

Arbeitsbehelfe für die Modernisierung mit Passivhauskomponenten



ZUWOG

8

Finanzierung



Inhalt

1. Finanzierung im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) 3
2. Finanzierung im Anwendungsbereich des
Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) 5
3. Finanzierung der Sanierung im WEG-Haus 9

Finanzierungs- möglichkeiten

Welche Finanzierungsmöglichkeiten ergeben sich aus den Regelungen des MRG, des WGG und des WEG für die Umsetzung von thermischen Sanierungen bzw. für die Modernisierung mit Passivhauskomponenten? Der Arbeitsbehelf enthält die wichtigsten relevanten Bestimmungen mit praxisrelevanten Erläuterungen, ergänzt durch zahlreiche Beispiele aus der Rechtsprechung.



1 Finanzierung im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG)

Möglichkeiten der Finanzierung einer thermischen Sanierung:

- Erhebung der im Haus zur Verfügung stehenden Mittel;
- Höhe der Hauptmietzinsreserve nach letzter Jahresabrechnung gemäß § 20 MRG;
- Eventuell Erhöhungsmechanismus;
- Erhebung der in Frage kommenden Förderungen – siehe Förderkapitel.

Im MRG-Haus hat die Finanzierung gem. § 3 Abs. 3 MRG aus folgenden Quellen zu erfolgen:

a) Mietzinsreserve der vorausgegangenen zehn Kalenderjahre, gemäß Jahresabrechnung nach § 20 MRG einschließlich der aus Anlass der Durchführung einer Erhaltungsarbeit gewährten Zuschüsse zu decken (§ 3 Abs. 3 MRG)

b) Reichen diese Beträge zur Deckung nicht aus, sind auch die während des Zeitraums, in dem sich solche oder ähnliche Arbeiten erfahrungsgemäß wiederholen, zu erwartenden oder anrechenbaren Hauptmietzinse für alle vermieteten, vermietbaren oder vom Vermieter benutzten Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten des Hauses heranzuziehen. (§ 3 Abs. 3 Z 1 MRG)

c) Wenn die vorhandenen Mittel nicht ausreichen, sind die Erhaltungsarbeiten nach Maßgabe ihrer bautechnischen Dringlichkeit gereiht durchzuführen. Gemäß § 3 Abs. 3 Z 2 MRG definierte dringliche Erhaltungsarbeiten (z.B. die Beheizungsanlage) sind vom Vermieter ohne Rücksicht auf bestehende Kostendeckung sofort durchzuführen. Der Einwand der Unwirtschaftlichkeit ist dabei nicht zu berücksichtigen (MietStg 37.255).

d) In den meisten Bundesländern, so auch in Wien nach der aktuellen Sanierungsverordnung 2008, sind thermisch relevante Erhaltungsmaßnahmen förderbar.

e) Sofern diese Mittel nicht ausreichen, kann eine Mietzinserhöhung gem. §§ 18 ff MRG gerichtlich begehrt werden. Ausgehend von angemessenen Kosten der Maßnahme (nachzuweisen mit Kostenvoranschlag) wird ein Deckungsfehlbetrag ermittelt, der in einem zweistufigen Berechnungsverfahren Berechnungsverfahren in Abhängigkeit von der bisherigen Miete und der Wohnungskategorie den einzelnen Wohnungen zugeteilt wird (Rainer, Miet- und WohnR, Kap. 2.3.6). Die Angemessenheit von Kosten für thermische Sanierungen ist allerdings nicht definiert und weitgehend unklar (Köppl et al., 2008, S. 37). Eine Mietzinserhöhung ist nicht



möglich bei Kategorie D-Wohnungen, die über dem Kategorie-Mietzins vermietet sind und bei Befristungen unter 4 Jahren.

f) Möglichkeit der Vereinbarung einer zeitlich begrenzten Überschreitung gesetzlicher Mietzinsschranken (§ 16 Abs. 10 und 11 MRG „Sanierungsvereinbarung“) zwischen Mieter und Vermieter, ohne ein gerichtliches Zinserhöhungsverfahren nach § 18 MRG

- zur Deckung von Kosten der Erhaltung und von nützlichen Verbesserungen iSd §§ 3 und 4 MRG und von Kosten von geförderten Sanierungsmaßnahmen;
- Voraussetzung ist:
 - schriftliche Vereinbarung über das Ausmaß und den Zeitraum der Erhöhung;
 - frühestens ein halbes Jahr nach Abschluss des Mietvertrages zulässig;
 - bei befristeten Mietverträgen muss der Erhöhungszeitraum vor Ablauf des Mietvertrages enden.
- Überbindung des Nachmieters:
 - wenn Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 rechtswirksam;
 - schriftlich die restliche Dauer des Erhöhungszeitraumes und die Erhöhung selbst im Mietvertrag vereinbart wird.

Die Vereinbarung nach § 16 Abs 10 MRG hat die zu finanzierenden Arbeiten, ihre Kosten, das Ausmaß der Erhöhung und den Erhöhungszeitraum zu enthalten. Was den Erhöhungszeitraum anlangt, so ist neben dessen Dauer auch dessen Beginn (oder Beginn und Ende) anzugeben. Dies hat regelmäßig datumsmäßig zu geschehen (50b151/03x).

Nach anderen Möglichkeiten, die Wärmedämmung eines Hauses als eine die Mietzinserhöhung nach §§ 18 ff MRG rechtfertigende Erhaltungsarbeit zu behandeln, ist erst zu suchen, wenn eine Subsumierung der Arbeiten unter §3 Abs2 Z 5 MRG ausscheidet. Sie allein deshalb den Sonderbestimmungen des § 18b MRG zu unterwerfen, weil die Anbringung der Wärmedämmung am verfahrensgegenständlichen Haus mit Mitteln gefördert wird, die auf Grund der Bestimmungen des Wohnhaussanierungsgesetzes gewährt worden sind, würde der Zielsetzung des § 18b MRG nicht gerecht, unter der Voraussetzung einer öffentlichen Förderung auch Maßnahmen der Verbesserung des Hauses in den Kreis jener Arbeiten einzubeziehen, die über eine Erhöhung der Hauptmietzinse finanziert werden können. Derartige Sanierungsmaßnahmen „gelten“ in Verfahren zur Erhöhung der Hauptmietzinse als Erhaltungsarbeiten, was bei Erhaltungsarbeiten, die ohnehin im Katalog des §3 Abs 2 MRG enthalten sind, gar nicht erst fingiert werden muss (50b58/03w).



Eine getrennte Überwälzung des Erhaltungsaufwands für allgemeine Teile des Hauses vor einer unmittelbar heranstehenden Sanierung auch des Inneren des Gebäudes und damit der unvermietbaren Wohnungen kommt nicht in Betracht. Es ist daher angesichts einer vom Antragsteller vorgenommenen Teilung der Arbeiten zu unterstellen, dass die an allgemeinen Teilen des Hauses durchgeführten Arbeiten im Ergebnis auch der Vermietbarkeit einzelner Mietobjekte zugute kommen, was sich etwa bei der Erneuerung von Fenstern oder der Dachsanierungsarbeiten von selbst versteht. Damit ist die Vermietbarkeit der in Frage stehenden Mietobjekte für das Aufteilungsverfahren zu unterstellen (Hier: Im vorliegenden Fall sind vom Erhöhungsverfahren nur Arbeiten im Sinn des § 3 Abs 2 Z 1 MRG, also an allgemeinen Teilen des Hauses umfasst, im Wesentlichen Arbeiten, die kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrags vorzunehmen waren. Sie dienen nicht unmittelbar der Herstellung der Vermietbarkeit der leerstehenden Wohnungen, sind jedoch - insbesondere was die Erneuerung der Außenfenster und die Dachsanierung betrifft - nicht völlig aus einem Zusammenhang mit der Vermietbarkeit leerstehender Wohnungen zu lösen (5Ob12/01b).

§ 3 MRG ist auch bei Mietobjekten nach § 1 Abs 4 Z 2 MRG idF vor der MRN 2001 (Wohnhaus mit nur zwei Wohnungen) oder nach § 1 Abs 2 Z 5 MRG idF MRN 2001 (Gebäude mit nur zwei Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten) anzuwenden (5Ob172/03k).



2 Finanzierung im Anwendungsbereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG)

Vorwegprüfung der Wirtschaftlichkeit von Sanierungen (gegenüber Abbruch und Neubau)

Mit der Wohnrechtsnovelle 2006 (WRN 2006, BGBl I 2006/124) wurde für den Bestand der gemeinnützigen Bauvereinigungen der Rechtstatbestand des „Re-Constructing“ eingeführt. In diesem Zusammenhang wird unter „Re-Constructing“ die gesetzliche Möglichkeit verstanden, den Abriss eines Wohngebäudes und die Errichtung eines Ersatzneubaus rechtlich durchzusetzen.

Die technischen, wirtschaftlichen und ökologischen Grundlagen des Re-Constructing wurden im Rahmen des Schweizer Forschungsprojekts „Neu Bauen statt Sanieren“ der FH Basel von 2001 aufbereitet:

„Wenn Mehrfamilienhäuser nicht mehr funktionstüchtig sind oder nur noch schlecht vermietet werden können, weil sich die Wohnvorstellungen geändert haben, wird eine tiefgreifende Sanierung oder gar ein Umbau unumgänglich. Oft ist in dieser Situation die Alternative ‚Abbruch und Ersatzneubau‘ die ökonomisch interessantere Alternative. Aus Sicht der Umweltverträglichkeit haben beide Varianten Vor- und Nachteile. Der Ersatzneubau lässt sich energietechnisch energietechnisch meist viel einfacher auf einen hohen Standard optimieren, bringt aber höheren Ressourcenverbrauch und grössere Umweltbelastung durch die Erstellung mit sich. Eine Reihe typischer Fallstudien hat gezeigt, dass die Variante Ersatzneubau aus ökologischer Sicht durchaus verantwortet werden kann, wenn der Neubau bezüglich Energieeffizienz deutlich besser als die Sanierung ausgeführt werden kann und ein sorgfältiges Rückbaukonzept umgesetzt wird“ (Binz, 2001, Neu Bauen statt Sanieren, FH Basel).

Änderungskündigungen aufgrund technischer Abbruchreife gemäß § 30 Abs. 2 Z 14 MRG sind heute praktisch ausschließlich auf dem Wege individueller Vereinbarungen zu erreichen. Diese MRG-Regelung ist gem. § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b) WGG auch auf Bauten gemeinnütziger Bauvereinigungen anzuwenden. Gemäß § 30 (2) Z. 14 MRG ist ein „wichtiger Grund“ für eine Kündigung, wenn

„die ordnungsgemäße Erhaltung des Miethauses, in dem sich der Mietgegenstand befindet, aus den Hauptmietzinsen einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Erhaltungsaufwandes zulässigen erhöhten Hauptmietzinses weder derzeit noch auf Dauer sichergestellt werden kann, die baubehördliche Bewilligung zur Abtragung des Miethauses erteilt worden ist und dem Mieter Ersatz beschafft wird“,



gemäß § 30 (2) Z. 15 MRG, wenn

„ein Miethaus ganz oder in dem Teil, in dem sich der Mietgegenstand befindet, abgetragen oder umgebaut werden soll, mit dem Abbruch (Umbau) die Errichtung eines neuen (geänderten) Bau- es sichergestellt ist, die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag des Bauwerbers mit Bescheid erkannt hat, dass selbst unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der bisherigen Mieter der geplante Neubau (Umbau) aus Verkehrsrücksichten, zu Assanierungszwecken, zur Vermehrung der Wohnungen, die zur Beseitigung oder Milderung eines im Ortsgebiet bestehenden quantitativen Wohnungsbedarfes oder eines qualitativen Wohnfehlbestandes geeignet sind, oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt und dem Mieter Ersatz beschafft wird“.

Die Durchsetzung eines solchen Kündigungstatbestandes ohne Abschlagszahlung für die Abtretung der Mietrechte ist i.d.R. nur mit erheblichem Zeitaufwand möglich.

Mit der Wohnrechtsnovelle 2006 wurde eine verpflichtende Gegenüberstellung der Kosten einer Sanierung gegenüber Abriss und Ersatzneubau in § 23 Abs. 4d WGG eingeführt:

Die Bauvereinigung ist verpflichtet, in Zweifelsfällen – insbesondere bei einem unwirtschaftlich hohen energetischen Sanierungsbedarf (§ 14a Abs. 2 Z 5) – in einer unternehmensinternen Kalkulation die Kosten einer umfassenden Sanierung den Kosten eines Abbruchs samt den Kosten der Errichtung einer Baulichkeit in räumlicher Nähe (§ 2 Z 1) gegenüber zu stellen. Die Sinnhaftigkeit einer umfassenden Sanierung trotz unwirtschaftlich hoher Sanierungskosten ist zu begründen.

Bei den Kalkulationen sind auch Überlegungen zur Verwertbarkeit sanierter Objekte anzustellen.

§ 14 Abs. 3b WGG regelt die Festlegung einer fiktiven Mietzinserhöhung bei Sanierung des Gebäudes:

Das Gericht hat über Antrag der Bauvereinigung über die Höhe der Kosten zu entscheiden, die aus den nicht verbrauchten und zukünftigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu decken wären, um eine Sanierung der Baulichkeit und der bestehenden Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände gemäß § 2 Z 2 durchzuführen.

In den parlamentarischen Materialien zur Wohnrechtsnovelle 2006 wird der Unterschied zur mietrechtlichen Änderungskündigung herausgestrichen:

„Durch diese Verpflichtung der Bauvereinigung soll verhindert werden, dass Sanierungen mit einem exorbitant hohen Aufwand - der letztendlich von den Mietern und sonstigen Nutzungsberechtigten vor allem in Form des Nutzungsentgelts zu leisten ist - durchgeführt werden. Voraussetzungen für dieses neu eingeführte Modell sind im Unterschied zu § 30 Abs. 2 Z 14 und 15 MRG



einerseits die Erstellung eines Vergleichs hinsichtlich der wirtschaftlichen Sinnhaftigkeit einer umfangreichen Sanierung sowie andererseits eine qualifizierte Ersatzbeschaffung (Objekt in räumlicher Nähe und zumindest Gleichwertigkeit des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstands, Entgeltvergleich)“ (1183 der Beilagen XXII. GP - Regierungsvorlage – Materialien, S. 48).

Österreicher klassifiziert die Einführung dieses Modells zutreffend, dass das WGG einerseits ein weiteres Mal eine Vorreiterrolle eingenommen hat, dass das Modell aber andererseits im Zuge des Gesetzwerdungsverfahrens zu einem reinen Konsensmodell geworden ist. Es wurde damit erstmalig die Frage der Sinnhaftigkeit von „Sanierungen um jeden Preis“ thematisiert. Österreicher unterstreicht den Stellenwert des neuen Vergleichsverfahrens gemäß § 14 Abs. 3b WGG als Ausgangspunkt für wirtschaftlich sinnvolle durchgreifende Sanierungen (Österreicher, 2008, S. 199).

Im WGG-Haus erfolgt die Finanzierung der Erhaltung gemäß § 14 Abs. 1 – 5a WGG aus folgenden Quellen:

a) Nicht verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVV) nach letzter Jahresabrechnung gemäß § 19 WGG und künftig im gesetzlichen Höchstausmaß einzuhebende Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge unter Einrechnung der Einnahmen aus Vermietung und Überlassung von Dach- und Fassadenflächen;

Ein Instrument von besonderer Effizienz im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht ist der 1985 eingeführte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVV). Der nach Baualter gestaffelte EVV sieht komplexe Vorschreibungs- und Verrechnungsregelungen vor (z.B. die Rückforderbarkeit durch den letzten Mieter des über die Grundstufe erhöhten EVV bei Nichtverbrauch nach 10 Jahren, angemessen verzinst) und ist durch seine autonome Gestaltung und ausschließlicher Verwendungsmöglichkeit für Erhaltung und Verbesserung ein praktikables Finanzierungsinstrument für umfassende Sanierungen (Weiler, 2008, S. 364).

Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gemäß § 14d WGG: Der zulässige EVV beträgt zur Zeit

- bei Erstbezugsdatum länger als 20 Jahre zurück 1,54 €/m²
- bei Erstbezugsdatum zw. 10 u. 20 Jahren zurück 1,03 €/m²
- bei Erstbezugsdatum nicht älter als 10 Jahre 0,39 €/m²



Gemäß § 14 Abs. 7 und 7a WGG können gemeinnützige Bauvereinigungen für Bauten mit gänzlich getilgter Finanzierung ein Entgelt von 70% des burgenländischen Richtwerts verrechnen, das für fünf Jahre den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zuzuführen ist. Sie sind eine wichtige Quelle zur Finanzierung umfassender Sanierungen.

b) Gerichtliche EVB-Erhöhung gemäß § 14 Abs. 2-5:

- wenn die nicht verbrauchten EVB und die künftig im gesetzlichen Höchstausmaß einzuhebenden EVB zur ordnungsgemäßen Erhaltung der Baulichkeit nicht ausreichen kann zur Deckung des Fehlbetrages eine vom Gericht festgelegte bzw. mit allen Mieter vereinbarte Erhöhung des EVB auf maxm 10 Jahre erfolgen;
- zur Finanzierung fiktiver Erhaltungsmaßnahmen gem. § 14a Abs. 2 Z 7 wenn die Bestandsdauer dieser Maßnahmen oder die Dauer der öffentlichen Förderung einen Zeitraum von 10 Jahren nicht übersteigt, kann eine EVB -Erhöhung bis max. 15 Jahre erfolgen;

c) Mit öffentlichen Mitteln geförderte Sanierungsmaßnahmen, wenn Rückzahlung der Darlehen max. 10 Jahre beträgt und zur Deckung des Fehlbetrages eine EVB- Erhöhung notwendig ist, so gelten diese Sanierungsmaßnahmen als Erhaltungsarbeiten im Erhöhungsverfahren;

d) Einsparfinanzierung (Contracting) – siehe (§§ 14 Abs. 5a,5b, 19 Abs.1 WGG + § 12b ERVO).

Contracting im WGG – alternatives Finanzierungsmodell für Sanierungen in gemeinnützigen Bauten. Seit der Wohnrechtsnovelle im Jahr 2000 ist die Refinanzierung von thermischen Sanierungsmaßnahmen aus den eingesparten Energiekosten möglich (zusätzlich zu den eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen)

- Für die Wohnungsnutzer kostenneutrale Refinanzierung von Sanierungs- und ressourcensparende Maßnahmen durch Kosteneinsparungen.
- Die Aufwendungen für ressourcensparende Maßnahmen (z.B. Verbesserung der Wärmeversorgung) werden aus dem valorisierten Einsparungspotential bzw. in Kombination mit notwendigen Erhaltungsarbeiten und/oder Förderungen refinanziert.
- Die Refinanzierungskosten gelten – befristet (maximal 15 Jahre)– als Betriebskosten gemäß § 21 oder 24 MRG maximal in der Höhe der Einsparung.
- Das heißt: Die gesunkenen (verbrauchsabhängigen) Kosten finden keinen Niederschlag in der Betriebskostenabrechnung, sondern die Differenz wird zur Deckung der Aufwendungen verwendet.



- Darüber hinaus – und unbeschadet der Valorisierungsmöglichkeit – gilt aber das Kostendeckungsprinzip gemäß § 13 Abs. 1.
- Volle Transparenz des Contracting Modells wird gewährleistet durch:
- die Erbringung des Nachweises,
- dass die Refinanzierung durch einen gleichbleibenden (wertgesicherten) Jahrespauschalbetrag erfolgt, der sachgerecht, auf Grund der durchschnittlich in den letzten 3 Abrechnungsperioden tatsächlich abgerechneten Kosten, festgelegt wird;
- dass die durchzuführende Maßnahme zur Senkung des Verbrauchs (der anfallenden Menge) – laut Gutachten eines Ziviltechnikers oder eines gerichtlich beeideten Sachverständigen - zweckmäßig sind;
- dass die Maßnahmen Vorteile (wie Senkung der Kosten) – laut Gutachten eines Ziviltechnikers oder eines gerichtlich beeideten Sachverständigen für den Mieter oder Nutzungsberechtigten bringt;
- Abrechnungsvorschriften.
- Nach Abschluss der Refinanzierung schlägt die Kostenreduktion voll auf das Entgelt durch. Eine allfällige verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten bleibt jedenfalls unberührt.
- Das Contracting-Modell kann über einen Dritten oder die Bauvereinigung durchgeführt werden.
- Das neue Contracting-Modell ist auch im Anwendungsbereich des Heizkostenabrechnungsgesetz möglich.

Auszug aus WRN 2000 plus Materialien und ERVO sowie Grafik siehe www.zuwog.at



3 Finanzierung der Sanierung im WEG-Haus

Die Finanzierung von thermischen Sanierungen in Wohnungseigentumsbauten ist grundsätzlich von den Eigentümern zu tragen:

Angemessene Rücklage im WEG

Gemäß § 31 WEG 2002 haben die Wohnungseigentümer eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für Aufwendungen zu bilden. Dies ist Teil der ordentlichen Verwaltung gemäß § 28 Abs. 1 Z. 2. Der Bericht des Justizausschusses zur Regierungsvorlage zum WEG 2002 (Feststellung zu § 31 Abs. 1) weist darauf hin, dass hinsichtlich einer angemessenen Rücklagenbildung auch auf die allfällige Notwendigkeit einer thermischen Sanierung des Gebäudes Bedacht zu nehmen ist. Diese „allfällige Notwendigkeit“ hat sich mit der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie in den novellierten Bauordnungen der Länder im Lauf des Jahres 2008 für viele Bestandsgebäude im Fall einer umfassenden Sanierung zu einer baurechtlichen Verpflichtung gewandelt (Hüttler, 2008, S. 6).

Die Vorausschau gem. § 20 Abs. 2 WEG

Die Vorschau ist ein wichtiges und wirtschaftsnahes Instrument zur Forcierung thermischer Sanierungen von Wohnungseigentumsanlagen.

Es zählt zu den Pflichten des Verwalters,

- die in absehbarer Zeit notwendigen,
- über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und
- die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten,
- die dafür erforderlichen Beiträge zur Rücklage sowie
- die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem
- die Bewirtschaftungskosten, und
- die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen,

den Wohnungseigentümern bekannt zu geben.

Die Sanierungsförderungen der Länder zielen verstärkt auf Wohnungseigentümergeinschaften ab, indem z.B. in Niederösterreich, Oberösterreich, der Steiermark oder Tirol alternativ zur AZ-Förderung (Annuitätenzuschuss in Verbindung mit einer



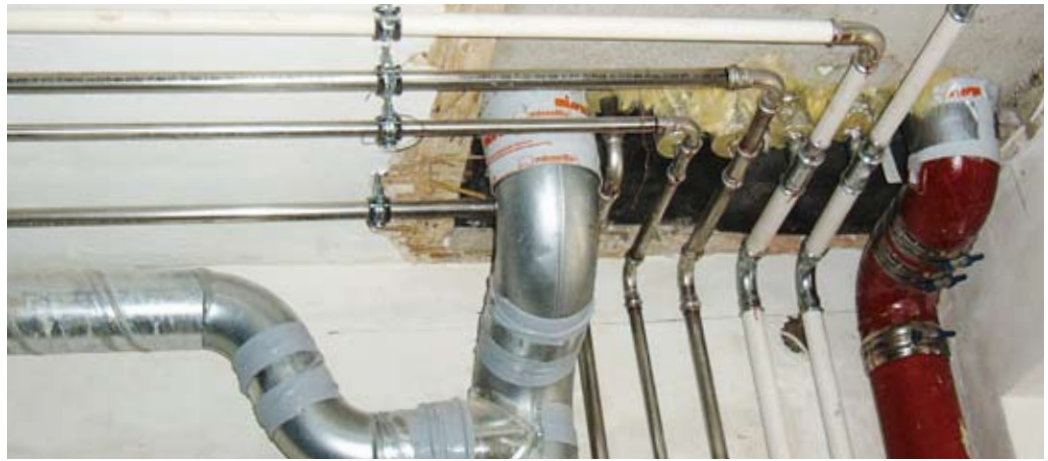
Kapitalmarktfinanzierung) auch verlorene Zuschüsse angeboten werden, die erfahrungsgemäß von Eigentümern eher angenommen werden als Darlehensförderungen.

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 (50b186/08a).

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 (50b26/07w).

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 (50b210/01w).



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 1102/02).

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).

Literatur

- Hüttler, W. (2008): Anpassungen im Wohnrecht zur Umsetzung der Klimastrategie (Studie der e7 Energie Markt Analyse GmbH im Auftrag des BMLFUW, Wien).
- Österreicher, T. (2008): Eine Generation WGG. In: Lugger/Holoubek (2008), S. 189-200.
- Weiler, T. (2008): Nachhaltigkeit im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. In: Lugger/Holoubek (2008), S. 361-370.

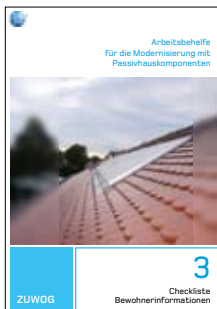
Das Projekt

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.