

Rezension Bastian Daniel Egger, Die klimafreundliche Umgestaltung von Wohnungseigentumsanlagen, Verlag Österreich 2026

Die Umsetzung thermisch-energetischer Maßnahmen im Gebäudebestand gehört zu jenen Bereichen, in denen ambitionierte klima- und energiepolitische Zielsetzungen auf eine komplexe privatrechtliche Rechtslage treffen. Gerade im Wohnungseigentumsrecht reicht die bloße technische Machbarkeit einer Maßnahme für deren Verwirklichung nicht aus. Änderungen an einzelnen Wohnungseigentums-objekten, die Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft, die Finanzierung durch die Eigentümergemeinschaft, deren Willensbildung und der Aufgabenkreis des Verwalters werfen jeweils eigene rechtliche Fragen auf. Dazu kommt, dass der Gesetzgeber das Wohnungseigentumsrecht in den vergangenen Jahren mehrfach geändert hat, um klimafreundliche Maßnahmen zu erleichtern. In diesem Spannungsfeld setzt das Handbuch von Bastian Daniel Egger an.

Das Werk beschränkt sich dabei nicht auf eine Darstellung der WEG-Novellen 2022 und 2024. Egger untersucht vielmehr anhand ausgewählter Regelungsbereiche, inwieweit das geltende Wohnungseigentumsrecht die thermisch-energetische Sanierung und die Dekarbonisierung von Bestandsgebäuden ermöglicht und wo weiterhin rechtliche Hindernisse bestehen. Dieser Ansatz ist schon deshalb sinnvoll, weil klimarelevante Maßnahmen im Wohnungseigentum häufig nur im Zusammenspiel verschiedener Regelungen verwirklicht werden können.

Eggers Ausgangspunkt bildet das Änderungsrecht nach § 16 WEG. Breiten Raum nimmt dabei die durch die jüngsten Novellen erweiterte Privilegierung bestimmter Maßnahmen ein. Behandelt werden unter anderem Langsamladevorrichtungen, Photovoltaikanlagen sowie die mögliche Privilegierung von Wärmepumpen. Besonders aktuell sind die Ausführungen zur WEG-Novelle 2024, mit der Balkon- und Terrassenphotovoltaikanlagen sowie steckerfertige Photovoltaik-Kleinsterzeugungsanlagen erleichtert wurden. Die Novelle hat diese Maßnahmen nicht nur in den Katalog privilegierter Änderungen aufgenommen, sondern teilweise auch der Zustimmungsfiktion des § 16 Abs 5 WEG unterstellt und damit ihre Umsetzung weiter erleichtert.

Der Autor bleibt jedoch nicht bei der Beschreibung dieser punktuellen gesetzlichen Erleichterungen stehen. Bemerkenswert ist vielmehr sein Versuch, die dahinterstehenden gesetzgeberischen Wertungen weiterzudenken. So untersucht er insbesondere, ob die Privilegierung von Photovoltaikanlagen auf weitere solartechnisch geeignete Flächen ausgedehnt werden sollte. Damit rückt eine grundlegende Frage in den Mittelpunkt: In welchem Umfang darf und soll sich die Auslegung des Wohnungseigentumsrechts an veränderten technischen, gesellschaftlichen und klimapolitischen Rahmenbedingungen orientieren? Dass dabei auch die Verkehrsüblichkeit und das wichtige Interesse im Sinne des § 16 Abs 2 WEG neu bewertet werden müssen, liegt nahe. Gerade hier erweist sich die Verbindung von dogmatischer Analyse und rechtspolitischer Betrachtung als Stärke des Buches.

Ein zweiter Schwerpunkt betrifft die Verwaltung der Liegenschaft. Egger arbeitet die Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung unter dem Blickwinkel ökologischer Nachhaltigkeit heraus und untersucht, inwieweit energetische Sanierungsmaßnahmen bereits nach geltendem Recht der ordentlichen Verwaltung zugeordnet werden können. Er behandelt dabei nicht nur klassische Erhaltungsmaßnahmen, sondern auch Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs, öffentlich-rechtliche Verpflichtungen sowie Fragen der Wirtschaftlichkeit und Rentabilität. Besonders konsequent ist, dass er dort, wo die bestehende Rechtslage keine überzeugende Lösung bietet, konkrete Änderungsvorschläge formuliert. Dazu gehört insbesondere die Überlegung, thermisch-energetische Maßnahmen ausdrücklich in den Katalog der ordentlichen Verwaltung aufzunehmen.

Von erheblicher praktischer Bedeutung sind ferner die Kapitel über das Aufgabenspektrum des Verwalters. Die rechtliche Umsetzung einer Sanierungsstrategie hängt schließlich nicht allein von abstrakten Zuständigkeitsregeln ab. Verwalter haben Entscheidungsgrundlagen aufzubereiten, Informationen einzuholen, Wohnungseigentümer zu verständigen und Beschlussfassungen vorzubereiten. Egger behandelt in diesem Zusammenhang etwa die Vorausschau nach § 20 Abs 2 WEG, den Energieausweis und Informationspflichten bereits in der Planungsphase. Damit wird ein Aspekt sichtbar, der in der Diskussion über Dekarbonisierung gelegentlich zu kurz kommt: Ob gesetzlich eröffnete Möglichkeiten tatsächlich genutzt werden, hängt wesentlich davon ab, ob der Verwalter sie frühzeitig aufgreift, die erforderlichen Entscheidungsgrundlagen schafft und eine sachgerechte Beschlussfassung vorbereitet.

Dasselbe gilt für die Willensbildung innerhalb der Eigentümergemeinschaft. Das Werk widmet sich daher ausführlich den durch die WEG-Novelle 2022 geänderten Regeln über die Beschlussfassung und stellt auch weitergehende Reformüberlegungen, etwa zum Präsenzquorum und zur Mehrheitsbildung, zur Diskussion. Gerade bei kostenintensiven Sanierungsmaßnahmen ist entscheidend, ob die rechtlichen Rahmenbedingungen eine praktikable und zugleich ausgewogene Willensbildung der Wohnungseigentümer ermöglichen.

Überzeugend ist schließlich, dass Egger die Finanzierung nicht ausblendet. Die Rücklage nach § 31 WEG wird als Finanzierungsgrundlage klimafördernder Maßnahmen untersucht; behandelt werden Mindestdotierung, Kostentragung und die Verwendung bzw. Zuordnung von Erträgen gemeinschaftlicher Energieerzeugungsanlagen. Auch die Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft im Zusammenhang mit gemeinschaftlichen Erzeugungsanlagen wird eingehend erörtert. Damit greift das Werk Fragen auf, die angesichts der zunehmenden Verflechtung von Wohnungseigentums- und Energierecht weiter an Bedeutung gewinnen werden.

Das Buch zeichnet sich durch eine breite Auswertung von Literatur und Judikatur aus; zugleich bezieht der Autor wiederholt selbst Stellung und benennt Regelungsdefizite als solche. Gerade die rechtspolitischen Vorschläge machen daher einen wesentlichen Mehrwert des Werkes aus. Nicht jede vorgeschlagene Erweiterung der Privilegierung oder Zuordnung zur ordentlichen Verwaltung ist freilich zwingend. Klimapolitische Zielsetzungen können die ebenfalls geschützten Interessen anderer Wohnungseigentümer nicht schlechthin verdrängen. Das Werk erkennt dieses Spannungsverhältnis jedoch nicht, sondern macht es selbst zum Gegenstand seiner Untersuchung.

Eine gewisse Kehrseite des weit gespannten Ansatzes liegt darin, dass sehr unterschiedliche Fragestellungen unter dem gemeinsamen Gesichtspunkt der ökologischen Nachhaltigkeit zusammengeführt werden. Nicht überall ist der Zusammenhang mit der Dekarbonisierung gleich unmittelbar. Gerade dadurch wird aber deutlich, dass deren Umsetzung im Wohnungseigentum nicht durch eine einzelne gesetzliche Privilegierung erreicht werden kann, sondern ein Zusammenspiel von Änderungsrecht, Verwaltung, Willensbildung und Finanzierung voraussetzt.

Egger legt damit ein aktuelles und praxisnahes Handbuch vor, das über eine bloße Darstellung der jüngsten WEG-Novellen hinausgeht. Sein besonderer Wert liegt in der Verbindung gründlicher wohnungseigentumsrechtlicher Analyse mit der Frage, ob die bestehenden rechtlichen Strukturen den veränderten Anforderungen an einen klimaverträglichen Gebäudebestand noch gerecht werden. Das Werk bietet Praktikern eine hilfreiche Orientierung im geltenden Recht und zugleich Anstöße für dessen weitere Entwicklung. Dass diese Diskussion notwendig ist, dürfte angesichts der erheblichen Bedeutung des Gebäudebestandes für Energieverbrauch und Dekarbonisierung außer Zweifel stehen.