemeinteilen der Liegenschaft, der Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines Elektrofahrzeuges, der Anbringung von Solaranlagen an einem Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt,

¹⁴¹ *Höllwerth*, wobl 2022, 115 (118).

¹⁴² *Höllwerth*, wobl 2022, 115 (119).

¹⁴³ *Höllwerth*, wobl 2022, 115 (120).

¹⁴⁴ *Kothbauer*, WEG-Novelle 29.

¹⁴⁵ *Painsi/Terlitz*, Wohnungseigentumsrecht Rz 412.

der Anbringung von harmonischer Beschattung und bei Einbau von einbruchssicheren Türen Anwendung.¹⁴⁶

Nicht zu dulden hat ein Wohnungseigentümer aber eine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines Wohnungseigentumsobjekts. Auch dann nicht, wenn er nicht ausdrücklich widersprochen hat.¹⁴⁷ Eine dauernde Beeinträchtigung liegt bspw. vor, wenn sie zumindest weit länger andauert als die durchzuführenden Bauarbeiten um die Änderung umzusetzen. Wesentlichkeit bezieht sich auf die Intensität der hervorgerufenen Beeinträchtigung, diese bedeutet einen stärkeren Eingriff als die bloße Beeinträchtigung im Sinne des § 16 Abs 2 Z 1 WEG. Als fiktives Beispiel wurde in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage eine unsachgemäß betonierte Behindertenrampe genannt, die dem beeinträchtigten Wohnungseigentümer den Zugang zu seinem Wohnungseigentumsobjekt bedeutend erschwert.¹⁴⁸ Ein Vorliegen einer wesentlichen und dauernden Beeinträchtigung bedeutet somit, dass die Zustimmungsfiktion nicht greifen würde. Dies wiederum hat zur Folge, dass das Begehren auf Änderung, auch bei Ausbleiben des Widerspruchs, unheilbar unwirksam ist. Die dahingehende Auslegung soll sicherstellen, dass Schweigen nicht bei schwerwiegenden Eingriffen als Zustimmung gelten kann.¹⁴⁹ Richter weist jedoch darauf hin, dass bei entsprechendem Zeitablauf eine Annahme der Änderung durch schlüssige Zustimmung denkbar sei.¹⁵⁰

Die Verständigung der Wohnungseigentümer hat bestimmten Anforderungen zu entsprechen, es hat eine „Übersendung auf die in § 24 Abs 5 WEG bestimmte Weise“¹⁵¹ zu erfolgen und es sind bestimmte inhaltliche Kriterien zu beachten. Verständigt werden muss in Papierform oder auf Verlangen des empfangenden Wohnungseigentümers durch elektronische Übermittlung. Eine rein mündliche Übermittlung würde die Privilegierung der Zustimmungsfiktion nicht auslösen. Ein zusätzlicher Hausanschlag gemäß § 24 Abs 5 WEG ist jedoch nicht erforderlich, da in § 16 Abs 5 WEG explizit nur auf die Übersen-

¹⁴⁶ Stabentheiner, ÖJZ 2022, 257 (260).

¹⁴⁷ Painsi/Terlitz, Wohnungseigentumsrecht Rz 413.

¹⁴⁸ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 12.

¹⁴⁹ Richter, immolex 2022, 6 (11).

¹⁵⁰ Richter, immolex 2022, 6 (11).

¹⁵¹ § 16 Abs 5 WEG.

dung nach § 25 Abs 5 WEG hingewiesen wird. In der Verständigung bedarf die beabsichtigte Änderung einer klaren und verständlichen Beschreibung und es muss über die Rechtsfolgen eines unterbliebenen Widerspruchs aufgeklärt werden.¹⁵²

Um wirksam zu sein, muss der Widerspruch in Papierform oder in dauerhaft speicherbarer elektronischer Form erfolgen. Hierfür muss kein Schriftstück unterfertigt werden und es bedarf auch keiner qualifizierten elektronischen Signatur gemäß § 4 Abs 1 SVG, denn es geht vor allem darum den Widerspruch zu dokumentieren und zu beweisen. Eine „normale“ Mailnachricht würde dieser Voraussetzung Genüge tun, denn sie kann bei Sender und Empfänger gespeichert werden.¹⁵³ Außerdem ist der Widerspruch innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung zu tätigen. Probleme bereiten könnte es den tatsächlichen Zugang und Zugangszeitpunkt der Verständigung zu ermitteln und nachzuvollziehen.¹⁵⁴ Da die Frist von 2 Monaten ein recht langer Zeitabschnitt ist und der änderungswillige Wohnungseigentümer seine Pflicht der Übersendung an die bestehenden Wohnungseigentümer bereits erfüllt hat, wird auch bei Eigentümerwechsel auf den ursprünglichen Zugang verwiesen und die Frist beginnt nicht erneut zu laufen und es muss auch keine erneute Zustellung erfolgen. Der frühere Wohnungseigentümer hat somit dafür zu sorgen, dass er neue Wohnungseigentümer von der Verständigung der Änderung und den damit verbundenen Rechten erfährt.¹⁵⁵

a) Barrierefreie Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder der allgemeinen Liegenschaftsteile

Die barrierefreie Ausgestaltung erfuhr durch die WEG-Novelle 2022 somit eine doppelte Privilegierung. Einerseits gemäß § 16 Abs 2 Z 2 S 2 WEG durch die Privilegierung der Genehmigungsfähigkeit, aber auch gemäß § 16 Abs 5 WEG über die Zustimmungsfiktion.¹⁵⁶

¹⁵² ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 11.

¹⁵³ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 11f.

¹⁵⁴ *Richter*, immolex 2022, 6 (10).

¹⁵⁵ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 12.

¹⁵⁶ *Painsi/Terlitz*, Wohnungseigentumsrecht Rz 420.

b) Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs

Auch Vorrichtungen zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs sind doppelt privilegiert.¹⁵⁷

c) Anbringung einer Solaranlage

Von der Zustimmungsfiktion erfasst ist auch das Anbringen von Solaranlagen bei als Reihenhäuser oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekten. Der Begriff Solaranlage beinhaltet Photovoltaik-, wie auch Solarthermieranlagen. Die Privilegierung der Anbringung nur bei Reihenhäusern und Einzelgebäuden wurde so gewählt, da eine nachteilige Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer unwahrscheinlich ist, denn so wird sie auf dem eigenen Dach des änderungswilligen Wohnungseigentümers errichtet.¹⁵⁸

Generell dürfte die Privilegierung der Zustimmungsfiktion die Realisierung einer Photovoltaik- oder Solarthermieranlage erleichtern, auch wenn die fingierte Zustimmung nicht automatisch von allen übrigen Wohnungseigentümern eingeholt werden kann. Die räumliche Trennung der Dachflächen bei Reihenhäuseranlagen oder als Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsanlagen spricht gegen eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen und auch ein Einwand der Kostenbelastung der übrigen Wohnungseigentümer wird nicht durchgreifen, da die Kosten der Errichtung ebenso wie die Mehrkosten der Erhaltung von dem änderungswilligen Wohnungseigentümer zu tragen sind. Da Änderungen, die auch die Allgemeinflächen gem § 16 Abs 2 Z 2 S 2 WEG entweder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers entsprechen müssen oder der Verkehrsüblichkeit standzuhalten haben, sind auch diese zu prüfen. *Ponholzer* vertritt die Ansicht, dass Photovoltaik- und Solarthermieranlagen unter die Privilegierung der „*Beheizungsanlagen und ähnliche Einrichtungen*“¹⁵⁹ zu subsumieren sind. Er begründet dies damit, dass die genannten Anlagen der Beheizung und Wärmeerzeugung dienen und daher als ähnliche Einrichtungen angesehen werden können. Darüber hinaus stellt er fest, dass ohnedies

¹⁵⁷ *Painsi/Terlitz*, Wohnungseigentumsrecht Rz 420.

¹⁵⁸ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 12.

¹⁵⁹ § 16 Abs 2 Z 2 S 2 WEG.

eine Verkehrsüblichkeit argumentiert werden kann.¹⁶⁰ *Richter* weist daraufhin, dass die Frage nach der Subsumierung unter § 16 Abs 2 Z 2 S 2 WEG vom OGH in seiner Entscheidung 5 Ob 137/21 i¹⁶¹ nicht aufgegriffen wurde und daher nicht vollständig geklärt werden konnte. Er sieht aufgrund der restriktiven Rechtsprechung des OGH weder eine Verkehrsüblichkeit noch ein Vorliegen eines wichtigen Interesses als gegeben an und gibt zu denken, dass die Privilegierung nach § 16 Abs 2 Z 2 S 2 WEG erforderlich sein könnte. Im Hinblick auf ein wichtiges Interesse sieht er zwar die Bewältigung der Klimakrise als sehr wichtig an, jedoch meint er wäre das erforderliche individuelle Interesse nicht unweigerlich gegeben. Argumentierbar wäre lediglich ein kollektives Interesse der Eigentümergemeinschaft.¹⁶²

Da die Zustimmungsfiktion bei Installation einer Photovoltaik- oder Solarthermieranlage im Rahmen eines Mehrparteienhauses nicht greift und eine mögliche Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen jedenfalls gegeben sein wird, stellt sich die Frage, ob solch einer Errichtung die Zustimmung verweigert werden kann bzw. eine gerichtliche Ersetzung möglich wäre. Eine Abwehr einer geplanten Änderung ist u.a. dann möglich, wenn wesentliche Interessen der übrigen Wohnungseigentümer verletzt werden.¹⁶³ In der bereits erwähnten Entscheidung des OGH 5 OB 137/21i¹⁶⁴ kam die Frage auf, ob eine übermäßige Inanspruchnahme allgemeiner Teile als solch ein Eingriff gewertet werden kann. Konkret ging es um die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf der Westseite des Daches eines Mehrparteienhauses. Diese Errichtung würde von der für Photovoltaikanlagen geeigneten Dachfläche von 374,37 m² nur mehr eine geeignete Restfläche von 69,03 m² übriglassen. Eine zusätzliche Errichtung einer zweiten Photovoltaikanlage wäre ohne Adaptierung nicht mehr möglich. Außerdem wurden weitere Anlagen durch andere Wohnungseigentümer ebenfalls geplant. Die Kombination aus beiden Tatsachen ließ den OGH in dieser Konstellation zu dem Schluss kommen, dass eine Ungleichbehandlung der

¹⁶⁰ *Ponholzer*, Solaranlagen im Wohnungseigentum – eine fallspezifische Einordnung, immolex 2022, 414 (416f).

¹⁶¹ OGH 17.3.2022, 5 Ob 137/21i.

¹⁶² *Richter*, Errichtung einer Photovoltaikanlage durch einen Wohnungseigentümer im Wege des Änderungsrechts, immolex 2022, 346 (347).

¹⁶³ *Richter*, immolex 2022, 346 (346).

¹⁶⁴ OGH 17.3.2022, 5 Ob 137/21i.

Wohnungseigentümer das Resultat wäre und eine wesentliche Beeinträchtigung der schutzwürdigen Interessen der übrigen Wohnungseigentümer gegeben ist.¹⁶⁵

d) Anbringung harmonischer Beschattung

Die Anbringung harmonischer Beschattung, wurde wie auch die Anbringung von Solaranlagen oder die Vorrichtung zum Langsamladen aufgrund klimapolitischer Ziele in die Privilegierung des § 16 Abs 5 WEG aufgenommen. Dies soll einer zu hohen Raumtemperatur und so auch der Verwendung oder auch der erstmaligen Anbringung einer Klimaanlage entgegenwirken. Beschattung beinhaltet vor allem Rollläden, Markisen und Außenjalousien.¹⁶⁶ Voraussetzung ist ein harmonisches Einfügen in das Erscheinungsbild des Hauses. Laut den Erläuterungen zur Regierungsvorlage entspricht das harmonische Einfügen dem Passus der Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung gemäß § 16 Abs 2 Z 1 WEG.¹⁶⁷ Höllwerth äußert sich kritisch zu dem Begriff harmonisch, der im Wohnrecht bis dato nicht gebräuchlich war und daher eine Novität der WEG-Novelle 2022 bildet. Er ist der Meinung, dass er mit der Auslegungsregel des § 6 ABGB nicht vereinbar ist. Diese verlangt eine Auslegung des Gesetzes nach der eigentümlichen Bedeutung der jeweiligen Worte. Harmonie wird nach gebräuchlicher Auffassung mit Musik und Kunst in Verbindung gesetzt und als Übereinstimmung oder Einklang wahrgenommen, aber auch mit zwischenmenschlicher Interaktion assoziiert. Außerdem ist eine lediglich nicht harmonisch einfügende Beschattung nicht bereits als eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Hauses anzusehen. Er gibt zu denken sollte man der Auffassung des Gesetzgebers folgen ist es fraglich, wieso die Begrifflichkeit der Harmonie neu eingeführt wurde, wenn sie doch mit der Definition der Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG übereinstimmt. Obendrein müsste infolgedessen § 16 Abs 2 Z 1 WEG dahingehend interpretiert werden, dass jede dem Gedanken der Harmonie nicht entsprechende Änderung auch eine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbild nach sich zieht. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch, dass die Zustimmungsfiktion

¹⁶⁵ Höllwerth, Errichtung einer Photovoltaikanlage, immo aktuell 2022, 217 (218ff); Richter, immolex 2022, 346 (346ff).

¹⁶⁶ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 2.

¹⁶⁷ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 11.

tatsächlich nur angewandt werden kann, wenn ein harmonisches Einfügen in das Erscheinungsbild des Hauses möglich ist und dies auch dann, wenn alle übrigen Voraussetzungen vorliegen.¹⁶⁸

e) Einbau einbruchssicherer Türen

Ebenfalls unter die Zustimmungsfiktion fällt der Einbau von einbruchssicheren Türen. Dieser hat zwar weder einen klimapolitischen noch einen gesellschaftspolitischen – wie es bei der Barrierefreiheit der Fall ist – Hintergrund, nichtsdestotrotz wurde er aufgrund von sicherheitspolitischen Gedanken in den Katalog mitaufgenommen.¹⁶⁹ Unter den Einbau von einbruchssicheren Türen fällt auch der Umbau der bestehenden Eingangstüre.¹⁷⁰

5. Gruppierung der privilegierten Maßnahmen

Zusammenfassend sorgt die WEG-Novelle 2022 für drei unterschiedliche Gruppierungen von Privilegierung. Es gibt Änderungen, die doppelt privilegiert wurden durch § 16 Abs 5 WEG und § 16 Abs 2 Z 2 WEG. Hierzu zählen die Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs und die barrierefreie Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts und der Allgemeinflächen. Nur die Zustimmungsfiktion des § 16 Abs 5 WEG greift für die Anbringung von Solaranlagen, Anbringung von harmonischer Beschattung und bei Einbau von einbruchssicheren Türen. Zusätzlich gibt es Änderungen die nur nach § 16 Abs 2 Z 2 WEG hinsichtlich ihrer Genehmigungsfähigkeit privilegiert sind, nämlich der Einbau von Wasserentnahmestellen und Klosetts, die Errichtung von Strom-, Gas-, Wasser- oder Fernsprechleitungen, Beheizungsanlagen und ähnliche Einrichtungen sowie Einrichtung für Rundfunkempfang und Empfang digitaler Dienstleistungen.¹⁷¹

¹⁶⁸ Höllwerth, wobl 2022, 115 (121).

¹⁶⁹ Stabentheiner, ÖJZ 2022, 257 (263).

¹⁷⁰ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 11.

¹⁷¹ Painsi/Terlitz, Wohnungseigentumsrecht Rz 420.

6. Mehrkosten gemäß § 16 Abs 6 WEG

Der durch die Novelle neu geschaffene § 16 Abs 6 WEG bestimmt, dass sollte eine Änderung, die auch die allgemeinen Teile der Liegenschaft betrifft iSd § 16 Abs 2 Z 2 WEG erhöhte Erhaltungskosten eben dieser allgemeinen Teile nach sich ziehen, so sind die durch die Änderung verursachten Mehrkosten vom ändernden Wohnungseigentümer zu tragen.¹⁷² In den Erläuterungen zur Regierungsvorlage wird beispielhaft die Anbringung einer Markise an der Außenfassade des Hauses genannt. Ist es bspw. bei einem Neuanstrich der Außenfassade erforderlich, die vom ändernden Wohnungseigentümer angebrachte Markise zur Durchführung der Malerarbeiten zu demontieren und anschließend wieder zu montieren, so sind diese Mehrkosten vom ändernden Wohnungseigentümer zu tragen. Den ändernden Wohnungseigentümer trifft also nicht generell die Erhaltungspflicht für den von ihm geänderten Teil der Liegenschaft – im genannten Beispiel die Erhaltung der Fassade –, sondern er hat lediglich die Mehrkosten zu übernehmen.¹⁷³

7. Unterlassungspflicht gemäß § 16 Abs 8 WEG

Der ebenfalls im Zuge der WEG-Novelle 2022 neu geschaffene § 16 Abs 8 WEG sieht vor, dass unter bestimmten Voraussetzungen die Nutzung einer errichteten Einzelladestation für Elektrofahrzeuge bei Inbetriebnahme einer Gemeinschaftsanlage zu unterlassen ist. Einerseits muss dies von der Eigentümergemeinschaft durch Beschluss verlangt werden und andererseits muss die elektrische Versorgung der Liegenschaft durch die Teilnahme an der Gemeinschaftsanlage besser genutzt werden können.¹⁷⁴ Liegen beide Voraussetzungen vor besteht eine Frist von fünf Jahren bis die Unterlassungspflicht endgültig greift. So soll sichergestellt werden, dass sich die getätigte Investition amortisiert hat.¹⁷⁵ Eine Gemeinschaftsanlage kann durch effizienteres und intelligenteres Laden eine bessere Verteilung der Ladeleistung gewährleisten und übermäßige Lastspitzen eher vermeiden, als es eine oder mehrere Einzelladestationen könnten. Außerdem ist eine Versorgung von mehreren Elektrofahrzeugen mit höherer Ladeleistung möglich. Somit ist der

¹⁷² § 16 Abs 6 WEG.

¹⁷³ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 13.

¹⁷⁴ Kothbauer, WEG-Novelle 41.

¹⁷⁵ Richter, immolex 2022, 6 (8).

Betrieb einer Gemeinschaftsanlage wohl zumeist ökonomischer als der Betrieb einer oder mehrere Einzelladestationen.¹⁷⁶

Eine gesetzliche Definition für die Gemeinschaftsanlage gibt es nicht. Es wäre zwar denkbar, dass auch Anlagen darunterfallen, die nicht jeden Stellplatz mit einer Ladestation versorgen, jedoch wird dies den Zweck unterlaufen Gemeinschaftsanlagen Einzelanlagen vorzuziehen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass gemeinsame Anlagen alle Stellplätze zu versorgen haben, außer die jeweiligen Eigentümer der Stellplätze verzichten explizit darauf.¹⁷⁷

§ 16 Abs 8 WEG findet gemäß § 58g Abs 3 WEG nur bei Einzelladestationen Anwendung, die nach dem 31.12.2021 errichtet wurden und dies nicht nur bei privilegierten Vorrichtungen zum Langsamladen, sondern auf jegliche Einzelladestation, die nach diesem Zeitpunkt errichtet wurde. Das bedeutet, dass die Regelung auch bei Einzelladestationen, die zum Schnellladen geeignet sind, greift. Dies könnte für die einzelnen Wohnungseigentümer, die höhere Investitionen für eine hochwertige Anlage getätigt haben problematisch wirken. Abgeschwächt wird diese Tatsache durch die fünfjährige Frist und durch die Voraussetzung, dass die Stilllegung der Einzelladestation und die damit verbundene Inbetriebnahme einer Gemeinschaftsanlage zu einer besseren elektrischen Versorgung der Liegenschaft zu führen hat. Daher ist es denkbar, dass die elektrische Versorgung weiterhin ausreichend ist, um Einzelladestation und Gemeinschaftsanlage nebeneinander bestehen zu lassen und die tatsächliche Stilllegung keine verbesserte Nutzung ermöglicht.¹⁷⁸

Wohnungseigentümer, die bereits eine Einzelladestation errichtet haben, sind von einer allfälligen Beschlussfassung über eine Gemeinschaftsanlage und über das Unterlassungsverlangen hinsichtlich ihrer Einzelladestation ausgeschlossen, denn diese werden als kollisionsbehaftet iSd § 24 Abs 3 WEG angesehen. Auf einen expliziten Hinweis auf die Kollisionsnorm wurde deshalb verzichtet, da der Gesetzgeber die Kollisionsbehaftung als

¹⁷⁶ Kothbauer, WEG-Novelle 2022 42.

¹⁷⁷ Richter, immolex 2022, 6 (8).

¹⁷⁸ Richter, immolex 2022, 6 (8f).

eindeutig erkennbar erachtet und ein Hinweis in den Erläuterungen ausreichend erscheint.¹⁷⁹ *Höllwerth* vertritt die Meinung, dass zwar der Ausschluss bei einer Beschlussfassung über ein den jeweiligen Wohnungseigentümer betreffendes Unterlassungsverlangen aufgrund der Interessenskollision zutreffend ist, andererseits könnte von dem Ausschluss über einen generellen Beschluss über eine Gemeinschaftsanlage abgesehen werden. Nicht immer spreche nur Eigeninteresse des Wohnungseigentümers gegen eine Beschlussfassung, denkbar wären bspw. Einwände aufgrund von Verstößen gegen die Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit. Dem betroffenen Wohnungseigentümer müsste zumindest die Möglichkeit zustehen seine Einwände gegen die Unterlassungsverpflichtung geltend zu machen.¹⁸⁰ *Richter* weist weiter darauf hin, dass ein Ausschluss von der Beschlussfassung nur möglich sein kann, wenn durch die Gemeinschaftsanlage alle Wohnungseigentümer an die Anlage angeschlossen sind und der betroffene Wohnungseigentümer auch von der Gemeinschaftsanlage profitiert.¹⁸¹

Ein Anspruch auf Kostenersatz des betroffenen Wohnungseigentümers ist weder im Gesetz noch in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage vorgesehen. Begründet wird diese Ansicht damit, dass dem Wohnungseigentümer bei dem Ansuchen nach einer Errichtung einer Einzelladestation bereits bewusst war, dass seine Investition nur für fünf Jahre als gesichert angesehen werden kann.¹⁸² Zwar gibt es keinen im WEG verankerten Ersatzanspruch, das schließt jedoch einen Ersatzanspruch nach allgemeinen Regeln nicht aus, wie bspw. den Aufwandsersatz nach § 1037 ABGB. Im Zuge der Errichtung der Einzelladestation könnte es auch zu einer Verbesserung der allgemeinen Teile der Liegenschaft, wie etwa eine Leitungsverstärkung oder Erhöhung der Anschlussleitung gekommen sein, die auch der potenziellen Gemeinschaftsanlage zugutekommen könnte. In diesen Fällen wäre ein Ersatzanspruch nach § 1037 ABGB jedenfalls denkbar.¹⁸³ *Fidler* wiederum sieht keine Grundlage für einen zivilrechtlichen Kostenersatzanspruch und bewertet die Pflicht zur Unterlassung zwar nicht als schwerwiegenden, aber doch als einen geringfügigen Eingriff in die Rechtsposition des jeweiligen Wohnungseigentümers.¹⁸⁴

¹⁷⁹ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 14; *Fidler*, Elektromobilität nach der WEG-Nov 2022, ZVR 2023, 188 (191).

¹⁸⁰ *Höllwerth*, wobl 2022, 115 (119).

¹⁸¹ *Richter*, immolex 2022, 6 (9).

¹⁸² *Richter*, immolex 2022, 6 (9); *Höllwerth*, wobl 2022, 115 (120).

¹⁸³ *Richter*, immolex 2022, 6 (9).

¹⁸⁴ *Fidler*, ZVR 2023, 188 (191).

III. Änderungen der Aufgaben und Befugnisse des Verwalters iSd § 20 WEG

Die WEG-Novelle 2022 brachte eine Erweiterung des § 20 Abs 4 WEG, die Auskunftspflicht gemäß § 20 Abs 8 WEG und kleinere Änderungen, wie die Paragraphenreihenfolge sowie eine Ergänzung in § 20 Abs 1 WEG mit sich.¹⁸⁵

1. Möglichkeit der „dualen“ Finanzierung nach § 20 Abs 4 S 3 und S 4 WEG

Bei größeren Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten reichen die vorhandenen Rücklagen oft nicht aus, um die Kosten zu decken. Dies hat zur Folge, dass eine Kreditfinanzierung in Anspruch genommen werden muss. Einige Wohnungseigentümer wünschten sich in solchen Fällen die Möglichkeit, ihren Teilbetrag durch Direktzahlung zu begleichen und sich damit die anfallenden anteiligen Kreditkosten zu ersparen. Bislang wurde dies von den zuständigen Hausverwaltungen unterschiedlich gehandhabt. So waren einige Hausverwaltungen bereit, die Wohnungseigentümer ihren Kostenanteil vor Kreditaufnahme begleichen zu lassen und erst mit dem Restbetrag für die übrigen Wohnungseigentümer einen Kredit aufzunehmen, andere hingegen nicht. Um Klarheit zu schaffen, wurde die Möglichkeit derartiger Direktzahlungen gesetzlich in § 20 Abs 4 WEG verankert.¹⁸⁶ Jedoch wird die Hausverwaltung nicht dazu verpflichtet solch eine „duale“ Finanzierung zu akzeptieren, es handelt sich lediglich um eine Gestaltungsoption. Somit bleibt es ihr überlassen die verschiedenen Möglichkeiten abzuwägen und das zweckmäßigere Vorgehen zu wählen.¹⁸⁷

2. Auskunftspflichten des Verwalters gemäß § 20 Abs 8 WEG

Für den einzelnen Wohnungseigentümer ist es nicht immer einfach, in wohnungseigentumsrechtlichen Angelegenheiten aktiv zu werden, da oft weder die Zustellanschriften der übrigen Wohnungseigentümer noch E-Mail-Adressen bekannt sind. Zu denken ist insbesondere an Wohnungseigentümer, die an einer anderen Adresse wohnen. Dies ist nicht nur im Zusammenhang mit dem Änderungsrecht des § 16 WEG relevant, sondern

¹⁸⁵ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 14ff.

¹⁸⁶ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 15.

¹⁸⁷ *Stabentheiner*, ÖJZ 2022, 257 (270).

z.B. auch bei intendierter Einberufung einer Eigentümerversammlung oder beabsichtigter Beschlussfassung.¹⁸⁸ Nach der alten Rechtslage war die Hausverwaltung nicht verpflichtet, diese Informationen herauszugeben. Zwar wurde in der Entscheidung 5 Ob 175/08 h¹⁸⁹ die Herausgabe der Adressen grundsätzlich als Pflicht des Verwalters anerkannt, jedoch könnten bei einem ausdrücklichen Verbot der Herausgabe durch einzelne Wohnungseigentümer ein Interessenskonflikt entstehen und eine Interessenabwägung sei dem Verwalter nicht zuzumuten.¹⁹⁰

Daher wurde im neuen § 20 Abs 8 WEG eine Auskunftspflicht des Verwalters hinsichtlich der Namen und Zustellanschriften verankert. Um der Datenschutz-Grundverordnung zu entsprechen wurden mehrere Voraussetzungen definiert. Es muss eine Notwendigkeit für die Verständigung bestehen, die sich aus der Ausübung von wohnungseigentumsrechtlichen Rechten und Gestaltungsmöglichkeiten ergeben muss, wobei die Darlegung der Notwendigkeit dem anfragenden Wohnungseigentümer obliegt. Die zur Verfügung gestellten Daten dürfen sodann nur für den dargelegten Zweck verwendet werden. Darüber hinaus dürfen E-Mail-Adressen nur mit der vorherigen Einwilligung der jeweiligen Wohnungseigentümer herausgegeben werden. Schließlich steht es den Wohnungseigentümern frei, eine Weitergabe zu untersagen, wenn eine anderweitige inländische Adresse oder eine E-Mail-Adresse bekanntgegeben wird.¹⁹¹ Der angepasste § 52 Abs 1 Z 6 WEG ermöglicht es im wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren die Auskunftspflicht bei Weigerung durchzusetzen.¹⁹²

IV. Zustandekommen von Beschlüssen gemäß § 24 WEG

Durch die WEG-Novelle 2022 wurde eine weitere Möglichkeit geschaffen, um eine wirksame Beschlussfassung der Wohnungseigentümer zu gewährleisten. Diese Erweiterung war insbesondere deshalb notwendig, da viele Wohnungseigentümer aus Desinteresse oder auch aufgrund der Zunahme der Vermietung von Objekten sowie des Erwerbs von Wohnungseigentum als reine Wertanlage nicht an der Beschlussfassung teilgenommen

¹⁸⁸ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 3f.

¹⁸⁹ OGH 26.08.2008, 5 Ob 175/08h.

¹⁹⁰ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 4.

¹⁹¹ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 4.

¹⁹² Stabentheiner, ÖJZ 2022, 257 (266).

und damit wirksame Beschlüsse blockiert hatten.¹⁹³ Eine Änderung im Sinne einer Erleichterung der Beschlussfassung wurde seit längerem immer wieder erwogen und durch die Einführung eines Mehrheitsbeschlusses auf Grundlage der Mehrheit der abgegebenen Stimmen umgesetzt.¹⁹⁴

Grundsätzlich ist zwischen Belangen der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung zu unterscheiden. Im Bereich der ordentlichen Verwaltung können Handlungen, unabhängig des Vorliegens eines Mehrheitsbeschlusses, auch durch den Verwalter bei entsprechender Interessenswahrung der Wohnungseigentümer direkt gesetzt werden. § 28 Abs 1 WEG enthält eine demonstrative Aufzählung von Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung, wie bspw. die ordnungsgemäße Erhaltung allgemeiner Teile oder die Bildung angemessener Rücklagen.¹⁹⁵ Belange der außerordentlichen Verwaltung bedürfen hingegen zwingend eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümer gemäß § 29 Abs 6 WEG. Klimaschutzmaßnahmen, die im Mittelpunkt der WEG-Novelle stehen, wie thermisch-energetische Verbesserungen, Gemeinschaftsladestationen für Elektrofahrzeuge oder auch gemeinschaftliche Photovoltaik- und Solarthermieranlagen, sind in aller Regel Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung und bedürfen daher eines wirksamen Beschlusses der Wohnungseigentümer.¹⁹⁶ Da sich die bekannte Problematik der schwer zu erreichenden Beschlussfassung nicht nur auf klimarelevante Thematiken beschränkt, wäre eine Differenzierung nach verschiedenen Bereichen nicht sinnvoll und somit wurde eine generelle Norm geschaffen.¹⁹⁷

Vor der WEG-Novelle war eine Beschlussfassung nur mit der Mehrheit der Stimmen nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile möglich. Für einen wirksamen Beschluss mussten also mehr als 50% der Miteigentumsanteile für oder gegen eine Maßnahme stimmen.¹⁹⁸ Nun mehr sind gemäß § 24 Abs 4 WEG zwei Formen des Mehrheitsbeschlusses möglich. Einerseits bleibt die „alte“ Berechnungsmethode bestehen, andererseits wurde eine zweite „abgeschwächte“ Methode hinzugefügt. Diese bedarf, ebenso auf Basis der

¹⁹³ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 4; ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 17.

¹⁹⁴ *Stabentheiner*, ÖJZ 2022, 257 (266f).

¹⁹⁵ *Pittl*, Wohnungseigentumsrecht (2022) Rz 7.3.

¹⁹⁶ *Kothbauer*, Änderungen im Bereich der Beschlussfassung sowie der Eigentümerversammlungen, *immolex* 2022, 12 (13).

¹⁹⁷ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 5.

¹⁹⁸ *Kothbauer*, Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum² (2022) Rz 130.

Miteigentumsanteile, einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Wobei die Zweidrittelmehrheit zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile ausmachen muss.¹⁹⁹ Das Eindrittelerfordernis soll sicherstellen, dass nicht nur eine kleine Minderheit vermehrt Abstimmungen anstößt und im Falle einer erfolgreichen Beschlussfassung auch tatsächlich ein relevanter Teil der Eigentümergemeinschaft die gleiche Meinung vertritt. Als abgegebene Stimme ist jegliche Willensäußerung zu verstehen, unabhängig davon, ob sie befürwortend, ablehnend oder indifferent ist. Nicht berücksichtigt werden lediglich die Stimmenthaltungen.²⁰⁰

Der Initiator einer Abstimmung, zumeist der Verwalter, aber möglicherweise auch einzelne oder mehrere Wohnungseigentümer, hat gemäß § 24 Abs 4 S 4 WEG eine Informationspflicht. Er hat die gesetzlichen Bestimmungen über die Stimmenmehrheit darzulegen. Diese Pflicht resultiert aus der Komplexitätszunahme der Beschlussfassung, sodass nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Regelungen allen Wohnungseigentümern bekannt sind. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass eine Stimmenthaltung einen Mehrheitsbeschluss nicht unbedingt verhindert. Würde derjenige, der den Antrag zur Abstimmung stellt, seiner Informationspflicht nicht nachkommen, läge ein formeller Mangel vor, der einen gefassten Beschluss nach § 24 Abs 6 WEG anfechtbar machen würde.²⁰¹

V. Rücklagebestimmung gemäß § 31 WEG

Um den Wert eines Gebäudes erhalten zu können sind kontinuierliche Erhaltungsmaßnahmen notwendig und es ist anzuraten nützliche Verbesserungsarbeiten, die einen zeitgemäßen Ausstattungszustand gewährleisten, durchzuführen.²⁰² Um diesem Erfordernis zu entsprechen, sieht § 31 WEG zwingend eine Bildung angemessener Rücklagen durch die Wohnungseigentümer für künftige Liegenschaftsaufwendungen vor. Seit der WEG-Novelle 2022 gibt es eine verbindliche Mindestgrenze für die monatliche Rücklagenzahlung, sie beträgt 90 Cent pro Quadratmeter Nutzfläche. Die jeweiligen Rücklagenbeträge der Wohnungseigentümer errechnen sich durch Multiplikation der Nutzfläche mit der

¹⁹⁹ Kothbauer, Beschlussfassung Rz 131.

²⁰⁰ Stabentheiner, ÖJZ 2022, 257 (267).

²⁰¹ Stabentheiner, ÖJZ 2022, 257 (267).

²⁰² Schinnagl, Die Mindestrücklage im Lichte der WEG-Novelle 2022, wobl 2022, 145 (145).

Mindestgrenze von 90 Cent, sodann erfolgt eine Aufteilung auf die einzelnen Wohnungseigentümer nach den Regeln des § 32 WEG. Dies bedeutet, dass es im Regelfall zu einer Aufteilung nach Miteigentumsanteilen kommt.²⁰³ Da die Mindestgrenze unter anderem aufgrund von Klimaschutzgedanken geschaffen wurde, finden sich in § 31 Abs 1 WEG explizite Beispiele, die bei Festlegung der Rücklagenbeiträge zu beachten sind, wie thermische Sanierung oder energietechnische Verbesserung des Gebäudes. So soll eine Basis geschaffen werden um Gebäude in wärme-, klima- und energietechnischer Sicht weiterzuentwickeln.²⁰⁴

1. Zweck der Rücklage

Zwar war bis vor der WEG-Novelle die verpflichtende Rücklagenbildung gesetzlich verankert, jedoch war die Höhe der eingeforderten Rücklagenbeiträge nicht immer ausreichend.²⁰⁵ Die Bereitschaft von Wohnungseigentümergeinschaften, größere Investitionen zu tätigen oder Verbesserungsarbeiten durchzuführen, wird umso größer sein, je mehr Deckung sich in den bereits gebildeten Rücklagen findet. Eine unzureichende Rücklagenbildung birgt das Risiko, dass notwendige Maßnahmen aufgeschoben oder einzelne Wohnungseigentümer von der zusätzlich zu zahlenden Last überfordert werden.²⁰⁶

In den Erläuterungen wurde erstmals dargelegt, dass Verwalter einen Betrachtungszeitraum von rund 10 Jahren in ihrer Rücklagenkalkulation miteinzubeziehen haben. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass auch mittel- oder langfristige anstehende Maßnahmen berücksichtigt werden.²⁰⁷ Die explizite Nennung eines Zeithorizonts unterstützt die Verwalter in ihrer Rücklagenplanung und gibt einen nützlichen Anhaltspunkt was tatsächlich einkalkuliert werden sollte. Auch die Hinweise zur Miteinberechnung von thermischer Sanierung und energietechnischen Verbesserung des Gebäudes bieten eine Hilfestellung für Verwalter was berücksichtigt werden muss und sensibilisieren sie gleichzeitig dafür im Sinne der Klimaneutralität zu handeln.²⁰⁸

²⁰³ Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht Rz 808ff; Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht Rz 420.

²⁰⁴ Kothbauer, WEG-Novelle 69.

²⁰⁵ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 20.

²⁰⁶ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 5.

²⁰⁷ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 20.

²⁰⁸ Schinnagl, wobl 2022, 145 (146).

2. Mindestgrenze

Wie bereits erwähnt wurde mit der WEG-Novelle eine Mindestgrenze in Höhe von 90 Cent pro Quadratmeter Nutzfläche eingeführt. In den Erläuterungen wird die Meinung vertreten, dass es sich um eine ausreichende Beitragshöhe handelt, um eine langfristige Liegenschafts- und Gebäudeerhaltung zu gewährleisten. Es wird ebenfalls klargestellt, dass die Mindestgrenze zwar nicht ausreichen wird, um aufwendige Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen, die soziale Verträglichkeit Wohnungseigentümer aber nicht außer Acht gelassen werden darf und somit die Leistbarkeit des Rücklagenbeitrags einzelner Wohnungseigentümer berücksichtigt werden muss.²⁰⁹

§ 31 Abs 5 WEG verankert eine Valorisierungsregelung, die bestimmt, dass sich die Mindestgrenze erstmals ab dem 01.01.2024 und danach jedes zweite Jahr abhängig von „*der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Indexwerts des Verbraucherpreisindex 2020 für den Monat Juni des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 102,6 (Indexwert für den Monat Juni 2021)*“²¹⁰, vermindert oder erhöht. Eine etwaige Erhöhung ergibt sich somit direkt aus dem Gesetz und bedarf keiner weiteren Kundmachung.²¹¹

Da § 31 Abs 1 WEG lediglich eine Mindestgrenze vorsieht, ist ein Überschreiten natürlich denkbar und zulässig. Insbesondere bei älteren Gebäuden kann dies erforderlich werden oder auch, wenn für anfallende Erhaltungsarbeiten eine bis dato zu geringe Rücklage gebildet worden ist.²¹²

²⁰⁹ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 20.

²¹⁰ § 31 Abs 5 WEG.

²¹¹ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 21.

²¹² Schinnagl, wobl 2022, 145 (149).

3. Ausnahmen der Mindestgrenze

Ein Unterschreiten der Mindestgrenze ist gemäß § 31 Abs 1 S 3 WEG nur bei Vorliegen einer der taxativ aufgezählten Ausnahmen möglich.²¹³

a) Ausmaß der bereits vorhandenen Rücklage

Festgelegt ist ein Unterschreiten bei einem besonders hohen Ausmaß an bestehenden Rücklagen, entstanden bspw. durch in der Vergangenheit hohe Rücklagenzahlungen, die in der Folge nicht benötigt wurden.²¹⁴ Was genau unter einem besonders hohen Ausmaß zu verstehen ist wurde weder gesetzlich noch in den zugehörigen Erläuterungen definiert, dies wäre jedoch insbesondere im Hinblick auf eine gesetzeskonforme Verwaltung wünschenswert gewesen.²¹⁵ *Kothbauer* vertritt die Meinung, dass der Gesetzgeber ein Vielfaches der Mindestgrenze, also der 90 Cent, hätte definieren sollen, denn die bestehende Regelung eröffnet zu viel Raum für Diskussion und setzt keine klaren Grenzen.²¹⁶ *Schinnagl* pflichtet *Kothbauer* dahingehend bei, dass genauere Erläuterungen hilfreich gewesen wären. Sie steht jedoch der Determination eines bestimmten Vielfachen skeptisch gegenüber, denn keinesfalls kann von einem homogenen Gebäudebestand ausgegangen werden und schlussendlich wird immer der Einzelfall genau beleuchtet werden müssen. Außerdem vertritt sie die Meinung, dass nur aufgrund einer vorgegebenen Höhe der Rücklagen noch nicht geschlussfolgert werden kann, dass die Mindestgrenze unterschritten werden darf.²¹⁷ Generell ist davon auszugehen, dass ein strenger Maßstab anzulegen ist, da es nicht ausreicht, einen lediglich hohen Bestand an Rücklagen vorzuweisen, sondern es muss sich um einen außergewöhnlich hohen Bestand handeln.²¹⁸

²¹³ *Schinnagl*, wobl 2022, 145 (149).

²¹⁴ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 6.

²¹⁵ *Schinnagl*, wobl 2022, 145 (150).

²¹⁶ *Kothbauer*, WEG-Novelle 73.

²¹⁷ *Schinnagl*, wobl 2022, 145 (150).

²¹⁸ *Kothbauer*, WEG-Novelle 74.

b) Neuerrichtung oder durchgreifende Sanierung

Eine weitere Ausnahme bildet die erst kurz zurückliegende Neuerrichtung oder auch die durchgreifende Sanierung des Gebäudes.²¹⁹ Während die Definition einer Neuerrichtung zu keinen Auslegungsschwierigkeiten führen wird, sieht es bei der Begrifflichkeit der durchgreifenden Sanierung wohl etwas anders aus.²²⁰ *Kothbauer* meint, dass die Definitionen der Begrifflichkeiten nach dem BTVG herangezogen werden können.²²¹ *Schinnagl* wiederum stellt infrage ob eine durchgreifende Erneuerung im Sinne des BTVG im Einklang mit der wohnungseigentumsrechtlichen durchgreifenden Sanierung übereinstimmen kann. Ihrer Ansicht nach ist dem Zweck der WEG-Novelle 2022 in dieser Fragestellung ein höherer Stellenwert beizumessen, insofern, dass es sich bei einer durchgreifenden Sanierung vor allem um umfassende thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen handelt. Dazu gehören Maßnahmen wie bspw. der Austausch von Fenstern, die Dämmung von Geschoss- und Kellerdecken sowie Außenwänden, der Austausch von Heizkesseln oder andere Maßnahmen zur Dekarbonisierung und Energieeinsparung.²²²

Unabhängig von den Begriffsdefinitionen besteht auch Diskussionsbedarf hinsichtlich der Voraussetzung „kurz zurückliegend“.²²³ In den Erläuterungen wird darauf hingewiesen, dass nach Fertigstellung einer Neuerrichtung oder umfassender Sanierung die Rücklagenbildung für die darauffolgenden drei Jahre nicht erfolgen muss, wenn die jeweiligen Umstände dies nach sorgfältiger Prüfung und Abwägung zulassen.²²⁴ *Kothbauer* sieht darin eine überschießende Auslegung des Gesetzes, denn für ihn steht dies nicht damit im Einklang, dass eine gesetzliche Mindestgrenze vorgeschrieben wird und diese auch nur aufgrund taxativ aufgezählter Ausnahmen unterschritten werden darf. Ein gänzlicher Verzicht auf die Erhebung der Rücklage kann daher seiner Meinung nach keinesfalls gerechtfertigt sein. Die Problematik besteht darin, dass sollte tatsächlich keine Rücklage gebildet werden die Eigentümergemeinschaft über keinerlei Vermögen verfügt, dies könnte nur

²¹⁹ *Kothbauer*, WEG-Novelle 74.

²²⁰ *Schinnagl*, wobl 2022, 145 (150).

²²¹ *Kothbauer*, WEG-Novelle 2022 74.

²²² *Schinnagl*, wobl 2022, 145 (151).

²²³ *Kothbauer*, WEG-Novelle 74.

²²⁴ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 21.

durch Zahlungsrückstand eines einzelnen Wohnungseigentümers zur Zahlungsunfähigkeit der Eigentümergemeinschaft führen.²²⁵ Zielführend fände *Kothbauer*, wenn eine längere Zeitspanne von bspw. fünf oder sechs Jahren herangezogen werden würde, in der die Dotierung der Rücklage im Verhältnis zur Mindestgrenze verringert wird, aber nicht gänzlich entfällt oder aber eine einschleifende Rücklagendotierung erfolgen würde. Solch eine Staffelregelung könnte eine lineare Erhöhung der Rücklage von bis zu 10 Jahre beinhalten. Von einem längeren Zeitraum als 10 Jahre kann wohl aber nicht ausgegangen werden, denn dies wird nicht unter die Voraussetzung kurz zurückliegend fallen können.²²⁶ *Stabentheiner* interpretiert die in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage angeführte Dreijahresgrenze ähnlich, nämlich dahingehend, dass nach den abgelaufenen drei Jahren nicht direkt auf die Mindestgrenze der Rücklage erhöht werden muss, sondern ein stetiges Erhöhen über die darauffolgenden Jahre möglich ist.²²⁷ Auch *Schinnagl* teilt die Meinung von *Kothbauer* und *Stabentheiner*.²²⁸

c) Vertragliche Übernahme bei Reihen- oder Einzelhausanlage

Die letzte Ausnahme betrifft Reihen- und Einzelhausanlagen und zwar für den Fall, dass „die Wohnungseigentümer die Erhaltungspflicht nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG vertraglich übernommen haben“.²²⁹ Die Übernahme der substanziellen Erhaltung des Gebäudes durch die Wohnungseigentümer hat eine Verringerung der Gemeinschaftsausgaben zur Folge, daher wäre eine Erhebung der Rücklage in Höhe der Mindestgrenze nicht zweckmäßig. Fraglich ist, inwieweit Erhaltungspflichten übernommen werden müssen, damit die Ausnahme greift.²³⁰ *Kothbauer* vertritt die Auffassung, dass eine Übernahme in nicht bloß unerheblichen Ausmaß der Gebäudesubstanz erfolgen muss, somit bspw. Mauerwerk, Fassade, Dach und statisch relevante Gebäudeteile mitumfasst sein müssen. Erwähnenswert ist weiters, dass auch in diesem Fall nicht gänzlich von einer Erhebung der Rücklage abgegangen werden kann, sondern weiterhin eine angepasste Rücklagendotierung zu erfolgen hat.²³¹

²²⁵ *Kothbauer*, WEG-Novelle 75.

²²⁶ *Kothbauer*, WEG-Novelle 75.

²²⁷ *Stabentheiner*, ÖJZ 2022/33, 257 (269).

²²⁸ *Schinnagl*, wobl 2022, 145 (151).

²²⁹ § 31 Abs 1 S 3 WEG.

²³⁰ *Kothbauer*, WEG-Novelle 76.

²³¹ *Kothbauer*, WEG-Novelle 76.

VI. Zusätzliche Änderungen

Der Vollständigkeit halber werden die weiteren Änderungen der WEG-Novelle 2022 kurz dargestellt.

1. Möglichkeit der digitalen Teilnahme an einer Eigentümerversammlung

In § 25 Abs 2a WEG wird dem Verwalter nunmehr die Möglichkeit eingeräumt, die Teilnahme an der Eigentümerversammlung im Wege elektronischer Kommunikation, z.B. durch eine Videokonferenzschaltung, zu ermöglichen.²³² In den Materialien wird klargestellt, dass sich die Möglichkeit der digitalen Teilnahme nur auf einzelne Wohnungseigentümer bezieht, da eine Eigentümerversammlung grundsätzlich in Präsenz stattzufinden hat. Die Erleichterung soll insbesondere für alters- oder krankheitsbedingt verhinderte oder im Ausland lebende Wohnungseigentümer gelten, steht allerdings jedem Wohnungseigentümer zu. Eine reine Videokonferenz ist per se nicht unzulässig und würde auch einen rechtswirksamen Beschluss zulassen, da die Willensbildung auf unterschiedliche Weise erfolgen kann. Sie kann aber nicht die regelmäßig abzuhaltende Eigentümerversammlung ersetzen. Generell ist darauf hinzuweisen, dass der Verwalter nicht verpflichtet ist, eine hybride Eigentümerversammlung abzuhalten oder eine Videokonferenz zu ermöglichen.²³³ *Kothbauer* vertritt die Meinung, wenn schon allen Wohnungseigentümern die Möglichkeit einer digitalen Teilnahme eingeräumt wird, auch eine Abhaltung der Eigentümerversammlung auf diese Weise zulässig sein müsste. Er sieht keinen Grund dafür dies nicht zu ermöglichen, insbesondere wenn sich alle Wohnungseigentümer darauf einigen würden, eine Eigentümerversammlung digital abhalten zu wollen.²³⁴

²³² § 25 Abs 2a WEG.

²³³ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 18f.

²³⁴ *Kothbauer*, WEG-Novelle 64.

2. Nachholungsverpflichtung coronabedingter unterbliebener Eigentümerversammlungen

In der Übergangsregelung zur WEG-Novelle 2022 findet sich die Verpflichtung zur Nachholung aufgrund von COVID-19 verpasster Eigentümerversammlungen. Konkret sieht § 58g Abs 6 WEG vor, dass Eigentümerversammlungen, die zwischen März 2020 bis Ende Juni 2021 abgehalten hätten werden sollen, bis spätestens Ende Juni 2022 nachgeholt werden mussten. Außerdem verlängert sich die Zweijahresfrist bei Eigentümerversammlungen, die in der zweiten Jahreshälfte 2021 hätten stattfinden müssen, um ein Jahr.²³⁵

3. Elektronische Übersendung der Abrechnung

§ 34 Abs 1 S 1 WEG wurde dahingehend geändert, dass es nicht mehr heißt „*an die in § 24 Abs 5 bestimmte Anschrift zu übermitteln*“²³⁶, sondern „*auf die in § 24 Abs 5 bestimmte Weise zu übersenden*“²³⁷.²³⁸ Mit dieser Umformulierung sollen die Zweifel behoben werden, dass eine Übermittlung auf elektronischem Wege nicht möglich wäre. Nun steht fest, dass eine elektronische Übermittlung der Abrechnung definitiv zulässig ist.²³⁹ Außerdem ergibt sich durch die Determinierung „übersenden“, dass ein Hausanschlag nicht notwendig ist.²⁴⁰

4. Korrekturmöglichkeit hoher Nutz- und Jahresmietwerte

Zu guter Letzt wurde über die WEG-Novelle 2022 eine temporäre Korrekturmöglichkeit für zu hohe Nutz- und Jahresmietwerte bei Geschäftsräumlichkeiten geschaffen. Diese Regelung hat den Hintergrund, dass nach dem WEG 1975 und nach dem WEG 1948 Geschäftsräumlichkeiten in Relation zu heute wesentlich höhere Nutz-, sowie Jahresmietwerte zugeschrieben wurden. Nach heutigem Standpunkt wird bei Nutzwertermittlung

²³⁵ Stabentheiner, ÖJZ 2022, 257 (270).

²³⁶ § 34 Abs 1 S 1 WEG idF BGBl 2006/124.

²³⁷ § 34 Abs 1 S 1 WEG.

²³⁸ Kothbauer, WEG-Novelle 79.

²³⁹ Kothbauer, WEG-Novelle 79.

²⁴⁰ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 21.

von Geschäftsräumlichkeiten ein Verhältnis von Vergleichswohnung zu Geschäftsräumlichkeit in Höhe von 1:2 angestrebt, früher war die Relation jedoch deutlich höher. Durch die weitaus höher angesetzte Relation ergibt sich eine überproportional höhere Belastung der jeweiligen Wohnungseigentümer.²⁴¹ Zusätzlich haben die betroffenen Wohnungseigentümer in solchen Fällen kaum eine Verwertungsmöglichkeit, da sich kaum jemand finden wird, der eine überproportionale Kostenbelastung akzeptiert.²⁴²

Für diese Problematik wird seit 15 Jahren eine gesetzliche Lösung angestrebt. Da die Anpassung der Belastung allerdings zu einer Umverteilung der Belastung auf andere Wohnungseigentümer zur Folge hat war ein möglichst ausgewogener Interessenausgleich erforderlich. Überdies kann eine Neufestsetzung der Nutz- und Jahresmietwerte zu Unmut unter der Eigentümergemeinschaft führen, zumal ein gerichtliches Verfahren mit allen Wohnungseigentümern einzuleiten ist – außer es kommt zu einer einvernehmlichen Sonderlösung nach § 9 Abs 6 WEG. Aufgrund dieser Widrigkeiten wurde eine Bestimmung geschaffen, die nur unter strengen Voraussetzungen und auch nur bei Antragstellung auf gerichtliche Neufestsetzung bis zum Jahresende 2024 erfolgen kann.²⁴³

Um Nutzwerte neu festsetzen zu können, muss der Nutzwert der betroffenen Geschäftsräumlichkeit mit mindestens dem Dreifachen der Nutzfläche festgesetzt worden sein oder, wenn ein Regelnutzwert als Basis dient, ist dies nur möglich, wenn er mindestens dem Dreifachen des für Wohnungen festgelegten Regelnutzwerts entspricht.²⁴⁴

Bei den Jahresmietwerten wird auf den Jahresmietwert pro Quadratmeter Nutzfläche abgestellt. Dazu ist der durchschnittliche Jahresmietwert pro Quadratmeter des betreffenden Gebäudes zu ermitteln. Übersteigt der Jahresmietwert pro Quadratmeter Nutzfläche der Geschäftsräumlichkeit diesen errechneten Durchschnitt um das Dreifache, ist eine Neufestsetzung möglich. In diesem Zusammenhang sind auch die Zu- und Abschläge, sowie das Zubehör miteinzubeziehen.²⁴⁵

²⁴¹ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 22.

²⁴² Kothbauer, WEG-Novelle 81.

²⁴³ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 22f.

²⁴⁴ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 23.

²⁴⁵ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 23.

Um einer zu starken Belastung der übrigen Wohnungseigentümer entgegenzuwirken wurde die jeweilige zusätzliche Belastung auf eine Veränderung in Höhe von 20% des früheren Nutzwerts oder Jahresmietwerts beschränkt.²⁴⁶ Diese Deckelung wiederum begrenzt die Herabsetzung der Nutz- oder Jahresmietwerte der betreffenden Geschäftsräumlichkeiten.²⁴⁷

²⁴⁶ ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 23.

²⁴⁷ *Kothbauer*, WEG-Novelle 83.

D Wirkung der WEG-Novelle auf klimapolitische Ziele

Für die Errichtung und den Betrieb eines nachhaltigen Gebäudes ist die Berücksichtigung einer Vielzahl von Aspekten erforderlich. Wo wird das Gebäude errichtet, wie groß ist der Eingriff in das bestehende Ökosystem, welche Materialien werden für den Bau verwendet, wie wird das Gebäude konzipiert und wie energieeffizient und ressourcenschonend ist die Nutzung und der Betrieb des Gebäudes?²⁴⁸ Der Begriff der Nachhaltigkeit umfasst jedoch noch weitaus mehr, so beinhaltet er eine ökologische, ökonomische, aber auch eine soziale Komponente. In den Bereich der ökologischen Dimension können z.B. Maßnahmen zur Minimierung des Energie- und Ressourcenbedarfs und der damit unmittelbar verbundenen CO₂-Emissionen, die Verbesserung der Luft- und Wasserqualität oder auch der Umgang mit natürlichen Ressourcen subsumiert werden. Die ökonomische Dimension umfasst z.B. den Bereich der Lebenszykluskosten, die Optimierung des Mietzinses und die Minimierung von Leerständen. Und die soziale Dimension kann die Ermöglichung von Barrierefreiheit, aber auch die Reduzierung von Gesundheitsrisiken einbeziehen.²⁴⁹

Um das Ziel der Klimaneutralität erreichen zu können und eine nachhaltige Zukunft zu gewährleisten, müssen also verschiedenste Aspekte beachtet werden. Naturgemäß kann die WEG-Novelle nicht alle Probleme aufgreifen, dennoch sollen die nächsten Kapitel erneut einen Einblick in die Mechanismen der Emissionen des Gebäude-, wie auch Verkehrssektors bieten und eine Einschätzung der Wirkung der Novelle auf die klimapolitischen Ziele vorgenommen werden.

I. Wirkung im Gebäudesektor

Wie bereits vermehrt betont, ist es für die Erreichung der Klimaziele Österreichs und der Europäischen Union sowie für den Weg in die Klimaneutralität unerlässlich, die klimarelevanten Verbesserungspotenziale jeglicher Sektoren zu nutzen. Da der Gebäudesektor

²⁴⁸ Häusler/Schlenk, Nachhaltiger Wohnbau: Vorgaben des Raumordnungs- und Baurechts, immolex 2021, 366 (366).

²⁴⁹ Artner/Pugl, Green Lease und Green Building, in Zahradnik/Richter-Schöller (Hrsg.), Handbuch Nachhaltigkeitsrecht (2021) Rz 7.2; Häusler/Schlenk, immolex 2021, 366 (366).

im Jahr 2020 für 10,9%²⁵⁰ der Treibhausgasemissionen Österreichs und für 19%²⁵¹ der Treibhausgasemissionen Wiens verantwortlich war, muss auch hier unbedingt angesetzt und entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden. Darüber hinaus bietet der Gebäudesektor aufgrund seiner Beschaffenheit, nämlich die Langlebigkeit von Gebäuden, die Möglichkeit, langfristige Effekte zu erzielen.²⁵²

Alle Gebäude, die heute errichtet werden, sind für eine Nutzung über mehrere Jahrzehnte ausgelegt, daher müssen Investitionsentscheidungen gut überlegt sein, um die CO₂-Neutralität für die Zukunft zu gewährleisten. Dies kann nur mit erheblichen Investitionen und einem breiten Maßnahmenbündel erreicht werden. Die Klimapolitik kann hier sowohl beim klimaschonenden Gebäudebetrieb als auch bei der klimaschonenden Gebäudesubstanz und damit beim gesamten Lebenszyklus ansetzen. Darüber hinaus ist die räumliche Organisation bzw. Anordnung von Gebäuden zu berücksichtigen. Um emissionsarme Strukturen zu gewährleisten, müssen raumplanerische Maßnahmen ergriffen und der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes betrachtet werden. Zu nennen sind hier beispielsweise Maßnahmen zur Minimierung der Zersiedelung, die Entwicklung von Baulücken in bestehenden Siedlungsgebieten oder auch das Recycling von Brachflächen. Bei der Betrachtung des Lebenszyklus eines Gebäudes sind neben der Planung und Errichtung auch der laufende Betrieb sowie Rückbaumaßnahmen zu berücksichtigen. Emissionen müssen bei der Errichtung minimiert und die Klimafreundlichkeit während der gesamten Nutzungsperiode eines Gebäudes gewährleistet werden.²⁵³

Um Gebäude emissionsneutral bzw. emissionsarm zu gestalten, muss die Energieeffizienz im Gebäudebestand, wie auch im Neubau optimiert werden. Ein wichtiger Mechanismus, um Klimaneutralität im Gebäudebestand erreichen zu können ist die Förderung, Un-

²⁵⁰ *Anderl et al*, Klimaschutzbericht 2022, 157 (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0816.pdf>, abgerufen am 16.05.2023).

²⁵¹ *Anderl et al*, Bundesländer Luftschadstoff-Inventur 1990-2020, 173 (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0817.pdf>, abgerufen am 16.05.2023).

²⁵² *Kirchengast et al*, Referenzplan als Grundlage für einen wissenschaftlich fundierten und mit den Pariser Klimazielen in Einklang stehenden Nationalen Energie- und Klimaplan für Österreich (Ref-NEKP) – Gesamtband 63 (https://epub.oeaw.ac.at/0xc1aa5576_0x003b72a1.pdf, abgerufen am 16.05.2023).

²⁵³ *Kirchengast et al*, Referenzplan als Grundlage für einen wissenschaftlich fundierten und mit den Pariser Klimazielen in Einklang stehenden Nationalen Energie- und Klimaplan für Österreich (Ref-NEKP) – Gesamtband 63f (https://epub.oeaw.ac.at/0xc1aa5576_0x003b72a1.pdf, abgerufen am 16.05.2023).

terstützung und Erleichterung von Sanierungen. Aktuell verzeichnet Österreich eine Sanierungsquote von weniger als 2% pro Jahr, diese muss, um die Ziele erreichen zu können, maßgeblich erhöht werden.²⁵⁴ Unionsrechtlich ist eine Sanierungsrate von 3% anzustreben.²⁵⁵ Um dieses Ziel zu erreichen sollten neben Förderungsmöglichkeiten auch andere Anreize geschaffen werden, wie steuerliche Erleichterungen. Denkbar wäre auch eine Verpflichtung zur thermischen Sanierung im Rahmen von anderweitigen Sanierungen.²⁵⁶

Um eben hier anzusetzen und thermisch-energetische Sanierungen zu erleichtern, regelt die WEG-Novelle 2022 verschiedene Punkte wie die Mindestrücklage nach § 31 WEG und die Vereinfachung der Beschlussfassung. Die Rücklagenbestimmungen ist zwar nur eine kleine Hilfestellung, könnte aber durch den expliziten Hinweis auf thermische Sanierung und energetische Verbesserung des Gebäudes hoffentlich einen Denkanstoß geben. Weiterhin von Relevanz ist, wie bereits beschrieben, die Angemessenheit der Höhe der Rücklage. Da der Gebäudebestand nicht heterogen ist, müssen viele Variablen berücksichtigt werden. So sind z.B. das Baujahr, die Größe, die Restnutzungsdauer, der Ausstattungszustand, der aktuelle Erhaltungszustand, aber auch bauliche Besonderheiten zu berücksichtigen.²⁵⁷ Somit kann die festgelegte Mindestrücklage von 90 Cent pro m² nur als Anhaltspunkt herangezogen werden. Generell besteht die Hoffnung, dass die Bereitschaft von Wohnungseigentümergeinschaften, notwendige Instandhaltungsmaßnahmen oder bauliche Verbesserungen durchzuführen, umso größer ist, je mehr Rücklagenkapital zur Verfügung steht. Grund dafür ist die Minimierung von zusätzlicher finanzieller Belastung der einzelnen Wohnungseigentümer.²⁵⁸ Die Kombination der Erleichte-

²⁵⁴ *Kirchengast et al*, Referenzplan als Grundlage für einen wissenschaftlich fundierten und mit den Pariser Klimazielen in Einklang stehenden Nationalen Energie- und Klimaplan für Österreich (Ref-NEKP) – Gesamtband 64f (https://epub.oeaw.ac.at/0xc1aa5576_0x003b72a1.pdf, abgerufen am 16.05.2023).

²⁵⁵ *Frankl-Templ*, 20.3. Europarechtliche Grundlagen, in *Rainer* (Hrsg), Handbuch des Miet- und Wohnrechts (Stand 1.1.2022, rdb.at, abgerufen am: 16.05.2023).

²⁵⁶ *Kirchengast et al*, Referenzplan als Grundlage für einen wissenschaftlich fundierten und mit den Pariser Klimazielen in Einklang stehenden Nationalen Energie- und Klimaplan für Österreich (Ref-NEKP) – Gesamtband 65 (https://epub.oeaw.ac.at/0xc1aa5576_0x003b72a1.pdf, abgerufen am 16.05.2023).

²⁵⁷ *Schinnagl*, wobl 2022, 145 (146f).

²⁵⁸ *Schinnagl*, wobl 2022, 145 (147f); ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 5.

rung der Beschlussfassung und der Festlegung einer Mindestrücklage könnte die Ökologisierung im WEG vorantreiben, denn bis dato scheiterten dahingehende Maßnahmen häufig an der Voraussetzung die Zustimmung aller Wohnungseigentümer zu erlangen.²⁵⁹

Die Verbesserung der thermisch-energetischen Gebäudesubstanz ist ein gewichtiges Mittel im Hinblick auf die anzustrebende Klimaneutralität. Zur Senkung des Gebäudeenergiebedarfs und der Heizkosten sind einerseits Wärmeschutzmaßnahmen an der Gebäudehülle, wie Dämmung des Daches, der Fassade inkl. Fenster und Türen, des Kellers, aber auch der Rohrleitungen durchzuführen. Andererseits sind die Energieversorgungsanlagen zu verbessern, um eine effizientere Energienutzung zu gewährleisten und den Betrieb durch erneuerbare Energiequellen sicherzustellen – dies bestenfalls nach Dämmung der Gebäudehülle. Darüber hinaus ist es wichtig, bei Bedarf eine umfassende thermisch-energetische Sanierung durchzuführen. Das heißt, es sollten bspw. nicht nur hochisolierende Fenster eingebaut werden, während die Außenwände ungedämmt bleiben. Andernfalls besteht ein erhöhtes Risiko von Wärmebrücken an den Übergangsstellen zwischen gut gedämmten und ungenügend gedämmten Bereichen.²⁶⁰

Da, wie aufgezeigt, eine umfassende und ganzheitliche thermisch-energetische Sanierung einer individuellen Innendämmung durch die Wohnungseigentümer und ihrer jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte vorzuziehen ist, handelt es sich bei entsprechenden Handlungen um Gemeinschaftsmaßnahmen, die in den Bereich der Liegenschaftsverwaltung fallen.²⁶¹ Es stellt sich daher die Frage, ob eine Zuordnung zur ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung in Betracht kommt. Dies insbesondere deshalb, weil Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung von einem allenfalls bestellten Verwalter nach pflichtgemäßem Ermessen auch ohne Eigentümerbeschluss durchgesetzt werden können und eine etwaige Beschlussanfechtung unter anderen Voraussetzungen möglich ist.²⁶² § 28 Abs 1 WEG legt die Maßnahmen, die unter ordentliche Verwaltung fallen, fest, wie bspw. *„die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinne des § 3 MRG, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht*

²⁵⁹ Ponholzer, Thermisch-energetische Sanierung im Wohnungseigentum, immolex 2023, 158 (158f).

²⁶⁰ Ponholzer, immolex 2023, 158 (159).

²⁶¹ Ponholzer, immolex 2023, 158 (159f).

²⁶² Ecker, Klimaschutz im Wohnungseigentumsrecht, immo aktuell 2020, 96 (96).

hinausgehen“²⁶³.²⁶⁴ In den Bereich der außerordentlichen Verwaltung fallen u.a. Verbesserungen gemäß § 29 Abs 1 WEG. Durch den Verweis in § 28 Abs 1 WEG auf den Erhaltungsbegriff des § 3 MRG können einige thermisch-energetische Sanierungen der ordentlichen Verwaltung zugeordnet werden, da sie bspw. der Erhaltung des ortsüblichen Standards dienen. Außerdem zählen nach der Rechtsprechung²⁶⁵ ebenso zweckmäßig und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur ordentlichen Verwaltung.²⁶⁶ Wenn also Maßnahmen zur Dämmung der Gebäudehülle wirtschaftlich sind und weder zu einer außergewöhnlichen Kostenbelastung noch zu Finanzierungsproblemen führen, können sie der ordentlichen Verwaltung zugeordnet werden. Ob eine Maßnahme als wirtschaftlich angesehen werden kann, hängt jedoch in der Regel auch vom Zustand der Gebäudehülle ab – ist diese noch in gutem Zustand, wird die Wirtschaftlichkeit schwieriger zu argumentieren sein.²⁶⁷ Zu beachten ist allerdings, dass Erhaltungsmaßnahmen, die zwar in der Regel der ordentlichen Verwaltung zuzurechnen sind, auch der außerordentlichen Verwaltung zugeordnet werden können, insbesondere dann, wenn besondere Verhältnisse vorliegen oder außergewöhnliche Maßnahmen getroffen werden müssen. Demgegenüber können Maßnahmen, die Erhaltungsarbeiten darstellen und somit der außerordentlichen Verwaltung unterliegen würden, der ordentlichen Verwaltung zuzurechnen sein, wenn Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit gegeben sind.²⁶⁸ Ein weitere Möglichkeit thermisch-energetische Sanierungen über § 3 MRG, vor allem Wärmeschutzmaßnahmen der Gebäudehülle, der ordentlichen Verwaltung zuordnen zu können birgt § 3 Abs 2 Z 5 MRG, durch den Verweis in § 28 Abs 1 WEG. Dieser umfasst „*die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen des Hauses, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen*

²⁶³ § 28 Abs 1 Z 1 WEG.

²⁶⁴ Ponholzer, immolex 2023, 158 (160).

²⁶⁵ RIS-Justiz RS0114109.

²⁶⁶ Ecker, immo aktuell 2020, 96 (96f).

²⁶⁷ Ponholzer, immolex 2023, 158 (160).

²⁶⁸ Weiß, Wohnungseigentumsrecht, in Christian/Kerschner/Wagner (Hrsg), Rechtsrahmen für eine Energiewende Österreichs (2016), 369 (376).

*Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen“.*²⁶⁹ Wärmeschutzmaßnahmen unterliegen daher, solange sie wie bereits beschrieben, wirtschaftlich sind und keine außergewöhnliche Kostenbelastungen mit sich bringen, der ordentlichen Verwaltung.²⁷⁰

Nicht klar zuordenbar sind demgegenüber Maßnahmen zur Energiegewinnung, wie das Errichten einer Photovoltaik- oder Solarthermieanlage. *Ponholzer* ist der Meinung, dass ökologisch nachhaltige Energieversorgungsanlagen der ordentlichen Verwaltung unterliegen sollten, wenn damit ein Senken des externen Energiebezugs möglich wird und sie den Voraussetzungen der Wirtschaftlichkeit entsprechen. Handelt es sich um Anlagen, die durch erneuerbare Energien betrieben werden und somit die Energie nicht rein von der Anlage erzeugt wird, dann soll § 28 Abs 1 Z 1 WEG iVm § 3 Abs 2 Z 5 MRG nur anwendbar sein, wenn der externe Energiebezug vermindert werden konnte.²⁷¹ Auch *O.Riss* würde derartige Errichtungsmaßnahmen der ordentlichen Verwaltung zuordnen. Zwar spricht die Auslegung gegen den äußerst möglichen Wortsinn, da der Einsatz von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen kein Senken des tatsächlichen Energieverbrauchs zur Folge hat, sondern nur ein Senken des externen Bezugs der Energiequelle. Doch ist eine analoge Anwendung seiner Meinung nach möglich, denn jegliche Energieeinsparung ist förderungswürdig.²⁷² Anders *W.Mayr*²⁷³ der einer analogen Anwendung skeptisch gegenübersteht und damit der ehemaligen – inzwischen überholten – Meinung von *T.Hausmann/O.Riss*²⁷⁴ folgt.

Wie *Ponholzer* bemängelt, hat es der Gesetzgeber verabsäumt, klar zu definieren, wann eine dahingehende Maßnahme der ordentlichen oder der außerordentlichen Verwaltung vorliegt.²⁷⁵ Um die Ungereimtheiten abschließend zu beenden, wäre es, wie schon von *Weiß* vorgeschlagen, wünschenswert gewesen § 28 WEG klarstellend zu erweitern. Vorgeschlagen hatte er folgende Anpassung: „(1a) Als ordnungsgemäße Erhaltung im Sinne

²⁶⁹ § 3 Abs 2 Z 5 MRG.

²⁷⁰ *Ponholzer*, immolex 2023, 158 (160).

²⁷¹ *Ponholzer*, immolex 2023, 158 (160).

²⁷² *O.Riss* in *E.M.Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), MRG § 3 Rz 29.

²⁷³ *W.Mayr*, Die Ökologisierung des Mietrechts – Ein Beitrag des Mietrechts zum Umweltschutz, Sachverständige 2018, 206 (207).

²⁷⁴ *T.Hausmann/O.Riss* in *T.Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), MRG § 3 Rz 29.

²⁷⁵ *Ponholzer*, immolex 2021, 414 (417);

des Abs 1 Z 1 gilt jedenfalls die Anpassung eines Gebäudes an den Passivhausstandard, sofern diese – insbesondere unter Zugrundelegung des Erhaltungszustandes sowie der unter normalen Bedingungen erreichbar erscheinenden Einsparungen bei den laufenden Energiekosten – technisch sinnvoll und wirtschaftlich zumutbar ist. Die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Anpassung ist jedenfalls dann gegeben, wenn sich die Kosten dafür voraussichtlich innerhalb von zwanzig Jahren amortisieren. Eine Anpassung an den Niedrigenergiehausstandard ist dann als ordentliche Erhaltung iSd Abs 1 Z 1 anzusehen, wenn sich eine Anpassung an den Passivhausstandard als technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich unzumutbar erweist. Dass eine Anpassung an den Passivhausstandard technisch nicht sinnvoll oder wirtschaftlich unzumutbar ist, hat der Verwalter nachzuweisen."²⁷⁶ ME ist Ponholzer zuzustimmen und die vorgeschlagene Anpassung von Weiß wäre wünschenswert gewesen.

Richter merkt unabhängig von der Debatte der Zuordnung an, dass es an einer Begünstigung der gemeinschaftlichen Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen in dem Sinne fehle, dass einer Beschlussanfechtung aufgrund zu geringer Rücklagendotierung entgegengewirkt werden müsse. Dies ist zu berücksichtigen, da die Rücklage für Erhaltungsarbeiten eingehoben wird und Verbesserungen nur sehr selten abdeckt, insbesondere, wenn sie mit einer hohen Kostenbelastung verbunden sind.²⁷⁷ Höllwerth spricht sich ebenfalls für eine Privilegierung von gemeinschaftlich errichteten Photovoltaik- und Solarthermieranlagen aus und erachtet eine öffentlich-rechtliche Förderung als notwendig.²⁷⁸

II. Verkehrssektor

Der Verkehrssektor schlug 2020 mit einem Anteil der Treibhausgasemissionen iHv 28,2%²⁷⁹ für Österreich und iHv 36%²⁸⁰ für Wien zu Buche. Österreich hat sich zum Ziel

²⁷⁶ Weiß in Christian/Kerschner/Wagner (Hrsg), Rechtsrahmen 369 (384f).

²⁷⁷ Richter, immolex 2022, 346 (347f).

²⁷⁸ Höllwerth, immo aktuell 2022, 217 (221).

²⁷⁹ Anderl et al, Klimaschutzbericht 2022, 134 (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0816.pdf>, abgerufen am 17.05.2023).

²⁸⁰ Anderl et al, Bundesländer Luftschadstoff-Inventur 1990-2020, 173 (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0817.pdf>, abgerufen am 16.05.2023).

gesetzt, dass bis zum Jahr 2030 alle neu zugelassenen Pkw und auch alle neu zugelassenen zweispurigen Fahrzeuge emissionsfrei sein sollen und geht damit wieder einen sehr ambitionierten Weg.²⁸¹

Die explizite Förderung der Elektromobilität ist aufgrund der Entwicklungen der letzten Jahre die stringente Konsequenz. Der Bestand an Elektrofahrzeugen ist zwischen 2021 und 2022 um 43,79% von 105.615 auf 151.867 gestiegen und macht bereits 22,06% aller Neuzulassungen im Jahr 2022 aus. In diesen Zahlen sind Elektro-, Plug-in-Hybrid- und Wasserstofffahrzeuge enthalten.²⁸² Laut einer Studie des Umweltbundesamtes sind jedoch rein batterieelektrische Elektrofahrzeuge allen anderen Antriebsformen vorzuziehen, da sie die geringsten Treibhausgasemissionen verursachen, sofern der Strom zu 100% aus erneuerbaren Energien stammt. Fahrzeuge mit Wasserstoff-Brennstoffzellen weisen zwar ähnlich niedrige Werte auf, wenn der Wasserstoff mittels Elektrolyse und Strom aus erneuerbaren Energien erzeugt wird, sind aber weniger energieeffizient. Im Vergleich zu rein fossil betriebenen Pkw verursachen Elektrofahrzeuge zwischen 67% und bis zu 79% weniger Treibhausgasemissionen, je nachdem, ob es sich um Fahrzeuge der Oberklasse oder um Kleinwagen handelt.²⁸³

Um der steigenden Anzahl von Elektrofahrzeugen gerecht zu werden und die gesetzten Klimaziele zu erreichen, wurde im Regierungsprogramm 2020-2024 die Einführung eines „Right to Plug“ im Wohnrecht vorgesehen.²⁸⁴ Wie bereits eingehend ausgeführt wurden Erleichterungen zur Errichtung von Einzelanlagen geschaffen. Ein echtes, einseitig durch den änderungswilligen Wohnungseigentümer ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer ausübbares „Right to Plug“ wurde jedoch nicht gesetzlich verankert.²⁸⁵

²⁸¹ Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, Mobilitätsmasterplan 2030 für Österreich 37 (https://www.bmk.gv.at/dam/jcr:6318aa6f-f02b-4eb0-9eb9-1ffabf369432/BMK_Mobilitaetsmasterplan2030_DE_UA.pdf, abgerufen am 07.06.2023).

²⁸² AustriaTech, Elektromobilität in Österreich - Zahlen, Daten & Fakten Februar 2023, 4 (https://www.austriatech.at/assets/Uploads/Publikationen/PDF-Dateien/OLE_ZDF_2023_Februar_DE.pdf, abgerufen am 07.06.2023).

²⁸³ Fritz et al, Die Ökobilanz von Personenkraftwagen – Bewertung alternativer Antriebskonzepte hinsichtlich CO₂-Reduktionspotential und Energieeinsparung 5f (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0763.pdf>, abgerufen am 07.06.2023).

²⁸⁴ Aus Verantwortung für Österreich - Regierungsprogramm 2020-2024, 33 (https://www.dievolkspartei.at/Download/Regierungsprogramm_2020.pdf, abgerufen am 08.06.2023).

²⁸⁵ Fidler, ZVR 2023, 188 (188).

E Conclusio

Das Bestreben Österreichs, bis 2040 klimaneutral zu werden, ist äußerst ambitioniert, aber notwendig, um die schlimmsten Auswirkungen zu vermeiden und eine Vorreiterrolle im Klimaschutz einzunehmen. Um das Ziel des Pariser Klimaabkommens, den globalen Temperaturanstieg auf maximal 2 Grad Celsius oder bestenfalls auf unter 1,5 Grad Celsius zu begrenzen, einhalten zu können, müssen die globalen Treibhausgasemissionen spätestens im Jahr 2025 ihren absoluten Höhepunkt erreichen. Danach muss eine Trendumkehr einsetzen. Zu dieser Trendumkehr können auch die Bestimmungen der WEG-Novelle 2022 – zumindest in mittelbarer Form – positiv beitragen. Zwei wichtige Sektoren sind dabei der Gebäude- und Verkehrssektor. Beide bieten immenses Potenzial, da sie zusammen genommen im Jahr 2020 für 39,1% der Treibhausgase Österreichs verantwortlich waren. So können im Rahmen des WEG im Gebäudesektor Maßnahmen zur Erleichterung der wärme-, klima- und energetischen Erhaltung und Verbesserung von Gebäuden getroffen werden. Den Emissionen des Verkehrssektors kann durch Erleichterungen bei der Errichtung von Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge entgegengewirkt werden. Einige klimarelevante Erleichterungen wurden durch die WEG-Novelle 2022 eingeführt, wie die im Rahmen des Änderungsrechts doppelt privilegierte Errichtung von Einzelladestationen für Elektrofahrzeuge, die einfach privilegierte Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen bei als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekten und die unterstützenden Maßnahmen, wie erleichterte Wilkensäufbildung und Bildung einer Mindestrücklage, für thermisch-energetische Sanierungen.

Hinsichtlich der doppelten Privilegierung von Vorrichtungen zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs gibt es einige Aspekte zu bedenken und wären mögliche zukünftige Anpassungen wünschenswert. Der nicht klar abgegrenzte Begriff des Langsamladens führt zu einer gewissen Rechtsunsicherheit. Auch wenn zwar eine Ladeleistung von bis zu 5,5 kW definitiv unter diesem Begriff subsumiert werden kann, bleibt dennoch ein Graubereich von 5,5 bis 11 kW, bei dem abzuwarten bleibt, wie die Rechtsprechung entscheidet. Einerseits ist diese Vorgehensweise nachvollziehbar, da eine Koppelung an den Begriff des Langsamladens eine Anpassung an zukünftige technische Entwicklungen ermöglicht, andererseits wird es für einen änderungswilligen Wohnungseigentümer

schwer nachvollziehbar sein, welche Anlage nun von ihm angestrebt werden kann und welche nicht. Insofern schließe ich mich der Meinung von *Höllwerth*²⁸⁶ an, dass nicht die Voraussetzung des Langsamladens, sondern das Abhängigmachen einer allfälligen Beeinträchtigung der Netzinfrastruktur die bessere Lösung gewesen wäre. Durch den aktuellen Gesetzestext sind ohnehin zwei Voraussetzungen zu prüfen, nämlich die des Langsamladens, aber auch die der Beeinträchtigung der Netzinfrastruktur, so dass es zielführender gewesen wäre, es von vornherein nur bei einer Voraussetzung zu belassen. Käme es nämlich zu mehreren privilegierten Ladevorrichtungen, wäre nach der aktuellen Gesetzeslage ab einer gewissen Anzahl von Einzelladevorrichtungen der Einwand nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG und damit eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen denkbar. Zwar würde das alleinige Abzielen nach einer Beeinträchtigung der Netzinfrastruktur bedeuten, dass die Wohnungseigentümer, die sich früh für eine Einzelladevorrichtung entscheiden einen Vorteil hätten, dies ist jedoch auch mit der Voraussetzung des Langsamladens nicht anders zu bewerten. Generell bin ich der Meinung, je einfacher und zugänglicher derartige Privilegierungen gestaltet sind, desto eher werden die Wohnungseigentümer bereit sein, davon Gebrauch zu machen.

Auch die Einführung des § 16 Abs 8 WEG sehe ich zum Teil problematisch. Es ist zwar einzusehen, dass ein Mechanismus zur Bevorzugung von Gemeinschaftsanlagen geschaffen werden muss, um die Versorgung aller Wohnungseigentümer zu ermöglichen, aber es wird wohl den einen oder anderen Wohnungseigentümer abschrecken, dass eine von ihm allfällig errichtete Einzelladevorrichtung außer Betrieb genommen werden muss, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft einen entsprechenden Beschluss fasst und die elektrische Versorgung der Liegenschaft durch die Gemeinschaftsanlage besser genutzt werden kann. Insbesondere hochwertigere Anlagen zum Normal- oder Schnellladen, die zwar nicht privilegiert wurden, aber natürlich unter den Voraussetzungen des § 16 Abs 2 Z 1 und Z 2 S 1 WEG genehmigt werden können, werden wohl aufgrund der höheren Anschaffungskosten seltener installiert werden. ME wäre ohnehin eine Privilegierung von Gemeinschaftsanlagen eine wichtige weitere Änderung gewesen, wie bspw. die explizite Aufnahme in die demonstrative Aufzählung des § 28 WEG, um eine Zuordnung zur ordentlichen Verwaltung zu ermöglichen. Abschließend lässt sich festhalten,

²⁸⁶ *Höllwerth*, wobl 2022, 115 (118).

dass die Privilegierung von Einzelladevorrichtungen zwar ein Schritt in die richtige Richtung ist, um die Dekarbonisierung des Verkehrssektors zu erreichen und bis 2050 die Verkehrswende umzusetzen, dennoch wären progressivere Privilegierungen wünschenswert gewesen, wie bspw. das im Regierungsprogramm 2020-2024 vorgesehene „Right to Plug“.

Zur Errichtung von Einzel-Solar- und Photovoltaikanlagen ist fraglich, wieso nur eine Privilegierung nach der Zustimmungsfiktion, nicht aber nach § 16 Abs 2 Z 2 WEG erfolgt ist. Zwar ist nach *Ponholzer*²⁸⁷ eine Zuordnung zu „*Beheizungsanlagen und ähnlichen Einrichtungen*“²⁸⁸ denkbar, dennoch wäre eine explizite Auflistung eine weitergehende Erleichterung für die einzelnen Wohnungseigentümer gewesen. Wie auch für Errichtung von Gemeinschaftsladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge wäre auch eine Vereinfachung der Errichtung von gemeinschaftlichen Solar- und Photovoltaikanlagen, wünschenswert gewesen. So wäre auch hier eine explizite Zuordnung zur ordentlichen Verwaltung denkbar.

ME wäre eine erweiterte Privilegierung von thermisch-energetischer Sanierung eine weitere, gute Ergänzung gewesen. Den Vorschlag von *Weiß*²⁸⁹ § 28 WEG klarstellend um „*Anpassung eines Gebäudes an den Passivhausstandard*“ oder „*Anpassung an den Niedrigenergiehausstandard*“ bei Erfüllung der Voraussetzung wirtschaftlicher Zumutbarkeit und technischer Sinnhaftigkeit zu erweitern, erachte ich als äußerst sinnvoll.

Die Privilegierung der Anbringung von harmonischer Beschattung ist grundsätzlich zu begrüßen, um zu hohen Raumtemperaturen entgegenzuwirken und den Einbau von Klimaanlage zu vermeiden. Dennoch ist der Begriff der harmonischen Beschattung nicht optimal gewählt. Wie *Höllwerth*²⁹⁰ kritisiert hat ist der Begriff der Harmonie eine Novität der WEG-Novelle 2022 und unvereinbar mit der Auslegungsregel des § 6 ABGB, die eine Auslegung nach der eigentümlichen Bedeutung des Wortes verlangt. Der Gesetzgeber verweist in den Erläuterungen zwar darauf, dass sich das harmonische Einfügen mit

²⁸⁷ *Ponholzer*, immolex 2022, 414 (416f).

²⁸⁸ § 16 Abs 2 Z 2 S 2 WEG.

²⁸⁹ *Weiß* in *Christian/Kerschner/Wagner* (Hrsg), Rechtsrahmen 369 (384f).

²⁹⁰ *Höllwerth*, wobl 2022, 115 (121).

einer Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung deckt, dies hätte jedoch die Konsequenz, dass jegliche nicht harmonische Änderung eine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbilds nach sich zieht. Grundsätzlich stellt sich die Frage, wieso überhaupt der neue Begriff der Harmonie eingeführt wurde, wenn er doch dem bekannten Passus der Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbilds des Hauses gleichkommt.

Insgesamt ist mit der WEG-Novelle 2022 zweifellos ein erster wichtiger Schritt in die richtige Richtung getan worden, dennoch gilt es das Ziel nicht aus den Augen zu verlieren und diesen Weg weiter zu beschreiten. Vor allem im Gebäudesektor ist Untätigkeit unentschuldig, denn die richtigen Maßnahmen zur Dekarbonisierung sind vorhanden, sie müssen nur umgesetzt werden. Im Verkehrssektor ist die Förderung von Elektromobilität so gut es geht weiter voranzutreiben, dennoch kann auch auf weitere technologische Innovationen gehofft werden, die den Weg in die Klimaneutralität erleichtern. Obwohl die WEG-Novelle 2022 wichtige Ansätze zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen enthält, sind zusätzliche Anreize, strengere Vorschriften und auch finanzielle Unterstützung, wie bspw. durch Förderungen nötig, um den Zielen näher zu kommen. Die Umsetzung von klimafreundlichen Maßnahmen im Gebäude- und Verkehrssektor wird auf vielfältige Herausforderungen stoßen, sei es z.B. das mangelnde Bewusstsein bei Wohnungseigentümern. Daher sind auch geeignete Fördermechanismen und Informationskampagnen notwendig, um die Akzeptanz und Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen zu unterstützen. Es bleibt eine fortlaufende Herausforderung, die Effektivität der WEG-Novelle 2022 zu überwachen, Erfahrungen zu sammeln und gegebenenfalls weitere Anpassungen vorzunehmen, um die Klimaziele bestmöglich zu erreichen.

Literaturverzeichnis

Amann/Struber, Österreichisches Wohnhandbuch 2022 (2022).

Anderl et al, Bundesländer Luftschadstoff-Inventur 1990-2020 (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0817.pdf>).

Anderl et al, Klimaschutzbericht 2022 (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0816.pdf>).

Artner/Pugl, Green Lease und Green Building, in *Zahradnik/Richter-Schöller* (Hrsg), Handbuch Nachhaltigkeitsrecht (2021).

AustriaTech, Elektromobilität in Österreich - Zahlen, Daten & Fakten Februar 2023 (https://www.austriatech.at/assets/Uploads/Publikationen/PDF-Da-teien/OLE_ZDF_2023_Februar_DE.pdf).

Aus Verantwortung für Österreich - Regierungsprogramm 2020-2024 (https://www.dievolkspartei.at/Download/Regierungsprogramm_2020.pdf).

Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner, GeKo Wohnrecht, Band 2, § 16 WEG (Stand 15.10.2018, rdb.at).

Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, Mobilitätsmasterplan 2030 für Österreich (https://www.bmk.gv.at/dam/jcr:6318aa6f-f02b-4eb0-9eb9-1ffabf369432/BMK_Mobilitaetsmasterplan2030_DE_UA.pdf).

Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, Treibhausgasreduktions-Maßnahmen im Gebäudesektor Österreichs 2009 bis 2021 (https://www.bmk.gv.at/dam/jcr:34cae5c8-18ac-4b9d-a39a-46d07545bfea/Massnahmen_im_Gebaeudesektor_2009-2021.pdf).

Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus, Integrierter nationaler Energie- und Klimaplan für Österreich – Periode 2021-2030 (https://energy.ec.europa.eu/system/files/2020-01/at_final_necp_main_de_0.pdf).

Bundesministerium Nachhaltigkeit und Tourismus, Langfriststrategie 2050 – Österreich (https://ec.europa.eu/clima/sites/lts/lts_at_de.pdf).

Der Standard, Klimaschutzgesetz liegt auf Eis (<https://www.derstandard.at/story/2000138439674/das-klimaschutzgesetz-liegt-auf-eis>).

Ecker, Klimaschutz im Wohnungseigentumsrecht, immo aktuell 2020, 96ff.

Ennöckl, Wie kann das Recht das Klima schützen? ÖJZ 2020, 302ff.

Europäische Kommission, EU-Emissionshandelssystem (EU-EHS), (https://climate.ec.europa.eu/eu-action/eu-emissions-trading-system-eu-ets_de).

Europäischer Rat, Europäisches Klimagesetz: Rat und Parlament erzielen vorläufige Einigung (<https://www.consilium.europa.eu/de/press/press-releases/2021/05/05/european-climate-law-council-and-parliament-reach-provisional-agreement/>).

Europäischer Rat, „Fit für 55“ (<https://www.consilium.europa.eu/de/policies/green-deal/fit-for-55-the-eu-plan-for-a-green-transition/>).

Fidler, Elektromobilität nach der WEG-Nov 2022, ZVR 2023, 188ff.

Fitz/Ennöckl, Klimaschutzrecht, in *Ennöckl/Raschauer/Wessely* (Hrsg), Handbuch Umweltrecht³ (2019) 757ff.

Frankl-Templ, 20.3. Europarechtliche Grundlagen, in *Rainer* (Hrsg), Handbuch des Miet- und Wohnrechts (Stand 1.1.2022, rdb.at).

Frenz, Grundzüge des Klimaschutzrechts³ (2023).

Fritz et al, Die Ökobilanz von Personenkraftwagen – Bewertung alternativer Antriebskonzepte hinsichtlich CO₂-Reduktionspotential und Energieeinsparung (<https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0763.pdf>).

Häusler/Schlenk, Nachhaltiger Wohnbau: Vorgaben des Raumordnungs- und Baurechts, immolex 2021, 366ff.

T.Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht – MRG³ (2013).

E.M.Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht – MRG⁴ (2021).

Höllwerth, Errichtung einer Photovoltaikanlage, immo aktuell 2022, 217ff.

Höllwerth, Zum neuen Änderungsrecht des Wohnungseigentümers nach der WEG-Novelle 2022, wobl 2022, 115ff.

Luttermann, Europas „Green Deal“: Zur ökologischen Transformation der Ökonomie, RIW 2021, I.

Kirchengast et al, Referenzplan als Grundlage für einen wissenschaftlich fundierten und mit den Pariser Klimazielen in Einklang stehenden Nationalen Energie- und Klimaplan für Österreich (Ref-NEKP) – Gesamtband (https://e-pub.oeaw.ac.at/0xc1aa5576_0x003b72a1.pdf).

Kothbauer, Änderungen im Bereich der Beschlussfassung sowie der Eigentümerversammlungen, immolex 2022, 12ff.

Kothbauer, Fehlerfreie Beschlussfassung im Wohnungseigentum² (2022).

Kothbauer, WEG-Novelle 2022 (2022).

Marhold/Schranz/Weinberger, Klimagerechtigkeit in Österreich, *juridikum* 2022, 106ff.

W.Mayr, Die Ökologisierung des Mietrechts – Ein Beitrag des Mietrechts zum Umweltschutz, *Sachverständige* 2018, 206ff.

Painsi/Terlitza, Wohnungseigentumsrecht (2022).

Pittl, Wohnungseigentumsrecht (2022).

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

Ponholzer, Thermisch-energetische Sanierung im Wohnungseigentum, *immolex* 2023, 158ff.

Prader, WEG 2002⁶ (2022).

Raschauer/Ennöckl, Umweltrecht Allgemeiner Teil, in *Ennöckl/Raschauer/Wessely* (Hrsg), *Handbuch Umweltrecht*³ (2019) 19ff.

Richter, Das neue Änderungsrecht des Wohnungseigentümers nach § 16 WEG, *immolex* 2022, 6ff.

Richter, Errichtung einer Photovoltaikanlage durch einen Wohnungseigentümer im Wege des Änderungsrechts, *immolex* 2022, 346ff.

Sander/Schlatter, Das Bundesverfassungsgesetz über die Nachhaltigkeit, den Tierschutz, den umfassenden Umweltschutz, die Sicherstellung der Wasser- und Lebensmittelversorgung und die Forschung, in *G.Baumgartner* (Hrsg), *Öffentliches Recht: Jahrbuch* (2014) 235ff.

Schulev-Steindl/Hofer/Franke, Gutachten - Evaluierung des Klimaschutzgesetzes (2020).

Schinnagl, Die Mindestrücklage im Lichte der WEG-Novelle 2022, wobl 2022, 145ff.

Schneider, Verfassungs- und europarechtliche Grundlagen und Schranken einer österreichischen Klimaschutzpolitik, ÖZW 2021, 95ff.

Schwarzer, Zielvereinbarungen zwischen politischen Akteuren als Steuerungsinstrument im neuen Klimaschutzgesetz, RdU 2012, 49ff.

Stabentheiner, Die WEG-Novelle 2022, ÖJZ 2022, 257ff.

Stadt Wien, Wiener Klimafahrplan (<https://www.digital.wienbibliothek.at/wbrup/download/pdf/3951390?originalFilename=true>).

Stangl, Zur Genese des Europäischen Klimagesetzes – Wegbereiter für die Klimaneutralität 2050, NR 2021, 14ff.

Weiß, Wohnungseigentumsrecht, in *Christian/Kerschner/Wagner* (Hrsg), Rechtsrahmen für eine Energiewende Österreichs (2016), 369ff.

Judikaturverzeichnis

I. Entscheidungen

OGH 26.08.2008, 5 Ob 175/08h.

OGH 18.12.2019, 5 Ob 173/19f.

OGH 17.3.2022, 5 Ob 137/21i.

II. RIS-Justiz

RIS-Justiz RS0082993.

RIS-Justiz RS0114109.

Abstract

Die Bewältigung der Klimakrise als eine der größten Herausforderungen unserer Zeit erfordert ein Bündel unterschiedlichster und ambitionierter Maßnahmen. Die WEG-Novelle kann dabei nur einen Teilbereich beeinflussen und vor allem einen Beitrag zur nachhaltigen Transformation im Gebäude- und Verkehrssektor leisten.

Diese Arbeit soll einen Überblick über die globalen und nationalen klimapolitischen Bestrebungen geben, um die Neuerungen der WEG-Novelle 2022 einordnen zu können. In weiterer Folge werden die Änderungen im Detail diskutiert und analysiert. Abschließend werden die Ergebnisse zusammengefasst und Verbesserungsmöglichkeiten aufgezeigt. Es stellt sich vor allem die Frage, ob im Bereich des Wohnungseigentumsrechts ein geeigneter Grundstein gelegt wurde.