

Arbeitsbehelfe für die Modernisierung mit Passivhauskomponenten



ZUWOG

7

Bau- und
wohnrechtliche Aspekte



Inhalt

1. Was ist eine umfassende Sanierung?	3
2. Erhaltung und Verbesserung	4
3. Aufgaben des Vermieters im MRG-Haus	12
4. Aufgaben der Vermieterin GBV im WGG-Haus	14
5. Aufgaben des Verwalters im WEG-Haus	17
6. Rechte und Pflichten der Mieter im MRG-Haus	20
7. Zustimmungs- und Mitwirkungsrechte von Mietern im WGG-Haus	22
8. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	23

Rahmen- bedingungen bei Modernisierung

Welche bau- und wohnrechtlichen Rahmenbedingungen sind bei der Planung und Umsetzung thermischer Sanierungen bzw. bei der Modernisierung mit Passivhauskomponenten zu beachten? Der Arbeitsbehelf enthält die wichtigsten relevanten Bestimmungen mit praxisrelevanten Erläuterungen, ergänzt durch zahlreiche Beispiele aus der Rechtsprechung.



1 Was ist eine umfassende Sanierung?

Bauvorschriften der Länder und OIB -Richtlinie 6

Umfangreiche Erhaltungsarbeiten können auch, wenn sie den Kriterien der sog. „umfassenden Sanierung“ gemäß den Bauvorschriften des jeweiligen Bundeslandes entsprechen, zu thermischen Sanierungen führen, falls das Wohngebäude noch nicht der jeweiligen Mindestanforderung beim Heizwärmebedarf entspricht.

Der Begriff „umfassende Sanierung“ wurde in Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie zuerst in den Begriffsbestimmungen zu den OIB-Richtlinien von den Bundesländern eingeführt und dann von den einzelnen Ländern entweder direkt in ihre bautechnischen Vorschriften übernommen oder der Text der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ samt dazugehörigen Dokumenten wie die „Begriffsbestimmungen“ für verbindlich erklärt und oft im Anhang eines Landesgesetzblattes angeführt

Die gleiche Regelungsform gilt für die Mindestanforderung an den Heizwärmebedarf (HWB) und den Endenergiebedarf (EEB).

- siehe Begriffsbestimmungen zur OIB-Richtlinie 6, S. 7
- siehe OIB-Richtlinie 6 Kapitel 2.5 und 4.3
- siehe die Erläuternden Bemerkungen zur OIB-Richtlinie 6
- siehe Liste der Landesgesetzblätter zu den baurechtlichen Vorschriften
[unter www.zuwog.at](http://www.zuwog.at)

Umfassende Sanierungen sind

- zeitlich zusammenhängende Renovierungsarbeiten
- an Gebäuden mit einer gesamten Nutzfläche von mehr als 1.000 m²,

wenn:

- deren Gesamtbaukosten (Bauwerkskosten, Honorare und Nebenkosten) 25% des Bauwertes (ohne Berücksichtigung des Bodenwertes und der Außenanlagen) übersteigen,
- oder zumindest 25% der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden,
- oder zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle und haustechnischen Gewerke gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil instand gesetzt werden: Fensterflächen, Dach oder oberste Geschoßdecke, Fassadenfläche, Haustechniksystem.



Art. 15a B-VG-Vereinbarung - Wohnbauförderung

Die aktuelle Art. 15a B-VG-Vereinbarung „über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen“ schließt sich beim Begriff der „umfassenden energetischen Sanierung“ im wesentlichen der Definition der OIB-Richtlinien an, allerdings mit einigen wichtigen Abweichungen: Die Definition bezieht sich auch auf Gebäude unter 1.000m². Sie stellt nicht auf den Bauwert des Gebäudes oder den Prozentsatz der betroffenen Gebäudehülle ab, sondern allein darauf, dass mindestens drei thermisch relevante Einzelmaßnahmen gesetzt werden. Dazu zählt neben jenen der OIB-Richtlinie auch die Sanierung der Kellerdecke und der Einbau von energetisch relevanten Haustechniksystemen. Letztere sind als „innovative klimarelevante Systeme“ detailliert definiert (Art. 2 (1) Z 4 und Z 6).

→ Text der Vereinbarung unter www.zuwog.at

Länderförderungsrecht

Mit der Umsetzung der Art. 15a-B-VG-Vereinbarung in Länder-Förderungsrecht finden die neuen Definitionen rasch Verbreitung.

→ siehe Arbeitsbehelf 9 Förderung

2 Erhaltung und Verbesserung

Die Durchführung energetischer Sanierungen an Wohnobjekten, die entweder dem MRG (im Vollenwendungsbereich), dem WGG oder dem WEG unterliegen, sind Maßnahmen der Erhaltung oder Verbesserung.

Was ist Erhaltung?

Fast gleichlautende gesetzliche Formulierungen im MRG und WGG sowie ein Verweis im WEG (§ 28 Abs. 1 Z 1) auf das MRG schaffen ähnliche Voraussetzungen und Bedingungen für die Qualifizierung der Maßnahmen als Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten.

Mietobjekte und die allgemeinen Teile des Hauses sind gemäß § 3 Abs. 1 MRG „nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten“ „im jeweils ortsüblichen Standard“ zu erhalten. Zu den in Absatz 2 taxativ aufgezählten konkreten Erhaltungsarbeiten gehören u.a. „die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von



bestehenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen, wie im besonderen von zentralen Wärmeversorgungsanlagen“ (Z 3), „Neueinführungen oder Umgestaltungen, die kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtung vorzunehmen sind, wie etwa ...die Installation von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauchs“ (Z 4) sowie „die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen des Hauses, von einzelnen Teilen des Hauses oder von einzelnen Mietgegenständen, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und zu den erwartenden Einsparungen stehen“ (Z 5).

Warum ist es entscheidend, ob eine Maßnahme eine Erhaltungsarbeit oder eine Verbesserungsarbeit entspricht? - für Finanzierung und Prioritätenreihung.

Die Kosten der Erhaltungsarbeiten sind aus den in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven zu decken, d.h. aus den Überschüssen der verrechnungspflichtigen Einnahmen über die verrechenbaren Ausgaben der Hauptmietzinsabrechnungen; sofern die Mietzinsreserven nicht ausreichen, dann aus den zukünftig in den nächsten maximal 10 Jahren zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen.

→ siehe Arbeitsbehelf 8 Kap. 1 „Finanzierung im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG)“

Können die Kosten aller Erhaltungsarbeiten auch auf diese Weise nicht gedeckt werden, so sind die Arbeiten nach Maßgabe ihrer bautechnischen Dringlichkeiten zu reihen und durchzuführen.

Privilegierte Arbeiten sind:

1. solche, die kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrages vorzunehmen sind;
2. die Behebung von Baugebrechen, welche die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden;
3. Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs-, Kanalisations- und sanitären Anlagen.

Diese Arbeiten sind vom Vermieter ohne Rücksicht auf bestehende Kostendeckung sofort durchzuführen. Der Einwand der Unwirtschaftlichkeit ist dabei nicht zu berücksichtigen.



Bei privilegierten Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3 Abs 3 Z 2 lit a-c MRG ist der Einwand der Unwirtschaftlichkeit unbeachtlich und hat eine Prüfung der Wirtschaftlichkeit (nach Maßgabe der wirtschaftlichen Gegebenheit und Möglichkeiten im Sinne des § 3 Abs 1 MRG) nicht zu erfolgen (50b55/85).

Ein früher benützbarer, nunmehr schadhafter Kamin stellt einen ernsten Schaden des Hauses iSd § 3 Abs 2 Z 2 MRG dar. Zugleich handelt es sich um eine privilegierte Arbeit iSd § 3 Abs 3 Z 2 lit c MRG, nämlich um die Aufrechterhaltung des Betriebs einer bestehenden Heizungsanlage, wobei irrelevant ist, ob noch andere Mieter diesen Kamin benutzen (50b297/02s).

Für eine vom Vermieter durchzuführende, unmittelbar heranstehende größere Erhaltungsarbeit kann ein Fehlbetrag durch eine zu beantragende befristete Mietzinserhöhung gedeckt werden.

→ siehe Arbeitsbehelf 8 Kap. 1 „Finanzierung im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG)“

Somit gehören nach geltender Rechtslage energiesparende Maßnahmen (§ 3 Abs. 2 Z 5 MRG bzw. § 14a Abs. 2 Z 5 WGG) nicht zu den vordringlich durchzuführenden Arbeiten.

Nützliche Verbesserungen

Nützliche Verbesserungen sind vom Vermieter durchzuführen (§ 4 Abs. 3 MRG),

- wenn und soweit die Kosten aus den in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven gedeckt werden können und Erhaltungsarbeiten entweder nicht erforderlich sind oder sichergestellt ist, dass hiermit auch die erforderlichen Erhaltungsarbeiten in einem Zug durchgeführt werden oder
- wenn und soweit sich der Vermieter und die nach der Anzahl der Mietgegenstände berechnete Mehrheit der Mieter des Hauses über ihre Durchführung und die Finanzierung des nicht gedeckten Teils der Kosten schriftlich einigen und die übrigen Mieter des Hauses durch die Verbesserungsarbeiten finanziell nicht belastet und auch sonst nicht übermäßig beeinträchtigt werden.

Nützliche Verbesserungen des Hauses haben Vorrang gegenüber nützlichen Verbesserungen einzelner Mitgegenstände. Nützliche Verbesserungen sind z.B. ein Fernwärmeanschluss.



Für den Anwendungsbereich des WGG gelten ähnliche Regeln, wobei statt aus der Hauptmietzinsreserve die Bauerneuerungsrückstellung (= die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) zur Deckung der Kosten für Erhaltung und Verbesserung herangezogen werden.

→ siehe Arbeitsbehelf 8 Kap. 2 „Finanzierung der Sanierung im WGG-Haus“

Für die Qualifizierung einer Maßnahme als **Erhaltungsarbeit** sind folgende Kriterien zu beachten:

- Nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten;
- Im jeweils ortsübliche Standard (dynamischer Erhaltungsbegriff = Rücksichtnahme auf Entwicklung der Bautechnik und der zeitgemäßen Wohnkultur, aber keine permanente Modernisierungspflicht!);
- Ortsüblichkeit = Komfortvorstellungen, baurechtliche Vorschriften;
- Schadensgeneigntheit, Reparaturbedürftigkeit als Voraussetzung;
- Wirtschaftlichkeit (Kosten/Nutzen) im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen bei energiesparenden Maßnahmen.

Zum dynamischen Erhaltungsbegriff aus der Rechtsprechung¹:

Ob eine energiesparende Maßnahme als Erhaltungsarbeit iSd §3 Abs 2 Z5 MRG zu qualifizieren ist, ist primär eine vom Gericht zu lösende Rechtsfrage. Tatfragen stellen sich nur im Zusammenhang mit den Kosten, die in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen müssen. Zu ihrer Klärung kann es erforderlich sein, einen Sachverständigen beizuziehen (50b58/03w).

Der in § 3 Abs 2 Z 3 zweiter Halbsatz MRG normierte Grundsatz, daß der Ersatz einer nur mit unwirtschaftlichem Aufwand reparaturfähigen Anlage durch eine gleichartige neue noch Erhaltung (nicht Verbesserung) darstellt, ist durchaus verallgemeinerungsfähig und gilt überall dort, wo sich aus Gründen der Wirtschaftlichkeit die Frage der (Teilerneuerung) Erneuerung statt der bloßen Ausbesserung stellt (50b110/91).

¹ Die angeführten OGH-Erkenntnisse bzw. Rechtssätze beziehen sich vor allem auf das Thema thermische Sanierung oder sollen Grundsätzliches veranschaulichen. Jedenfalls wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben.



§ 3 Abs 1 MRG enthält ein Programm als Auslegungsgrundsatz. Besondere Bedeutung kommt dabei dem Abstellen auf den jeweiligen ortsüblichen Standard zu, wodurch anstelle des konstanten und daher eher primitiven Erhaltungsbegriffes des Mietengesetzes eine elastische, sich dem jeweiligen zeitlichen und örtlichen Komfortvorstellungen anpassende Obergrenze der Erhaltung normiert wird (50b71/85).

Wenngleich „Erhaltung“ im Sinn des §3 Abs1 MRG und §14 Abs1 Z1 WEG 1975 auch zu einer „Verbesserung“ führen kann, ohne dass dadurch eine Maßnahme außerordentlicher Verwaltung anzunehmen ist, setzt dies doch in der Regel eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit, Brauchbarkeit, einen bestehenden Mangel oder doch zumindest eine Schadensgeignetheit voraus (50b157/02b).

Der ortsübliche Standard wird auch, aber nicht ausschließlich an den geltenden Bauvorschriften gemessen. Da es dabei nur um die interpretative Ausfüllung eines unbestimmten Gesetzesbegriffes geht, wird hierfür die konkrete Anwendung der einschlägigen Bauvorschrift nicht vorausgesetzt (50b190/01d).

Durch die Verweisung auf § 3 Abs 1 MRG ist klargestellt, dass die Erhaltung „im jeweils ortsüblichen Standard“ für die Abgrenzung der Erhaltung von der Verbesserung von Bedeutung ist, sodass zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung bestehender Anlagen noch zur Erhaltung gehören, auch wenn es sich um die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands handelt oder es dabei zu einer vollständigen Erneuerung kommt und dabei sogar Veränderungen vorgenommen werden (50b64/00y).

Das bedeutet aber keine Verpflichtung zur permanenten Modernisierung der zu erhaltenen Hausteile und Anlagen, weil die Anpassung an den heutigen technischen Standard immer die Bejahung von Wirtschaftlichkeit und Dringlichkeit im Sinn einer Notwendigkeit der Arbeiten voraussetzt. (T4); Beisatz: Neben anderen Kriterien, wie etwa dem der Wirtschaftlichkeit, muss stets eine Reparaturbedürftigkeit oder zumindest Schadensgeignetheit vorliegen, um überhaupt noch von einer Erhaltungsarbeit sprechen zu können. (T5); Beisatz: Ein solcher Mangel ist aber dann zu verneinen, wenn eine Gemeinschaftsanlage stets nur bestimmte Funktionen erfüllen konnte, die auch nach wie vor erfüllt werden können. Die Ergänzung dieser Funktion durch eine weitere Funktion der Anlage stellt, auch wenn dies bei Neuerrichtung dem ortsüblichen Zustand entsprechen würde, eine echte Verbesserung dar, die nur unter den Voraussetzungen des § 4 MRG durchsetzbar ist. (T6); Beisatz: Hier: Störungsfreie, funktionsfähige, mit baubehördlichen Bestimmungen nicht im Widerspruch stehende Aufzugsanlage, die Personen lediglich hinauf befördert, nicht aber wieder herunter; Begehren auf Neuherstellung einer dem heutigen Stand entsprechenden Aufzugsanlage (5 Ob 106/08m).



Die Judikatur, wonach auch eine den wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten entsprechende Erneuerung (Verbesserung) schadhafter gewordener Teile des Hauses als Erhaltungsarbeit im Sinn des § 3 Abs 2 MRG qualifiziert werden kann („dynamischer Erhaltungsbegriff“), hatte immer die Schaffung eines adäquaten Ersatzes (den substanzerhaltenden Austausch) zum Gegenstand. Dass der Vermieter die ihm obliegende Erhaltung eines schadhaften (gefährlichen) Kamins durch einen Fernwärmeanschluss des Hauses (der Wohnung des betroffenen Mieters) abwenden will, fällt nicht darunter. Insoweit liegt keine vom Mieter im Sinn des § 8 Abs 2 Z 1 MRG zu dulden- beziehungsweise Verbesserungsarbeit vor (5 Ob 223/02h).

Wenn die Vorinstanzen davon ausgegangen sind, dass die Anpassung einer Aufzugsanlage, die den technischen und rechtlichen Gegebenheiten der Zeit vor 35 Jahren entspricht, als Erhaltungsmaßnahme in diesem Sinn zu qualifizieren ist, liegt darin jedenfalls keine Fehlbeurteilung, die vom Obersten Gerichtshof zu korrigieren wäre. Dass es diesfalls auch der Aspekt der Wirtschaftlichkeit gebietet, den heute geltenden Vorschriften, nämlich dem Wiener Aufzugsgesetz zu entsprechen, ist vom dynamischen Erhaltungsbegriff gedeckt (5 Ob 92/08b).

Zur Senkung des Energieverbrauchs führende Maßnahmen wie die Aufbringung eines äußeren Fassadenvollwärmeschutzes und Einbau neuer Fenster sind kraft Gesetzes (§ 3 Abs 2 Z 5 MRG in Verbindung mit § 14 Abs 1 Z 1 WEG) als das gesamte Haus betreffende Erhaltungsarbeiten anzusehen (so schon 5 Ob 81, 82/94 = MietStg 48.491) (5Ob64/00y).

Bei Ersetzung schadhafter Fenster durch ganz anders konstruierte neue gehört es zur Erhaltung im ortsüblichen Standard, die in den Bauvorschriften vorgegebenen (wenngleich im konkreten Fall nicht bindenden) Normen eines zeitgemäßen Wärmeschutzes und Schallschutzes einzuhalten. Das entspricht der vom Gesetzgeber des MRG intendierten sorgsam- und nachhaltigen Pflege des Althausbestands. Deshalb wurde ja auch in § 3 Abs 1 MRG ein anpassungsfähiger („dynamischer“ Erhaltungsbegriff) gewählt, der die Rücksichtnahme auf Entwicklungen der Bautechnik und auf eine zeitgemäße Wohnkultur gebietet (5Ob190/01d).

Selbst die erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands kann die ordnungsgemäße Erhaltung sprengen, wenn über den Erhaltungszweck hinausgehende bauliche Änderungen umfasst sind und den Miteigentümern zusätzliche Kosten entstehen können (5 Ob 159/02x).



Die Behebung von Feuchtigkeitsschäden ist unabhängig davon, ob die Kosten durch die Haftung eines Gewährleistungspflichtigen oder Schadenersatzpflichtigen gedeckt sind, als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung zu qualifizieren. Gleiches gilt, für Maßnahmen, die der Vorbereitung der Mängelbehebung, insbesondere der Ursachenforschung dienen. Die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu diesem Zweck ist daher zu den in § 14 Abs 2 Z 1 WEG angeführten Angelegenheiten zu zählen (5 Ob 142/01w).

Aus der Judikatur zum Fenstertausch²:

Der ortsübliche Standard wird auch, aber nicht ausschließlich an den geltenden Bauvorschriften gemessen. Da es dabei nur um die interpretative Ausfüllung eines unbestimmten Gesetzesbegriffs geht, wird hierfür die konkrete Anwendung der einschlägigen Bauvorschrift nicht vorausgesetzt. (T1) Beisatz: Es hätte zwar dem ortsüblichen Standard entsprochen, die schadhafte Fenster zu reparieren, auch wenn dadurch nicht den heutigen Anforderungen des Wärmeschutzes und Schallschutzes entsprochen worden wäre. Am Fall der Ersetzung schadhafte Fenster durch ganz anders konstruierte, neue gehört es zur Erhaltung im ortsüblichen Standard, die in den Bauvorschriften vorgegebenen, wenn gleich im konkreten Fall nicht bindenden Normen eines zeitgemäßen Wärmeschutzes und Schallschutzes einzuhalten (5 Ob 189/01g).

Der Austausch einer Glaswand durch zwei Fenster mit einer zusätzlichen Lichtleiste aus Glasbausteinen lässt sich im Begriff der Erhaltungsarbeit unterbringen. (T2) Beisatz: Auch konstruktive Änderungen an sanierungsbedürftigen allgemeinen Teilen des Hauses können nämlich unter bestimmten Voraussetzungen dem Erhaltungsbegriff des § 3 MRG unterstellt werden. Die Handhabe dazu bietet das Abstellen auf die rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten im Einleitungssatz des § 3 Abs 1 MRG in Verbindung mit der verallgemeinerungsfähigen Aussage des § 3 Abs 2 Z 3 MRG, wonach anstelle der Erhaltung einer bestehenden Anlage eine vergleichbare neue errichtet werden kann, wenn die Reparatur wirtschaftlich nicht vertretbar wäre. (T3) Beisatz: Es ist vertretbar, als Maßstab für die Ortsüblichkeit und Vergleichbarkeit von Fensterkonstruktionen die Bauvorschriften heranzuziehen (OGH 2001/11/27 5 Ob 189/01g).

Bei der Beurteilung der Frage, ob eine Erhaltungsarbeit der Mehrheit über Antrag eines Wohnungseigentümers iSd§ 30 Abs 1 Z 1 WEG2002 aufzutragen ist, ist dem Gericht ein gewisser Beurteilungsspielraum eingeräumt. (T9); Beisatz: Hier: Kein Fenstertausch, wenn sich die Fenster nach einer Reparatur des Küchenfensters und der Durchführung der Wartungsarbeiten in einem technisch funktionstüchtigen Zustand befinden, der dem Stand

² Die angeführten OGH-Erkenntnisse bzw. Rechtssätze beziehen sich vor allem auf das Thema thermische Sanierung/Festertausch oder sollen Grundsätzliches veranschaulichen. Jedenfalls wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben!



der Technik im Einbauzeitpunkt entspricht. Die Anpassung an den heutigen technischen Standard erfordert die Bejahung von Wirtschaftlichkeit und Dringlichkeit der Erhaltungsarbeiten (5 Ob 203/07z).

Die Erneuerung von (schadhaften) Außenfenstern gehört als Maßnahme der Erhaltung im Sinn des § 28 Abs 1 Z 1, 3 WEG 2002 zur ordentlichen Verwaltung (5 Ob 186/08a).

Es entspricht dem ortsüblichen Standard, die schadhaften Fenster in ihrer ursprünglichen Form und Ausstattung wieder herzustellen, auch wenn dadurch nicht den heutigen Anforderungen des Wärmeschutzes und Schallschutzes entsprochen wird. Im Fall der Ersetzung schadhafter Fenster durch ganz anders konstruierte neue gehört es zur Erhaltung im ortsüblichen Standard, die in den Bauvorschriften vorgegebenen (wenngleich im konkreten Fall nicht bindenden) Normen eines zeitgemäßen Wärmeschutzes und Schallschutzes einzuhalten (T5, TE OGH 2001/12/11 5 Ob 210/01w).

Die Erneuerung von (schadhaften) Außenfenstern gehört als Maßnahme der Erhaltung im Sinn des § 28 Abs 1 Z 1, 3 WEG 2002 zur ordentlichen Verwaltung (5 Ob 186/08a). Bei Ersetzung schadhafter Fenster durch ganz anders konstruierte neue gehört es zur Erhaltung im ortsüblichen Standard, die in den Bauvorschriften vorgegebenen (wenngleich im konkreten Fall nicht bindenden) Normen eines zeitgemäßen Wärmeschutzes und Schallschutzes einzuhalten. Das entspricht der vom Gesetzgeber des MRG intendierten sorgsamem und nachhaltigen Pflege des Althausbestands. Deshalb wurde ja auch in § 3 Abs 1 MRG ein anpassungsfähiger („dynamischer“) Erhaltungsbegriff gewählt, der die Rücksichtnahme auf Entwicklungen der Bautechnik und auf eine zeitgemäße Wohnkultur gebietet (5Ob190/01d).

Für die Qualifizierung einer Maßnahme als **Verbesserungsarbeit** sind folgende Kriterien zu beachten:

- zweckmäßig im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses;
- Nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten.

Im Hinblick auf klimapolitische Zielsetzungen können Verbesserungen die Neuerrichtung oder Umgestaltung von Beheizungsanlagen (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) oder die Errichtung eines Fernwärmeanschlusses sein. Diese sind aber in ihrer Durchführung den Erhaltungsarbeiten nachgeordnet.



Judikatur³:

Eine Verbesserungsarbeit strebt an, aus dem bestehenden Zustand einen besseren, vorteilhafteren, aus verschiedenen Gründen positiver bewerteten zu machen, auch wenn der gegenwärtige Zustand nicht mangelhaft erscheint (50b15/92).

Die Umstellung einer ölbefeuerten Heizanlage auf die Versorgung mit Fernwärme ist als nützliche Verbesserung anzusehen. Eine solche Maßnahme dient in der Regel der Allgemeinheit, weil sie - sei es auch nur durch die Situierung des Heizwerks und die bei Großanlagen erleichterte Kontrolle bzw Beherrschung der Emissionen - Ballungszentren von Luftschadstoffen zu entlasten vermag, sie dient aber auch den Bewohnern des konkret von der Umstellung betroffenen Objekts, weil sie nicht länger den Abgasen der Heizanlage in ihrer unmittelbaren Nähe ausgesetzt sind (siehe auch § 4 Abs 2 Z 3 a MRG) (50b93/95; 50b133/07f).

Im Fall der Durchführung von Verbesserungsarbeiten im Zuge eines bereits laufenden Mietzinserhöhungsverfahrens (also bei offenkundiger Erschöpfung der Mietzinsreserve) bietet § 20 Abs 1 Z 2 lit a MRG keine Handhabe für die Aufnahme des Verbesserungsaufwands in die Hauptmietzinsabrechnung (50b295/03y).

Ein Verbesserungsaufwand des Vermieters kann nur nach Maßgabe des § 4 Abs 3 MRG eine Passivpost in der Hauptmietzinsabrechnung bilden (50b295/03y).

Stand durch Jahrzehnte eine Gemeinschaftsanlage faktisch nicht zur Verfügung, gleich ob wegen Defekts oder weil sie nicht vorhanden war, kommt das Begehren auf Reparatur oder Neuherstellung einem Begehren auf Verbesserung des gegenwärtigen Zustandes gleich Energetische Sanierungsmaßnahmen, die von der Lehre und Judikatur als Erhaltungsarbeiten qualifiziert wurden (50b286/01x).

³ Die angeführten OGH-Erkenntnisse bzw. Rechtssätze beziehen sich vor allem auf das Thema thermische Sanierung/Verbesserungsarbeiten oder sollen Grundsätzliches veranschaulichen. Jedenfalls wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben!



3 Aufgaben des Vermieters im MRG-Haus

Erhaltungspflicht

siehe § 3 MRG und Kapitel 1.2

Abrechnungspflichten

Hauptmietzinsabrechnung nach § 20 MRG:

Die Mietzinsreserve ist jährlich zu ermitteln, zu einer Summierung oder Saldierung verschiedener Jahre kommt es nur im Falle eines Antrages nach § 6 oder nach den §§ 18 ff. MRG.

Betriebskostenabrechnung nach § 21 Abs. 3 MRG.

Betriebskosten sind an sich sog. „Durchlaufkosten“, die direkt auf die Mieter überwälzbar sind.

Betriebskosten, die der Vermieter den Mietern weiterverrechnen darf, sind in § 21 Abs. 1 MRG (der auch für das WGG gilt) taxativ aufgezählt; dabei handelt es sich in der Regel um Kosten, die in direktem Zusammenhang mit dem Haus stehen, also nicht um spezielle – meist verbrauchsabhängige Betriebskosten einer Wohnung (z.B. Energiekosten, Telefon etc.). Als verrechenbare Betriebskosten gelten demnach Kosten für die Wasserversorgung, Rauchfangkehrerarbeiten, Beleuchtung, Versicherungen, Verwaltung, Hausbetreuung und für Kosten der Eichung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung im Sinne des § 17 Abs. 1a MRG, wonach die Möglichkeit besteht hinsichtlich einzelner Aufwendungen eine Aufteilung nach Verbrauchsanteilen vorzunehmen. Das gilt jedoch nicht für die Heiz- und Warmwasserkosten, weil es dafür eine lex speciales in Form des Heizkostenabrechnungsgesetzes gibt.

Gegebenenfalls Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten sowie der Verbrauchsanteile nach den §§ 16-24 HeizKG.

Energieausweis – Vorlagepflicht

Der Vermieter ist vorlageverpflichtet gemäß § 3 Energieausweis- Vorlage-Gesetz (EAVG). Dem Vermieter (als Vorlageverpflichteten) ist es erlaubt, die Kosten für die Ausstellung eines Energieausweises für das gesamte Gebäude als Ausgabenposition in der Hauptmietzinsabrechnung (§ 20 Abs. 1 Z 1 MRG) anzusetzen.



In einer vom Bautenausschuss beschlossenen Ausschussfeststellung wird festgehalten, dass für die Angemessenheit von in der Hauptmietzinsabrechnung verrechenbaren Erstellungskosten eines Energieausweises für das gesamte Gebäude zu berücksichtigen ist, dass zur zutreffenden energietechnischen Erfassung eines Gebäudes mehrere Energieausweise notwendig sein können (z.B. wenn im Gebäude unterschiedliche Heizungssysteme oder unterschiedliche Nutzungsformen bestehen) sowie dass die Gültigkeit eines Energieausweises 10 Jahre beträgt, es sei denn vor Ablauf von 10 Jahren würden am Gebäude Änderungen (z.B. Zu- und Umbau, Sanierung) vorgenommen, die Auswirkungen auf das energietechnische Verhalten haben, womit ein neuer Energieausweis nötig wäre.

→ siehe Leitfaden zur OIB-Richtlinie 6 Energietechnisches Verhalten von Gebäuden Kapitel 2.6

→ siehe Bautenausschuss-Feststellung unter www.zuwog.at/Materialien

Der Verwalter eines MRG -Hauses kann gemäß § 18 Abs. 1 Z 2 bei größeren Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten die angemessenen Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung, höchstens aber 5% der Baukosten verrechnen.

4 Aufgaben der gemeinnützigen Bauvereinigung als Vermieterin im WGG-Haus

Erhaltungs- und Verbesserungspflichten gemäß § 14a und § 14b WGG – siehe auch Kapitel 1.2

Die Bestimmungen über Erhaltung und Verbesserung im WGG sind weitgehend (bis 30.6. 2000) analog zum MRG

Judikatur⁴:

Der Umfang der Erhaltungspflicht unterscheidet sich im vollen Anwendungsbereich des WGG grundsätzlich nicht von der Regelung des § 3 MRG (LG Eisenstadt 2006/10/19 13 R 205/06d).

⁴ Die angeführten OGH-Erkenntnisse bzw. Rechtssätze beziehen sich vor allem auf das Thema thermische Sanierung oder sollen Grundsätzliches veranschaulichen. Jedenfalls wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben!



Die Kosten der Anschaffung eines Rasenmähers und einer Heckenschere samt Kabel gehören nicht zu den Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen im Sinne des § 14 Abs 1 Z 7 WGG in Verbindung mit § 24 Abs 2 MRG, sondern sind aus der Erhaltungsrückstellung und Verbesserungsrückstellung gemäß § 14 Abs 1 Z 5 WGG (nach MRG: aus dem Hauptmietzins) zu decken. Die Kosten der Anschaffung eines Rasenmähers und einer Heckenschere samt Kabel gehören nicht zu den Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen im Sinne des § 14 Abs 1 Z 7 WGG in Verbindung mit § 24 Abs 2 MRG, sondern sind aus der Erhaltungsrückstellung und Verbesserungsrückstellung gemäß § 14 Abs 1 Z 5 WGG (nach MRG: aus dem Hauptmietzins) zu decken (5 Ob 2091/96b).

Dem „Betrieb“ gemeinschaftlicher Anlagen ist auch die Betreuung, wie etwa die laufende Pflege von Grünanlagen, zuzurechnen (siehe Gesetzesmaterialien zu § 14 Abs 1 Z 7 WGG) (5 Ob 2091/96b).

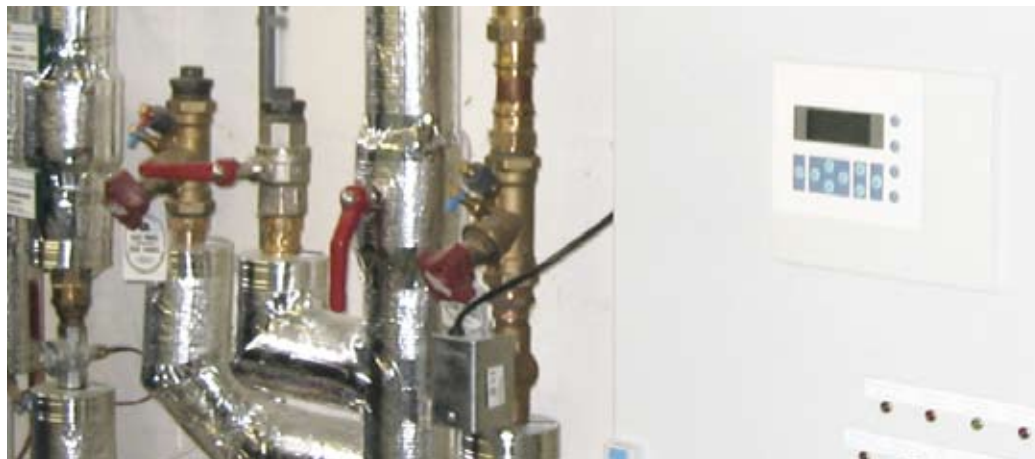
Soweit in einem Verfahren gemäß § 14 Abs 2 bis 4 WGG entschieden worden ist, dass eine Erhaltungsarbeit eine Erhöhung des Beitrages für die Rückstellung rechtfertigt, ist bindend darüber abgesprochen, daß es sich um eine Erhaltungsarbeit handelt, die der Nutzungsberechtigte zuzulassen hat (MietSlg 36.261 = JBl 1985, 546). Eine neuerliche Überprüfung, ob der Fenstertausch eine Erhaltungsarbeit darstellt, hat im Verfahren nach § 8 Abs 2 Z 1 MRG in Verbindung mit § 22 Abs 1 Z 3 WGG zu unterbleiben. Eine Bedachtnahme auf eine mögliche Gesundheitsgefährdung ist damit nicht ausgeschlossen (vergleiche 5 Ob 15/92) (5 Ob 2167/96d).

Zusätzlich gibt es seit 1.7. 2000 sog. „fiktive Erhaltungsmaßnahmen“ gemäß §§ 14a Abs. 2 Z 7, womit bei Gewährung einer öffentlichen Förderung u.a. Maßnahmen zur Herbeiführung einer zeitgemäßen Ausstattung der Baulichkeit der Erhaltung zugeordnet sind. Mittels dieser Regelung sind thermische Fassadensanierungen im Rahmen der Erhaltung durchführbar, ungeachtet des vorherigen Erhaltungszustands der Fassade (wie bei MRG-Bauten).

Die Erhaltungspflicht des Vermieters umfasst nicht bloß die Konservierung eines bestimmten Zustandes, sondern dass eine Anpassung an neue Verhältnisse in Anknüpfung an den „jeweils ortsüblichen Standard“ unter dem Schlagwort eines „dynamischen Erhaltungsbegriffs“ erforderlich ist (Weiler, 2008, S. 365).

§ 20a WGG: Sanierung größeren Umfangs:

Durch die WRN 1999 wurde mit 1. 9. 1999 der Anwendungsbereich des WGG im Zusammenhang mit der Sanierung größeren Umfangs auf Gebäude ausgedehnt, die nicht von einer gemeinnützigen Gebäudeverwaltung errichtet worden waren und damit dem § 1 Abs 3 MRG insoweit materiell derogiert. (T1); Beisatz: Ein automatisches Einpendeln von



aufrechten Mietverhältnissen nach dem MRG in die Bestimmungen des WGG fand damit nicht statt, sondern nur unter den Voraussetzungen des § 20a WGG (5 Ob 40/99i, 5 Ob 173/07p).

Abrechnungspflichten:

Jährliche Abrechnungen gemäß § 19 Abs. 1 WGG umfassen:

- Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (Einnahmen durch EVB-Einhebung und Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder Fassadenflächen zu Werbezwecken Ausgaben für Erhaltung und Verbesserung)
- Betriebskosten – siehe Kapitel 1.3 Betriebskostenabrechnung § 21 MRG und Kosten für Gemeinschaftsanlagen
- Gegebenenfalls Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten sowie der Verbrauchsanteile nach den §§ 16-24 HeizKG
- Bei Contracting-Modellen die Differenz zwischen Aufwendungen zur Senkung des Verbrauchs und den dadurch bewirkten Einsparungen bei laufenden, allenfalls dynamisierten Bewirtschaftungskosten über 15 Jahre.

Energieausweis - Vorlagepflicht

Die gemeinnützige Bauvereinigung als Vermieterin und Verkäuferin ist vorlageverpflichtet gemäß § 3 EAVG. Die dem Vermieter (=gemeinnützige Bauvereinigung) für die Erstellung eines Energieausweises entstehenden Kosten werden den Kosten der Erhaltung und Verbesserung gleichgesetzt (§ 14d Abs. 1a). In einer Ergänzung der Geschäftskreisregelung des § 7 Abs. 1 WGG wird die befugte Ausstellung von Energieausweisen zu den Maßnahmen der Gebäudebewirtschaftung gezählt, sodass gemeinnützige Bauvereinigungen mit entsprechend qualifizierten Personal für ihren Verwaltungsbestand Energieausweise ausstellen dürfen.

Wie bei der Erbringung anderer technischer Leistungen auch, ist eine gemeinnützige Bauvereinigung verpflichtet, nur so einen Kostenersatz zu verrechnen, der unter den vergleichbaren Sätzen für einschlägige Fachleute liegt (siehe dazu § 4 Abs. 5 ERVO 1994).

In einer vom Bautenausschuss beschlossenen Ausschussfeststellung wird festgehalten, dass für die Angemessenheit von in der EVB-Abrechnung verrechenbaren Erstellungskosten eines Energieausweises für das gesamte Gebäude zu berücksichtigen ist, dass zur zutreffenden energietechnischen Erfassung eines Gebäudes mehrere Energieausweise notwendig sein können (z.B. wenn im Gebäude unterschiedliche Heizungssysteme oder unterschiedliche Nutzungsformen bestehen) sowie dass die Gültigkeit eines Energieausweises 10 Jahre beträgt, es sei denn vor Ablauf von 10 Jahren würden am Gebäude Änderungen



(z.B. Zu- und Umbau, Sanierung) vorgenommen, die Auswirkungen auf das energietechnische Verhalten haben, womit ein neuer Energieausweis nötig wäre.

- siehe Leitfaden zur OIB-Richtlinie 6 Energietechnisches Verhalten von Gebäuden Kapitel 2.6
- siehe Bautenausschuss-Feststellung unter www.zuwog.at/Materialien

Informationspflichten vor EVB-Einhebung

Informationspflichten vor EVB-Einhebung gemäß § 14d Abs. 4 und 6 iVm § 12a ERVO – siehe Kapitel 7.

§ 7 ERVO regelt, was die gemeinnützige Bauvereinigung wann zur Deckung der Kosten für die Bauverwaltung und Bauüberwachung bei umfassenden Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen verrechnen darf.

5 Aufgaben des Verwalters im WEG-Haus

Ordentliche Verwaltung

- Ordentliche Verwaltung (§ 28 WEG 2002): z.B. Erhaltungsarbeiten gemäß § 3 MRG
 - Außerordentliche Verwaltung der Liegenschaft (§ 29 WEG 2002): z.B. nützliche Verbesserungen
- siehe auch Kapitel 2

Abrechnungspflichten

- Ordentliche Abrechnung gemäß § 34 WEG 2002
- Gegebenenfalls Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten sowie der Verbrauchsanteile nach den §§ 16-24 HeizKG

Zentrale Instrumente

Zentrale Instrumente hinsichtlich thermischer Sanierungen sind

- die vom Verwalter verpflichtend vorzulegende Vorausschau gemäß § 20 Abs. 2 WEG über absehbare Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen sowie die



erforderlichen Beiträge zur Rücklage, die Bewirtschaftungskosten und notwendige Vorauszahlungen, und

- die vorhandene Rücklage nach letzter Jahresabrechnung gemäß § 34 WEG;
- siehe dazu angemessene Rücklage gemäß § 31 WEG;
- Energieausweis: Wohnungseigentümer erhalten von unabhängiger Stelle Informationen über die energetische Qualität des Gebäudes und Empfehlungen für Verbesserung dieser Qualität.

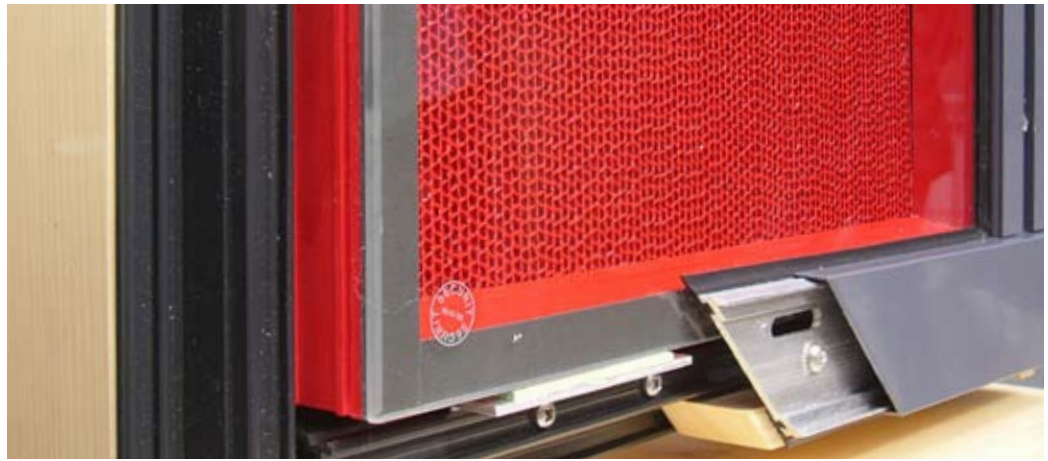
Energieausweis im WEG

- Die Kosten für die Erstellung des Energieausweises gelten als Aufwendungen für die Liegenschaft im Sinn des § 32 WEG und sind daher von allen Wohnungseigentümern entsprechend dem allgemeinen Aufteilungsschlüssel zu tragen. Davon kann durch einstimmige Vereinbarung oder Mehrheitsbeschluss abgewichen werden.
- Soweit nichts anderes von der Wohnungseigentumsgemeinschaft vereinbart oder beschlossen wird, ist es Aufgabe des WE-Verwalters, dass ein höchstens 10 Jahre alter Energieausweis vorhanden ist, der jedem Wohnungseigentümer auf Verlangen zur Verfügung gestellt wird. Die Erstellung und Vorrätighaltung eines Energieausweises für das gesamte Gebäude gehört zur ordentlichen Verwaltung.
- In einer vom Bautenausschuss beschlossenen Ausschussfeststellung wird festgehalten, dass für die Angemessenheit von in der Hauptmietzinsabrechnung verrechenbaren Erstellungskosten eines Energieausweises für das gesamte Gebäude zu berücksichtigen ist, dass zur zutreffenden energietechnischen Erfassung eines Gebäudes mehrere Energieausweise notwendig sein können (z.B. wenn im Gebäude unterschiedliche Heizungssysteme oder unterschiedliche Nutzungsformen bestehen) sowie dass die Gültigkeit eines Energieausweises 10 Jahre beträgt, es sei denn vor Ablauf von 10 Jahren würden am Gebäude Änderungen (z.B. Zu- und Umbau, Sanierung) vorgenommen, die Auswirkungen auf das energietechnische Verhalten haben, womit ein neuer Energieausweis nötig wäre.

→ siehe Leitfaden zur OIB-Richtlinie 6 Energietechnisches Verhalten von Gebäuden Kapitel 2.6

→ siehe Bautenausschuss-Feststellung unter www.zuwog.at/Materialien

⁵ Die angeführten OGH-Erkenntnisse bzw. Rechtssätze beziehen sich vor allem auf das Thema thermische Sanierung oder sollen Grundsätzliches veranschaulichen. Jedenfalls wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben!



Judikatur:

Aus § 20 Abs 4 Satz 2 WEG 2002 ist keine Verpflichtung des Verwalters abzuleiten, bei Einholung eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft über anstehende Erhaltungsarbeiten alle ihm vorliegenden Angebote zum Gegenstand der Abstimmung zu machen (5 Ob 186/08a).

Arbeiten, die der Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, dienen, sind als privilegierte Arbeiten grundsätzlich auch im Anwendungsbereich des § 28 Abs 1 Z 1 WEG unabhängig von der Höhe der damit verbundenen Kosten durchzuführen. Nur dann, wenn die Maßnahme nicht mehr als Erhaltungsmaßnahme qualifiziert werden kann, weil die Kosten des Aufwands im Verhältnis zum Wert der Gesamtliegenschaft wirtschaftlich unvertretbar sind, liegt keine Instandhaltungspflicht nach § 30 Abs 1 Z 1 bzw § 28 Abs 1 Z 1 mehr vor, was im konkreten Fall zum rechtlichen Untergang des Wohnungseigentums führen könnte. Wenn die Sanierung als Erhaltungsmaßnahme angesehen werden kann, dann stellt die Wiederherstellung eines wie hier einsturzgefährdeten Gebäudetrakts eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung dar, die die Minderheit an einen gültig zustande gekommenen Mehrheitsbeschluss bindet (5 Ob 26/07w).

Durch den weiten („dynamischen“ oder „elastischen“) Erhaltungsbegriff ist es zu einer Ausdehnung des Bereichs der ordentlichen Verwaltung im Sinne des § 14 Abs 1 Z 1 WEG zu Lasten der außerordentlichen Verwaltung im Sinne des § 14 Abs 3 WEG (Veränderungen/Verbesserungen) gekommen. Da § 13a Abs 1 Z 1 WEG auf § 14 Abs 1 Z 1 WEG verweist, bedeutet dies auch, dass der einzelne Wohnungseigentümer in sehr weitem Umfang die Durchführung von Arbeiten durchsetzen kann. Voraussetzung ist lediglich die Untätigkeit der Mehrheit (oder des Verwalters), worunter nicht nur die Unterlassung einer Beschlussfassung, sondern auch die mehrheitliche Ablehnung einer Erhaltungsarbeit zu verstehen ist. Das Gericht hat dann die Durchführung der Arbeiten in einer angemessenen Frist aufzutragen; die „Angemessenheit“ hängt hierbei von der Natur der beabsichtigten Maßnahme, der Dringlichkeit der Erhaltungsarbeit und dem damit zusammenhängenden Kostenaufwand ab. Das Gericht hat bei seiner Entscheidung aber auch ganz allgemein auf die Dringlichkeit und auf wirtschaftliche Aspekte wie die Finanzierbarkeit Bedacht zu nehmen. Fällt die Abwägung des Gerichtes für den Antragsteller negativ aus, so hat es bei der Zuständigkeit der Mehrheit für die Veranlassung von Erhaltungsarbeiten zu bleiben (5 Ob 210/01w).

Dem Umfang von Sanierungsarbeiten sind auch im Bereich des WEG Grenzen durch die wirtschaftliche Zumutbarkeit gezogen; ein echter Verbesserungsaufwand gemäß § 14 Abs 1 Z 1, § 15 Abs 1 Z 1 WEG kann nicht der Miteigentümergeinschaft aufgebürdet werden. Wegen der Maßgeblichkeit des ortsüblichen Standards gehören jedoch auch zweckmäßige



und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung des Hauses, selbst wenn damit erstmals der im Erwerbsvertrag vorausgesetzte mängelfreie Zustand des Wohnungseigentumsobjektes hergestellt wird (5 Ob 1102/92).

Der Abgrenzung zwischen ordentlicher Verwaltung und wichtiger Veränderung muss ein wirtschaftlicher Gesichtspunkt zugrunde gelegt werden. Demnach gehören auch zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung bestehender Anlagen noch zu Erhaltungsmaßnahmen. (T5); Beisatz: Hier: Anbringen eines Vollwärmeschutzes im Zuge einer wegen massiven Schäden notwendiger Erneuerung der Fassade. (5 Ob 196/04s).

Um einen Zwang zur „permanenten Modernisierung“ der Liegenschaft zu vermeiden, ist dem Erhaltungsbegriff im Kontext des § 3 Abs 1 MRG und des § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 ein restriktives Verständnis zu unterlegen. (T2); Beisatz: Hier: Begehren nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002. (5 Ob 116/07f)

6 Rechte und Pflichten der Mieter im MRG-Haus

Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten gem. § 6 MRG

Zur Durchsetzung der Erhaltungs- und Verbesserungspflichten des Vermieters hinsichtlich energiesparender Maßnahmen und sämtlicher nützlicher Verbesserungen ist die Mehrzahl der Hauptmieter (berechnet nach der Anzahl der vermietbaren Objekte) berechtigt (§ 6 Abs. 1 MRG) einen Antrag zu stellen.

Duldungspflichten des Mieters gem. § 8 Abs. 2 und 3 MRG

- Betreten des Mietgegenstandes durch Vermieter aus wichtigen Gründen, z.B. Vorarbeiten zu Bauarbeiten, wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind (Interessensabwägung)
- Betreten nur nach Voranmeldung und zumutbarer Tageszeit sofern nicht Gefahr in Verzug
- vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes bei Erhal-



tungs- und Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses und bei Behebung ernster Schäden des Hauses und in Mietgegenständen des Mieters oder in einem anderen Mietgegenstand – bei notwendigen und zweckmäßigen Arbeiten

- Bei Beseitigung einer Gesundheitsgefährdung
- Bei Verbesserungsarbeiten in anderen Mietgegenständen – Eingriff in Mietrecht notwendig, zweckmäßig und zumutbar
- keine Duldungspflicht bei Arbeiten zur Verbesserung des Mietgegenstandes selbst
- zulässige Arbeiten an den den Mietgegenstand umgebenden allgemeinen Teilen des Hauses, z.B. Außen- und auch Innenfenster (MietSlg. 36.261)
- Arbeiten unter möglicher Schonung des Mietrechts des betroffenen Mieters
- Mieter hat Anspruch auf angemessene Entschädigung bei wesentlicher Beeinträchtigung

Dazu aus der Rechtsprechung:

Nützliche Verbesserungsarbeiten sind immer jedenfalls auch solche in § 8 Abs 2 Z 1 MRG genannte zweckmäßige Verbesserungsarbeiten schlechthin (50b15/92).

Die Ersetzung von Holzrahmenfenstern durch neue Kunststoffenster kann grundsätzlich als Erhaltungsarbeit oder Verbesserungsarbeit (§§ 3, 4 MRG) an allgemeinen Teilen des Hauses anzusehen sein. Das Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 3 oder 4 MRG bildet zugleich eine Vorfrage für das Bestehen der Duldungspflicht des Mieters gemäß § 8 Abs 2 Z 1 MRG; im Gegensatz zu § 8 Abs 2 Z 2 MRG sieht § 8 Abs 2 Z 1 MRG keine Interessensabwägung vor (50b15/96; 50b2167/96d).

Einem Mieter kann im Zuge der Sanierung des Hauses nicht die Umgestaltung eines von ihm gemieteten Balkons (einer offenen Loggia) in eine geschlossene Veranda ohne weiteres aufgezwungen werden (50b42/93).

Recht des Mieters auf Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes gem. § 9 MRG

So sind beispielsweise Energiesparmaßnahmen im Mietgegenstand an die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienenden Umgestaltung von z.B. Heizungsanlagen (zentrale Wärmeversorgung) vom Vermieter zu dulden soweit die Veränderung dem jeweiligen Stand der Technik entspricht; der Hauptmieter die Kosten trägt; durch



die Veränderung keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters oder eines anderen Mieters zu besorgen ist; durch die Veränderung keine Schädigung des Hauses, im besonderen keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses erfolgt und die Veränderung keine Gefahr für die Sicherheit von Personen und Sachen bewirkt.

Durch die Duldungspflicht des Vermieters setzt das Vorliegen aller Voraussetzungen des § 9 MRG voraus und ist eine darüber hinausgehende Interessensabwägung nicht vorgesehen. Im Falle einer Maßnahme zur Senkung des Energieverbrauchs wird das Vorliegen der Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 Z 1 MRG unwiderleglich vermutet.

Durch die einmalige zulässigerweise erfolgte Ersetzung der vorhandenen Holzfenster durch Kunststoffenster kann der Vermieter den Einbau von Kunststoffestern durch andere Mieter nicht mehr mit dem bloßen Hinweis auf ein Bedürfnis nach Einheitlichkeit des verwendeten Materials verhindern (5 Ob 38/90).

Ist noch zu respektieren, dass ein Vermieter - aus welchen Gründen auch immer - Holz statt Kunststoffenster haben will, müsste er besondere Gründe für den Weiterbestand eines solchen Interesses darlegen, wenn er bereits in einem anderen Fall den Einbau von Kunststoffestern geduldet hat. Dieser Umstand weckt nämlich Zweifel an der Ernsthaftigkeit und Schutzwürdigkeit seines Anliegens (5 Ob 46/02d).

Schriftliche Vereinbarung zwischen Vermieter und mind. 2/3 der Mieter über Verbrauchsermittlung gemäß § 17 Abs. 1a MRG.

Energieausweis – Einsichtsrecht

Jeder Hauptmieter kann die Einsicht in den Energieausweis und gegen Kostenersatz eine Kopie des Energieausweises verlangen, wenn dessen Erstellungskosten in der Hauptmietzinsabrechnung unter Ausgaben verrechnet worden sind. Damit soll auch das Instrument Energieausweis rascher einen größeren Personenkreis bekannt werden und nicht nur jenen, die seit 1.1.2009 (oder bei Neubauten seit 1.1.2008) einen neuen Mietvertrag abgeschlossen haben (§ 20 Abs. 5 MRG).



7 Zustimmung- und Mitwirkungsrechte von Mietern im WGG-Haus

- Die Mehrheit der Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter kann gemäß § 14c WGG einen Antrag zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (§ 14a Abs. 2 Z 5 und § 14b WGG) stellen (analoge Regelung zum § 6 MRG) oder
- die Gemeinde kann einen Antrag für Erhaltungsarbeiten (§ 14a Abs. 2 Z 1 bis 4 und 6 WGG) stellen (analoge Regelung zu § 6 MRG).
- Mindestens ein Viertel der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte kann gemäß § 14d (4a) WGG innerhalb von zwei Monaten ab Begehren der Bauvereinigung auf Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages nach § 14d Abs. 2 Z 1 (= EVB III – derzeit € 1,54) für die Durchführung von Verbesserungsarbeiten, die über die normale Ausstattung gemäß § 2 Z 2 hinausgehen, die gerichtliche Überprüfung hinsichtlich der Zweckmäßigkeit und Angemessenheit der veranschlagten Kosten dieser Verbesserungsarbeiten beantragen.
- Vereinbarung GBV und mind. 2/3 der Mieter über Verbrauchsermittlung gemäß § 16 Abs. 7 WGG.
- Verbesserungsarbeiten sind gemäß § 14b Abs. 3 von GBV durchzuführen, wenn schriftliche Einigung zwischen GBV und Mehrheit der Mieter über die Durchführung und sichergestellt ist, dass die übrigen Mieter durch die Verbesserungsarbeit finanziell nicht belastet und auch sonst nicht übermäßig beeinträchtigt werden.
- Schriftliche Information des Mieters über erhöhte EVB-Einhebung sowie über Art, Umfang und Kostenschätzungen der zu finanzierenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zwei Monate vor Einhebung (§ 14d Abs. 4 WGG).

8 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

Willensbildung der Eigentümergemeinschaft

Eine Wohnungseigentümergeinschaft entsteht durch Begründung von Wohnungseigentum ohne weitere Beschlusserfordernisse. Sie ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit (§ 18 Abs. 1 und 2 WEG). Das wesentliche Gremium der Willensbildung ist die Eigentümerversammlung (§ 24 WEG).

Das Quorum in der Eigentümerversammlung gilt i.A. in Bezug auf die Miteigentumsanteile.



Es gelten folgende Abstimmungsregelungen:

- a) Einstimmigkeit ist erforderlich für
 - eine Änderung des Nutzwertgutachtens (§ 9 Abs. 6 WEG);
 - eine schriftliche Vereinbarung über die Benützung der allgemeinen Teile (§ 17 Abs. 1 WEG);
 - eine Gemeinschaftsordnung zur Einrichtung bestimmter Funktionen innerhalb der Eigentümergemeinschaft oder über die Willensbildung (§ 26 Abs. 1 WEG);
 - die Festlegung eines von § 32 Abs. 1 abweichenden Aufteilungsschlüssel der Aufwendungen oder eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit (§ 32 Abs. 2 WEG);
 - eine Änderung des Verteilungsschlüssels für Erträge aus allgemeinen Teilen (§ 33 Abs. 3 WEG);
 - eine vom Kalenderjahr abweichende Abrechnungsperiode (§ 34 Abs. 2 WEG);
 - das Erlöschen des Wohnungseigentums (§ 35 Abs. 1 WEG).

- b) Eine Zweidrittelmehrheit ist erforderlich für
 - eine vorläufige Benützungsregelung für die allgemeinen Teile der Liegenschaft (§ 17 Abs. 2 WEG);
 - die Beschlussfassung über eine andere als zweijährige Periode der Einberufung von Eigentümerversammlungen durch den Verwalter (§ 25 Abs. 1 WEG);
 - die Umstellung der Aufteilung der Aufwendungen nach den Verbrauchsanteilen (§ 32 Abs. 3 WEG).

- c) Eine Mehrheitsentscheidung nach Anteilen ist erforderlich für
 - in Fragen des rechtlichen Verhältnisses zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter (§ 18 Abs. 3 Z 1 lit. b WEG);
 - hinsichtlich der Vertretung der Wohnungseigentümer, wenn kein Verwalter bestellt ist (§ 18 Abs. 3 Z 2 lit. a WEG);
 - hinsichtlich Weisungen an den Verwalter (§ 20 Abs. 1 WEG);
 - hinsichtlich Weisungen an den Eigentümervertreter (§ 22 Abs. 2 WEG);
 - bei Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung (§ 28 Abs. 1 WEG);
 - bei nützlichen Verbesserungen der außerordentlichen Verwaltung (§ 29 Abs. 1 WEG);



- für die Abrechnung von Energiekosten von Gemeinschaftsanlagen in pauschalierter Form (z.B. Münzautomaten) (§ 32 Abs. 4 WEG);
- für den Ausschluss von Wohnungseigentümern (§ 36 Abs. 1 WEG);
- bei Konkurs des Wohnungseigentumsorganisors zur Aufnahme zusätzlicher Hypothekendarlehen sowie zur Weiterführung durch einen anderen Wohnungseigentumsorganisor (§ 41 Abs. 2, § 44 WEG).

Bei Nichtzustandekommen der erforderlichen Mehrheiten hat der Verwalter schriftlich an die nicht erschienenen und auch nicht rechtswirksam vertretenen Wohnungseigentümer heran zu treten (§ 25 Abs. 3 WEG).

Minderheitsrechte im WEG

Dem einzelnen Eigentümer kommen Äußerungs- und Stimmrecht sowie Minderheitsrechte bei der Willensbildung der Eigentümergemeinschaft zu (§ 24 Abs. 7 WEG). Ein Beschluss ist erst wirksam, nachdem allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden ist. Dem einzelnen Eigentümer kommen Rechte der Anfechtung von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft zu. Jeder Wohnungseigentümer kann gerichtlich gegen mehrheitlich beschlossene Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung (z.B. nützliche Verbesserung) (§ 29 Abs. 1 WEG) sowie hinsichtlich der Rechtsunwirksamkeit von Beschlüssen wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gegen die übrigen Wohnungseigentümer vorgehen (§ 24 Abs. 6 WEG).

Durchsetzungsrechte einzelner Wohnungseigentümer

Der einzelne Eigentümer kann hinsichtlich folgender Streitpunkte eine gerichtliche Entscheidung beantragen (§ 30 WEG):

- Durchführung von Erhaltungsarbeiten binnen angemessener Frist;
- Bildung oder Änderung der angemessenen Rücklage; Antrag auf Ratenzahlung;
- Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung, z.B. Abschluss angemessener Versicherungen;
- Auftrag an den Verwalter, Auflösung des Verwaltervertrags, Bestellung eines Verwalters oder vorläufigen Verwalters;
- Änderung der Hausordnung;
- Kündigung eines vermieteten Stellplatzes wegen Eigenbedarfs.



Jeder einzelne Eigentümer kann eine Überprüfung der Aufteilung der Aufwendungen beantragen (§ 32 Abs. 1 WEG).

Mindestens drei Wohnungseigentümer, die zusammen mindestens ein Viertel der Anteile haben, können die Einberufung einer Eigentümerversammlung verlangen (§ 25 Abs. 1 WEG).

Wenn ein einzelner Eigentümer (oder eine Familie) die Mehrheit der Anteile besitzt, kann ein Minderheitseigentümer auch hinsichtlich Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung das Gericht anrufen (§ 30 Abs. 2 WEG).

Jeder Wohnungseigentümer kann Einsicht in den Energieausweis und eine Kopie gegen Kostenersatz verlangen. (§ 20 Abs. 3a WEG 2002).

Literatur:

Weiler, T. (2008): Nachhaltigkeit im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. In: Lugger/Holoubek (2008), S. 361-370.

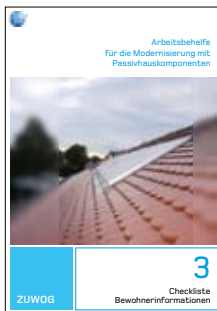
Das Projekt

Die Arbeitsbehelfe für die Modernisierung mit Passivhauskomponenten wurden im Rahmen des Forschungsprojektes ZUWOG – Zukunftsfähige Wohngebäudemodernisierung erstellt. Im Mittelpunkt stehen praxistaugliche Lösungen, die auch hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Bewohnerzufriedenheit überzeugen.

In Zusammenarbeit von Wohnbauträgern, Planern und wissenschaftlichen Einrichtungen wurden die Erfahrungen aus mehreren umgesetzten „Passivhaussanierungen“ und „Faktor-10-Sanierungen“ sowie aus dem Passivhaus-Neubau dokumentiert und ausgewertet.

Das Ergebnis dieser Arbeit ist die vorliegende Reihe von Arbeitsbehelfen. Neben Checklisten für die technischen Aspekte einer Modernisierung mit Passivhauskomponenten sind Arbeitsbehelfe zur Bewohnerinformation sowie zu den rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen kostenlos auf der Website www.zuwog.at als Download erhältlich.

Arbeitsbehelfe



ZUWOG-Arbeitsbehelfe
kostenlos downloaden
unter www.zuwog.at

Technik und Qualitätssicherung

- 1 Checkliste Technische Planung
- 2 Checkliste Qualitätssicherung

Bewohnerkommunikation

- 3 Checkliste Bewohnerinformationen
- 4 Bewohnerinformationen vor, während und nach der Sanierung
- 5 Fragebogen für die Evaluierung

Recht und Förderung

- 6 Checkliste Recht und Förderung
- 7 Bau- und wohnrechtliche Aspekte
- 8 Finanzierung
- 9 Förderung

Die Arbeitsbehelfe wurden vom folgenden **Autorenteam** erstellt:
Wolfgang Amann, Ingrid Domenig-Meisinger, Margarete Havel, Walter Hüttler, Helmut Schöberl und Tatjana Weiler.

Für wertvolle **Hinweise und Reviewing** bedanken wir uns bei:
Bernhard Albrecht, Eva Bauer, Marcus Deopito, Michael Groll, Johannes Fechner, Stefan Haertl, Radoslav Hanic, Hans Knoll, Hans-Peter Lorenz, Julius Rozner, Miriam Rygalyk, Engelbert Spiß und Márton Varga.

Anregungen und **Rückmeldungen** bitte an:
Walter Hüttler, e7 Energie Markt Analyse GmbH, Tel. +43 1 907 80 26 – 54, walter.huettler@e-sieben.at.
Gestaltung: www.november.at, **Stand: Juni 2009**

Auftraggeber

Dieses Projekt wurde aus Mitteln des Klima- und Energiefonds gefördert und im Rahmen des Programms „ENERGIE DER ZUKUNFT“ durchgeführt.

Auftraggeber:



www.klimafonds.gv.at



www.energiederzukunft.at

Programmverantwortung:



www.bmvit.gv.at



www.bmwfj.gv.at

Programmmanagement:



www.ffg.at

Projektpartner

- e7 Energie Markt Analyse GmbH (Koordination): DI Walter Hüttler, Dipl. Umwelt-Natw. ETH Márton Varga, Miriam Rygalyk, BA.
- Vorarlberger Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH (VOGEWOSI): Dr. Hans-Peter Lorenz, Bernhard Albrecht
- Neue Heimat Tirol Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgesellschaft mbH: Ing. Engelbert Spiß
- Heimat Österreich Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH: Prok. DI Stefan Haertl
- Ennstal - Neue Heimat - Wohnbauhilfe Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH: Prok. Julius Rozner, DI Marcus Deopito
- Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen: Hans Knoll, Michael Groll
- Schöberl&Pöll OEG: DI Helmut Schöberl, DI Radoslav Hanic
- Havel&Havel Beratungen GmbH: Mag. Margarete Havel
- IIBW Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH: Dr. Wolfgang Amann
- Arch+More ZT GmbH: Arch DI Ingrid Domenig-Meisinger
- 17&4 Organisationsberatung GmbH: DI Johannes Fechner
- Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen gbv – Revisionsverband: Mag. Eva Bauer, Mag. Tatjana Weiler

Die Projektpartner, die Autoren der Arbeitsbehelfe und die Betreiber der Webseite www.zuwog.at übernehmen keine Verantwortung für jegliche Verwendung der in den Arbeitsbehelfen enthaltenen Informationen.