



RA Mag. Dr. Thomas Kaps

Hellbrunner Straße 11
5020 Salzburg
Tel: +43 662 84 16 16-0
office@lawconsult.at
www.lawconsult.at

klimaaktiv Workshop Energieberatung im Geschoßwohnbau

**Rechtliche Rahmenbedingungen
für Eigentümergemeinschaften
zur energetischen Sanierung**

WILLENSBILDUNG IM WEG

- ▶ **Maßnahme des einzelnen W-
ET?**
- ▶ **Verwaltungsmaßnahme?**

Individuelle Maßnahme I

- ▶ Innendämmungen, dezentrales Heiz-/Klimasystem, individuelle PV-Module (Balkon, Dach, Fassade), Ladestation E-Auto, Beschattungsvorrichtungen etc.
- ▶ Auch: dezentrales => zentrales System

Individuelle Maßnahme II

- ▶ **Änderungsmaßnahme § 16 WEG**
- ▶ **Keine Kompetenz der ET-Gemeinschaft**
- ▶ **100% Zustimmung oder gerichtliche Substituierung**
 - **Vorabzustimmung im WE-V?**

Individuelle Maßnahme III

- ▶ **Keine Beeinträchtigung Erscheinungsbild**
- ▶ **Verkehrsüblich oder wichtiges Interesse**
- ▶ **Zustimmungserfordernis zusätzlich zu behördlichen Bewilligungen**

Privilegierte Einzelmaßnahmen

- ▶ **§ 16 Abs 2 WEG:**
- ▶ **Vermutung Verkehrsüblichkeit / wichtiges Interesse**
- ▶ **E-Ladestation (Langsamladen)**
- ▶ **Zentrales => dezentrales Heizsystem?**

Zustimmungsfiktion I

- ▶ **E-Ladestation (Langsamladen)**
- ▶ **Solaranlagen an Reihenhaus oder Einzelgebäude**
- ▶ **Beschattungsvorrichtungen, wenn sich harmonisch ins Erscheinungsbild einfügen**

Zustimmungsfiktion II

- ▶ **Info an alle W-ET:**
 - schriftlich, elektronisch wenn verlangt
 - kein Hausanschlag erforderlich
 - klare, verständliche Beschreibung
 - Hinweis auf Zustimmungsfiktion
- ▶ **Widerspruch:**
 - binnen 2 Monaten
 - schriftlich / elektronisch
 - keine Begründung

Bevorzugung von Gemeinschaftsladestationen

- ▶ **Nutzungsunterlassung von Einzelstationen:**
 - 5 Jahre nach Errichtung
 - Beschluss ET-G
 - Bessere elektr. Versorgung
 - Aufwandersatz

Verwaltungsmaßnahmen

- ▶ **Ordentliche/außerordentliche Vw**
- ▶ **Keine Privilegierungen**
- ▶ **Erleichterung der Willensbildung**

Ordentliche Verwaltung I

- ▶ **Erhaltungsmaßnahmen oder Behebung ernster Schäden**
- ▶ **Thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen?**
 - **Wirtschaftlichkeitskriterium: u.U. bei Förderungen**

Ordentliche Verwaltung II

- ▶ **Kosten im vereinbarten Rahmen (HVw):**
- ▶ **Kein Beschluss erforderlich**
- ▶ **u.U. Umsetzungspflicht**

Willensbildung

- ▶ **MH-Findung & -Erfordernisse o/a.o.**
Vw: ident
- ▶ **Anfechtungsfristen:**
 - o Vw: 1 Monat
 - ao Vw: 3 Monate / 6 Monate bei unterbliebener Verständigung

ABSTIMMUNGSMODALITÄTEN

- ▶ **Eigentümerversammlung**
 - elektronische Teilnahme (Videokonferenz)
- ▶ **Umlaufbeschluss**
 - auch E-Mail, WhatsApp etc.
 - auch mündlich (Nachweisbarkeit)

MEHRHEITSERFORDERNISSE

- ▶ > 50% aller MET-Anteile
- ▶ 2/3 abgegebenen Stimmen, mind.
1/3 aller Anteile
 - Passivität verhindert B u.U. nicht

ET-VERSAMMLUNG

- ▶ **Kein MH-Beschluss**
 - für oder gegen B-Antrag
- ▶ **HVw:**
 - Info an nicht erschienenen ET
 - Aufforderung zur Äußerung
- ▶ **MH-Erfordernisse unverändert**

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit