



Österreichischer
Städtebund

Rathaus, 1082 Wien

Telefon +43 (0)1 4000 89980
Fax +43 (0)1 4000 7135
post@staedtebund.gv.at
www.staedtebund.gv.at

DVR 0656097 | ZVR 776697963

Unser Zeichen:
60-07-(2021-0847)

bearbeitet von:
Mag. Auer-Stüger DW 89975 | Hanna Zeiner

elektronisch erreichbar:
stephan.auer-stueger@staedtebund.gv.at

An das
Bundesministerium für Justiz

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

Wien, 11. August 2021

**GZ 2021-0.429.328; WEG-Novelle 2022;
Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zu dem mit Schreiben vom 17. Juni 2021 übermittelten Entwurf eines Bundesgesetzes wird wie folgt Stellung genommen:

Eingangs wird festgehalten, dass der Österreichische Städtebund die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen für klimapolitisch unterstützungswürdige Investitionen unterstützt. In diesem Sinn wird der gegenständliche Ministerialentwurf grundsätzlich begrüßt.

ad Z 2 (§ 16 Abs. 5):

Die angeführten Erleichterungen beziehen sich nur auf die Anbringung von Photovoltaikanlagen an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt und bleiben daher für Mehrparteienhäuser ohne Wirkung.

ad Z 2 (§ 16 Abs. 8):

Es wird neu geregelt, dass Wohnungseigentümer*innen, die in ihrer Garage oder an ihrem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug jeweils eine einzelne Vorrichtung zum Laden ihres elektrisch betriebenen Fahrzeugs angebracht

haben, deren Nutzung nach Inbetriebnahme einer gemeinsamen Elektro-Ladeanlage unter bestimmten Voraussetzungen unterlassen müssen.

Die Erfahrungen der Praxis zeigen, dass die Wohnungseigentümer*innen grundsätzlich Interesse an der Errichtung einer Ladestation als Gemeinschaftsanlage haben. Eine Nachrüstung von Ladevorrichtungen in bestehenden Gebäuden (Tiefgaragen und KFZ-Abstellplätzen) gestaltet sich unter Berücksichtigung der erforderlichen Mehrheiten für eine Abstimmung unter den Wohnungseigentümern jedoch oftmals schwieriger.

Wenn es kein einheitliches Lastmanagementsystem („intelligentes Laden“) sämtlicher montierter Einzelladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge von Wohnungseigentümer*innen gibt, eine Beschlussfassung über die Errichtung einer gemeinsamen Elektro-Ladeanlage nicht zustande kommt und die Kapazität der Hausanschlussleitung bei mehreren (individuellen) Ladevorrichtungen nicht mehr ausreicht, um die Ladevorgänge in angemessener Dauer durchzuführen, müsste die Eigentümergemeinschaft gegebenenfalls die Hausanschlussleistung beim Energieanbieter unter Tragung von Mehrkosten erhöhen lassen.

In diesem Fall sollte es eine gesetzliche Regelung über die aliquote Kostentragung durch jene Wohnungseigentümer*innen geben, die eine Ladevorrichtung für Elektrofahrzeuge installiert haben, damit die übrigen Wohnungseigentümer*innen nicht mit diesen Mehrkosten belastet werden. Es wird daher angeregt, in die geplante WEG-Novelle 2022 bzgl. Lademöglichkeiten von elektrisch betriebenen Fahrzeugen in Tiefgaragen bzw. bei Abstellplätzen von Wohngebäuden auch eine gesetzliche Regelung über die Kostentragung bei Erhöhung der Hausanschlussleistung (Netzbereitstellungsentgelt) durch Überschreiten der Kapazitätsgrenze zu implementieren bzw. die Kostentragungsregelung des Abs. 6 dahingehend zu präzisieren.

ad Z 7 (§ 24 Abs. 4):

Entsprechend dem Besonderen Teil soll die Definition „abgegebene Stimmen“ so verstanden werden, dass jede Rückmeldung mitgezählt wird. Dies ist aus dem bloßen Gesetzestext so nicht ersichtlich, nämlich, dass jede Rückmeldung von Wohnungseigentümer*innen zählt, auch wenn sie keine klare Meinungsäußerung enthält.

Weiters soll präzisiert werden, dass alle Wohnungseigentümer*innen durch die Antragsteller*innen zeitgerecht und den inhaltlichen Angelegenheiten der Abstimmung entsprechend informiert werden, um eine fundierte Einschätzung der Sachlage durch die Wohnungseigentümer*innen sicherzustellen.

ad Z 11 (§ 31):

Mit dieser Bestimmung wird eine Mindestdotierung der Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen mit bestimmten Ausnahmen festgelegt.

Es sollte noch einen weiteren Ausnahmefall für eine Unterschreitung dieser Mindestdotierung geben, sofern die Mehrheit der Wohnungseigentumsobjekte im Eigentum einer als gemeinnützig i.S.d. § 34 WGG anerkannten Bauvereinigung steht (sog. „WEG-WGG Mischobjekte“). Dies aus folgenden Gründen:

Laut WGG ist eine gemeinnützige Bauvereinigung ex lege zur ordnungsgemäßen und dem Stand der Technik entsprechenden Erhaltung der Liegenschaft verpflichtet und hat hierfür

die Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages zu verlangen, dessen Höhe gesetzlich begrenzt ist. Die Entgeltbildungsrestriktion nach § 14d WGG (Maximal-EVB) erfordert in der Verwaltung besondere Sorgfalt und steht damit - wie in den Erläuterungen zur Novelle selbst auch angeführt - im Widerspruch zu einer Mindestdotierung der Rücklage nach WEG. Auf diesen Umstand muss bei „WEG-WGG Mischobjekten“ Rücksicht genommen werden.

Bei den „WEG-WGG Mischobjekten“ ist die angedachte Mindestdotierung der Rücklage für die gemeinnützige Bauvereinigung finanzwirtschaftlich nicht vorteilhaft. Die Erfahrung aus diesen „Mischobjekten“ zeigt nämlich, dass die Einnahmen aus dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) nach § 14d WGG oftmals mehrheitlich für die Sanierungen im Inneren der WGG-Wohnobjekte herangezogen werden. Ein Mindestbetrag einer Rücklage würde dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag erhebliche finanzielle Mittel entziehen. Das führt dazu, dass der EVB ins Minus gerät, während die Rücklage nach WEG gut dotiert wurde.

Es wird daher vorgeschlagen, dass ein zusätzlicher Ausnahmefall von der Mindestdotierung einer Rücklage normiert wird:

"Von der Mindestdotierung der Rücklage kann abgesehen werden, wenn die Mehrheit der Wohnungseigentumsobjekte im Besitz einer als gemeinnützig i.S.d. § 34 WGG anerkannten Bauvereinigung stehen".

Weiters sollte der Begriff „energie technische Verbesserung“ in den Erläuternden Bemerkungen dahingehend ergänzt werden, dass auch auf Gemeinschaftsladelösungen zur Verbesserung der Mobilität Bedacht zu nehmen ist.

ad Z 15 (§ 58g Abs. 4):

Inhaltlich handelt es sich um eine materiell-rechtliche Bestimmung, mit der ein weiterer (wenn auch nur befristeter) Neufestsetzungstatbestand geschaffen werden soll. Es verwundert zunächst, dass sich eine diesbezügliche Bestimmung nicht im materiell-rechtlichen Teil des Gesetzes, sondern zur Gänze in einer Übergangsbestimmung befindet.

Die Bestimmung sieht eine Korrekturmöglichkeit für im Verhältnis zu anderen Objekten des Hauses sehr hoch angesetzte Miet- oder Nutzwerte in Bezug auf Geschäftsräumlichkeiten vor.

Die Bestimmung selbst ist aber unklar.

So besteht nach dem Gesetzestext nur die Möglichkeit einer Nutzwertneufestsetzung, nicht aber auch die Möglichkeit einer Jahresmietwertneufestsetzung. Näheres dazu ist auch den Erläuternden Bemerkungen nicht zu entnehmen.

Sollte auch die Möglichkeit einer Neufestsetzung der Jahresmietwerte beabsichtigt sein - wovon auszugehen ist - da

- ein Umstieg von Jahresmietwerten auf Nutzwerte schon nach der Bestimmung des § 55 WEG 2002 ohne gänzliche Aufhebung des auf Jahresmietwerten basierenden Wohnungseigentums und anschließende Neubegründung nach Nutzwerten nicht möglich ist,
- eine Teilfestsetzung nach Nutzwerten unter Beibehaltung der übrigen Bewertungen nach Jahresmietwerten ausgeschlossen ist und
- ein gänzlicher Umstieg auf Nutzwerte keine Neu-, sondern eine Erstfestsetzung nach § 9. Abs. 1 WEG 2002 darstellt,

müsste dies ergänzend ausdrücklich in den Gesetzestext aufgenommen werden.

Völlig unklar ist bei dieser Bestimmung überdies, nach welchen Determinanten die Verringerung des Miet- oder auch Nutzwertes erfolgen soll.

Soll auf einen Wert, der dem Dreifachen der Nutzfläche oder des Regelnutzwertes entspricht, verringert werden oder sind auch andere, erst zu ermittelnde Umstände zu erheben?

Für den Bereich der Neufestsetzung des Jahresmietwertes ist festzuhalten, dass die Jahresmietwerte in aller Regel das Dreifache der Nutzfläche überschreiten und dies nicht nur bei Geschäftsräumlichkeiten, sondern auch bei (selbst schlecht ausgestatteten) Wohnungen.

Eine Herabsetzung auf den dreifachen Wert der Nutzfläche, würde dazu führen, dass die Bewertung der Geschäftsräumlichkeit unter die Bewertung sogar schlecht ausgestatteter Wohnungen sinkt.

Da die Antragsmöglichkeit jeder Wohnungs-/Geschäftsraumeigentümerin und jedem Wohnungs- /Geschäftsraumeigentümer zusteht, besteht überdies die Gefahr, dass durch die Mietwertreduzierung massiv in bestehende Rechte durch Verringerung von Anteils- und Mitbestimmungsrechten, aber auch ebenso massiv in bestehende Rechte der übrigen Eigentümerinnen und Eigentümer durch die damit verbundene Erhöhung ihrer anteiligen Zahlungsverpflichtungen eingegriffen werden würde.

Gerade im Bereich der Mietwerte ist mit einer hohen (allerdings nicht bezifferbaren) Anzahl an Neufestsetzungsanträgen zu rechnen, da, wie ausgeführt, der Jahresmietwert regelmäßig über dem Dreifachen der Nutzfläche liegt.

Dies alles führt dazu, dass entgegen der Intention des Gesetzgebers in den Erläuternden Bemerkungen zu dieser Bestimmung, selbst bei bloß befristeter Antragsmöglichkeit, im Geltungsbereich des § 55 WEG 2002, also bei Mietwertbewertungen, der Rechtsfrieden keineswegs gewahrt bleiben würde und eine möglichst moderate Vorgehensweise durch Einzug einer hohen Schwelle für eine Neufestsetzungsmöglichkeit keinesfalls vorliegt.

Aus baubehördlicher Sicht kann festgehalten werden, dass einige Aspekte der vorliegenden Novelle für den Ablauf der baubehördlichen Verfahren von Vorteil sind.

Insbesondere die Einführung einer Regelung über eine Zustimmungsfiktion nach qualifizierter Verständigung der übrigen Miteigentümerinnen und Miteigentümer zu bestimmten privilegierten Maßnahmen wird im Hinblick darauf befürwortet, dass die Bauordnung für Wien (BO) grundsätzlich bei Einreichungen Nachweise der Zustimmung aller Miteigentümerinnen und Miteigentümer einer Bauliegenschaft vorsieht.

Eine weitere Erleichterung für die Bauwerberinnen und Bauwerber (und damit effizientere Bewilligungsverfahren) ergibt sich aus der neuen Regelung, Mehrheitsbeschlüsse für Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung nunmehr mit doppelt qualifizierter Mehrheit zu fassen.

Auch die Normierung einer Auskunftspflicht der Verwalterin/des Verwalters über die für die Verständigung der anderen Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer notwendigen Daten, insbesondere von validen Zustelladressen, unter Ausschluss eines Widerspruchsrechts der von der Auskunftserteilung betroffenen Person, sind im Hinblick auf das Erfordernis von rechtsgültigen Zustellungen in allen Bauverfahren von großem Vorteil.

Die Baubehörde kann künftig die Verfahrensparteien im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht nach dem AVG auffordern, das ihnen zukommende Auskunftsrecht gegenüber der Verwalterin/dem Verwalter auszuüben und ladungsfähige Anschriften sämtlicher Miteigentümerinnen und Miteigentümer beizubringen.

Dies ist vor allem in jenen Fällen von Bedeutung, in denen es selbst der Baubehörde etwa mangels Einträgen im ZMR, dem Grundbuch oder anderen öffentlichen Registern sowie bei Personen ohne inländische Anschrift, nicht möglich ist, aktuelle Zustelladressen zu ermitteln.

Mit freundlichen Grüßen



OSR Mag. Dr. Thomas Weninger, MLS

Generalsekretär