

14.30

**Bundesrat MMag. Dr. Karl-Arthur Arlamovsky** (NEOS, Wien): Herr Präsident! Sehr geehrte Frau Bundesministerin! Werte Kolleginnen und Kollegen! Es ist auch von unserer Seite unbestritten, dass das Wohnungseigentumsgesetz jedenfalls modernisiert werden muss. Allerdings werden mit dem vorliegenden Entwurf beziehungsweise Gesetzesbeschluss des Nationalrates große Reformen bewusst nicht angegangen. Das wird sogar in den Erläuterungen ausgeführt, in denen steht, dass weiterreichende Reformschritte auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden.

Die Vorlage enthält einige Komponenten, die wir positiv sehen. Das wäre zum Beispiel die Erleichterung für die Errichtung von Ladestationen und Fotovoltaikanlagen, die notwendig sind, um den Energiebedarf von Gebäuden zu verringern, weil ja der Gebäudesektor neben dem Verkehr ein wichtiges Handlungsfeld gegen den Klimawandel darstellt. Auch gegen die Erleichterung der barrierefreien Ausgestaltung von Wohnungseigentumsobjekten oder allgemeinen Teilen einer Liegenschaft ist nichts einzuwenden.

Unsere Kritikpunkte sind die neuen Beschlusserfordernisse und der neue Mindestbeitrag zur Rücklage. Was die Beschlusserfordernisse betrifft – wir haben es gehört, und ich kenne das auch aus der Praxis –, ist es manchmal ein Problem, das erforderliche Teilnahmekorum zu erreichen, weil ja für einen Beschluss nicht die Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sondern die Mehrheit aller möglichen Stimmen beziehungsweise Miteigentumsanteile notwendig ist. Das heißt, durch Nichtbeteiligung kann eine Mehrheit verhindert werden, auch wenn alle, die teilnehmen, dafürstimmen.

Mit der Konstruktion, die jetzt getroffen wird, reicht es aber aus, wenn ein Drittel der Miteigentumsanteile dafürstimmt und gleichzeitig zwei Drittel aller abgegebenen Stimmen dafür sind. Das ist aber auch erreicht, wenn alle abgegebenen Stimmen Prostimmen sind, aber diese abgegebenen Stimmen nur ein Drittel aller Anteile ausmachen. Das wäre auch schon ein positives Abstimmungsergebnis. So etwas kann aber zu widersprüchlichen Ergebnissen führen. Wenn zum Beispiel ein gegenlautender Antrag, der nicht gleichzeitig oder vielleicht sogar gleichzeitig zur Abstimmung steht, ebenfalls ein Drittel der Miteigentumsanteile erreicht und ebenfalls einstimmig ist, dann gibt es ein Drittel dafür und ein Drittel dagegen. Beides wären positive Abstimmungsergebnisse. Diese Widersprüche müsste man in Wirklichkeit aufklären.

Der zweite große Kritikpunkt ist der Mindestbeitrag von 90 Cent pro Quadratmeter, umgerechnet auf Miteigentumsanteile, zur Rücklage. Wir sehen das deswegen negativ, weil die Ausnahmen zu eng gefasst sind. Als Ausnahmen sind im Gesetz nämlich nur vorgesehen, dass entweder das Haus ziemlich neu ist oder dass die Rücklage schon

eine angemessene Höhe hat. Die Höhe dieser vorhandenen Rücklage wird nicht in absoluten Zahlen, in absoluten Beträgen normiert, der Beitrag aber schon, was es sehr schwierig macht, das Ganze zu vergleichen.

Wenn man ein System so macht, wie es bisher geregelt war, und sagt, der Beitrag zur Rücklage muss eine angemessene Höhe haben, damit die Aufwendungen gedeckt werden, kann man den monatlichen Beitrag mit dem Gesamtbetrag vergleichen – und beides muss angemessen sein. Oder man könnte es normieren, indem man für den monatlichen Beitrag einen bestimmten konkreten Betrag festschreibt, diesen dann aber auch mit einem bestimmten konkreten Betrag der vorhandenen Rücklage vergleicht. So, wie es jetzt ist, ist es inkonsistent.

Die Ausnahmen sind insofern zu eng gefasst, als andere Zuflüsse zur Rücklage nach dem Wortlaut des Gesetzes nicht berücksichtigt werden dürfen. Die Rücklage kann außer der monatlichen Vorschreibung nämlich noch weitere Zuflüsse haben, insbesondere aus der Vermietung allgemeiner Teile der Liegenschaft, sei es eine ehemalige Hausbesorgerwohnung, seien es andere allgemeine Teile wie Stellplätze, die vermietet werden, Fassadenwerbung oder ein Handymast, der vermietet wird. Das darf nach dem Wortlaut des Gesetzes nicht berücksichtigt werden, kann aber einen sehr wesentlichen Beitrag für den Zufluss zur Rücklage bilden.

Aufgrund dieser beiden großen Kritikpunkte können wir dem Entwurf als Ganzem nicht zustimmen. – Danke. *(Beifall bei BundesrätInnen der SPÖ.)*

14.35

**Präsident Dr. Peter Raggl:** Als Nächster zu Wort gemeldet ist Bundesrat Ernest Schwindsackl. Ich erteile ihm dieses.