

WOHNBAUFORSCHUNG
NIEDERÖSTERREICH;
WOHNBAUFORSCHUNGSERFASSUNG
PROJEKTbeschreibung

2009

ERFASSUNGSNUMMER: 822179

SIGNATUR: WBF2009 822179

KATALOG: A, INDEX ST. PÖLTEN

STATUS: 22 2

BESTART: E

LIEFERANT: WOHNBAUFORSCHUNG
DOKUMENTATION 2009, WBF2009,
WBFNOE

ERWAR: B

EXEMPLAR: 1

EINDAT: 2009-12-04GS

PROJEKTTITEL: Ganzheitliche Modernisierung im
Wohnbau – Vorschläge zur Behebung
rechtlicher Hemmnisse

TYP: 1

PROJEKTLLEITER: Prof. Dr. Reinhold Christian, Neue
Herrengasse 17a, 3109 St. Pölten,
02742/294-17451, uma@noe-lak.at

PROJEKTMITARBEITER: Susanne Bäuerl, Sabine Berger, DI Ralph
Feichtinger, DI (FH) René Bolz, Rupert
Christian, Kontakt wie oben; oa. Univ.
Prof. Dr. Andreas Vonkilch; Min.Rat Dr.
Andreas Sommer; Rupert Christian.

NEBEN – SACHTITEL: -

ZUSÄTZE: F 2179

BEARBEITERADRESSE: Umwelt Management Austria Kontakt wie
oben

E-Jahr: Projektdauer: 10 Monate

FUSSNOTEN HAUPTGRUPPEN
ABGEKÜRZT: BOGL, GEGL

SACHGEBIET(E)/ EINTEILUNG
BMWÄ: Energie, Rechtliche Probleme, Sanierung

ARBEITSBEREICH (EINTEILUNG
NACH F-971, BMWÄ): Planung, Wohnungswirtschaft

SW – SACHLICHE (ERGÄNZUNG) Altbau, Effizienz, Energie,
Heizungstechnik, Sanierung,
Wärmetechnik

PERMUTATIONEN: S1 / S2

BEDEUTUNG FÜR NIEDERÖSTERREICH - BESCHREIBUNG DES PROJEKTES:

Die Energieeffizienz ist der wichtigste Schlüssel zu einer zukunftsfähigen Energieversorgung. Um eine optimale Wirkung zu erzielen, muss dafür gesorgt werden, dass nicht Einzelmaßnahmen im Vordergrund stehen, sondern dass ganzheitliche Sanierung durchgeführt wird und rechtliche und andere Hemmnisse analysiert werden, worauf Vorschläge zu ihrer Überwindung bzw. Reduktion ausgearbeitet wurden. Um die Energieversorgung langfristig in Österreich zu sichern, die Treibhausgasemissionen zu senken und auf geringem Niveau zu halten, sind zwei eng miteinander verknüpfte Strategien ein Gebot der Stunde: -wie erwähnt - die Erhöhung der Energieeffizienz sowie der forcierte Einsatz erneuerbarer Energieträger. Die thermische Gebäudesanierung kann dazu einen wertvollen Beitrag leisten – einen Beitrag, der wegen zahlreicher Hemmnisse – von den ökonomischen Rahmenbedingungen über Wissen und Information bis zu rechtlichen Barrieren – bislang gering ausfällt. Die gegenständliche Studie beschäftigt sich mit rechtlichen Hemmnissen im Mehrwohnungsbereich und unterbreitet für MRG, WEG und WGG Vorschläge um diese Hemmnisse zu überwinden

Ganzheitliche Modernisierung im Wohnbau – Vorschläge zur Behebung rechtlicher Hemmnisse

Kurzfassung

Hintergrund und Zielsetzung

Erneuerbar, effizient, sicher und erschwinglich. Das soll sie sein, die Energieversorgung der Zukunft. Dies soll einerseits durch den Einsatz erneuerbarer Energieträger gelingen. Andererseits ist eine Steigerung der Energieeffizienz unabdingbar. Es muss daher gelingen, dieselben, wenn nicht sogar höhere Energiedienstleistungen mit geringerem Energieeinsatz zu erbringen

Ein Instrument, mit dem diesbezüglich außerordentlich viel erreicht werden kann, ist die thermische Sanierung der Gebäude. Zur Bereitstellung der Raumwärme werden in Niederösterreich 35% des Endenergiebedarfs aufgewendet. Ein Anteil, der deutlich reduziert werden könnte.

Trotz dieser Chancen bleiben die thermischen Sanierungsraten gering. Zahlreiche Hemmnisse – begonnen von den rechtlichen Rahmenbedingungen über zu geringe finanzielle Anreize bis zu organisatorischen Problemen und fehlendem Wissen und Bewusstsein – stehen der Nutzung dieser Option entgegen.

Das gegenständliche Projekt befasst sich primär mit der Frage rechtlicher Hemmnisse. Wesentliche Rechtsmaterien – insbesondere MRG, WEG und WGG – werden im Rahmen der vorliegenden Studie hinsichtlich möglicher Hemmnisse analysiert. Verbesserungsvorschläge werden unterbreitet.

Vorschläge

Nachstehend werden exemplarisch einige der erarbeiteten Vorschläge zur Verbesserung der Rechtslage, um die gesamtheitliche Sanierung zu forcieren, dargestellt:

MRG

- Im Zusammenhang mit § 3 Abs 2 Z 5 MRG sollte die Rechtsordnung so modifiziert werden, dass sich der Rechtsordnung zweifelsfrei entnehmen lässt, dass
 - thermische Sanierungen per se, das heißt ohne zusätzlich Voraussetzungen als Maßnahmen gemäß § 3 Abs 2 Z 5 MRG anzusehen sind

- keine Rechtsunsicherheit aufkommen kann, unter welchen Voraussetzungen die zu erwartenden Einsparungen in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zu den für die thermische Sanierung erforderlichen Kosten stehen.
 - eine Gleichbehandlung von energiesparenden und energiegewinnenden Sanierungsmaßnahmen erreicht wird.
- Im MRG sollte eine gesetzliche Möglichkeit geschaffen werden, um den Verteilungszeitraum im Zusammenhang mit einer durch Sanierungsmaßnahmen erforderlich werdenden Mietzinserhöhung gemäß den § 18ff MRG einerseits über 10 Jahre hinaus und andererseits so flexibel festzulegen, dass zum einen eine Kongruenz mit der tatsächlichen Amortisationsdauer herbeigeführt werden kann und zum anderen Mietzinserhöhungen in größerem Umfang als bislang auch sozialverträglich ausgestaltet werden können. Hierdurch könnten Sanierungen auf Passivhausstandard ermöglicht werden.
 - Der Anwendungsbereich von § 8 MRG, vor allem der in Abs 2 geregelten Duldungspflichten, ist auszudehnen, vor allem auch auf den sogenannten „Teilanwendungsbereich“ des MRG. Auch der Anwendungsbereich von § 9 MRG ist auf eben diesen Bereich auszudehnen.
 - Ermöglichung einer Durchsetzung von thermischen Sanierungsmaßnahmen durch den Vermieter auch durch einen individuellen Mieter zumindest in den Fällen krasser thermischer Mangelhaftigkeit des Gebäudes und unter Schaffung flankierender Maßnahmen zur Vermeidung übermäßiger Kostenbelastungen der übrigen Mieter.
 - Der Anwendungsbereich des § 10 MRG sollte so modifiziert werden, dass dem scheidenden Mieter ganz allgemein ein Ersatzanspruch bezüglich der noch nicht amortisierten Kosten einer von ihm vorgenommenen thermischen Sanierung des Mietobjekts zugebilligt wird.
 - Schaffung einer weitergehenden Möglichkeit zur auch zivilrechtlichen Durchsetzung von „Reconstructing“-Maßnahmen; dies freilich unter umfassender Berücksichtigung schutzwürdiger Bewohnerinteressen und Sicherstellung der Vermeidung von missbräuchlicher Inanspruchnahme dieser Möglichkeit.

WEG

- Im Hinblick auf die Erleichterung von wirksamen Willensbildungsmaßnahmen bezüglich Sanierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft, sollte – zumindest nach einem bereits erfolglosen Willensbildungsversuch und unter ausreichender Wahrung schutzwürdiger Interessen der sich passiv verhaltenden

Wohnungseigentümer – ein gesetzlicher Mechanismus geschaffen werden, um das Vorliegen eines Mehrheitsbeschlusses unter Berücksichtigung ausschließlich der tatsächlich ausgeübten Stimmrechte ermitteln zu können.

- Auch im Wohnungseigentumsrecht sollte schon kraft Gesetzes davon ausgegangen werden, dass Änderungswünsche eines Wohnungseigentümers, die der Senkung des Energieverbrauchs seines Wohnungseigentumsobjekts dienen, als ortsüblich bzw. einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienend gelten.
- Im WEG sollten konkrete Zweifelsregeln geschaffen werden, in welchem Umfang eine Rücklagenbildung für künftige Sanierungsmaßnahmen erforderlich erscheint. Angeknüpft werden könnte nicht zuletzt auch an konkrete Energiekennzahlen, die für bestimmte Gebäude im Rahmen der Erstellung der Energieausweise ermittelt werden.

WGG

- Ausdrückliche Abgrenzung der „fiktiven Erhaltungsmaßnahmen nach § 14a Abs 2 Z 7 WGG“ gegenüber den darüber hinausreichenden „Verbesserungsmaßnahmen gemäß § 14b WGG“, im Gegenzug allenfalls Einschränkung auf „nur im Falle einer öffentlichen Förderung“, sofern es sich um gebäudebezogene Maßnahmen handelt.
- § 20 Abs 5 WGG sollte im gleichen Sinne novelliert werden wie § 10 im MRG.
- Verkürzung der Frist gemäß § 14d Abs 2 Z 2 WGG von „mindestens 10 Jahre“ auf „mindestens 5 Jahre“.

Fazit

Im aktuellen Regierungsprogramm sind einige Adaptierungen, die eine thermische Sanierung erleichtern sollen, in den genannten Rechtsbereichen vorgesehen. Sie bleiben allerdings weit hinter den oben dargestellten Vorschlägen zurück. Die Darstellung der Verbesserungsvorschläge im rechtlichen Bereich zeigt, dass diese nicht nur sehr umfangreich und fallweise sehr komplex ausfallen, sondern vor allem auch, dass davon zahlreiche Interessen betroffen sind. Es gilt daher, im Anschluss an das gegenständliche Projekt diese Verbesserungsvorschläge nicht nur den politischen Entscheidungsträgern zu eröffnen und den Nutzen darzustellen, sondern vor allem einen Ausgleich zwischen den einzelnen Interessensgruppen zu schaffen. Dies wird von Umwelt Management Austria im Rahmen eines Stakeholder-Prozesses versucht. Dadurch ist es den politischen Entscheidungsträgern dann – nach entsprechendem Willens- und Meinungsbildungsprozess – leichter möglich, die genannten Vorschläge in der Praxis zu realisieren und damit die Optionen der thermischen Gebäudesanierung tatsächlich in der Praxis zu nutzen.



UMWELT MANAGEMENT AUSTRIA
Ihr Partner für Erfolg mit Umweltschutz



Ganzheitliche Modernisierung im Wohnbau – Vorschläge zur Behebung rechtlicher Hemmnisse

Endbericht

zum

Forschungsprojekt

von

Umwelt Management Austria

gefördert aus Mitteln der NÖ Wohnbauförderung
durch das Land Niederösterreich

St. Pölten, September 2009

Projektleitung

Prof. Dr. Reinhold Christian

Autoren

ao. Univ.-Prof. Dr. Andreas Vonkilch

Min.Rat. Dr. Andreas Sommer

Dipl.-Ing. Ralph Feichtinger

Dipl.-Ing. (FH) Rene Bolz

Rupert Christian

Projektbegleitung

HR Dipl.-Ing. Franz Schörghuber

Dr. Georg Schörner

Wissenschaftliche Beratung durch

Dr. Margarete Czerny

Dr. Winfried Kallinger

OSR Dr. Peter Heindl

KommR. Helmut Puchebner

Impressum

Medieninhaber, Verleger und Herausgeber:

Umwelt Management Austria

3109 St. Pölten, Neue Herrengasse 17A

Tel.: 02742/294-17450, Fax: 02742/294-17452

E-Mail: uma@noe-lak.at, Web: www.uma.or.at

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
1. Hintergrund und Projektziele.....	5
1.1. Hintergrund	5
1.2. Ziele	6
1.3. Angestrebte Ergebnisse	6
1.4. Beabsichtigte Auswertung der Ergebnisse	6
2. Fachliche Grundlagen.....	7
2.1. Ganzheitliche Sanierung sowie Teil-Sanierung	7
2.1.1. Ganzheitliche Sanierung	7
2.1.2. Umfassende Sanierung.....	7
2.1.3. Teilsanierung.....	8
2.1.4. Kostengünstige Maßnahmen.....	9
2.2. Die Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG	10
2.3. Maßnahmenpakete bei Sanierungen: Wirkungen und Kosten	11
2.3.1. Beispiel 1: Energetische Sanierung eines typischen Einfamilienhauses	11
2.3.2. Beispiel 2: Modernisierung eines Altbaus	12
2.3.3. Beispiel 3: Mehrfamilienhaus.....	14
2.3.4. Interpretation	15
2.3.5. Ökologische Wirkungen	15
3. Rechtliche Hemmnisse und Vorschläge zu deren Beseitigung	17
3.1. Einleitung	17
3.2. Kompetenzproblematik.....	18
3.2.1. Allgemeines	18
3.2.2. MRG und WGG.....	18

3.2.3.	WEG	25
3.3.	Kostenträgungsproblematik.....	29
3.3.1.	Allgemeines	29
3.3.2.	MRG	29
3.3.3.	WGG	34
3.3.4.	WEG	37
3.4.	Sonstiges	38
3.4.1.	MRG	38
3.4.2.	WGG	39
4.	Zusammenfassung und Schlussbetrachtung	41
	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	47
	Literaturverzeichnis	48

1. Hintergrund und Projektziele

1.1. Hintergrund

Der Verbrauch von Energie stieg in den letzten Jahren rapid, trotz zum Teil ebenfalls sehr rasch steigender Energiepreise. Die erneuerbaren Energieträger verzeichnen rasche Zuwächse, können ihren Anteil an der gesamten Energieversorgung aber wegen des insgesamt exorbitant hohen Verbrauchszuwachses nicht oder kaum steigern.

Energieeffizienz und erneuerbare Energieträger

Langfristig stehen ausschließlich erneuerbare Energieträger zur Verfügung. Auch diese sind allerdings nur innerhalb bestimmter Grenzen verfügbar. Energieeffizienz ist daher ein wichtiger Schlüssel zu einer zukunftsfähigen Energieversorgung.

Großes Potenzial bei Raumwärme

Das Projekt „*Energiezukunft Niederösterreich*“ der NÖ Landesakademie gemeinsam mit **Umwelt Management Austria** hat gezeigt, dass der Bereitstellung von Niedertemperaturwärme dabei besondere Bedeutung zukommt: Einerseits ist der Anteil am Endenergieverbrauch mit rund 35% sehr hoch, andererseits bietet dieser Bereich besonders gute Chancen, bei steigendem Komfort und zunehmenden Energiedienstleistungen den Energieeinsatz zu reduzieren und auf erneuerbare Energieträger (Solar, Biomasse) umzusteigen.

Ganzheitliche Modernisierung

Um die optimale Wirkung zu erzielen, muss allerdings dafür gesorgt werden, dass nicht Einzelmaßnahmen, sondern ganzheitliche Sanierungen (gesamte Gebäudehülle, Heizanlage, Brennstoffe) durchgeführt werden.

Zahlreiche Hemmnisse

Dem stehen zahlreiche Hemmnisse entgegen: Von den rechtlichen Rahmenbedingungen über zu geringe finanzielle Anreize bis zu organisatorischen Problemen der Koordination zahlreicher Institutionen und Professionisten bis hin zu mangelnder Information und fehlendem Bewusstsein sowie tatsächlich zu erwartenden Einschränkungen z.B. in der Bauphase spannt sich ein weiter Bogen.

1.2. Ziele

Ziel dieses Projekts ist es, aus der Vielfalt der Hemmnisse speziell diejenigen rechtlicher Art zu analysieren und Vorschläge zu Ihrer Überwindung oder Reduktion auszuarbeiten.

Teilziele sind daher

- Sichtung aller einschlägigen Rechtsmaterien, insbesondere MRG und WEG
- Überprüfung auf Hemmnisse und einschränkende Bedingungen für eine nennenswerte Steigerung der Sanierungsraten für Altbauen im Wohnrechtsbereich
- Ausarbeitung von Vorschlägen zur Überwindung oder zumindest Reduktion dieser rechtlichen Hemmnisse

1.3. Angestrebte Ergebnisse

Als Ergebnisse des Projekts sind zu erwarten

- Eine Übersicht über aktuelle Regelungen im wohnrechtlichen Bereich
- Eine kritische Analyse der daraus abzuleitenden hemmenden Faktoren für die Altbausanierung
- Vorschläge zur Überwindung von Hemmnissen und zur Verbesserung der Rahmenbedingungen in rechtlicher Hinsicht

1.4. Beabsichtigte Auswertung der Ergebnisse

Die Ergebnisse dienen der Information und als Argumentations- und Entscheidungsgrundlage für die Projektförderer.

Sie sollen überdies eine wichtige Grundlage bilden für Diskussionen mit den Stakeholdern und Entscheidungsträgern mit dem Ziel, zumindest einen Teil dieser Vorschläge auch tatsächlich umzusetzen.

2. Fachliche Grundlagen

2.1. Ganzheitliche Sanierung sowie Teil-Sanierung

2.1.1. Ganzheitliche Sanierung

Nach Ansicht der Autoren muss die **ganzheitliche Sanierung** sämtliche Teile der Gebäudehülle (also Fenster und Außentüren, Fassade, Dach oder oberste Geschoßdecke, Keller- oder unterste Geschoßdecke), das Heizungssystem inklusive Warmwasserbereitung und die Lüftung einschließen. Betreffend den durch die Sanierung zu erreichenden Heizwärmebedarf (bei einem Oberflächen-Volumsverhältnis von 0,8) schlägt **Umwelt Management Austria** vor:

	HWB in kWh/m ² a
ab 2010	50
ab 2014	25

Tabelle 1: HWB - Obergrenzen nach ganzheitlicher Sanierung (nach UMA)

Heizungssysteme sollten im Zuge einer ganzheitlichen Sanierung auf erneuerbare Energieträger umgestellt werden, wobei vorrangig Solarthermie und erst nachfolgend Wärmepumpen (mit dezentral erzeugtem Strom!) und Nah- bzw. Fernwärme gefördert werden sollten.

2.1.2. Umfassende Sanierung

Den in 2.1.1. genannten Anforderungen entsprechen Normen bzw. Definitionen in Österreich nicht. So ist nach ÖNORM B 8110-1:2007 die **umfassende Sanierung** wie folgt definiert:

„zeitlich zusammenhängende Renovierungsarbeiten an Gebäuden, wenn deren Gesamtkosten (Bauwerkskosten, Honorare und Nebenkosten) 25% des Bauwerts (ohne Berücksichtigung des Bodenwertes und der Außenanlagen) übersteigen, oder wenn zumindest 25% der Gebäudehülle (gemäß ÖNORM B 8110-6) einer Renovierung unterzogen werden, oder wenn zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle und haustechnischen Gewerke gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil instand gesetzt werden: Fensterfläche, Dach oder oberste Geschosdecke, Fassadenfläche, Haustechniksystem“.

Auch im Rahmen des **Konjunkturpakets „Thermische Sanierung privater Wohnbau“** gilt eine Sanierung als umfassend, wenn diese Anforderungen an den Heizwärmebedarf nach der Sanierung eingehalten werden. Eine Sanierung gilt auch als umfassend, wenn der Heizwärmebedarf mindestens halbiert wird.

2.1.3. Teilsanierung

Auf Grund der unterschiedlichen Lebensdauer von Bauteilen und Haustechnikkomponenten (siehe Tabelle 2) sowie in Abhängigkeit von individueller Situation und Motivation werden in der Praxis meist Teil-Sanierungen durchgeführt, bei denen Wohngebäude durch Austausch bzw. Einbau von wertverbessernden Komponenten aufgewertet werden.

Einzelmaßnahmen können z. B. sein:

- Erneuerung der Fenster
- Dämmung der Keller- und der obersten Geschossdecke
- Dämmung des Daches und der Außenhülle
- Erneuerung von Heizung und Lüftung

Gebäude haben grundsätzlich nur eine beschränkte Lebensdauer. Sie kann bei den einzelnen Bestandteilen der Häuser unterschiedlich lang sein.

Lebensdauern:

Tabelle 2 stellt die theoretisch mögliche Lebensdauer von Bauteilen und Haustechnikkomponenten unabhängig von gesetzlichen Anforderungen oder der Entwicklung von Designstilen bzw. Ansprüchen dar.

Bauteil		Lebensdauer in Jahren
Rohbau	Fundamente, Mauerwerk, Betondecken, Dachstuhl	> 50
	Dachdeckung, geneigt; Dachdeckung, flach	> 30
Ausbau	Holzfenster, Dachrinnen	> 30
	Putz, Wärmedämmung	> 30
	Leichtwände	> 50
	Elastische Fugen	5 bis 10
Technik	Elektro-, Heizungs-, Sanitärinstallationen	> 30
	Solaranlagen	> 20
	Heizkessel, Heizkörper, (Lüftungs-), Sanitärobjekte, -armaturen	15 bis 25
Oberfläche	Holzfensteranstriche	5 bis 10
	Fassadenanstriche	5 bis 20
	Tapeten	10 bis 15
	Fußböden	5 bis 20
	Fliesen	> 30

Tabelle 2: Theoretisch mögliche Lebensdauer von Bauteilen und Haustechnikkomponenten (nach Haas-Arndt, Ranft 2008)

Werden defekte oder zerschlissene Bauteile ersetzt so spricht man von Werterhalt. Werden aber beispielsweise alte Fenster durch energetisch höherwertige ersetzt, wird der Effekt der Wertverbesserung erzielt. Dadurch erreicht man auch eine Verbesserung des Wohnkomforts.

Im Bezug auf Teilsanierungen ist festzuhalten, dass naturgemäß nur vergleichsweise geringere Erfolge bei den Einsparungen von Energie und CO₂-Emissionen sowie für die Steigerung des Wohnniveaus erzielbar sind. Daneben können auch bauphysikalische Probleme entstehen (z.B. durch den Tausch von Fenstern). Aus diesen Gründen ist in jedem Fall eine thermische Gesamtsanierung der Gebäude anzustreben. Werden dennoch Teilsanierungen durchgeführt, so sollten diese in zwei weit reichenden Schritten erfolgen:

1. Sanierung der Gebäudehülle
2. Erneuerung des Heizsystems

Um mit diesen Teilschritten eine ganzheitliche Sanierung zu erreichen bzw. ihr nahe zu kommen, muss die Gebäudehülle vor einer Erneuerung der Heizungsanlage saniert werden. Bei Erneuerung wesentlicher Elemente des Heizsystems sollte auf erneuerbare Energieträger umgestellt werden.

2.1.4. Kostengünstige Maßnahmen

Im Zuge der Teilsanierung bzw. im Vorfeld einer ganzheitlichen Sanierung sind Maßnahmen möglich, welche im Verhältnis zur Sanierung des Wohngebäudes relativ rasch und kostengünstig umgesetzt werden können.

Dazu zählen:

- ⇒ die Optimierung von Heizungsanlagen (hydraulischer Abgleich bzw. die Optimierung von bestehenden Heizungssystemen inklusive der Heizungspumpe(n), Einbau bzw. Austausch von Thermostaten),
- ⇒ die Änderung des Nutzerverhaltens (Beispiel: die Senkung der Raumtemperatur um 1 °C reduziert die Heizkosten um rund 6%),
- ⇒ die Erneuerung von Dichtungsbändern an Türen und Fenstern und
- ⇒ Wärmedämmung hinter den Heizkörpern

Vor dem Hintergrund, dass bestehende Heizungsanlagen nicht optimal laufen, sind beträchtliche Effekte eines hydraulischen Abgleichs bzw. der Optimierung von bestehenden Heizungssystemen inklusive der Heizungspumpe(n), oder auch vom Einbau bzw. Austausch von Thermostaten zu erwarten.

2.2. Die Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG

Im Rahmen der **Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen** versteht man unter einer **umfassenden energetischen Sanierung** „zeitlich zusammenhängende Renovierungsarbeiten an der Gebäudehülle und/oder den haustechnischen Anlagen eines Gebäudes, soweit zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle und haustechnischen Gewerke gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil in Stand gesetzt werden: Fensterflächen, Dach oder oberste Geschoßdecke, Fassadenflächen, Kellerdecke, energetisch relevantes Haustechniksystem.“

Zusätzlich werden auch noch folgende Anforderungen an den Heizwärmebedarf nach der Sanierung, in Abhängigkeit vom Oberflächen-Volumsverhältnis (für Werte des A/V-Verhältnisses zwischen 0,2 und 0,8 ist linear zu interpolieren), gestellt:

	HWB in kWh/m ² a	
	bei einem A/V-Verhältnis $\geq 0,8$	bei einem A/V-Verhältnis $\leq 0,2$
bis Ende 2009	80	43
ab 01.01.2010	75	35

Tabelle 3: Mindestanforderungen an den Heizwärmebedarf

Diese Mindestanforderungen an den Heizwärmebedarf wurden von den Ländern in die Wohnbauförderbestimmungen übernommen. Die OIB-Richtlinie 6 wurde in die Bauordnungen übernommen. Zum Teil gibt es für technisch anspruchsvollere Lösungen (Unterschreitung dieser Zielwerte) höhere Förderungen.

Zusätzlich dazu ist die Möglichkeit einer Deltaförderung vorgesehen, wobei bis Ende 2009 eine Verbesserung des Heizwärmebedarfs um mindestens 25% und ab 2010 um mindestens 30% erreicht werden muss. Es sind auch Ausnahmen für historische oder denkmalgeschützte Gebäude möglich.

Für die Förderung von Einzelbauteilsanierungen oder –erneuerungen wurden Vorgaben betreffend dem U-Wert (in W/m²K) gemacht:

U-Wert-Vorgaben ab 01.01.2009	
Fenster (Rahmen und Glas)	1,35 W/m ² K
Fenster (nur Glas)	1,10 W/m ² K
Außenwand	0,25 W/m ² K
oberste Geschoßdecke, Dach	0,20 W/m ² K
Kellerdecke, Fußboden gegen Erdreich	0,35 W/m ² K

Tabelle 4: U-Wert-Vorgaben

Auch hier sind Ausnahmen für historische oder denkmalgeschützte Gebäude möglich.

Die Sanierung von Heizungsanlagen (Kesseltausch, Fernwärmeanschluss, ...) soll nur bei „innovativen klimarelevanten Systemen“ gefördert werden. Als solche Systeme gelten beispielsweise Biomasseheizungen und Wärmepumpen (Jahresarbeitszahl > 4), allerdings auch Gas-Brennwertkessel. In besonderen Ausnahmefällen (Solaranlagen nicht möglich, biogene Brennstoffe nicht liefer- und/oder lagerbar, kein Fernwärmeanschluss möglich) können sogar Öl-Brennwertkessel gefördert werden.

In der Vereinbarung wird festgehalten, dass die Förderungen der Länder so zu gestalten sind, dass „genügend“ Anreize für eine umfassende energetische Sanierung gegenüber Einzelmaßnahmen gegeben sind. Außerdem sollen die Bewertungsmodelle (Förderstufen, (Öko-) Punktesysteme) Anreize für qualitativ hochwertigere Sanierungen schaffen.

2.3. Maßnahmenpakete bei Sanierungen: Wirkungen und Kosten

Anhand der folgenden Beispiele für Ein- und Zweifamilienhäuser werden Kosten und Wirkungen von Maßnahmenpaketen im Rahmen thermischer Sanierungen dargestellt.

2.3.1. Beispiel 1: Energetische Sanierung eines typischen Einfamilienhauses

Situation und Annahmen:

Musterhaus, vierköpfige Familie lebt in einem freistehenden zweistöckigen Haus, Baujahr 1973. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, die Wohnfläche beträgt 150m², der Energieverbrauch 212 kWh/m²a (Heizöl), Energiepreis zum Zeitpunkt der Sanierung € 0,06 je kWh (Heizölverbrauch pro Jahr: 3.650 Liter).

Durchgeführt wurde:

- Dämmung der Fassade
- Dämmung der Kellerdecke
- Dämmung der obersten Geschosdecke
- Erneuerung der Fenster
- Erneuerung Heizkessel

Gesamtkosten: € 35.200,-- also zirka € 235,-- je m² WNF

Energieverbrauch vor Sanierung: 212 kWh/m²a

Energieverbrauch nach Sanierung (Umsetzung aller Maßnahmen): 69 kWh/m²a

Energiekosten vor Sanierung: 1.827,-- €/a

Energiekosten nach Sanierung: 621,-- €/a

Nimmt man eine durchschnittliche Preissteigerung der Energieträger von 5% pro Jahr an, so ergibt sich über 20 Jahre gerechnet eine Ersparnis an Energiekosten von € 42.556,--.

(Quelle: Vereinigung der deutschen Zentralheizungswirtschaft e.V. 2008; Stand August 2007)

2.3.2. Beispiel 2: Modernisierung eines Altbaus

Über die Sanierung eines Einfamilienhauses (EFH) aus den 1970er Jahren informiert die Publikation „Energiesparen bringt's!“ der NÖ Energieberatung. (vgl. http://images.umweltberatung.at/htm/Energie_sparen_April09.pdf 26.06.2009).

Ausgangsbasis:

- EFH aus den 1970er Jahren, komplett unterkellert, Garage im Keller
- Außenwände: 30 cm Hochlochziegel
- Kellerdecke: Betonstein-Decke, 2 cm Dämmung, Estrich und Fliesen oder Holzparkett auf Staffelkonstruktion
- Decke zum Dachboden: Betonstein-Decke, 4 cm Dämmung, Estrich
- Fenster: 2-Scheiben-Holzverbundfenster
- Wohnnutzfläche: 112 m²
- Heizung: Gas-Zentralheizung, Baujahr 2000

- durchschnittlicher Gasverbrauch: 2960 m³ pro Jahr oder € 1.835,-
- geringe Behaglichkeit im Winter durch kalte Oberfläche an Außenwänden und Fußböden
- Zugluft durch verzogene Verbundfenster ohne Dichtung

Energiekennzahl am Standort vor der Sanierung: 236 kWh/m²a

Sanierung in Richtung Niedrigenergiehaus:

- Außenwände mit 14 cm Dämmplatten versehen, 8 cm Dämmung an der Kellerdecke, 20 cm Dämmschicht auf der Decke zum Dachboden, neue Fenster mit 2-Scheiben-Wärmeschutzverglasung, kontrollierte Wohnraumlüftung installiert
- Wohnnutzfläche: 112 m²
- Heizung: Gas-Zentralheizung, Baujahr 2000. Ein Umstieg auf erneuerbare Energie wird überlegt, wenn der Gaskessel altersbedingt getauscht werden muss,
- Berechneter Gasverbrauch nach Sanierung: 870 m³ pro Jahr oder € 540,- (Reduktion um 70%).
- Warme Oberflächen an Außenwänden und Fußböden garantieren behagliches Wohnen. Keine Zugluft aufgrund dichter Fenster/Türen. Ausreichend Frischluft durch kontrollierte Wohnraumlüftung.

Energiekennzahl nach der Sanierung: 68 kWh/m²a

Reduktion des Energiebedarfs je m²: 168 kWh/m²a

Energiekosten vor Sanierung: 1.835,- €/a

Energiekosten nach Sanierung: 540,- €/a

Neben der ganzheitlichen energietechnischen Sanierung wurde das Haus insgesamt generalsaniert.

Investitionsvolumen: € 75.000,-

davon als gefördertes Wohnbaudarlehen: € 60.000,-

Damit ergibt sich eine Investition von rund € 700,- m² WNF, wobei der energiespezifische Anteil nicht bekannt ist.

2.3.3. Beispiel 3: Mehrfamilienhaus

Beispiel für das Ende des Jahrzehnts 1950-1960

Das Mehrfamilienhaus wurde Ende des Jahrzehnts 1950-1960 errichtet und umfasst eine Wohnnutzfläche von 1.323 m². Im Gebäude sind 12 Wohnungen sowie 4 Geschäfte zu finden. Vor der Sanierung hatte es einen Heizwärmebedarf von ca. 180 kWh/m²a. Durch die thermische Sanierung konnte der Energieverbrauch auf 48,7 kWh/m²a reduziert werden.

Nachstehende Abbildung stellt die Verteilung der Nettosanierungskosten (ohne Mehrwertsteuer und ohne Honorar) auf die einzelnen Maßnahmen dar.

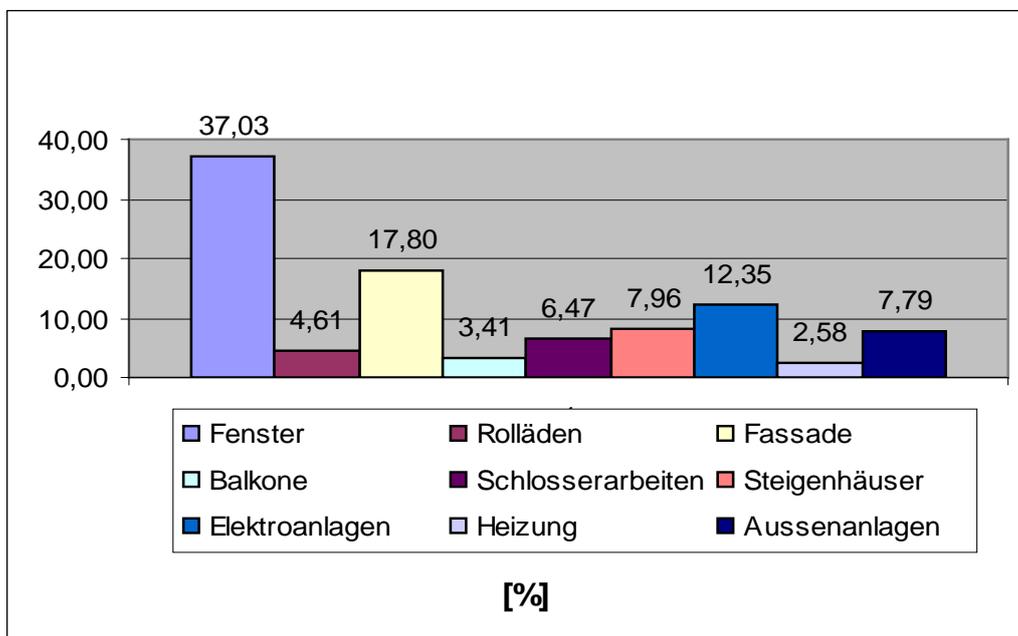


Abbildung 1: Prozentuale Aufteilung der Nettosanierungskosten - Beispiel für Ende des Jahrzehnts 1950-1960 (eigene Grafik)

Eine Erneuerung der Heizungsanlage war bei der Modernisierungsmaßnahme nicht vorgesehen.

Die Kosten der Sanierung haben ca. 264 €/m² BGF betragen.

2.3.4. Interpretation

Die Beispiele zeigen, dass mit technisch einfachen Maßnahmen sehr große Energieeinsparungen erzielt werden können. Erfolgssichernd wirkt dabei die ganzheitliche Sanierung insbesondere dann, wenn alle Maßnahmen gemeinsam realisiert werden. Vorstellbar sind ähnliche Erfolge natürlich auch bei Sanierungsplänen, die in 2 bis 3 Teilschritten in kurzem zeitlichem Abstand durchgeführt werden.

Trotz der relativ niedrigen energiespezifischen Kosten bei Beispiel 1 und 3 zeigt sich, dass ohne Wohnbauförderung ohne mit geringen Fördersätzen eine Amortisierung nicht oder nur sehr langfristig (rund 30 Jahre) erreichbar ist. Beispiel 2 macht deutlich, dass die aktuellen Diskussionen durchaus anzutreffende Meinung, eine Generalsanierung müsse sich aus der Energieeinsparung amortisieren, nicht realistisch ist. Sie ist auch nicht sachlich begründet.

Jedenfalls wird es, um ganzheitliche Sanierungen in großem Maßstab zu initiieren, entsprechend kräftiger und nach der Stringenz des technischen Ziels abgestufter Förderungen oder sonstiger finanzieller Anreize bedürfen.

2.3.5. Ökologische Wirkungen

Ein wesentlicher Effekt der Gebäudesanierung ist die CO₂ – Einsparung. Die erzielbaren Verringerungen stehen dabei in direktem Zusammenhang mit Art und Umfang und damit auch mit den Kosten der durchgeführten Maßnahmen.

Die nachfolgenden Informationen wurden der Publikation „Wirtschaftliche Bewertung von Maßnahmen des integrierten Energie- und Klimaprogramms (IEKP). Wirtschaftlicher Nutzen des Klimaschutzes. Kostenbetrachtung ausgewählter Einzelmaßnahmen der Meseberger Beschlüsse zum Klimaschutz“ entnommen (vgl. Doll, C. et al. 2008).

	%
Anlagenerneuerungen	
Brennwertkessel (Heizöl, Erdgas, ohne und mit Solaranlage)	25-45*
Wärmepumpen** (ohne und mit Solaranlage)	25-65
Pelletkessel (ohne und mit Solaranlage)	79-80
Wärmedämmungen nach EnEV	
Kellerdämmung	4-6
Außenwanddämmung	12-30
Volldämmung (Ke 8cm, AW 10 cm, Da 16 cm, Fe U=1,4)	22-48
Vollsanierungen	
Volldämmung (≤EnEV) und Brennwertkessel	62-72
Volldämmung (NE-Haus-Niveau)***, Brennwertkessel und Solaranlage	72-82

* incl. Brennstoffwechsel von Öl zu Gas

** Wasser/Wasser, Sole/Wasser und Luft/Wasser

*** Dämmdicken für alle Bauteile 20 cm, U-Wert der Fenster 0,9 W/m²K

Tabelle 5: CO₂ – Einsparpotenziale einzelner Sanierungsmaßnahmen

Eine Kellerdämmung (vgl. 5) erreicht im Mittel eine CO₂ – Einsparung von lediglich 5%, während eine Außenwanddämmung je nach Gebäudetyp von 15 bis 30% einsparen kann und eine Volldämmung 22 bis 48%. Die Obergrenzen der Zahlenbereiche in Tabelle 7 gelten für freistehende, alte und schlecht gedämmte Gebäude mit einem hohen Heizenergieverbrauch.

Die Untergrenzen gelten für jüngere Reihenmittelhäuser, die schon eine gewisse Dämmung besitzen und die einen deutlich geringeren Wärmebedarf haben. Die Variationsbreite der Einsparpotenziale spiegelt dabei das offensichtliche wieder: Je schlechter ein Gebäude wärmegeklämt ist, um so mehr kann mit einer zusätzlichen Wärmedämmung eingespart werden.

Im Bestand sollten also die thermisch schlechten Gebäude ("Energiefresser") zuerst gedämmt werden.

In diesem Sinne sind Vollsanierungen die besten Maßnahmenkombinationen. Sie bestehen aus einer Volldämmung und einer Erneuerung der Heizanlage. Mit einer Volldämmung und dem Einbauen eines neuen Brennwertkessels können Energie-Einsparungen zwischen 62% und 72% erreicht werden.

3. Rechtliche Hemmnisse und Vorschläge zu deren Beseitigung

3.1. Einleitung

Im Folgenden wird die im Mehrwohnungsbereich für die Umsetzung von ganzheitlichen thermischen Gebäudesanierungen, aber auch darüber hinausgehenden Modernisierungsmaßnahmen maßgebliche Rechtslage skizziert und im Hinblick auf allfällige Hemmnisse analysiert. Den konkreten Bezugspunkt bilden dabei die Normen von Mietrechtsgesetz (MRG), Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) und Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Zu den genannten Rechtsmaterien werden Vorschläge zur Behebung allfälliger Sanierungshemmnisse oder zumindest zu ihrer Linderung erstattet.

Dabei wird nicht zuletzt auch auf jene Vorschläge Rücksicht genommen, die von verschiedenen Seiten in den letzten Jahren bereits erstattet wurden.

Durch die maßgeblichen Rechtsmaterien MRG, WGG und WEG wird bis zu einem gewissen Grad bereits die Gliederung für die Analyse der rechtlichen Bestimmungen vorgegeben, an der sich die nachstehenden Ausführungen orientieren.

Im Sinne einer optimalen themenbezogenen Strukturierung des Untersuchungsgegenstandes erscheint es darüber hinaus sinnvoll, die Überlegungen auch nach folgenden Aspekten zu gliedern:

- Befugnis, (ganzheitliche thermische) Sanierungsmaßnahmen im Mehrwohnungsbereich durchsetzen zu können („**Kompetenzproblematik**“)
- Tragung der mit den Sanierungsmaßnahmen im Mehrwohnungsbereich verbundenen Kosten („**Kostentragungsproblematik**“)
- Sonstige für (ganzheitliche thermische) Sanierungsmaßnahmen rechtlich relevant erscheinende Aspekte („**Sonstiges**“)

Dabei wird im Rahmen der vorliegenden Analyse auch danach unterschieden, von wem die Initiative zu Sanierungsmaßnahmen ausgeht bzw. wem die Sanierungsmaßnahmen rechtlich zugerechnet werden sollen. Konkret: Geht die Sanierungsmaßnahme in MRG und WGG auf eine Initiative des Vermieters oder aber auf eine Initiative des Mieters zurück bzw. soll – im Anwendungsbereich des WEG – die Sanierungsmaßnahme der Zustimmung der gesamten Eigentümergemeinschaft oder jener einer (qualifizierten) Mehrheit bedürfen oder von einem einzelnen Wohnungseigentümer aufgrund seiner alleinigen Entscheidung in Angriff genommen werden können?

3.2. Kompetenzproblematik

3.2.1. Allgemeines

Bezüglich der Darstellung der für die Kompetenz zur Entscheidung über die Durchführung von (ganzheitlichen thermischen) Sanierungsmaßnahmen maßgeblichen Rechtslage einerseits sowie der Erstattung von Verbesserungsvorschlägen andererseits liegt es – aufgrund der zum Teil in großem Umfang bestehenden inhaltlichen Deckungsgleichheit der Rechtsmaterien – nahe, in einem thematischen Block das MRG und das WGG und in einem anderen thematischen Block das WEG zu behandeln.

3.2.2. MRG und WGG

Vermieterinitiative

1. Für den Fall, dass im Anwendungsbereich von MRG und WGG vom Vermieter die Initiative zur Umsetzung von (ganzheitlichen thermischen) Sanierungsmaßnahmen ausgeht, stellt sich die Frage, wie der Vermieter diese Sanierungsmaßnahmen u. U. auch ohne explizite Zustimmung der Bewohner des Gebäudes durchzusetzen vermag.
2. Ein Problem könnte es insofern prima vista darstellen, dass durch die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen der störungsfreie Gebrauch der Mietobjekte beeinträchtigt ist, was Mieter, die ja während der gesamten Vertragslaufzeit gegenüber dem Vermieter einen Anspruch auf die Verschaffung des störungsfreien Gebrauches der Mietobjekte haben, grundsätzlich nicht zu dulden haben.

Dass es insofern gleichwohl nicht zu definitiven Blockaden von Sanierungsmaßnahmen durch Mieter kommt, verhindern nun vor allem die ihnen vom Gesetzgeber in § 8 Abs 2 MRG auferlegten **Duldungspflichten**:

„er (d.h. der Hauptmieter, Anm. d. Verf.) hat die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes bei Vorliegen der folgenden Voraussetzungen zuzulassen:

- 1. wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinem oder in einem anderen Mietgegenstand notwendig oder zweckmäßig ist;*
- 2. wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist; die Zumutbarkeit ist im besonderen anzunehmen, wenn die Beseitigungsmaßnahme oder die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechts zur Folge hat.“*

Da diese gesetzlichen Duldungspflichten von der herrschenden Ansicht und Rechtsprechung in engem thematischen Konnex mit den §§ 3, 4 MRG (Z 1) und § 9 MRG (Z 2) gelesen werden, ist sichergestellt, dass all jene Sanierungsmaßnahmen, die das MRG grundsätzlich anerkennt, auch zu entsprechenden Duldungspflichten der Mieter führen. Dies gilt insbesondere auch für Maßnahmen gemäß § 3 Abs 2 Z 5 MRG:

„(2) Die Erhaltung im Sinn des Abs 1. umfasst:

....

5. die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienende Ausgestaltung 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 den zu erwartenden Einsparungen stehen.“

sowie für begünstigte Änderungswünsche anderer Mieter gemäß § 9 Abs 2 Z 2 MRG:

„(2) Die Voraussetzung des Abs. 1 Z 2 ist jedenfalls gegeben, wenn es sich handelt um

....

2. die der Senkung des Energieverbrauches dienende Ausgestaltung eines Mietgegenstandes..“

Kritisch zu bemerken ist im gegenständlichen Zusammenhang freilich, dass die Duldungspflichten des § 8 Abs 2 MRG gemäß der den jeweiligen Anwendungsbereich der Normen konstituierenden Vorgaben des § 1 MRG nur im sog. „Vollanwendungsbereich“ des MRG gelten, mithin nicht in jenen, von § 1 Abs 4 und 5 MRG erfassten Fällen, in denen eine sog „Teilausnahme“ vom Anwendungsbereich des MRG vorliegt.

Dies erscheint im gegebenen Zusammenhang nicht zuletzt insofern äußerst problematisch, als u.a. auch der gesamte frei finanzierte Neubau ab 1953 eine Teilausnahme vom Anwendungsbereich des MRG darstellt (vgl. § 1 Abs 4 Z 1 MRG), was bei (ganzheitlichen thermischen) Sanierungen derartiger Gebäude (die zweifellos ebenfalls bereits jetzt erforderlich sind und in naher Zukunft noch in viel größerem

Umfang erforderlich werden) zu massiven rechtlichen Blockaden durch widerstrebende Mieter führen kann.

Verbesserungsvorschlag:

Der Anwendungsbereich von § 8 MRG, vor allem der in Abs. 2 geregelten Duldungspflichten, ist auszudehnen, vor allem auch auf den sog „Teilanwendungsbereich“ des MRG.

3. Im Hinblick auf die Beurteilung des tatsächlichen Bestehens von Duldungspflichten der Mieter stellt es nach dem geltenden Recht bei manchen Sanierungsmaßnahmen auch ein Manko dar, dass über den genauen Inhalt des Tatbestandes von § 3 Abs 2 Z 5 MRG gegenwärtig eine gewisse Rechtsunsicherheit herrscht.

Darauf wird allerdings noch im Zusammenhang mit der Kostentragungsproblematik, bei der sich diese Rechtsunsicherheit in praktisch erheblich größerem Umfang bemerkbar macht, zurückgekommen (sh. unten).

4. Nicht völlig gewährleistet erscheint in der geltenden Rechtsordnung schließlich, dass auch ganzheitliche Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden, die über das von den Mietern gemäß § 8 Abs 2 MRG zu duldende Ausmaß an Eingriffen in ihre Mietrechte hinausgehen, v.a. den gänzlichen Abbruch des Gebäudes und die Schaffung gleichwertiger Ersatzbestandgegenstände zum Ziel haben („Reconstructing“).

Derartiges ist nach der gegenwärtig geltenden Rechtslage vielmehr nur möglich, wenn das Einvernehmen mit allen Mietern über die Durchführung dieser Maßnahme hergestellt werden kann, der mangelhafte Zustand des Gebäudes bereits zu einem rechtskräftigen behördlichen Auftrag zur Abtragung des Objektes geführt hat (vgl. § 1112 ABGB) oder im Rahmen der Geltendmachung der Kündigungsgründe der ZZ 14ff von § 30 Abs 2 MRG, vor allem der Kündigung bei Vorlage eines sogenannten „Interessenbescheides“.

Diese Rechtslage lässt es nun nicht völlig ausgeschlossen erscheinen, dass einzelne Mieter eine ganzheitliche Sanierung des Gebäudes verhindern, damit – zumindest indirekt – die Vornahme von technisch und/oder wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll erscheinenden Erhaltungsmaßnahmen erzwingen und so nicht zuletzt auch der

Mietermehrheit des Gebäudes rechtlich den Weg verbauen, zu neuen, modernen Wohnobjekten zu gelangen.

Um dieser Gefahr vorzubeugen, wurde bereits im Vorfeld der WRN 2006 diskutiert, für den Anwendungsbereich des WGG eine gesetzliche Möglichkeit zur zivilrechtlichen Durchsetzung auch von „Reconstructing“-Maßnahmen zu schaffen.

Letztlich führte diese Initiative aber bloß zur Schaffung der gebarungsrechtlichen Norm des § 23 4d WGG, konnte somit bislang keine auch zivilrechtliche Wirkung entfalten.

Verbesserungsvorschlag:

Schaffung einer weitergehenden Möglichkeit zur auch zivilrechtlichen Durchsetzung von „Reconstructing“-Maßnahmen; dies freilich unter umfassender Berücksichtigung schutzwürdiger Bewohnerinteressen und Sicherstellung der Vermeidung von missbräuchlicher Inanspruchnahme dieser Möglichkeit.

5. **"Fiktive Erhaltungsmaßnahmen" (§ 14a Abs. 2 Z 7 WGG):** Im Rahmen der (fiktiven) Erhaltung können innerhalb des WGG-Regimes auch zeitgemäße Verbesserungen durchgeführt werden, etwa ein nachträglicher Lifteinbau genauso wie Fassadensanierungen als auch wohnungsinnenseitige Maßnahmen in Richtung auf einen zeitgemäßen (auch energetischen) Wohnstandard.

Verbesserungsvorschlag:

Ausdrückliche Klarstellung in § 14a Abs. 2 Z 7 WGG, dass "zeitgemäße Ausstattung der Baulichkeit oder von Mietgegenständen" auch "thermisch-/energetische Sanierungen" umfasst.

Ausdrückliche Abgrenzung der "fiktiven Erhaltungsmaßnahmen nach § 14a Abs. 2 Z 7 WGG" gegenüber den darüber hinausreichenden "Verbesserungsmaßnahmen gem. § 14b WGG", im Gegenzug allenfalls Einschränkung auf "nur im Falle einer öffentlichen Förderung", sofern es sich um gebäudebezogene Maßnahmen handelt.

Mieterinitiative

1. Soweit die Initiative zu individuellen, d.h. bloß das einzelne Mietobjekt betreffenden Sanierungsmaßnahmen vom einzelnen Mieter ausgeht, erscheint zunächst in der geltenden Rechtslage durch die Regelung des § 9 MRG sichergestellt, dass derartige Maßnahmen auch tatsächlich umgesetzt werden können, soweit sie nicht schutzwürdige Interessen des Vermieters verletzen.

Beachtenswert ist insoweit nicht zuletzt, dass zu den sogenannten „privilegierten Änderungswünschen“ des Mieters, d.h. jenen, bei denen das Vorliegen von Ortsüblichkeit und eines wichtigen Interesses des Mieters vermutet wird, gemäß § 9 Abs 2 Z 2 die

„der Senkung des Energieverbrauches dienende Ausgestaltung eines Mietgegenstandes“

zählt.

Auch diese Norm des MRG gilt gemäß dessen § 1 freilich nur im „Vollanwendungsbereich“ des MRG, sodass außerhalb desselben, d.h. bei allen „Teilausnahmen“ (wie etwa allen nach dem 30. 6. 1953 frei finanziert errichteten Gebäuden) überaus zweifelhaft erscheint, ob, und wenn ja wie, Mieter individuelle Sanierungsmaßnahmen ohne Zustimmung des Vermieters umsetzen können.

Eine sachliche Rechtfertigung für diese Verschiedenbehandlung ist indes nicht ersichtlich.

Verbesserungsvorschlag:

Der Anwendungsbereich von § 9 MRG ist auszudehnen, vor allem auch auf den sog. „Teilanwendungsbereich“ des MRG.

2. Beabsichtigt der einzelne Mieter demgegenüber, eine (v.a. thermische) Sanierung des Gebäudes durch den Vermieter zu initiieren, hilft es ihm nach der geltenden Rechtslage wenig, dass den Vermieter nach dem bereits erwähnten § 3 Abs 2 Z 5 MRG im Vollanwendungsbereich des MRG grundsätzlich die (zwingende) Pflicht trifft, unter

bestimmten Voraussetzungen auch energiesparende Sanierungsmaßnahmen das Gebäude betreffend in Angriff zu nehmen.

Gemäß § 6 Abs 1 Z 2 MRG erfordert die gerichtliche Durchsetzung dieser Vermieterpflicht nämlich eine Antragstellung durch die Mehrzahl der Hauptmieter eines Gebäudes.

Diese Rechtslage erscheint nicht grundsätzlich kritikwürdig, könnten doch mit der Durchsetzung derartiger Erhaltungspflichten des Vermieters durch einen einzelnen Mieter auch erhebliche Kostenbelastungen für die übrigen Mieter des Gebäudes verbunden sein (§ 18-Verfahren).

Dennoch wäre zu überlegen, ob nicht zumindest in den Fällen besonders krasser thermischer Mangelhaftigkeit eines Gebäudes auch dem einzelnen Mieter das Recht zur gerichtlichen Durchsetzung von Sanierungsmaßnahmen durch den Vermieter eingeräumt wird, wobei – ähnlich wie bezüglich gesetzlicher Vorgaben zur Rücklagenbildung im WEG – an bestimmte Energiekennzahlen angeknüpft werden könnte.

Die Schaffung eines derartigen Individualrechts auch eines einzelnen Mieters erschiene vor allem dann auch mit Blick auf die übrigen Mieter nicht übermäßig problematisch, wenn gleichzeitig eine gesetzliche Abmilderung der u.U. auch von ihnen zu tragenden Kosten der fraglichen Maßnahmen erfolgt, wobei v.a. an die Erweiterung des Verteilungszeitraums im § 18-Verfahren sowie an die Schaffung von Contracting-Modellen im MRG zu denken ist (siehe dazu noch näher unten im Zusammenhang mit der Kostentragungssproblematik).

Verbesserungsvorschlag:

Ermöglichung einer Durchsetzung von thermischen Sanierungsmaßnahmen durch den Vermieter auch durch einen individuellen Mieter zumindest in den Fällen krasser thermischer Mangelhaftigkeit des Gebäudes und unter Schaffung flankierender Maßnahmen zur Vermeidung übermäßiger Kostenbelastungen der übrigen Mieter.

3. Besonders hemmend stellt sich die gegenwärtig geltende Rechtslage schließlich dar, wenn Mieter, deren Mietverträge nicht in den Vollenwendungsbereich des MRG fallen, eine thermische Sanierung des Gebäudes durch den Vermieter durchsetzen wollen.

Mangels Geltung der §§ 3, 6 MRG außerhalb des Vollenwendungsbereiches des MRG (d.h. etwa bei allen nach dem 30. 6. 1953 frei finanziert errichteten Gebäuden) ist nämlich überhaupt keine rechtliche Grundlage ersichtlich, auf die Mieter derartige Ansprüche zweifelsfrei stellen könnten.

Verbesserungsvorschlag:

Schaffung einer speziellen gesetzlichen Möglichkeit des Mieters, auch außerhalb des Vollenwendungsbereiches des MRG zumindest eine krasse thermische Mangelhaftigkeit des Gebäudes durch den Vermieter beheben zu lassen.

3.2.3. WEG

Gemeinschaftsagenda

1. Soweit im Mehrwohnungsbereich eine Anwendbarkeit des WEG gegeben ist und eine (ganzheitliche thermische) Sanierungsmaßnahme als Agenda der gesamten Eigentümergemeinschaft umgesetzt werden soll, erweist sich die geltende Rechtslage auf den ersten Blick keineswegs als übermäßiges Sanierungshemmnis:

Gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 fallen nämlich sämtliche Erhaltungsmaßnahmen, zu denen nach ganz herrschender Ansicht und Judikatur auch thermische Sanierungsmaßnahmen iSv § 3 Abs 2 Z 5 MRG zählen, in den Bereich der sogenannten „ordentlichen Verwaltung“ der Liegenschaft, was einerseits dazu führt, dass bereits die (Anteils-)Mehrheit der Wohnungseigentümer die Umsetzung dieser Maßnahmen wirksam beschließen kann, und andererseits dem WE-Verwalter, zumindest rechtstheoretisch, die Kompetenz verschafft, derartige Maßnahmen nach pflichtgemäßem Ermessen auch ohne Vorliegen eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft umsetzen zu dürfen.

In praxi ist es freilich zumeist so, dass von Seiten des Verwalters Hemmungen bestehen, derartige Maßnahmen auch ohne Vorliegen eines Mehrheitsbeschlusses der

Wohnungseigentümer in Angriff zu nehmen, was dann dazu führt, dass derartige Beschlussfassungen initiiert werden.

In diesem Zusammenhang offenbart sich dann speziell auch bei Beschlussfassungen über (ganzheitliche thermische) Sanierungsmaßnahmen ein generelles Manko des Willensbildungsregimes des geltenden WEG:

Das Vorliegen eines Mehrheitsbeschlusses ist nämlich stets nach Maßgabe der tatsächlich vorhandenen Stimmrechte zu ermitteln und nicht etwa bloß nach Maßgabe der tatsächlich ausgeübten Stimmrechte, sodass vielfach ein großer Prozentsatz von am Schicksal der Liegenschaft völlig desinteressierten Wohnungseigentümern das wirksame Zustandekommen von Mehrheitsbeschlüssen verhindert.

Verbesserungsvorschlag:

Nicht nur, aber gerade auch im Hinblick auf die Erleichterung von wirksamen Willensbildungsmaßnahmen bezüglich Sanierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft, sollte – zumindest nach einem bereits erfolglosen Willensbildungsversuch und unter ausreichender Wahrung schutzwürdiger Interessen der sich passiv verhaltenden Wohnungseigentümer – ein gesetzlicher Mechanismus geschaffen werden, um das Vorliegen eines Mehrheitsbeschlusses unter Berücksichtigung ausschließlich der tatsächlich ausgeübten Stimmrechte ermitteln zu können.

2. Erhebliche Grenzen setzt schließlich auch das geltende Wohnungseigentumsrecht (ganzheitlichen thermischen) Sanierungsmaßnahmen insoweit, als diese mit einer gänzlichen Neuerrichtung des Gebäudes einher gehen würden.

Derartige Fälle des „Reconstructings“ müssten im Lichte des geltenden Rechts nämlich vielfach als sogenannte „Verfügungen“ iSv § 828 ABGB qualifiziert werden, was dazu führt, dass ihre Umsetzung nach geltendem Recht ausnahmslos ein Einvernehmen sämtlicher Wohnungseigentümer über die Durchführung der Maßnahme voraussetzt, sodass de facto jedem einzelnen Wohnungseigentümer eine Art Veto-Recht zukommt.

Dies erscheint überschießend und kann durchaus zu missbräuchlichem und die anderen Wohnungseigentümer massiv schädigendem Verhalten einzelner Wohnungseigentümer führen.

Verbesserungsvorschlag:

Im Einklang mit dem Regierungsübereinkommen für die derzeit laufende Gesetzgebungsperiode sollte im WE-Recht eine Möglichkeit geschaffen werden, um auch als Verfügung zu qualifizierende Sanierungsmaßnahmen dann durchsetzen zu können, wenn dies dem (u.U. qualifizierten) Mehrheitswillen entspricht und eine richterliche Kontrolle sicherstellt, dass durch die Umsetzung dieser Maßnahmen keine schutzwürdigen Interessen der opponierenden Wohnungseigentümer übermäßig beeinträchtigt werden.

Individualmaßnahme

1. Soweit ein einzelner Wohnungseigentümer individuelle, dh bloß sein Objekt betreffende Sanierungsmaßnahmen in Angriff nehmen möchte, ermöglicht ihm im geltenden Recht grundsätzlich § 16 Abs 2 WEG 2002, die Sanierungsmaßnahme dann auch gegen den allfälligen Widerstand anderer Wohnungseigentümer umsetzen, wenn deren schutzwürdige Interessen durch diese Maßnahme nicht beeinträchtigt erscheinen.

Fragwürdig erscheint im geltenden WE-Recht freilich in jenen Fällen, in denen (wie in praxi häufig) von individuellen thermischen Sanierungswünschen eines einzelnen Wohnungseigentümers auch allgemeine Teile der Liegenschaft (also etwa auch die „Außenhaut“ des Gebäudes) betroffen sind und in denen der sanierungswillige Wohnungseigentümer gemäß § 16 Abs 2 Z 2 WEG auch die Ortsüblichkeit der Maßnahme oder sein wichtiges Interesse an deren Umsetzung unter Beweis zu stellen hat, warum bei energetisch-thermischen Sanierungswünschen diese Voraussetzung nicht (wie aber etwa bei anderen Änderungswünschen) schon kraft Gesetzes als gegeben gilt.

Besonders fragwürdig erscheint dieser Umstand, wenn man das Änderungsrecht des Wohnungseigentümers gemäß § 16 Abs 2 WEG mit jenem des Mieters gemäß § 9 MRG kontrastiert. Denn, wie bereits erwähnt, gilt ja bei energetisch-thermischen Sanierungswünschen eines Mieters deren Ortsüblichkeit bzw. das Vorliegen eines wichtigen Interesses des Mieters an der Vornahme einer derartigen Sanierung gemäß § 9 Abs 2 Z 2 MRG schon kraft ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung als gegeben.

Ein sachlicher Grund für die insoweit im geltenden Recht nachweisbare Schlechterstellung von Wohnungseigentümern bezüglich der Umsetzung individueller energetisch-thermischer Sanierungswünsche ihre WE-Objekte betreffend ist nicht ersichtlich.

Verbesserungsvorschlag:

Auch im Wohnungseigentumsrecht sollte schon kraft Gesetzes davon ausgegangen werden, dass Änderungswünsche eines Wohnungseigentümers, die der Senkung des Energieverbrauches seines WE-Objektes dienen, als ortsüblich bzw. einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienend gelten.

2. Soweit ein einzelner Wohnungseigentümer die Initiative ergreifen möchte, um (ganzheitliche thermische) Sanierungsmaßnahmen durch die Eigentümergemeinschaft umsetzen zu lassen, bietet ihm im geltenden WE-Recht sein Individualrecht gemäß § 30 Abs 1 Z 1 WEG eine grundsätzlich erfolversprechende rechtliche Handhabe.

Gemäß leg cit kann er nämlich gerichtlich durchsetzen, dass alle Arbeiten gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG auch tatsächlich durchgeführt werden.

In der Judikatur sind freilich bestimmte einschränkende Tendenzen bezüglich dieses Individualrechts festzustellen, was grundsätzlich durchaus nachvollziehbar erscheint, jedoch speziell im Hinblick auf die Behebung gravierender thermischer Mängel des Gebäudes fragwürdig wirkt.

Dies umso mehr, wenn man im Mietrecht insoweit ein durchsetzbares Recht des einzelnen Mieters schaffen wollte (sh. oben), da dann im Fall der Vermietung einer Eigentumswohnung die Gefahr bestünde, dass der Wohnungseigentümer als Vermieter gegenüber seinen Mietern Pflichten ausgesetzt ist, deren Erfüllung er gegenüber den anderen Wohnungseigentümern nicht zu bewerkstelligen vermag.

Verbesserungsvorschlag:

Im Hinblick auf die Behebung gravierender thermischer Mängel des Gebäudes sollte der Umfang des Individualrechts des einzelnen Wohnungseigentümers gemäß § 30 Abs 1 Z 1 WEG klargestellt werden, wobei eine Harmonisierung mit entsprechenden Durchsetzungsrechten von Mietern anzustreben ist.

3.3. Kostentragungsproblematik

3.3.1. Allgemeines

Wenngleich nicht als unmittelbares rechtliches Hindernis für die Umsetzung von (ganzheitlichen thermischen) Sanierungsmaßnahmen, so kann es sich doch als mittelbares rechtliches Hindernis für deren Umsetzung erweisen, wenn die Rechtsordnung die Tragung der mit diesen Maßnahmen verbundenen Kosten in einer Art und Weise regelt, die auf die ökonomischen Interessen der betroffenen Verkehrskreise nicht hinreichend Rücksicht nimmt.

Es besteht dann nämlich die Gefahr, dass für die Umsetzung von rechtlich an sich durchsetzbaren Sanierungsmaßnahmen kein hinreichender ökonomischer Anreiz besteht.

Dementsprechend wird im Folgenden die geltende Rechtslage auch im Hinblick auf die Tragung der mit (ganzheitlichen thermischen) Sanierungsmaßnahmen verbundenen Kosten analysiert, geprüft, ob das insoweit geltende Recht u.U. als Umsetzungshindernis wirken könnte und es werden, soweit letzteres der Fall ist, Verbesserungsvorschläge skizziert.

3.3.2. MRG

Vermieterinitiative

1. Soweit im Vollenwendungsbereich des MRG (ganzheitliche thermische) Sanierungsmaßnahmen vom Vermieter initiiert werden, so erweist sich im Hinblick auf die damit verbundene Kostentragung nach dem geltenden Recht in ganz entscheidender Hinsicht als relevant, ob diese Sanierungsmaßnahmen als Erhaltungsmaßnahmen iSv § 3 Abs 2 MRG zu qualifizieren sind.

Ist dies nämlich der Fall, so können die damit verbundenen Kosten vom Vermieter in die Hauptmietzinsreserve eingestellt werden und es kann, wenn die Kosten in der Hauptmietzinsreserve keine Deckung finden sollten, grundsätzlich eine Überwälzung des Fehlbetrages auf die Mieter gemäß des in den §§ 18ff MRG vorgezeichneten Verfahrens erfolgen.

Speziell bezüglich der sogenannten fingierten Erhaltungsarbeiten gemäß des bereits erwähnten § 3 Abs 2 Z 5 MRG weist das geltende Recht freilich einige konzeptionelle Schwächen auf bzw. erschiene zumindest eine legislative Klarstellung erforderlich.

Dies betrifft zunächst den Umstand, dass im Gesetz nicht klar zum Ausdruck kommt, dass energetische Sanierungsmaßnahmen selbst dann unter § 3 Abs 2 Z 5 MRG fallen, wenn der bisherige Zustand des Gebäudes im Übrigen nicht als mangelhaft angesehen werden kann (also etwa die Fassade des Gebäudes „nur“ gravierende thermische, aber keine sonstigen Mängel aufweist). Weiters das Faktum, dass im geltenden Recht nicht zum Ausdruck kommt, welche Amortisationszeiträume erforderlich sind, um davon ausgehen zu können, dass die zu erwartenden Einsparungen iSv leg cit „*in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis*“ zu den für die thermische Sanierung erforderlichen Kosten steht, sowie schließlich den Befund, dass nach dem geltenden Recht nur Energie sparende Maßnahmen unter § 3 Abs 2 Z 5 MRG fallen, nicht hingegen auch Energie gewinnende.

Verbesserungsvorschlag:

Im Zusammenhang mit § 3 Abs 2 Z 5 MRG sollte die Rechtsordnung so modifiziert werden, dass sich der Rechtsordnung zweifelsfrei entnehmen lässt, dass

- thermische Sanierungen per se, d.h. ohne zusätzliche Voraussetzungen, als Maßnahmen gemäß § 3 Abs 2 Z 5 MRG anzusehen sind*
- keine Rechtsunsicherheit aufkommen kann, unter welchen Voraussetzungen die zu erwartenden Einsparungen in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zu den für die thermische Sanierung erforderlichen Kosten stehen*
- eine Gleichbehandlung von Energie sparenden und Energie gewinnenden Sanierungsmaßnahmen erreicht wird.*

2. Soweit die Umsetzung von (ganzheitlichen thermischen) Sanierungsmaßnahmen auch eine Mietzinserhöhung der §§ 18ff MRG erforderlich macht, ist nach jener Praxis, die sich zum geltenden Recht herausgebildet hat, davon auszugehen, dass der finanzielle Fehlbetrag idR auf einen Zeitraum von 10 Jahren verteilt wird, was dann in weiterer Folge für das Ausmaß der den Mietern abverlangten Mietzinserhöhung von entscheidender Bedeutung ist.

Ein solcherart bemessener Verteilungszeitraum steht nun freilich zumeist in keinerlei Kongruenz mit dem tatsächlichen Amortisationszeitraum der fraglichen Sanierungsmaßnahmen, führt somit zu einer ökonomisch als keineswegs in diesem Umfang geboten anzusehenden Mietzinserhöhung und kann – vor dem geschilderten Hintergrund ohne sachlich hinreichenden Grund – zu Widerständen der Mieter auch gegen die Sanierungsmaßnahme selbst führen.

Verbesserungsvorschlag:

Im MRG sollte eine gesetzliche Möglichkeit geschaffen werden, um den Verteilungszeitraum im Zusammenhang mit einer durch Sanierungsmaßnahmen erforderlich werdenden Mietzinserhöhung gemäß der §§ 18ff MRG einerseits über 10 Jahre hinaus und andererseits so flexibel festzulegen, dass zum einen eine Kongruenz mit der tatsächlichen Amortisationsdauer herbeigeführt werden kann und zum anderen Mietzinserhöhungen in größerem Umfang als bislang auch sozial verträglich ausgestaltet werden können. Hierdurch könnten Sanierungen auf Passivhaus-Standard ermöglicht werden. Die Vorgabe der Verteilungszeiträume könnte im Verordnungs-Weg erfolgen oder als Anhalt in den Erläuterung zum Gesetzestext (Unterscheidung von Fallgruppen) bei einer etwaigen Novellierung angeführt werden.

3. Einen deutlich höheren ökonomischen Anreiz für die Veranlassung von v.a. thermischen Sanierungsmaßnahmen durch den Vermieter würde es darstellen, wenn die damit verbundenen Kosten nicht bloß mit der Hauptmietzinsreserve verrechnet werden könnten, sondern der Vermieter von der entsprechenden Kostentragungspflicht selbst ganz oder zumindest teilweise entbunden wäre.

Möglich erscheint derartiges unter anderem durch die rechtliche Legitimierung von sog. Contracting-Modellen, bei denen die Sanierungskosten durch das durch die Sanierung erreichte Einsparungspotential an Energiekosten amortisiert werden.

Die rechtliche Etablierung derartiger Modelle führt grundsätzlich auch zu keiner finanziellen Schlechterstellung der Mieter, sollte doch bei derartigen Modellen die sie treffende finanzielle Belastung idealerweise nicht jenes Ausmaß übersteigen, das diese finanzielle Belastung auch ohne die Vornahme der Sanierung erreicht hätte.

Sogar einen finanziellen Vorteil für Mieter würde es schließlich darstellen, wenn auch sie bereits während der Amortisationszeit der Sanierungsmaßnahmen von den durch diese erzielten Kosteneinsparungen profitieren könnten.

Vor diesem Hintergrund erscheint es kaum nachvollziehbar, dass das geltende Recht Contracting-Modelle ausschließlich im Anwendungsbereich des WGG anerkennt (vgl. § 14 Abs 5a f WGG). Umso weniger nachvollziehbar erscheint dies deswegen, weil im gegebenen Zusammenhang kein signifikanter Unterschied zwischen Bestandverträgen, die dem WGG unterliegen, und anderen Bestandverträgen zu erblicken ist.

Gegen eine Verallgemeinerbarkeit der rechtlichen Anerkennung von Contracting-Modellen durch die Rechtsordnung könnte somit nur ins Treffen geführt werden, dass die im WGG insoweit derzeit geltenden Rahmenbedingungen in der einen oder anderen Hinsicht noch nicht optimiert erscheinen.

Auch dies sollte freilich nicht zum Anlass genommen werden, um Contracting-Modellen für große Bereiche des Mehrwohnbereiches auch weiterhin die rechtliche Anerkennung zu verwehren, sondern viel eher als Herausforderung für eine Evaluierung und Verbesserung der für Contracting-Modelle bereits bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen begriffen werden.

Verbesserungsvorschlag:

Die in der Rechtsordnung partiell bereits vorhandenen Rahmenbedingungen für Contracting-Modelle sollten evaluiert, gegebenenfalls optimiert und sodann gesetzlich einer allgemeinen Anwendbarkeit im Mehrwohnbereich zugeführt werden; dies auch unter Reflexion der Schaffung einer „Energiesparpartnerschaft“ zwischen Vermietern und Mietern insofern, als auch die Mieter unmittelbar in den zumindest teilweisen Genuss der durch die Sanierung erzielten Kosteneinsparungen gelangen.

Mieterinitiative

1. Soweit Mieter individuell v.a. thermische Sanierungsmaßnahmen unmittelbar für ihr Mietobjekt betreffend in Angriff nehmen wollen, stellt es aus ökonomischer Sicht ein Anreizhemmnis dar, dass nach dem geltenden Recht keineswegs sichergestellt ist, dass der Mieter im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses stets einen Anspruch auf Ersatz der noch nicht amortisierten Sanierungskosten geltend machen kann.

Nach der geltenden Fassung des (zudem ohnedies nur im „Vollanwendungsbereich“ des MRG geltenden) § 10 MRG hängt dies nämlich in ganz entscheidender Hinsicht davon ab, ob den fraglichen Sanierungsmaßnahmen auch eine öffentliche Förderung zugute gekommen ist.

Sachlich nachvollziehbar erscheint dies indes deswegen nicht, weil der typische Vorteil einer vom scheidenden Mieter vorgenommenen thermischen Sanierung des einzelnen Mietgegenstandes für den Nachnutzer unabhängig davon besteht, ob diese Maßnahme auch tatsächlich in den Genuss einer öffentlichen Förderung gelangt ist.

Verbesserungsvorschlag:

Der Anwendungsbereich des § 10 MRG sollte so modifiziert werden, dass dem scheidenden Mieter ganz allgemein ein Ersatzanspruch bezüglich der noch nicht amortisierten Kosten einer von ihm vorgenommenen thermischen Sanierung des Mietobjektes zugebilligt wird.

3.3.3. WGG

1. Im Zusammenhang mit der Schaffung von ökonomischen Anreizen für die Vornahme von individuellen v.a. thermischen Sanierungsmaßnahmen ist – aufgrund der insoweit bestehenden völligen Gleichartigkeit der Interessenlage von MRG und WGG-Mieterin – auf die obigen Ausführungen zum MRG zu verweisen

Verbesserungsvorschlag:

§ 20 Abs 5 WGG sollte im gleichen Sinn novelliert werden wie § 10 MRG.

2. **Ansparmodell: Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (§ 14d WGG):** Die rechtlichen Rahmenbedingungen rund um die für die Instandhaltung sowie die Erhaltung und Verbesserung laufend (via Entgelt, § 14 Abs. 1 Z 5 WGG - samt Möglichkeit einer gerichtlichen Erhöhung in § 14 Abs. 2 WGG) aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen (EVB, § 14d WGG) gespeiste "Bauerneuerungsrückstellung" sind ein bewährtes, ansparendes Finanzierungsmodell, selbst bei "Mischobjekten" (= etwa ein nach "nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung" teilweise an die bisherigen Mieter veräußertes Objekt; siehe dazu insbesondere § 14d Abs. 1a WGG).

Verbesserungsvorschlag:

Verkürzung der Frist gem. § 14d Abs. 2 Z 2 WGG von "mindestens 10" auf "mindestens 5 Jahre".

"Anpassung an MRG (§ 45)"/Differenzierung des EVB der Grundstufe gem. § 14d Abs. 2 Z 1 WGG nach Kategorie A und B. Derzeit gilt auch bei Kat. A Wohnungen im WGG nur der Wert für Kat. B.

Optionales Ermöglichen einer unternehmensbezogenen EVB-Einhebung anstelle der de lege lata strikten Objektsbezogenheit, allenfalls "im Austausch" gegen ein diesfalls Entfallen der gerichtlichen Erhöhungsmöglichkeit gem. § 14 Abs. 2 WGG. (Ein Vergleich mit der Systematik des Richtwertmietzinses nach MRG ist aufgrund des im WGG geltenden Kostendeckungsgrundsatzes - wenn überhaupt - nur sehr bedingt möglich!).

3. **Energieausweisausstellung (§ 7 Abs. 1, § 14d Abs. 1a WGG):** gBV sind seit der WRN 2009 zweifelsfrei in der Lage – sofern befugt –, für alle Bestände die sie auch verwalten dürfen (wie andere befugte Vermieter und Hausverwalter auch) selbst als Energieausweisaussteller aufzutreten und die Kosten über die EVB zu verrechnen.

Verbesserungsvorschlag:

Klarstellung bzgl. Kostentragung bei Energieausweisausstellung für einzelne Eigentumswohnungen. Soll eine solche auch bei gBV ausschließlich auf Kosten des (urgierenden) Wohnungseigentümers möglich sein?

4. **Energiecontracting (§ 14 Abs. 5a WGG):** gBV können Energiecontracting-Modelle (also die Refinanzierung von in erster Linie energetischen Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen im Weg über Betriebskosteneinsparungen) mit oder auch ohne einen "Dritten" (= Contractor) durchführen.

Verbesserungsvorschlag:

Präzisierung der Regelungen im Hinblick auf die "Feststellung der tatsächlichen Einsparungen" (auch in ERVO 1994).

Bei Anwendung von Contracting-Modellen moderat höhere Bauverwaltungskosten(?).

Zeitlichen Rahmen für Einsparfinanzierungen von derzeit 15 auf 20 Jahre ausdehnen.

Mieter von Anbeginn an, zumindest teilweise an Betriebskosteneinsparungen teilhaben lassen (Rest und überwiegend aber für Refinanzierung!)

5. **Verkauf von Wohnungen (§ 15b ff WGG):** Über gesetzliche Wohnungseigentumsoptionen hinaus besteht die Möglichkeit einer freiwilligen, nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung und des Abverkaufs von Wohnungen insbesondere an die Mieter.

Verbesserungsvorschlag:

Stärkung der Eigenkapitalbildung von gBV durch "Hereinholen" von Nutzer-Eigenmitteln im Ausgleich für ein Mehr an Mieterrechten bis hin zur Wohnungseigentumsoption: auch im Bestand (nachgereichte) Finanzierungsbeiträge der Mieter zulassen und forcieren und damit verbunden etwa erweiterte Eintrittsrechte für nahe Angehörige, die nicht im gemeinsamen Haushalt leben etc., anbieten (?). Stichwort: "Grundbuch (bzw. erweiterte Mieterrechte und geringere laufende Entgeltszahlungen) statt Sparbuch".

6. **Reconstructing (§ 23 Abs. 4d iVm § 14 Abs. 3b WGG):** Seit der Wohnrechtsnovelle 2006 haben gBV nunmehr einerseits die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, schon im Vorfeld von umfassenden, kostenintensiven Sanierungen zumindest unternehmensintern abzuklären, ob nicht an deren Stelle ein Abriss und (energieeffizienterer) Neubau letztlich (auch für die Bewohner!) kostengünstiger wäre. Andererseits haben gBV erstmals die Möglichkeit, bei Gericht diesen Kostenvergleich – zwischen Sanierung versus Abriss und Neubau – quasi „festschreiben“ zu lassen, u.a. als Argumentationshilfe gegenüber den Mietern, deren Zustimmung zu einem derartigen Reconstructing zu 100% erforderlich ist.

Verbesserungsvorschlag:

Klarstellung, dass verbliebener Buchwert sowie Abbruchkosten Teil der gesamten Herstellungskosten sind (siehe im Vergleich etwa § 13 Abs. 8 WGG).

Vergleichskalkulation nicht als "Momentaufnahme" sondern etwa über einen Zeitraum von 30 Jahren.

7. **Wohnbauförderung:** Schlussendlich bestehen auch in Österreich (nach wie vor) die Wohnbauförderungssysteme der Länder; seit 14. April 2009 aber auch eine (mit 2009 und 2010 befristete) Bundes-Sondersanierungsförderung (Konjunkturpaket 2) im Weg über die Bausparkassen und die KPC, die allerdings vornehmlich auf den Ein- und Zweifamilienhausbereich abzielt.

Verbesserungsvorschlag:

Anknüpfend an konjunkturpolitisch motivierte Bundes-Sonderwohnbaugesetze 1982 und 1983 sowie die gegenwärtig laufende Bundesförderung zur thermisch/energetischen Sanierung befristet (?) zusätzliche, Impuls gebende Bundesmittel für thermisch-/energetische Maßnahmen auch im mehrgeschossigen Wohnbau?

Zugunsten konjunktur-, umwelt- und auch sozialpolitischer "incentives" ein wohnzivilrechtliches Paket von "better regulations" in den drei großen "Wohngesetzen" (MRG, WEG 2002 und WGG) schnüren!

3.3.4. WEG

Gemeinschaftsagenda

1. Für das WEG ist zu konstatieren, dass im geltenden Recht keineswegs sichergestellt ist, dass von der Eigentümergemeinschaft kontinuierlich finanzielle Rücklagen für eine in Zukunft absehbar erforderlich werdende (ganzheitliche thermische) Sanierung des Gebäudes gebildet werden.

Dies kann offenkundig insofern als ökonomisches Sanierungshemmnis wirken, als die Bereitschaft von Wohnungseigentümern, eine zur Diskussion stehende Sanierungsmaßnahme auch aktiv, d.h. vor allem im Rahmen ihres Abstimmungsverhaltens zu unterstützen, im Allgemeinen selbstverständlich dann ungemein größer ausgeprägt ist, wenn die Umsetzung dieser Sanierungsmaßnahme deswegen mit keiner unmittelbaren Kostenbelastung verbunden ist, weil die dafür vorhandenen Mittel bereits zuvor aufgebracht bzw. von der Eigentümergemeinschaft angespart wurden.

Wenig erfolgversprechend erschiene es freilich, im WEG insoweit einen gesetzlichen „Zwangsansparmechanismus“ etablieren zu wollen. Dies nicht zuletzt auch deswegen, weil keineswegs nachvollziehbar wäre, warum derartiges bloß im Anwendungsbereich der Rechtsform „Wohnungseigentum“ Platz greifen sollte, nicht hingegen auch bei Immobilien, die anderen Rechtsformen unterliegen.

Sehr wohl zustimmungswürdig erschiene demgegenüber, wenn schon unmittelbar vom Gesetzgeber Richtwerte vorgegeben würden, in welchem Umfang grundsätzlich, d.h. vorbehaltlich einer abweichenden Willensbildung durch die Eigentümergemeinschaft (die gesetzlich als einem qualifizierten Mehrheitsquorum unterliegend ausgestaltet werden könnte), Rücklagen durch Eigentümergemeinschaften gebildet werden sollten, um erforderliche (ganzheitliche thermische) Sanierungsmaßnahmen ohne zusätzliche unmittelbare Kostenbelastung der Wohnungseigentümer umsetzen zu können.

Verbesserungsvorschlag:

Im WEG sollten konkrete Zweifelsregeln geschaffen werden, in welchem Umfang eine Rücklagenbildung für künftige Sanierungsmaßnahmen erforderlich erscheint. Angeknüpft werden könnte insoweit nicht zuletzt auch an konkrete Energiekennzahlen, die für bestimmte Gebäude im Rahmen der Erstellung der Energieausweise ermittelt werden.

3.4. Sonstiges

3.4.1. MRG

1. Zusätzliche Anreize vor allem für die Vornahme von thermischen Sanierungen könnten im Vollanwendungsbereich des MRG dadurch geschaffen werden, dass man diesen Themenkomplex inhaltlich mit den dort geltenden Mietzinsbegrenzungen junktiziert.

Im Detail erscheinen dabei freilich völlig unterschiedliche Zugänge denkbar, die – je nach dem grundsätzlichen rechtspolitischen bzw. ideologischen Zugang, den man zur „Mieterschutzfrage“ einnimmt – zweifelsohne weitgehende Zustimmung bzw. massive Ablehnung hervorzurufen geeignet sind, sodass an dieser Stelle von der Erstattung eines konkreten Verbesserungsvorschlages abgesehen und auf das Erfordernis eines politischen Dezisionismus verwiesen wird.

Konkret wäre auf der einen Seite denkbar, das Nichtvorliegen bestimmter energetischer Standards durch neu zu schaffende Abschläge vom zulässigen Richtwertmietzins zu sanktionieren.

Auf der anderen Seite könne für den Fall der Vornahme einer energetischen Sanierung durch den Vermieter diesem insofern ein spezieller Mietzinsbildungsvorteil in Aussicht gestellt werden, als er in diesem Fall bestimmte Zuschläge zum Richtwertmietzins lukrieren oder er gar (zumindest für einen bestimmten Zeitraum) in das für ihn regelmäßig günstigere Mietzinsbildungsmodell des sog „angemessenen Mietzinses“ iSv § 16 Abs 1 MRG überwechseln kann.

3.4.2. WGG

1. **Ankauf von Altobjekten (§ 20a Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, WGG):** Auch gBV in Österreich haben die rechtliche Möglichkeit, private oder kommunale (in der Mietzinsbildung dem Mietrechtsgesetz, MRG unterliegende) Altobjekte anzukaufen und umfassend zu sanieren, die danach grundsätzlich in das Regime des WGG einpendeln.

Verbesserungsvorschlag:

Zweifelsfreie Lösung der Problematik "rechtlicher Mischhäuser" (= MRG und WGG in einem Haus). Zwangsweises "Einpendeln" in das WGG beibehalten (oder Wahlrecht normieren? - zumal ansonst Ankäufe "zum Zwecke der Sanierung größeren Umfanges" erschwert sind).

Hintergrund: De lege lata - Regelung war für praktisch bestandsfreie Objekte gedacht. Neu ist hingegen die Situation, dass gBV verstärkt (fast) voll belegte kommunale Objekte ankaufen und umfassend sanieren.

2. **Projektgesellschaften (§7 Abs. 4b WGG):** gBV dürfen für diverse Projektentwicklungen (auch gemeinsam mit Partnern) gewerbliche Tochtergesellschaften (Projektgesellschaften) gründen.

Verbesserungsvorschlag:

Klarstellung in Geschäftskreisregelungen, dass Ankauf von nicht dem WGG unterliegenden Objekten jedenfalls ein begünstigtes Geschäft einer gBV darstellt, wodurch es einer gewerblichen Tochter (naturgemäß und jedenfalls im nicht steuerbegünstigten Geschäftskreis!) überhaupt erst ermöglicht wird – ohne vielfach bürokratische Ausnahmebescheide für die "Mutter" – derartige Geschäfte zu tätigen.

3. **Wohnungsbezogene Dienstleistungen (§ 7 Abs. 4a WGG):** gBV haben auch die Möglichkeit wohnungsbezogene Dienstleistungen anzubieten – als gBV selbst oder mit Hilfe von Tochtergesellschaften (mit oder ohne Partner).

Verbesserungsvorschlag:

Ausdrückliches Ermöglichen: Organisation und Bereitstellung von Zwischen-Wohnmöglichkeiten (sowie Übersiedlungshilfe, Lagermöglichkeiten etc.) durch gBV (günstigstenfalls innerhalb der Ausnahmeregelung des § 1 Abs. 2 MRG!) etwa im Rahmen der Durchführung von Reconstructing-Modellen.

4. Zusammenfassung und Schlussbetrachtung

Hintergrund

Nachhaltig

Erneuerbar, effizient, sicher und erschwinglich. Das soll sie sein, die Energieversorgung der Zukunft. Um dieses Ziel angesichts schwindender fossiler Energieträger und zu erwartender weiterer Preissteigerungen tatsächlich zu erreichen, gilt es die Österreichische Energieversorgung langfristig vor allem mit erneuerbaren Energieträgern zu gewährleisten. Doch auch diese sind nicht unbegrenzt verfügbar. Es muss daher gelingen, dieselben, wenn nicht sogar höhere Energiedienstleistungen mit geringerem Energieeinsatz zu erbringen. Die Energieeffizienz muss deutlich steigen, ohne dass dadurch die Österreichische Bevölkerung und die Österreichische Wirtschaft Einbußen zu erleiden haben.

Ein Instrument, mit dem diesbezüglich außerordentlich viel erreicht werden kann, ist die thermische Sanierung der Gebäude. Zur Bereitstellung der Raumwärme werden in Niederösterreich 35% des Endenergiebedarfs aufgewendet. Ein Anteil, der deutlich reduziert werden könnte. Durch die thermische Sanierung wird der Energieverbrauch reduziert. Gleichzeitig werden Behaglichkeit und Wohnkomfort gesteigert.

Trotz dieser Chancen – auch für die Wirtschaft und die damit verbundenen Arbeitsplätze – bleiben die thermischen Sanierungsraten gering. Zahlreiche Hemmnisse – begonnen von den rechtlichen Rahmenbedingungen, über zu geringe finanzielle Anreize bis zu organisatorischen Problemen und fehlendem Wissen und Bewusstsein – stehen der Nutzung dieser Option entgegen.

Das gegenständliche Projekt befasst sich primär mit der Frage rechtlicher Hemmnisse. Wesentliche Rechtsmaterien – insbesondere MRG, WEG und WGG – werden im Rahmen der vorliegenden Studie hinsichtlich möglicher Hemmnisse analysiert. Verbesserungsvorschläge werden unterbreitet.

Dabei zeigt sich bei der Betrachtung der fachlichen Grundlagen bereits eine Diskrepanz zwischen der Notwendigkeit der ganzheitlichen Sanierung und den diesbezüglichen Definitionen in Österreich. Eine ganzheitliche Sanierung müsste sämtliche Teile der Gebäudehülle, das Heizsystem inklusive Warmwasserbereitung und die Lüftung

einschließen. Die Autoren schlagen zudem vor, dass durch derartige Sanierungen ab dem Jahr 2010 ein Heizwärmebedarf von maximal 50 kWh/m²a erreicht wird.

In der ÖNORM B 8110-1:2007 bleibt die Definition der umfassenden Sanierung allerdings hinter diesen Anforderungen zurück. Sie stellt auf die Kosten der Renovierungsarbeiten (25% des Bauwerts) ab, oder fordert eine Instandsetzung von 3 Teilen der Gebäudehülle. Ähnliches gilt für die Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen.

Als rechtliche Hemmnisse für eine verstärkte thermische Sanierung im Mehrwohnungsbereich wurden sowohl Aspekte hinsichtlich der Kompetenz der Durchsetzung von Sanierungsmaßnahmen als auch Fragen der Tragung der für die Sanierungsmaßnahmen aufzuwendenden Kosten identifiziert. Darüber hinaus wurden einige weitere Aspekte analysiert.

Vorschläge

Aus all dem ergeben sich nachfolgende wesentliche Vorschläge zur Verbesserung der Rechtslage, um die gesamtheitliche Sanierung zu forcieren:

MRG

- Im Zusammenhang mit § 3 Abs 2 Z 5 MRG sollte die Rechtsordnung so modifiziert werden, dass sich der Rechtsordnung zweifelsfrei entnehmen lässt, dass
 - thermische Sanierungen per se, das heißt ohne zusätzlich Voraussetzungen als Maßnahmen gemäß § 3 Abs 2 Z 5 MRG anzusehen sind
 - keine Rechtsunsicherheit aufkommen kann, unter welchen Voraussetzungen die zu erwartenden Einsparungen in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zu den für die thermische Sanierung erforderlichen Kosten stehen.
 - eine Gleichbehandlung von energiesparenden und energiegewinnenden Sanierungsmaßnahmen erreicht wird.

- Im MRG sollte eine gesetzliche Möglichkeit geschaffen werden, um den Verteilungszeitraum im Zusammenhang mit einer durch Sanierungsmaßnahmen erforderlich werdenden Mietzinserhöhung gemäß den § 18ff MRG einerseits über 10 Jahre hinaus und andererseits so flexibel festzulegen, dass zum einen eine Kongruenz

mit der tatsächlichen Amortisationsdauer herbeigeführt werden kann und zum anderen Mietzinserhöhungen in größerem Umfang als bislang auch sozialverträglich ausgestaltet werden können. Hierdurch könnten Sanierungen auf Passivhausstandard ermöglicht werden. Die Vorgabe der Verteilungszeiträume könnte im Verordnungs-Weg erfolgen oder als Anhalt in den Erläuterungen zum Gesetzestext (Unterscheidung von Fall-Gruppen) bei einer etwaigen Novellierung angeführt werden.

- Der Anwendungsbereich von § 8 MRG, vor allem der in Abs 2 geregelten Duldungspflichten, ist auszudehnen, vor allem auch auf den sogenannten „Teilanwendungsbereich“ des MRG. Auch der Anwendungsbereich von § 9 MRG ist auf eben diesen Bereich auszudehnen.
- Ermöglichung einer Durchsetzung von thermischen Sanierungsmaßnahmen durch den Vermieter auch durch einen individuellen Mieter zumindest in den Fällen krasser thermischer Mangelhaftigkeit des Gebäudes und unter Schaffung flankierender Maßnahmen zur Vermeidung übermäßiger Kostenbelastungen der übrigen Mieter.
- Schaffung einer speziellen gesetzlichen Möglichkeit des Mieters, auch außerhalb des Vollanwendungsbereichs des MRG, zumindest eine krasse thermische Mangelhaftigkeit des Gebäudes durch den Vermieter beheben zu lassen.
- Die in der Rechtsordnung partiell bereits vorhandenen Rahmenbedingungen für Contracting-Modelle sollten evaluiert, gegebenenfalls optimiert und sodann gesetzlich einer allgemeinen Anwendbarkeit im Mehrwohnausbereich zugeführt werden; dies auch unter Reflexion der Schaffung einer „Energiepartnerschaft“ zwischen Vermietern und Mietern insofern, als auch die Mieter unmittelbar in den zumindest teilweisen Genuss der durch die Sanierung erzielten Kosteneinsparungen gelangen.
- Anwendungsbereich des § 10 MRG sollte so modifiziert werden, dass dem scheidenden Mieter ganz allgemein ein Ersatzanspruch bezüglich der noch nicht amortisierten Kosten einer von ihm vorgenommenen thermischen Sanierung des Mietobjekts zugebilligt wird.
- Schaffung einer weitergehenden Möglichkeit zur auch zivilrechtlichen Durchsetzung von „Reconstructing“-Maßnahmen; dies freilich unter umfassender Berücksichtigung schutzwürdiger Bewohnerinteressen und Sicherstellung der Vermeidung von missbräuchlicher Inanspruchnahme dieser Möglichkeit.

WEG

- Nicht nur, aber gerade auch im Hinblick auf die Erleichterung von wirksamen Willensbildungsmaßnahmen bezüglich Sanierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft, sollte – zumindest nach einem bereits erfolglosen Willensbildungsversuch und unter ausreichender Wahrung schutzwürdiger Interessen der sich passiv verhaltenden Wohnungseigentümer – ein gesetzlicher Mechanismus geschaffen werden, um das Vorliegen eines Mehrheitsbeschlusses unter Berücksichtigung ausschließlich der tatsächlich ausgeübten Stimmrechte ermitteln zu können.
- Im Einklang mit dem Regierungsübereinkommen für die derzeit laufende Gesetzgebungsperiode sollte im Wohnungseigentumsrecht eine Möglichkeit geschaffen werden, um auch als Verfügung zu qualifizierende Sanierungsmaßnahmen dann durchsetzen zu können, wenn dies dem (unter Umständen qualifizierten) Mehrheitswillen entspricht und eine richterliche Kontrolle sicherstellt, dass durch die Umsetzung dieser Maßnahmen keine schutzwürdigen Interessen der opponierenden Wohnungseigentümer übermäßig beeinträchtigt werden.
- Auch im Wohnungseigentumsrecht sollte schon kraft Gesetzes davon ausgegangen werden, dass Änderungswünsche eines Wohnungseigentümers, die der Senkung des Energieverbrauchs seines Wohnungseigentumsobjekts dienen, als ortsüblich bzw. einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienend gelten.
- Im Hinblick auf die Behebung gravierender thermischer Mängel des Gebäudes sollte der Umfang des Individualrechts des einzelnen Wohnungseigentümers gemäß § 30 Abs 1 Z 1 WEG klargestellt werden, wobei eine Harmonisierung mit entsprechenden Durchsetzungsrechten von Mietern anzustreben ist.
- Im WEG sollten konkrete Zweifelsregeln geschaffen werden, in welchem Umfang eine Rücklagenbildung für künftige Sanierungsmaßnahmen erforderlich erscheint. Angeknüpft werden könnte insoweit nicht zuletzt auch an konkrete Energiekennzahlen, die für bestimmte Gebäude im Rahmen der Erstellung der Energieausweise ermittelt werden.

WGG

- Ausdrückliche Klarstellung in § 14a Abs 2 Z 7 WGG dass „zeitgemäße Ausstattung der Baulichkeit oder von Mietgegenständen“ auch „thermisch-/energetische Sanierungen“ umfasst.
- Ausdrückliche Abgrenzung der „fiktiven Erhaltungsmaßnahmen nach § 14a Abs 2 Z 7 WGG“ gegenüber den darüber hinausreichenden „Verbesserungsmaßnahmen gemäß § 14b WGG“, im Gegenzug allenfalls Einschränkung auf „nur im Falle einer öffentlichen Förderung“, sofern es sich um gebäudebezogene Maßnahmen handelt.
- § 20 Abs 5 WGG sollte im gleichen Sinne novelliert werden wie § 10 im MRG.
- Verkürzung der Frist gemäß § 14d Abs 2 Z 2 WGG von „mindestens 10 Jahre“ auf „mindestens 5 Jahre“.
- Anpassung an MRG (§ 45) / Differenzierung des EVB der Grundstufe gemäß § 14d Abs 2 Z 1 WGG nach Kategorie A und B. Derzeit zählt bei Kategorie A Wohnungen im WGG nur der Wert für Kategorie B.
- Präzisierung der Regelungen hinsichtlich Contracting im Hinblick auf die „Feststellung der tatsächlichen Einsparungen“ (auch in ERVO 1994).
- Zeitlichen Rahmen für die Einsparfinanzierung im Rahmen von Contracting von derzeit 15 auf 20 Jahren ausdehnen.
- Mieter von Anbeginn an, zumindest teilweise an Betriebskosteneinsparungen teilhaben lassen. (Rest- und überwiegend aber für Refinanzierung!)
- Ausdrückliches Ermöglichen: Organisation und Bereitstellung von Zwischen-Wohnmöglichkeiten (sowie Übersiedlungshilfe, Lagermöglichkeiten, etc.) durch gBV (günstigstenfalls innerhalb der Ausnahmeregelung des § 1 Abs 2 MRG) etwa im Rahmen der Durchführung von Reconstructing-Modellen.

Fazit

Die österreichische Bundesregierung hat sich in ihrem aktuellen Regierungsprogramm als Ziel gesetzt: „Bis 2020 sind alle dringend notwendigen sanierungsbedürftigen Gebäude zu sanieren. Langfristig wird eine lückenlose thermische Sanierung des österreichischen Gebäudebestandes der Jahre 1945-1980 angestrebt.“ Zudem wird festgehalten, dass „zur Reduktion des Energieverbrauchs und damit auch zur Erreichung der Klimaziele ein besonderer Schwerpunkt auf die Förderung thermischer Sanierungen von Gebäuden zu legen“ ist.

Demgemäß findet sich im genannten Programm als Maßnahme die „Erleichterung bzw. Flexibilisierung der Willensbildung im Wohnungseigentum“ sowie die „Berücksichtigung weiterer energietechnischer Maßnahmen im Erhaltungsbegriff“.

Diese beiden Einzelmaßnahmen bleiben allerdings weit hinter den oben dargestellten Vorschlägen zurück. Die Darstellung der Verbesserungsvorschläge im rechtlichen Bereich zeigt, dass diese nicht nur sehr umfangreich und fallweise sehr komplex ausfallen, sondern vor allem auch, dass davon zahlreiche Interessen betroffen sind.

Es gilt daher, im Anschluss an das gegenständliche Projekt diese Verbesserungsvorschläge nicht nur den politischen Entscheidungsträgern zu eröffnen und den Nutzen darzustellen, sondern vor allem einen Ausgleich zwischen den einzelnen Interessensgruppen zu schaffen.

Umwelt Management Austria sucht im Rahmen eines sogenannten Stakeholder-Prozesses die Konsultation aller relevanten Interessensgruppen, um diese Vorschläge auf breiter Basis zu diskutieren, diese anhand des Diskussionsprozesses zu schärfen und einen möglichst breiten Konsens über einzelne Bereiche zu erzielen.

Dadurch ist es den politischen Entscheidungsträgern dann – nach entsprechendem Willens- und Meinungsbildungsprozess – leichter möglich, die genannten Vorschläge in der Praxis zu realisieren und damit die Optionen der thermischen Gebäudesanierung tatsächlich in der Praxis zu nutzen.

Werden die genannten rechtlichen Verbesserungsvorschläge in der Praxis realisiert, so kann ihre Wirkung durch flankierende finanzielle Anreize sicherlich verstärkt werden. So wäre beispielsweise anknüpfend an die konjunkturpolitisch motivierten Bundes-Sonderwohnbaugesetze 1982 und 1983 sowie die aktuelle, bereits nach 10 Wochen ausgeschöpfte Bundesförderung zur thermisch/energetischen Sanierung zusätzliche, Impuls gebende Bundesmittel für thermisch-/energetische Maßnahmen auch im mehrgeschossigen Wohnbau denkbar und zweckdienlich.

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	HWB - Obergrenzen nach ganzheitlicher Sanierung (nach UMA).....	7
Tabelle 2:	Theoretisch mögliche Lebensdauer von Bauteilen und Haustechnikkomponenten (nach Haas-Arndt, Ranft 2008).....	8
Tabelle 3:	Mindestanforderungen an den Heizwärmebedarf	10
Tabelle 4:	U-Wert-Vorgaben	11
Tabelle 5:	CO ₂ – Einsparpotenziale einzelner Sanierungsmaßnahmen	16
Abbildung 1:	Prozentuale Aufteilung der Nettosanierungskosten - Beispiel für Ende des Jahrzehnts 1950-1960 (eigene Grafik)	14

Literaturverzeichnis

BMWA (2007): 1. Energieeffizienzaktionsplan der Republik Österreich gemäß EU-Richtlinie 2006/32/EG, Wien

Brandl, A. et. al (2007): Klimaschutz am Beispiel Einfamilienhaus Familie Sattler in Thalgau, SIR, Salzburg

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2007): CO₂ Gebäudereport 2007, Berlin

Doll, C. et al. (2008): Wirtschaftliche Bewertung von Maßnahmen des integrierten Energie- und Klimaprogramms (IEKP). Wirtschaftlicher Nutzen des Klimaschutzes. Kostenbetrachtung ausgewählter Einzelmaßnahmen der Merseberger Beschlüsse zum Klimaschutz, dt. Umweltbundesamt, Dessau (<http://www.umweltdaten.de/publikationen/fpdf-l/3517.pdf>)

Großklos, M. et al. (2008): Sanierung von drei kleinen Wohngebäuden in Hofheim. Endbericht Gesamtvorhaben, Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Darmstadt 2008

Haas-Arndt, D., Ranft, F. (2008): Altbau sanieren – Energie sparen, FIZ Karlsruhe, BINE, Solarpraxis, Berlin

Landtag von Baden-Württemberg (2008): Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (Erneuerbare-Wärme-Gesetz – EWärmeG), Drucksache 14/1969

<http://www.zukunft-haus.info/index.php?id=11123> 19.12.2008

http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Presse/pk/2008/UGR/Statement_Egeler.property=file.pdf 05.02.2009

<http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?pubRef=-//EP//TEXT+TA+P6-TA-2008-0033+0+DOC+XML+V0//DE&language=DE> 31.01.2008

http://www.umweltministerium.de/erneuerbare_energien/gesetze/waermegesetz/faqs/doc/40704.php#22 26.06.2008

http://www.bmvbs.de/Anlage/original_1068438/EnEV-2009-Wichtige-Aenderungen.pdf
18.03.2009

http://images.umweltberatung.at/htm/Energie_sparen_April09.pdf 26.06.2009

Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG zwischen dem Bund und Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen

bauen wohnen sanieren (burgenländische Wohnbaufibel 2008)

Wohnbaufibel (Kärnten, Stand 10/2008)

Das NÖ Wohnbaumodell

Wohnbauförderung – Eigenheimsanierung (NÖ, Stand: 2/2008)

NÖ WFG 2005

Wohnbauförderung – Heizungsanlagen mit fester Biomasse/Fernwärme (NÖ, Stand: 11/2008)

Wohnbauförderung – Solar-, Wärmepumpen- und Photovoltaikanlagen (NÖ, Stand: 6/2008)
Solarenergie in Niederösterreich (Stand: 6/2008)

Wohnbauratgeber (OÖ 2008)

Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990 in der Fassung LGBl 106/2008

Verordnung der Salzburger Landesregierung zur Durchführung des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 1990 (LGBl 20/2009)

Information über die Förderung der „umfassenden Sanierung“ nach dem steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 (Stand: 10/2008)

Information über die Förderung der „kleinen“ Wohnhaussanierung nach dem steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 (Stand: 12/2008)

Wohnbauförderung in der Steiermark – Zusammenfassung (Stand: 7/2008)

Information über die Förderung der „umfassenden energetischen“ Sanierung und der „kleinen“ Sanierung – steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993 (Stand: 4/2009)

Kurzinformation Ökologische Wohnbauförderung NEU (Steiermark, Stand: 4/2009)

Wohnbauförderung 2008 (Tiroler Wohnbaufibel)

Wohnbauförderungsrichtlinien 2009/2010 (Vorarlberg)

Wohnbaufibel 2008 – Wohnbauförderung Vorarlberg

Sonnenenergie – Wärme für zuhause (Vorarlberg)

Wohnbaufondrichtlinien 2009/2010 (Vorarlberg)

Energie 2009/2010 (Vorarlberg)

Sanieren 2009/2010 (Vorarlberg)

geförderte Wohnhaussanierung (Wien, Stand: 6/2008)

Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Förderungen im Rahmen des II. Hauptstückes des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 (Sanierungsverordnung 2008, Stand: 1/2009)

Förderrichtlinien Biomasseheizung (Wien, Stand: 12/2008)

Die Wiener Photovoltaikförderung

Miniblockheizkraftwerk (Wien, Stand: 12/2008)

Internetseiten der Landesregierungen

Konjunkturpaket Thermische Sanierung (Bund, Stand: 12/2008)

Konjunkturpaket – Thermische Sanierung privater Wohnbau (Bund, Stand: 12/2008)