

14.22

Bundesrat Dipl.-Ing. Dr. Adi Gross (Grüne, Vorarlberg): Herr Präsident! Werte Kolleginnen und Kollegen! Frau Ministerin! Die vorliegende Novelle ist zwar ein wichtiger erster Schritt zur einfacheren Ermöglichung von Klimaschutzmaßnahmen in Gebäuden des Wohnungseigentums. Dabei geht es darum, Häuser klimafit zu machen, thermisch zu sanieren, Elektrofahrzeuge laden zu können – das war das Ziel, das auch erfüllt wurde, das führe ich gleich aus. Das Ziel dieser Novelle war nicht eine komplette Neuorganisation des Wohnungsmarktes oder eine Totalaufrollung der Wohnungsrechtsmaterien; das ist eine ganz andere Baustelle. Dass man das angehen muss, das ist unzweifelhaft, aber bleiben wir jetzt einmal bei dieser Novelle und dem, was diese eigentlich zum Ziel hatte und wie es gemacht wurde. Das möchte ich kurz ausführen.

Kernpunkt ist ein sogenanntes Right to Plug. Was heißt das? – Da wird jetzt ein Recht verankert, auf seinem individuellen Liegenschaftseigentum eine Ladeeinrichtung für Elektrofahrzeuge zu installieren, auch wenn davon Allgemeinflächen oder Räume, die genutzt werden müssen, betroffen sind. Also da geht es im Wesentlichen beispielsweise darum, durch einen gemeinsamen Keller eine Leitung legen zu können. Es muss selber finanziert werden, das ist eine freiwillige Sache, selbstverständlich wird ja niemand gezwungen, eine Ladeeinrichtung einzurichten.

Für die Genehmigung eines solchen Vorhabens reicht es in Hinkunft aus, dass andere WohnungseigentümerInnen davon verständigt werden, und diese können binnen einer bestimmten Frist Widerspruch erheben. Die Hausverwaltung, auch das ist wichtig, muss dabei behilflich sein, etwa wenn es darum geht, Postadressen bereitzustellen, damit die EigentümerInnen überhaupt erreicht werden können, weil es ja vielfach so ist, dass Wohnungen vermietet werden und die EigentümerInnen selber gar nicht darin, sondern irgendwo auf der Welt wohnen.

Das ist eine wichtige Maßnahme, eine wirklich wichtige Maßnahme, die die anderen MiteigentümerInnen **nicht** beeinträchtigt, auch keine Kosten auf andere MiteigentümerInnen umlagert, ich betone das. Es ist auch ganz wichtig, um die Transformation der Antriebe von Verbrennern zu Elektroautos überhaupt durchführen zu können, denn: Was nutzt mir das, wenn ich es nicht aufladen kann? Also da dagegen zu sein, finde ich, ja fast schon abenteuerlich. Wir sprechen von Bestandsgebäuden, ich möchte auch das betonen. Im Neubau ist das anders, da werden diese Dinge über die Baurechte in den Ländern geregelt. Da passiert im Übrigen auch einiges.

Auch das sei erwähnt: Ladestationen in Mehrwohnhäusern, um die geht es ja da, werden vom Klimaministerium mit 900 Euro pro Station gefördert. Also auch das ist eine wichtige Maßnahme, um dort die Kosten gering zu halten. – Das ist der erste Kernpunkt, der ist sehr wichtig und vernünftig.

Der zweite Punkt ist eine prinzipielle Erleichterung der Willensbildung in Eigentümergemeinschaften, auch das ist sehr wichtig. Jetzt ist es ja so, dass viele Vorhaben, sei es nur ein Kesseltausch oder eine thermische Sanierung oder irgendwas, was mehrere betrifft, die Mehrheit aller Miteigentumsanteile braucht. Das ist in der Praxis oft sehr problematisch, weil immer wieder WohnungseigentümerInnen an den Geschehnissen in der Gemeinschaft nicht brennend interessiert sind, an den Versammlungen nicht teilnehmen, gar nicht mehr dort wohnen und so weiter. Das führt dazu, dass die Umsetzung solcher Vorhaben schlicht und einfach nicht möglich ist.

Was jetzt eingeführt wird, ist eine zweite Möglichkeit, eine Alternative der Entscheidungsfindung im Sinne einer qualifizierten Mehrheit, und die lautet so: Es müssen für solche Beschlüsse zwei Drittel aller Eigentumsanteile vertreten sein und die Hälfte davon muss dann sozusagen diesem Vorhaben zustimmen. Nur dann gilt das Vorhaben als genehmigt und kann durchgeführt werden. Das ist ein ganz wichtiger Meilenstein, der vielleicht auch ein bisschen Vorbildwirkung für andere Wohnrechtsmaterien sein kann.

Die dritte Änderung – das ist erwähnt worden; allerdings wurde sie, es tut mir leid, grundfalsch interpretiert – ist die Einführung einer Mindestrücklage im Wohnungseigentum, und zwar 90 Cent pro Quadratmeter, das ist eh eine sehr moderate Sache, und diese ist von den WohnungseigentümerInnen, aber nicht von den MieterInnen zu leisten. Es hat sich nämlich auch in der Praxis gezeigt, dass die Rücklagen in sehr, sehr vielen Häusern unterdotiert sind, nämlich dramatisch unterdotiert. Was heißt das dann, wenn die Rücklagen fehlen? – Notwendige Sanierungen am Gebäude, wie etwa eine thermische Sanierung, können nicht durchgeführt werden, sie finden keine Mehrheit, weil sie dann kurzfristig zu einer zu hohen Kostenbelastung führen. Dann müssen die EigentümerInnen in die Tasche greifen, die haben dann vielleicht das Geld nicht, oder die Rücklagen müssen dann in den Folgejahren so massiv erhöht werden, dass das wieder zum Problem wird. Das heißt, zu geringe Rücklagen führen zu bösen Kostenüberraschungen, und genau das wird damit verhindert.

Ich selbst wohne in einer Eigentumswohnung in einem Mehrfamilieneigentumshaus, auch dort sind die Rücklagen einfach ein Scherz, mit den Rücklagen kann man nichts

machen. Das Haus ist jetzt 20 Jahre alt, spätestens in zehn Jahren sind große Sanierungen durchzuführen, die erste Dachsanierung, Fassadensanierung, das wird nicht möglich sein. Die einzige Konsequenz wäre jetzt ohne diese Novelle, dass man kurzfristig die Rücklagen massiv erhöht oder halt dann entsprechend über Banken finanziert oder dass eben, was leider oft passiert, nichts passiert.

Also es ist diese Regelung eher ein Instrument, um eben nicht über Mehrheitsentscheidungen zu kurzfristig zum Tragen hoher Kosten zwangsweise verpflichtet zu werden.

Wichtig ist, darauf hinzuweisen, das vergessen Sie leider oft, dass Maßnahmen wie eine thermische Sanierung eines Gebäudes, eine Umstellung des Heizsystems oder die Anbringung von erneuerbaren Energieträgern auf dem Dach oder an der Fassade zu geringeren Kosten führt, das zeigen alle Studien. All das sind Maßnahmen, die die Betriebskosten massiv senken. Ein hocheffizientes Haus hat nun einmal drastisch niedrigere Kosten als ein unsaniertes Standardhaus.

Also das ist auch als sozialpolitische Maßnahme ganz wichtig, damit sich die Leute, die dann drinnen wohnen, das Heizen und die Energie auch weiterhin leisten können und es nicht so ist wie jetzt. Wir sehen ja jetzt gerade, was das heißt, von Energielieferungen, zum Beispiel vom Gas, abhängig zu sein. Das trifft jetzt viele, gar keine Frage, und es trifft vor allem die, die in schlechten Gebäuden wohnen. Genau dem gilt es vorzubeugen. Und wie beugt man dem vor? – Genau durch solche Maßnahmen. *(Beifall bei den Grünen.)*

Auch da sei angemerkt, dass das BMK Mittel zur Verfügung stellt, die ihresgleichen suchen; allein für die thermische Sanierung und den Kesseltausch sind es 700 Millionen Euro für zwei Jahre. *(Beifall bei den Grünen.)* Wir haben einen Finanzrahmenplan bis 2025 über 1 Milliarde Euro, um genau dort die Kosten abzufangen. Wir werden – das verrate ich jetzt schon – am 3. Jänner österreichweit mit einer Unterstützung für einkommensschwache Haushalte starten, wobei bis zu 100 Prozent der Kosten für Kesseltausch ersetzt werden.

All das sind die richtigen Maßnahmen, um auch vor Überraschungen bei den Energiepreisen zu schützen. Das ist eine Änderung, die nicht nur dem Klimaschutz dienlich ist, sondern die vor allem ein wichtiger Beitrag zum leistbaren Wohnen ist – und so soll es sein. *(Beifall bei den Grünen und bei BundesrätInnen der ÖVP.)*

14.30

Präsident Dr. Peter Raggli: Zu Wort gemeldet ist Bundesrat Karl-Arthur Arlamovksy. – Bitte.