

# Kurzes Wohnrechtsupdate zu energietechnischen Sanierung und zum Heizungstausch in Wohngebäuden

Hauskunft Expert\*innentag, 21.11.2022

Mag. Karin Sammer, ÖVI

# Thermische Sanierung und Heizungstausch im WE

Wer ist zuständig? Wer kann entscheiden?



**Verwaltungsmaßnahme?**  
**Zuständigkeit Eigentümergeinschaft (Verwaltung) bei gemeinschaftlichen Interessen**  
  
- Mehrheit entscheidet  
- Ordentliche oder außerordentliche Verwaltung

**Bsp.:**  
**Erhaltung und Verbesserung allgemeiner Teile**  
**Thermische Sanierung der Gebäudehülle**  
**Zentrale Wärmeversorgungsanlage**

**Verfügungsmaßnahme?**  
**Individualinteressen**  
- keine Zuständigkeit der Eigentümergeinschaft (Verwaltung)  
- zB dezentrale Heizung fällt in Zuständigkeit des einzelnen WE

**Verfügungsmaßnahmen benötigen die Zustimmung aller WE (100%) oder Ersatz durch Außerstreitrichter**  
zB für bauliche Änderungen

# WE Novelle 2022: Änderungsrecht des einzelnen WE (§ 16 WEG)

- Für (bauliche bis hin zu Widmungsänderungen) eines WE-Objektes ist weiterhin die Zustimmung aller WE erforderlich (100%)
- Erleichterungen durch die WE-Novelle 2022 nur für konkret genannte Maßnahmen:
- Für diese soll die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer bereits dann als erteilt gelten, wenn diese von der geplanten Änderung durch Übersendung verständigt werden und der Änderung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widersprechen.



Nur für diese Änderungen gelten erleichterte Regelungen der „Zustimmungsfiktion“:



Ladestation zum Langsamladen



Barrierefreie Ausgestaltung und einbruchssichere Türen



Errichtung PV-Anlage aber nur in Reihenhäusern oder Einzelgebäuden



Beschattungseinrichtungen (Rolläden, Markisen, Jalousien)

# Verwaltungsmaßnahmen: Erleichterung bei der Mehrheitsermittlung für Beschlüsse (§ 24 Abs 4 WEG idR der WRN 2022)

Bisher:

- Mehrheit (50% der Anteile+1) nach Anteilen

seit 1.7.2022 (WE-Novelle 2022):

entweder

- Mehrheit wie bisher (50% der Anteile + 1) oder
- Mehrheitsbeschluss kommt auch zustande, wenn
- **Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen** (berechnet nach Anteilen), sofern diese Mehrheit **zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile** erreicht.
- jede abgegebene Stimme zählt
- passive Eigentümer, die sich nicht an der Beschlussfassung beteiligen, dadurch weniger Gewicht erhalten.



# Beispiel 1: Mehrheitsermittlung



WE Anteile Gesamt	100		
1. Prüfung			
Mehrheit von <b>zwei Drittel der abgegebenen Stimmen</b>			
			%
Abgegebene Stimmen	51,00	100,00	
Dafür	36,00	70,59	66,67
Dagegen	10,00	19,61	
ungültig/Enthaltung	5,00	9,80	
2. Prüfung			
Mehrheit zumindest <b>ein Drittel aller Miteigentumsanteile</b>			
			%
Dafür	36,00	36,00	33,33
WEG Anteile Gesamt	100,00		

36 von 51 Anteilen entsprechen 70% der abgegebenen Stimmen, daher 2/3 Mehrheit erreicht

Auch das Mindestfordernis von einem Drittel (bezogen auf die Gesamtanteile) wurde mit 36 Anteilen erreicht

# Beispiel 2: Mehrheitsermittlung



Jede Stimme zählt!

WE Anteile Gesamt	100		
1. Prüfung			
Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen		%	
Abgegebene Stimmen	55,00	100,00	
Dafür	34,00	61,82	66,67
Dagegen	10,00	18,18	
ungültig/Enthaltung	11,00	20,00	
2. Prüfung			
Mehrheit zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile		%	
Dafür	34,00	34,00	33,33
WEG Anteile Gesamt	100,00		

Kein Mehrheitserfordernis, da keine 2/3 Mehrheit der abgegebenen Stimmen erreicht wurde. Dass sich ein Drittel der Miteigentümeranteile dafür ausgesprochen hat, ändert daran nichts.

# Schritt 1: Energiebedarf reduzieren: Thermische Verbesserungsmaßnahmen – Erhaltung oder Verbesserung

- im allgemeinen **ordentliche Verwaltungsmaßnahmen** (5 Ob 255/03s) (dynamischer Erhaltungsbegriff), wenn Gebäudesubstanz mangelhaft, wenn zweckmäßig und wirtschaftlich und wenn sich keine **besonderen Finanzierungsprobleme** stellen
- Klare Zuordnung nicht immer möglich: ordentliche Maßnahme kann zur außerordentlichen V. werden, durch hohe Kosten, die nicht durch Rücklage gedeckt sind und wenn Maßnahme nicht allen Eigentümern zum eindeutigen Vorteil gereicht;
  - OGH 25. 8. 2011, 5 Ob 210/10h
- Folgen: Außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen erfordern zwingend einen Mehrheitsbeschluss
  - längere Anfechtungsfrist (3 Monate)
  - aufschiebende Wirkung
  - erweiterte Anfechtungsmöglichkeiten, wenn Kosten nicht aus Rücklage gedeckt und kein eindeutiger Vorteil für außergewöhnliche Kostenbelastung

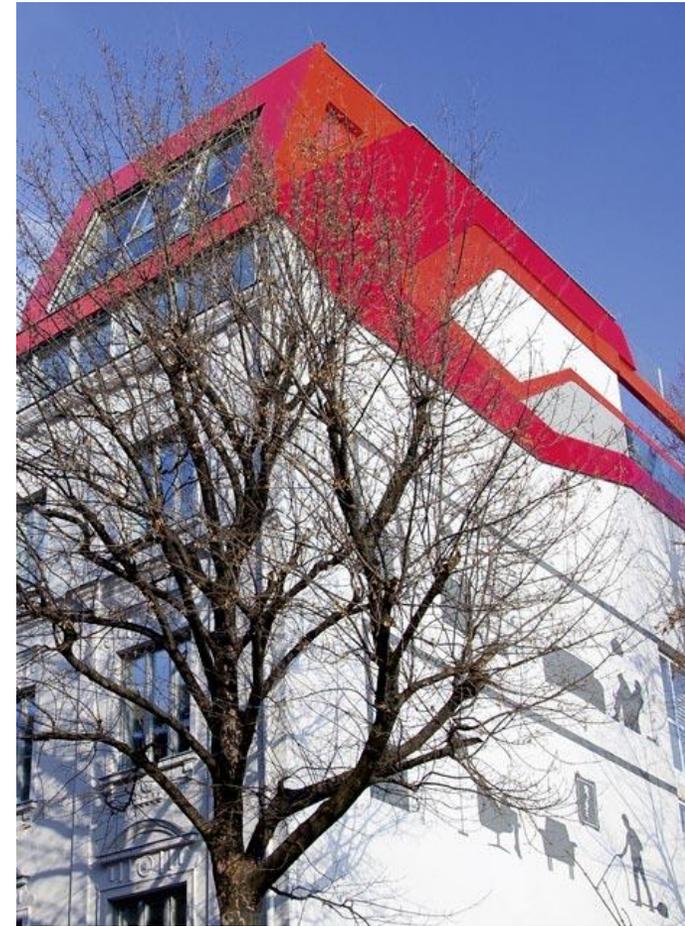


# Thermische Verbesserung/Dämmung ragt über Grundstück

- Rechtswirksamer Beschluss bindet auch die Minderheit (Duldungspflicht)
- Finanzierung anteilig über Rücklage, Sondervorschreibung, Gemeinschaftsdarlehen

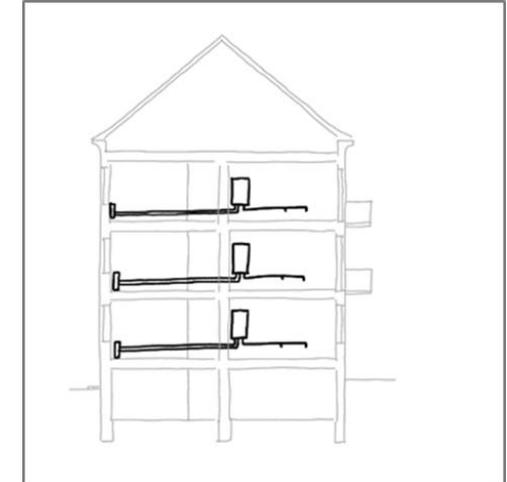
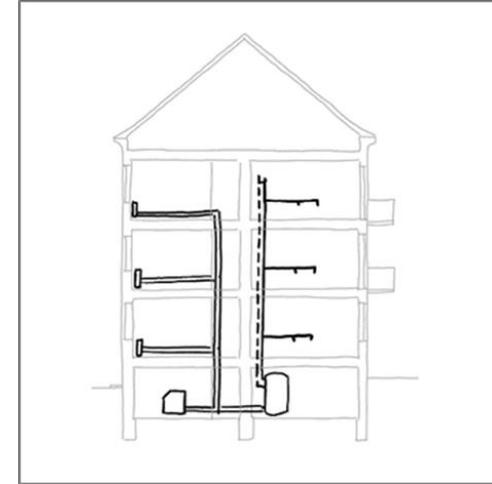
## Erschwernisse:

- Dämmung über Grundgrenze (Zustimmung erforderlich)
  - BO Wien: Wärmedämmung darf über Fluchtlinien und in Abstandsflächen sowie in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 bei bestehenden Gebäuden bis zu 20 cm überragen
  - Grenzüberbau auf Nachbargrundstück bedarf aber der Zustimmung, Beseitigungsanspruch des Nachbarn



# Heizungstausch im WE

- Neuerrichtung einer „zentralen“ Wärmeversorgungsanlage oder Umstieg auf einen anderen Energieträger
  - idR Verbesserungsarbeit: Kann mit Mehrheit beschlossen werden (außerordentliche Verwaltung gem. § 29 WEG erfordert Mehrheitsbeschluss)
    - OGH 5Ob93/95 Umstellung von Öl auf Fernwärme = nützliche Verbesserung
  - De lege lata keine Anschlusspflicht des einzelnen WE: Im Inneren des WE-Objekts müssen nur Erhaltungs-, nicht aber Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen geduldet werden (§ 16 Abs 7 S 2 WEG)
  - Durch eine öffentlich-rechtlich Anordnung (zB wie im Entwurf zum EWG vorgesehen), wird diese sodann als Erhaltungsmaßnahme zu werten und damit auch zu dulden sein (abhängig vom konkreten Wortlaut)
  - Beim Umstieg auf nichtfossile Heizsysteme kann gleichzeitig auch Frage der Warmwasserversorgung, Stromanschlussleistung, Alternativen für die Gas-Kochstelle zu berücksichtigen sein.



*Bei dezentraler Heizung ( zB Gasetagenheizungen) kommt Eigentümergeinschaft keine Kompetenz zu.*

*Wird keine gemeinsame Wärmeversorgung errichtet, benötigt der einzelne WE, wenn er für den Heizungstausch allgemeine Teile (zB für den Außenteil einer Wärmepumpe an der Fassade oder Dach) in Anspruch nehmen muss, die Zustimmung aller übrigen Miteigentümer (§ 16 WEG).*

# Braucht es für ein Sanierungskonzept einen Beschluss?

- 5 Ob 204/12d : Sachgerechte Vorbereitung der Beschlussfassung der ETV gehört zu den typischen Verwalteraufgaben (per se nicht als Maßnahme der ao V)
- Gilt auch für die Einholung eines SV-Gutachtens betreffend Kosten einer außerordentlichen Verwaltungsmaßnahme (damit ordentliche Verwaltung),
- Sofern Gutachten nach naheliegenden Kriterien einer zweckmäßigen und wirtschaftlichen Verwaltung gerechtfertigt erscheint
- Maßgebliches Kriterium: beachtlicher Teil der WE (mind. 25% nach Miteigentumsanteilen) Interesse an der ao Maßnahme zeigt, diese der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards dient und die absolute Höhe der GA-Kosten nicht dagegen sprechen

# Errichtung einer PV/Solaranlage am Dach

- Errichtung einer Solarzellenanlage auf dem Dach = außerordentliche Verwaltung, wenn die Veränderung **gemeinschaftlichen Interessen** dient.
  - 5 Ob 161/17p: In diesem Fall kommt die Entscheidungskompetenz grundsätzlich der Eigentümergeinschaft und damit der Mehrheit zu. Der überstimmte Wohnungseigentümer ist dann auf seine Minderheitsrechte verwiesen
- **Eigennützige PV-Anlage am Dach – Zustimmung aller oder Genehmigung durch Außerstreitrichter (§ 16 WEG)**
  - (5 Ob 137/21i): WE wollte großen Anteil der Dachfläche beanspruchen, Gericht erteilte keine Zustimmung; Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen, übermäßige Inanspruchnahme von allgemeinen Teilen zum Nachteil der anderen WE

# Können Mieter thermische Sanierungen oder einen Heizungstausch durchsetzen?

- Vermieter ist im Rahmen seiner Erhaltungspflicht, die immer an das Vorliegen eines Mangels anknüpft, nicht zur permanenten Anpassung auf den jeweils ortsüblichen Standard verpflichtet.
- Einstufung als Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten: Antrag auf Durchführung energiesparender Erhaltungsarbeiten (§ 3 Abs 2 Z 5 MRG) sowie Verbesserungsarbeiten iSd § 4 MRG nur durch die Mehrheit der Hauptmieter (Voraussetzung, dass durch die Hauptmietzinsreserve gedeckt)

Danke für Ihre Aufmerksamkeit