

3. Änderungsbedarf des Gesetzgebers

Ökologisch und zugleich ökonomisch sinnvolle Sanierungsmaßnahmen sollten in die ordentliche Verwaltung mitaufgenommen werden.

dass eine weniger stringente Betrachtung des Wirtschaftlichkeitskriteriums bei Maßnahmen, die ökologisch sinnvoll sind, durchaus dazu geeignet wäre, solche Maßnahmen im Rahmen der ordentlichen Verwaltung umzusetzen. Dahingehend sollte der Gesetzgeber erwägen, thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen unter bestimmten Voraussetzungen der ordentlichen Verwaltung zuzuordnen. Dies insb dann, wenn eine Maßnahme nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch sinnvoll ist, was – einzelfallabhängig und maßnahmenbezogen – bei einem maximalen Amortisierungszeitraum von

Obige Ausführungen verdeutlichen zum einen, welchen Stellenwert die thermisch-energetische Sanierung im Bereich der Ökologisierung von WE-Anlagen einnimmt. Zum anderen zeigen sie auf,

10–20 Jahren anzunehmen ist. Systematisch könnte dies durch die Aufnahme von solchen thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen in den in § 28 Abs 1 WEG statuierten Katalog von Agenden der ordentlichen Verwaltung erfolgen.⁵⁴⁾

Schlussstrich

Mit der WEG-Novelle 2022 hat der Gesetzgeber einen (ersten) Schritt in die richtige Richtung gesetzt. Jetzt gilt es, den Pfad der Ökologisierung des Wohnrechts weiterzugehen. Ökologisch nachhaltige (Sanierungs-)Maßnahmen sollten einfacher umgesetzt werden können. Ein Weg könnte sein, bestimmte „grüne“ Maßnahmen dann der ordentlichen Verwaltung zuzuordnen, wenn diese auch ökonomisch sinnvoll sind. Hierbei sollte die Latte aber nicht allzu hoch gelegt werden.

⁵⁴⁾ Siehe auch Weiß, REWÖ 384f; Pesek, wobl 2023, 53 (59f).

Der „grüne“ Wohnungseigentumsvertrag

BEITRAG. Der WE-Vertrag hat zentrale Bedeutung für den gesamten Lebenszyklus einer Wohnimmobilie und bietet enormes Potenzial für die klimaneutrale Gestaltung und Bewirtschaftung von Gebäuden. Um den Herausforderungen der Emissionsreduktion, der Energieeffizienzsteigerung, der unabhängigen Energieversorgung und der generellen Tendenz zur nachhaltigen Errichtung von Gebäuden gerecht zu werden, braucht es auch entsprechende Klauseln in Wohnungseigentumsverträgen. **immolex 2023/77**



Mag. **Daniela Karner**, MSc., ist Bereichsleiterin bei EHL Immobilien Management GmbH (Abteilung WEG und Vorsorge), E-Mail: d.karner@ehlat

Mag. **Kaleb Kitzmüller**, LL.M., ist Rechtsanwalt und Mitbegründer der Praxisgruppe 360° Erneuerbare Energie der Haslinger / Nagele Rechtsanwälte GmbH in Wien, E-Mail: k.kitzmueller@haslinger-nagele.com

A. Einleitung

„Grüne“ Mietverträge sind in der Immobilienbranche längst angekommen und finden rasch Verbreitung.¹⁾ Der „grüne“ WE-Vertrag ist in der Praxis hingegen (noch) ein Fremdwort. Das verwundert insofern, als die Bereitschaft von Mietern und Käufern, für nachhaltige und energieeffiziente Gebäude einen höheren Preis zu bezahlen, in den vergangenen Jahren stetig gestiegen ist.²⁾

Die Nachhaltigkeit von Immobilienprojekten hat sich finanzierungsseitig durch die Taxonomie-VO³⁾ und deren nachgelagerte Rechtsakte längst zu einem „must have“ entwickelt.⁴⁾ In Zukunft können Bauträger sowie einzelne WE-(Er-)Werber damit konfrontiert sein, dass die finanzierende Bank die Kreditbedingungen nach der Nachhaltigkeit des Objekts ausrichtet. Eine Taxonomie-konforme Ausrichtung gestaltet sich insb bei Bestandsgebäuden aufgrund der notwendigen Abstimmung mit den übrigen WEern schwierig. Man denke etwa an das klassische „Wiener Zinshaus“, an dem WE begründet wird und anschließend die einzelnen WE-Objekte „abverkauft“ werden. In solchen Fällen sind thermisch-energetische Sanierungen nur mühevoll umsetzbar, wenn keine vorsorglichen Regelungen getroffen wurden.

Nachhaltige Aspekte sollten bereits bei Vertragsrichtung berücksichtigt werden.

Zwar sind es vorwiegend Hausverwaltungen, die derartige Sanierungen an Gebäuden umsetzen. Die Praxis zeigt jedoch, dass

Energieeffizienzmaßnahmen nicht an der Hausverwaltung, sondern regelmäßig bereits an der diesbezüglichen Entscheidungsfindung der WEer scheitern. Bei einem Großteil des Altbaubestands geht somit enormes – und für ein Gelingen der Energiewende unerlässliches – Sanierungspotenzial verloren.

¹⁾ Siehe Artner/Pugl, Green Lease und Green Building, in Zahradnik/Richter-Schöller (Hrsg), Handbuch Nachhaltigkeitsrecht Rz 7.25ff.

²⁾ EHL, Vorsorgewohnungen Marktbericht (Frühjahr 2023) 7, siehe <https://publikationen.ehl.at/view/437376136/7/#zoom=true> (abgefragt am 20. 3. 2023).

³⁾ Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. 6. 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088.

⁴⁾ Vgl Walch, Environmental Social Governance für Banken, ZLB 2022, 118 (119); siehe zu den technischen Kriterien der Beurteilung von Gebäuden im Detail Vockenhuber/Grosse, EU-Taxonomie - Implikationen für die Immobilienwirtschaft, immolex 2021, 376.

Diesem ökologischen Defizit ist entgegenzuwirken, indem nachhaltige Aspekte bereits im Zuge der Projektierung und Vertragsrichtung berücksichtigt werden.

Während das nachträgliche Ergänzen von „grünen“ Klauseln in WE-Verträgen in der Praxis meist nicht möglich sein wird, besteht bei der weiterhin häufig stattfindenden Parifizierung von Bestandgebäuden ein geeigneter Anwendungsbereich (siehe das Beispiel oben). Doch auch bei Neubauten sollten die sich laufend ändernden rechtlichen Anforderungen und technologischen Entwicklungen vertraglich mitgedacht werden.

B. Begriffsbestimmung

Der „grüne“ WE-Vertrag ist von Regelungen geprägt, die die WEer und mittelbar auch den Verwalter zu einer möglichst nachhaltigen, ressourcenschonenden und emissionsneutralen Nutzung und Bewirtschaftung der Liegenschaft veranlassen. Die Vertragsparteien vereinbaren insb eine ökologisch unbedenkliche Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs- und sonstigen baulichen Maßnahmen.

C. Regelungsvorschläge

1. Präambel und Zielsetzung

In der Präambel des Grünen WE-Vertrags empfiehlt es sich, die Zielsetzung einer nachhaltigen Nutzung zu konkretisieren. Damit kann der Begriff der „Nachhaltigkeit“ im WE-Vertrag definiert und ein Maßstab für die Vertragsauslegung festgelegt werden.

Musterklausel

Präambel

Die Vertragsparteien sind sich ihrer Verantwortung für den Schutz des Klimas und der natürlichen Lebensgrundlagen im Interesse der nachfolgenden Generationen bewusst. Sie unterstützen insb das Pariser Klimaschutzübereinkommen und dessen Ziel, die Erderwärmung innerhalb sicherer Grenzen zu halten.⁵⁾ Es besteht Einvernehmen darüber, dass sie die Nutzung und Bewirtschaftung der gegenständlichen Immobilie an nachhaltigen, ressourcenschonenden und möglichst klimaneutralen Kriterien ausrichten.⁶⁾ Die Vertragsparteien verpflichten sich, die nachfolgenden Regelungen an ihre Rechtsnachfolger im Mit- bzw WE an der gegenständlichen Liegenschaft zu überbinden.

Zu diesem Zweck vereinbaren die Vertragsparteien einvernehmlich die Verfolgung folgender Ziele:

- Vermeidung von THG-Emissionen und Förderung emissionshemmender Maßnahmen,
- umwelt- und ressourcenschonender sowie sparsamer Umgang mit Energie, Wasser und Abfall,
- Förderung von Gesundheit und Wohlbefinden der Bewohner,
- fortlaufende Optimierung der Nachhaltigkeit der Immobilie,
- Zusammenarbeit mit Dienstleistern und sonstigen für die Nutzung und Bewirtschaftung der Immobilie maßgeblichen Vertragspartnern,⁷⁾ die sich ebendiesen Zielen unterwerfen.

Die EigG verpflichtet sich, einen Verwaltungsvertrag abzuschließen, der diesen Zielen entspricht.

2. Bauliche Maßnahmen

Die Umsetzung von thermisch-energetischen Sanierungen erfordert eine Gesamtbetrachtung des Gebäudes und der Gebäudesubstanz.⁸⁾ Altbauten weisen zumeist schlechte Dämmwerte auf. Grund hierfür sind va alte Fenster und eine mangelnde Dämmung der Fassade. Thermische Sanierungen reichen jedoch regelmäßig über die ordentliche Erhaltung von Einzelfenstern hinaus. Aus diesem Grund sind Maßnahmen größeren Umfangs notwendig (bspw Fassadendämmungen). Fenster und Fassade gehören als Außenhaut des Gebäudes zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft. Deren bauliche Änderung ist als Verbesserungsmaßnahme iSd § 29 Abs 1 WEG 2002⁹⁾ zu qualifizieren und bedarf daher eines Beschlusses der Mehrheit der Eigentümer.

Musterklausel

Maßnahmen zur thermisch-energetischen Sanierung

Zur Erreichung der in Punkt I. [Verweis auf die Präambel] vereinbarten Ziele verpflichten sich die Vertragsparteien nach Erreichen der in Punkt [X] des WE-Vertrags festgelegten Rücklagensumme zur thermisch-energetischen Sanierung der Außenhaut des Gebäudes. Hierunter fallen insb die Dämmung der Fassade und der Tausch sämtlicher Fenster gemäß Beilage ./X des WE-Vertrags.¹⁰⁾ Zum Zweck der Finanzierung dieser Maßnahmen stimmen die WEer auch der Aufnahme eines Darlehens zu.

3. Ausstieg aus fossilen Brennstoffen

In Anbetracht der Klimakrise und der internationalen Spannungen auf dem Öl- und Gasmarkt ist der Umstieg von fossilen Brennstoffen hin zu klimaneutralen Energiequellen in das Zentrum des öffentlichen Interesses gerückt. Eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Umrüstung von Kohle-, Öl- und Gasheizungen besteht bislang jedoch nicht.¹¹⁾ Nach den Regelungen des WEG 2002 gilt es zu differenzieren: Wird eine zentrale oder eine dezentrale Heizungsanlage umgerüstet?

Die Umrüstung einer **zentralen** Heizungsanlage ist grds als Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung (§ 29 WEG 2002) zu qualifizieren. Dafür ist ein Beschluss der EigG notwendig (§ 24 Abs 4 WEG 2002). Die Umrüstung gilt nur dann als Erhaltungsmaßnahme, wenn die Heizung sanierungsbedürftig bzw so alt ist, dass sie nicht mehr dem Stand der

⁵⁾ Übereinkommen von Paris, BGBl III 2016/197 idF BGBl III 2023/30, 4–18.

⁶⁾ ZfA, Green Lease – Der Grüne Mietvertrag für Deutschland² (2018) 19.

⁷⁾ Zu denken ist bspw an Gebäudereinigungsfirmen, die mit biologisch abbaubaren Reinigungsmitteln arbeiten.

⁸⁾ Obojkovits in EHL (Hrsg), Wiener Zinshausmarktbericht (2022) 12, siehe <https://publikationen.ehlat/view/22694611/12/> (abgefragt am 20. 3. 2023).

⁹⁾ Wohnungseigentumsgesetz 2002 BGBl I 2002/70 idF BGBl I 2021/222.

¹⁰⁾ In der Beilage empfiehlt sich die Konkretisierung der Dämmmaßnahmen und des Fenstertauschs in Form einer „Bau- und Ausstattungsbeschreibung“.

¹¹⁾ Die Bundesregierung hat sich auf das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG) geeinigt, welches den Ausstieg aus fossilen Heizungen (Kohle, Öl und Gas) bis ins Jahr 2040 festlegt. Die Beschlussfassung im Parlament ist noch ausständig, siehe https://www.bmk.gv.at/service/presse/gewessler/20221103_ewg.html (abgefragt am 20. 3. 2023).

Technik entspricht und die Anschaffung einer neuen Anlage wirtschaftlich günstiger ist.¹²⁾

Im Unterschied dazu gestaltet sich die Umrüstung von **dezentralen** Heizungsanlagen (zB Gas-Etagenheizungen) nicht nur aus technischer, sondern auch rechtlicher Sicht schwierig. Nach dem heutigen Stand der Technik muss hierfür der gesamte Kamin adaptiert werden.¹³⁾ Diese Maßnahme bedarf der Zustimmung sämtlicher WEer. Wenngleich die Forschung erst an der Entwicklung einer umweltfreundlichen Technologie für den Gasthermenersatz arbeitet,¹⁴⁾ ist die vertragliche Regelung einer zukünftigen Umrüstung jeglicher Art von Heizungsanlage empfehlenswert.

Musterklausel

Umrüstung der zentralen Heizungsanlage

Die Liegenschaft wird mittels Gaszentralheizung (*alternativ: Öl- oder Kohleheizanlage*) mit Wärme versorgt.¹⁵⁾ Die Vertragsparteien vereinbaren den Umstieg auf eine klimafreundliche Heizform. Hierzu verpflichten sich die Vertragsparteien nach Erreichen der in Punkt [X] des WE-Vertrags festgelegten Rücklagensumme unter Zuhilfenahme eines Darlehens zur Deckung etwaiger Finanzierungslücken zur Umrüstung der bestehenden zentralen Gasheizung auf eine Wärmeversorgung mittels Fernwärme/Luftwärmepumpe/ Erdwärmepumpe oder eine in Zukunft noch zu entwickelnde alternative Heiztechnologie. Zur Feststellung der sinnvollsten Form der im Zeitpunkt der Umrüstung vorhandenen Möglichkeiten auf Basis einer Kosten-Nutzen-Abwägung ist ein Sachverständiger beizuziehen.

Die Vertragsparteien werden für notwendige Änderungen innerhalb des WE-Objektes zur Umrüstung der Heizanlage den Zutritt zu ihren Wohnungen gewähren und erforderliche Unterschriften und Einwilligungen in der notwendigen Form leisten. Sie verpflichten sich, diese vertragliche Verpflichtung auch auf ihre Rechtsnachfolger und Mieter zu überbinden. Kommt es zu einer gesetzlichen Verpflichtung zum Umstieg auf erneuerbare Heizsysteme vor Erreichen der festgelegten Rücklagensumme, ist der Umstieg unmittelbar unter Zuhilfenahme von Fremdmitteln zu finanzieren.

4. Energieerzeugungs- und Speicheranlagen

Sollen Energieerzeugungs- und Speicheranlagen erst nach Abschluss des WE-Vertrages errichtet werden, ist dies selbst nach der WEG-Nov 2022¹⁶⁾ im weitaus größten Teil der WE-Objekte nur unter Zustimmung der Mehrheit der WEer möglich.¹⁷⁾ Gegenläufige Interessen führen im Ergebnis oft dazu, dass überhaupt keine Anlagen umgesetzt werden. Die Aufnahme einer Vorwegzustimmung im WE-Vertrag kann dem vorbeugen.

Musterklauseln

Photovoltaik- und Speicheranlage

Die WEer werden auf den Dachflächen des Hauses eine Photovoltaikanlage samt den zugehörigen notwendigen Leitungsanlagen und allenfalls eine Speicheranlage auf den weiteren allgemeinen Teilen der Liegenschaft, jeweils als

Gemeinschaftsanlage, errichten. Diese soll als gemeinschaftliche Erzeugungsanlage iSd § 16a EIWOG 2010 genutzt werden. Für die Finanzierung dieser Anlagen wird eine Rücklage gebildet. Die Rücklagenbeiträge in der Höhe von € [X]/m² Nutzfläche werden den WEern zur monatlichen Zahlung vorgeschrieben. Bei Erreichen der Rücklagensumme von € [X] erfolgt die bauliche Umsetzung der beschriebenen Anlagen und kann der Verwalter zur Finanzierung ergänzend auch Fremdkapital aufnehmen.

5. Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage und Energiegemeinschaften

Ein wirtschaftlicher Vorteil ergibt sich, wenn auf der Liegenschaft errichtete Erneuerbare-Erzeugungsanlagen als gemeinschaftliche Erzeugungsanlage iSd § 16a EIWOG 2010 genutzt werden. Hierfür ist eine vertragliche Vereinbarung der „berechtigten Teilnehmer“ sowohl untereinander als auch mit dem Netzbetreiber notwendig. Wird die erzeugte Energie in der Folge direkt durch die WEer verbraucht, entfallen die Netznutzungsgebühren und es kommt zu einer Befreiung von der Elektrizitätsabgabe. Gemeinsam mit einem Energiespeicher kann zudem ein substantieller Grad an Energieunabhängigkeit erreicht werden.

Musterklausel

Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage

Die auf dem Hausdach errichtete Photovoltaikanlage wird als gemeinschaftliche Erzeugungsanlage iSd § 16a EIWOG 2010 betrieben. Sämtliche WEer sind teilnehmende Berechtigte der gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage. Als Betreiber der gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage iSd § 16a Abs 3 EIWOG 2010 wird der bestellte Verwalter bestimmt; dieser ist befugt, den Betrieb der gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage an Dritte zu übertragen. Zwischen den WEern als berechtigten Teilnehmern und dem Betreiber wurde der Errichtungs-, Betriebs- und Wartungsvertrag¹⁸⁾ gemäß Beilage ./X abgeschlossen. Jeder WEer ist unter Einhaltung der im Errichtungs-, Betriebs- und Wartungsvertrag definierten Kriterien berechtigt, sich auch nachträglich mit weiteren Ladepunkten an die gemeinschaftliche Erzeugungsanlage anzuschließen.¹⁹⁾

¹²⁾ *Frankl-Templ* in *Rainer* (Hrsg), Miet- und WohnR Kap 20.5.21.

¹³⁾ *Dirnberger*, Umstieg auf Brennwerttherme im Wohnungseigentum (Blog-Beitrag), siehe <https://dirnberger.at/brennwerttherme/> (abgefragt am 20. 3. 2023).

¹⁴⁾ Siehe zur Entwicklung einer modular aufgebauten Wärmepumpe mit umweltfreundlichem Kältemittel als Gasthermenersatz: <https://www.ait.ac.at/news-events/single-view/detail/7548?cHash=3789dc4e-b=2289d3c7d58bfee5357> (abgefragt am 20. 3. 2023).

¹⁵⁾ In Österreich heizen etwa 11.000 Haushalte mit Kohle, rund 550.000 Haushalte mit Öl und ca 1 Mio Haushalte mit Gas, siehe https://www.bmk.gv.at/service/presse/gewessler/20221103_ewg.html (abgefragt am 20. 3. 2023).

¹⁶⁾ BGBl I 2021/222.

¹⁷⁾ Siehe zur Zustimmungsfiktion bei Reihenhäusern und Einzelgebäuden § 16 Abs 5 WEG.

¹⁸⁾ Der Mindestinhalt des Errichtungs- und Betriebsvertrags ist in § 16a Abs 4 EIWOG 2010 angeführt.

¹⁹⁾ Diese künftige Anschlussmöglichkeit sollte bereits im WE-Vertrag geregelt werden, um eine spätere Beschlussnotwendigkeit zu vermeiden, siehe dazu auch *Frankl-Templ* in *Rainer*, Miet- und WohnR Kap 20.7.2.2.

Künftige auf der Liegenschaft errichtete Anlagen zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen werden ebenso als gemeinschaftliche Erzeugungsanlagen errichtet und betrieben. Der Verwalter hat die hierfür notwendigen Verträge selbstständig im Namen der EigG abzuschließen.

Anmerkung:

- Bevor eine solche Regelung aufgenommen wird, sollte eine Abstimmung mit dem jeweiligen Netzbetreiber erfolgen.
- Der Aufteilungsschlüssel der erzeugten Energie kann frei vereinbart werden, dafür kommen die statische und die dynamische Aufteilung in Betracht. Im Regelfall ist die dynamische Aufteilung der statischen Aufteilung vorzuziehen. Wird erwartet, dass der Energiebedarf von einzelnen WEern stetig höher sein wird (zB wegen der Nutzung von E-Autos), kann jedoch auch eine statische Zuteilung sinnvoll sein.

Durch das Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz (EAG)²⁰⁾ wurde neben der gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage zudem die Möglichkeit des Zusammenschlusses zu Energiegemeinschaften (Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft [EEG] bzw Bürgerenergiegemeinschaft [BEG]) geschaffen. Auch wenn Energiegemeinschaften bisher vermehrt im ländlichen Bereich Beachtung finden, eignet sich der urbane Raum ebenso für den Einsatz dieser dezentralen Energienutzung, wie erste Pilotprojekte zeigen.²¹⁾ Während strittig ist, ob Energiegemeinschaften auch als WE-Gemeinschaften ausgestaltet sein können,²²⁾ dürfen die WEer jedenfalls selbst an einer solchen teilnehmen. Durch die Teilnahme der einzelnen WEer an einer Energiegemeinschaft kann deren Energiebedarf (teilweise) durch die innerhalb der Energiegemeinschaft erzeugte Energie gedeckt werden.

Für die Einbindung einer gesamten EigG in eine EEG spricht ua:

- teilweiser Entfall der Netznutzungsgebühren,²³⁾
- Befreiung von der Elektrizitätsabgabe²⁴⁾ und vom Erneuerbaren-Förderbeitrag,²⁵⁾
- Preisstabilität für die WEer (Beitrag zur Minderung der Energiearmut),
- bei der Weitergabe von Energie innerhalb der EEG wird die Lieferanteneigenschaft nicht erfüllt, womit erhebliche regulatorische Erleichterungen einhergehen.

Ab dem 1. 1. 2024 können Verbrauchs- und Erzeugungsanlagen auch an mehr als einer gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage, BEG oder EEG teilnehmen (§ 111 Abs 8 EAG).

Musterklausel

Variante 1: Energiegemeinschaft

Die EigG bzw die einzelnen WEer nehmen mit der auf dem Hausdach errichteten und als gemeinschaftliche Erzeugungsanlage iSd § 16a EIWOG 2010 betriebenen Photovoltaikanlage an der Y-EEG teil. Der bestellte Verwalter hat mit der Y-EEG die Vereinbarung gemäß Beilage /X zur Übertragung der Betriebs- und Verfügungsgewalt hinsichtlich der gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage abzuschließen. Scheidet ein WEer aus der Energiegemeinschaft aus, an der die

gemeinschaftliche Erzeugungsanlage teilnimmt, hat dieser unabhängig davon das Recht, [X]% der durch die gemeinschaftliche Erzeugungsanlage jeweils erzeugten Energiemenge zu beziehen.²⁶⁾

Anmerkung:

- Diese Klausel basiert auf der ab 1. 1. 2024 geltenden Rechtslage.
- Diese Klausel setzt voraus, dass mit einer EEG eine Teilnahme vorab abgestimmt wurde. Mit dem Netzbetreiber ist je Teilnehmer eine Zusatzvereinbarung zum jeweiligen Netzzugangsvertrag abzuschließen, in welchem auch die Zuteilung entsprechend dieser Vereinbarung festgehalten wird.

Variante 2: Energiegemeinschaft

Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der EigG hinsichtlich der in den allgemeinen Teilen der Liegenschaft bestehenden bzw noch zu errichtenden Verbrauchsanlagen an Energiegemeinschaften teilzunehmen.

6. Elektroladestationen

Mit der WEG-Nov 2022 wurde der Einbau von E-Ladestationen in den Katalog der privilegierten baulichen Maßnahmen aufgenommen (§ 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002). Demnach gilt die Zustimmung eines WEers zum Einbau einer Ladestation zum Langsamladen als erteilt (sog „Zustimmungsfiktion“), wenn dieser vom geplanten Aufstellen durch Übersendung verständigt wird und der Änderung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widerspricht. Diese Zustimmungsfiktion gilt allerdings nur bei E-Ladestationen zum Langsamladen. In der Praxis ergeben sich mit dieser Zustimmungsfiktion regelmäßig Umsetzungsprobleme (etwa die rechtsgültige Zustellung an alle WEer). Es empfiehlt sich eine vertragliche „Vorab-Zustimmung“.

Musterklausel

E-Ladestationen

In der Tiefgarage sind ein Zählerverteiler und eine Station zum Lasten- und Energiemanagement zur Versorgung von elektrisch betriebenen Kfz errichtet. Die Vertragsparteien erteilen ihre unwiderrufliche Zustimmung, dass bei jedem Kfz-Stellplatz auf Kosten des jeweiligen WEers eine Vorrichtung zum Laden eines elektrisch betriebenen Kraftfahrzeuges an-

²⁰⁾ BGBl I 2021/150.

²¹⁾ Siehe etwa der Erfahrungsbericht zur „EEG Baumgarten“ in *Burgstaller/Becker/Frantes/Höhne*, Energiegemeinschaften: Recht & erste Praxiserfahrungen, ZTR 2022, 145.

²²⁾ Befürwortend: *Cejka*, *ecolex* 2021, 338 sowie *Hartlieb/Kitzmüller*, Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften: Zivilrechtliche Stolpersteine und regulatorische Rahmenbedingungen, RdU-UT 2021/16; kritisch: *Autengruber/Tamerl/Müller/Schwager*, Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften – die Zukunft der kommunalen Energieversorgung? RFG 2021/20.

²³⁾ Siehe § 5 Abs 1a SNE-V 2018.

²⁴⁾ § 2 Abs 1 Z 4 Elektrizitätsabgabegesetz.

²⁵⁾ § 75 Abs 5 EAG.

²⁶⁾ Vereinbarungen, die geeignet sind, dem WEer zustehende Nutzungs- oder Verfügungsrechte aufzuheben oder unbillig zu beschränken, können gem § 38 WEG unwirksam sein; daher sollte jedem WEer durch einen statischen Aufteilungsschlüssel eine fixe Mindestenergiemenge zugeteilt werden.

gebracht sowie die entsprechende Verkabelung vorgenommen werden darf. Dies auch unter Inanspruchnahme von allgemeinen Teilen, wenn dies für die Montage technisch erforderlich ist.

Die Kosten der bezogenen elektrischen Energie werden durch den Betreiber des Lasten- und Energiemanagements nach dem jeweiligen Verbrauch abgerechnet.

Sämtliche mit der Wartung und Erhaltung der in der Tiefgarage errichteten Ladestationen verbundenen Kosten werden anteilig von jenen WEern getragen, welche an das Lasten- und Energiemanagement angeschlossen sind.

7. Rücklage

Zentrales Element für die Umsetzung sämtlicher Sanierungsmaßnahmen ist die Bildung einer angemessenen Rücklage und die damit einhergehende Schaffung eines finanziellen Polsters. Mit Inkrafttreten der WEG-Nov 2022 wurde eine Mindestrücklage iHv € 0,90 pro m² Nutzfläche eingeführt. Das Gesetz lässt hier allerdings bei seinen Ausnahmetatbeständen Interpretationsspielräume offen, was in der Praxis Diskussionen zwischen WEern und Verwaltungen verursacht und auch zur Abwahl der Verwaltung führen kann. Um Unsicherheiten vorzubeugen und auch eine gewisse Planungssicherheit für WEer und Verwaltungen herzustellen, empfiehlt es sich, die Rücklagenbeträge genau zu definieren.

Musterklausel

Rücklage

Zur Deckung der Kosten der Instandhaltung und sonstiger zukünftiger Investitionen des Hauses verpflichten sich die Vertragsparteien, eine angemessene Rücklage zu bilden. Bei der Festsetzung des Rücklagenbetrags ist insb auf die von den WEern in der Präambel dieses Vertrags festgesetzten Ziele und die hierfür in Zukunft zu tätigen Investitionen Bedacht zu nehmen. Folgende Rücklagenbeträge werden festgelegt:

- Im Jahr xx wird ein Betrag von € 0,70/m² NFL vorgeschrieben,

- im Jahr xx erhöht sich dieser Betrag auf € 0,80/m² NFL,²⁷⁾
 - im Jahr xx erhöht sich dieser Betrag auf € 0,90/m² NFL,
 - ab dem Jahr xx erhöht sich dieser Betrag auf € 1,-/m² NFL.
- Die Vertragsparteien vereinbaren, dass bei Erreichen der Rücklagensumme von € 150.000,- eine Umrüstung der Gaszentralheizung auf eine Heizung mittels Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach erfolgt.

D. Hinweise zu den Klauseln

In diesem Beitrag haben die Autoren Gestaltungsmöglichkeiten für die klimaschonende Gestaltung von WE-Verträgen aufgezeigt. Dabei ist aber zu beachten, dass jedes Objekt und jeder Bedarf unterschiedlich ist. Diese Klauselmuster dienen daher nur als Grundlage und Ideengeber für die konkrete Anwendung in der Praxis und ersetzen keine Rechtsberatung im Einzelfall.

Darüber hinaus ist auch das Verbot von „Festlegungen“ iSd § 49 WEG 2002 durch den Alleineigentümer iZm der Begründung von vorläufigem WE zu beachten.

Schlussstrich

Der WE-Vertrag bewirkt - wie kaum eine andere Vereinbarung - eine langfristige, meist generationenübergreifende Bindung mit unmittelbaren Auswirkungen auf den höchstpersönlichen Lebensbereich. Gleichzeitig bietet der WE-Vertrag eine Möglichkeit, vertragliche Grundlagen bei gesetzlichen Unschärfen zu schaffen. Damit die Klimakrise nicht bis in den Wohnraum vordringt, können „grüne“ Klauseln in WE-Verträgen die Vorsorge für eine nachhaltige Entwicklung von Wohnimmobilien sein.

²⁷⁾ Voraussetzung für ein Unterschreiten der € 0,90/m² NFL ist das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 31 Abs 1 vorletzter Satz WEG 2002 idF BGBl I 2021/222.



Grundbuchanträge leicht wie noch nie!

Laden Sie ab sofort **alle notwendigen Daten aus dem Grundbuch direkt in den Antrag** – schnell und effizient.

Ihre Vorteile:

- Kein Abtippen mehr: Daten direkt aus dem Auszug übernehmen
- Fehlerfrei durch eine automatische Überprüfung Ihrer Eingaben
- Spart Zeit: Auszug direkt im Antrag speichern

Weitere Informationen:

+43 1 531 61 6550, vertrieb@manz.at oder manz.at/weberv

MANZ
webERV