

IMMOBILIEN MAGAZIN

ALLES ANDERS!

Corona verändert die
Immobilienwelt

IMMOBILIEN MAGAZIN

AKTUELLE THEMEN:

- Bauträgerranking
- Aus- und Weiterbildung
- Office-Welten

Wir leben Immobilien.

Vermittlung
Verwaltung
Bewertung
Baumanagement

ehl.at





FRAGEN SIE DIE RECHTSEPERTIN
– MAG. NADJA HOLZER

Grüne Energie: Reformbedarf im Wohnungseigentum

Die Thematik der dezentralen und nachhaltigen Energieversorgung mittels Photovoltaikanlagen & Co gewinnt bei Wohnbauprojekten immer mehr an Bedeutung. Bei der Planung und Errichtung solcher Projekte wird allerdings gerne übersehen, dass es neben energie- und baurechtlichen Vorgaben auch zu Schwierigkeiten wohnungseigentumsrechtlicher Natur kommen kann. Bereits im Planungsstadium sind wichtige Fragen zu beantworten (wer soll wo welche Anlage zur Versorgung welcher Bereiche errichten, warten, instandhalten etc.). Die Wohnungseigentums-gemeinschaft selbst verfügt nur über eine beschränkte Rechts-fähigkeit, sodass sie im Wesentlichen nur in Angelegenheiten der Verwaltung allgemeiner Teile der Liegenschaft rechtsfähig ist und somit auch ihre Fähigkeit Verträge abzuschließen auf diese Agenden beschränkt ist. In der Praxis bedeutet das, dass der WE-Gemeinschaft regelmäßig jene Agenden übertragen werden können, welche ausschließlich allgemeine Teile der Liegenschaft betreffen, bspw. die Energieversorgung der Stiegehäuser mit-tels einer PV-Anlage. Anders verhält es sich aber, sofern ein-zelnen WE-Objekten Strom aus den hauseigenen Energieversor-gungsanlagen zugeführt werden soll. Solche Verträge können nämlich mangels Rechtsfähigkeit nicht von der WE-Gemeinschaft abgeschlossen werden. Das wiederum bedeutet, dass zur Re-gelung der Errichtung und des Betriebs nur auf die allgemeinen (Miteigentums-)Regelungen des ABGB zurückgegriffen werden kann, welche in der Regel gerade für größere WE-Objekte nicht sonderlich praktikabel sind. Eine weitere Überlegung wäre es, derartige Agenden durch Parteienvereinbarung der ordentli-chen Verwaltung zuzuweisen. Über die Zulässigkeit solcher Ver-einbarungen können aktuell jedoch nur begründete Vermutungen angestellt werden. An diesem Beispiel zeigt sich einmal mehr die unserem Zeitalter offenbar immanente Problematik, dass die Gesetzgebung den technischen Möglichkeiten und sich wandeln- den Bedürfnissen der Gesellschaft deutlich hinterherhinkt. Wie in vielen Bereichen wird auch hier der Gesetzgeber künftig stark gefordert sein, zeitgemäße legislative Lösungen zu schaffen. Dies nicht zuletzt im Hinblick auf internationale und europäische Klimaabkommen und -ziele.