



**Programmsteuerung:**  
Klima- und Energiefonds

**Programmabwicklung:**

Österreichische Forschungsförderungsgesellschaft mbH (FFG)



# ENERGIE DER ZUKUNFT

## ZUWOG Zukunftsfähige Wohngebäude- demodernisierung

Integrierte Konzepte u. Lösungen zu Wirtschaftlichkeit,  
Nutzerzufriedenheit, Praxistauglichkeit

---

### **Kapitel 6 – Rahmenbedingungen**

Dr. Wolfgang Amann, IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

Mag. Tatjana Weiler, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (Kap. 6.3, 6.6)

September 2009

Auftraggeber: Klima- und Energiefonds der Republik Österreich

**Walter Hüttler (Projektleiter), Wolfgang Ammann, Christof Amann, Eva Bauer, Ingrid Domenig-Meisinger, Johannes Fechner, Radoslav Hanic, Margarete Havel, Helmut Schöberl, Márton Varga, Tatjana Weiler**

**e7 Energie Markt Analyse GmbH**

Theresianumgasse 7/1/8 A-1040 Wien | T +43-1-907 80 26 | F +43-1-907 80 26-10 | W [www.e-sieben.at](http://www.e-sieben.at) | E [office@e-sieben.at](mailto:office@e-sieben.at)  
Firmenbuch-Nr.: 295192 g HG Wien | UID-Nr: ATU63453337 | Bankverbindung: Erste Bank, BLZ 20111, Konto-Nr: 288 190 679 00



## Inhaltsverzeichnis

---

<b>6</b>	<b>Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
6.1	Einleitung .....	3
6.2	Bisherige Sanierungsraten, Sanierungspotenziale .....	4
6.2.1	Der Begriff „umfassende Sanierung“ .....	4
6.2.2	Sanierungsausgaben in der Wohnbauförderung der Länder .....	5
6.2.3	Sanierungspotenziale.....	6
6.2.4	Kosten umfassender Sanierungen.....	9
6.3	Rahmenbedingungen Wohnrecht .....	10
6.3.1	Regierungsprogramm für die XXIV. Legislaturperiode.....	10
6.3.2	Erhaltung und Verbesserung im Wohnrecht .....	12
6.3.3	Mietrecht – MRG .....	14
6.3.4	Wohnungseigentumsrecht – WEG.....	25
6.3.5	Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht – WGG .....	33
6.3.6	Heizkostenabrechnungsgesetz – HeizKG.....	41
6.4	Rahmenbedingungen Steuerrecht.....	42
6.4.1	Einkommensteuerrechtliche Maßnahmen für Privatpersonen .....	42
6.4.2	Ertragsteuerrechtliche Maßnahmen für Unternehmen .....	44
6.4.3	Umsatzsteuerrechtliche Maßnahmen .....	45
6.4.4	Absetzung für Abnutzung (AfA).....	46
6.4.5	Legistische Hindernisse .....	48
6.5	Rahmenbedingungen Wohnbauförderung.....	48
6.5.1	Art. 15a B-VG-Vereinbarung .....	51
6.5.2	Sanierungsförderung Burgenland .....	52
6.5.3	Sanierungsförderung Kärnten .....	53
6.5.4	Sanierungsförderung Niederösterreich .....	54
6.5.5	Sanierungsförderung Oberösterreich.....	54
6.5.6	Sanierungsförderung Salzburg .....	55
6.5.7	Sanierungsförderung Steiermark .....	56
6.5.8	Sanierungsförderung Tirol.....	56
6.5.9	Sanierungsförderung Vorarlberg.....	57
6.5.10	Sanierungsförderung Wien .....	58
6.5.11	Bundesförderung der thermischen Sanierung .....	62
6.5.12	Berechnung der Förderbarwerte .....	62

6.6	Empfehlungen an politische Entscheidungsträger .....	63
6.6.1	Umsetzungschancen.....	63
6.6.2	Übergreifende wohnrechtliche Maßnahmen .....	64
6.6.3	Spezielle Maßnahmen im WEG .....	71
6.6.4	Spezielle Maßnahmen im MRG .....	72
6.6.5	Spezielle Maßnahmen im WGG.....	74
6.6.6	Maßnahmen der Wohnbauförderung .....	76
<b>9</b>	<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>79</b>

## 6 Rahmenbedingungen

---

Dr. Wolfgang Amann, IIBW

Mag. Tatjana Weiler, GBV (Kap. 6.3, 6.6)

### 6.1 Einleitung

Der Bund hat sich in der aktuellen Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG „über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen“ zu der Zieldefinition „einer Weiterentwicklung der wohnrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steigerung der thermischen Sanierungsrate und für die Nutzung erneuerbarer Energie zur Deckung des Wärme- und Elektrizitätsbedarfs von Gebäuden“ verpflichtet.<sup>1</sup> Eine genauere Definition der wohnrechtlichen Vorhaben des Bundes blieb aus. Diesbezügliche Vorschläge kursieren seit längerem in Fachkreisen und wurden wiederholt in Studien und Forderungspapieren von Interessenvertretungen vorgetragen.<sup>2</sup> Im Regierungsprogramm für die XXIV. Gesetzgebungsperiode von Herbst 2008 fanden einige davon Eingang (S. 10). Mit der Wohnrechtsnovelle 2009 wurde eine einzige hinsichtlich thermischer Sanierungen relevante, die Kostentragung des Energieausweises, als dringendste der Maßnahmen, beschlossen (S. 17). Die im vorliegenden Abschnitt zusammen gefassten wohnrechtlichen Maßnahmen zur Ermöglichung thermisch hochwertiger Sanierungen im großvolumigen Wohnbau gehen über die bisher politisch intendierten hinaus. Es wird angesichts der absehbaren dramatischen Verfehlung der Kyoto-Ziele im Sektor Raumwärme als dringend erforderlich aufgefasst, über die bisher als politisch machbar scheinende Maßnahmen hinaus zu gehen. Damit wird der Kritik des Rechnungshofs an Defiziten bei der Umsetzung der Klimastrategie 2002 bzw. der Empfehlung einer Verschärfung der „thermo-energetischen Anforderungen (...) im Rahmen der rechtlichen Vorschriften“ Rechnung getragen.<sup>3</sup>

Im Rahmen dieses Abschnitts werden Maßnahmen des Wohn- und des Steuerrechts sowie der Wohnbauförderung als zentrale Umsetzungsinstrumente einer zukunftsfähigen Wohngebäudemodernisierung dargestellt. Einleitend gibt Kapitel 6.2 eine Einschätzung über bisherige Sanierungsraten und Sanierungspotenziale wider (S. 4). In Kapitel 6.3 wird der Status Quo der im Zusammenhang wichtigsten wohnrechtlichen Regelungen (S. 10), in Kapitel 6.4 die Rahmenbedingungen im Steuerrecht (S. 42) und schließlich in Kapitel 6.5 die Rahmen-

---

<sup>1</sup> Art. 15a B-VG-Vereinbarung (2008), Art. 15 (3). Siehe unten, Kapitel 6.5.1, S. 58.

<sup>2</sup> Z.B. Bausozialpartner (2008).

<sup>3</sup> Rechnungshof (2008), S. 46.

bedingungen der Wohnbauförderung der Bundesländer dargestellt (S. 48). Inhaltlicher Schwerpunkt des vorliegenden Abschnitts sind die umfangreichen Vorschläge für wohnrechtliche Reformen in Kapitel 6.6, unterteilt in "Übergreifende wohnrechtliche Maßnahmen" (S. 63), „Spezielle Maßnahmen im WEG“ (S. 71), „Spezielle Maßnahmen im MRG“ (S. 72), „Spezielle Maßnahmen im WGG“ (S. 74) und „Maßnahmen der Wohnbauförderung“ (S. 76).

Die Darstellung fokussiert auf thermisch hochwertige Sanierungen im großvolumigen Wohnbau. Nur am Rande berücksichtigt sind die Rahmenbedingungen von Sanierungen im großen Bestand an Eigenheimen und Nicht-Wohnbauten. Baurechtliche Regelungen werden nur im Kontext behandelt.

## 6.2 Bisherige Sanierungsraten, Sanierungspotenziale

### 6.2.1 Der Begriff „umfassende Sanierung“

Der Begriff der „umfassenden Sanierung“ ist erst seit wenigen Jahren definiert. In den 2007 beschlossenen OIB-Richtlinien sind umfassende Sanierungen „zeitlich zusammenhängende Renovierungsarbeiten an Gebäuden mit einer gesamten Nutzfläche von mehr als 1000 m<sup>2</sup>, wenn deren Gesamtbaukosten (Bauwerkskosten, Honorare und Nebenkosten) 25% des Bauwertes (ohne Berücksichtigung des Bodenwertes und der Außenanlagen) übersteigen, oder wenn zumindest 25% der Gebäudehülle 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: Fensterflächen, Dach oder oberste Geschoßdecke, Fassadenfläche, Haustechniksystem.“<sup>4</sup>

Die aktuelle Art. 15a B-VG-Vereinbarung „über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen“ schließt sich beim Begriff der „umfassenden energetischen Sanierung“ im wesentlichen dieser Definition an, allerdings mit einigen wichtigen Abweichungen: Die Definition bezieht sich auch auf Gebäude unter 1.000m<sup>2</sup>. Sie stellt nicht auf den Bauwert des Gebäudes oder den Prozentsatz der betroffenen Gebäudehülle ab, sondern allein darauf, dass mindestens drei thermisch relevante Einzelmaßnahmen gesetzt werden. Dazu zählt neben jenen der OIB-Richtlinie auch die Sanierung der Kellerdecke und der Einbau von energetisch relevanten Haustechniksystemen. Letztere sind als „innovative klimarelevante Systeme“ detailliert definiert.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> OIB-Richtlinien – Begriffsbestimmungen.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel von den Gesamtkosten auszugehen und von diesen die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind nicht zu berücksichtigen.

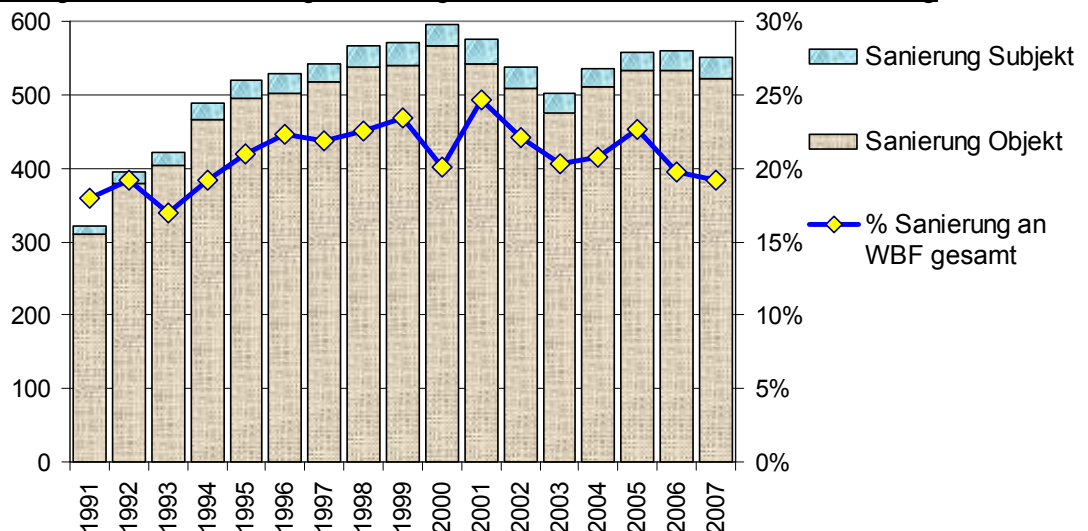
<sup>5</sup> Art. 15a B-VG-Vereinbarung (2008), Art. 2 (1) Z 4 bzw. Z 6, siehe S. 58.

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

## 6.2.2 Sanierungsausgaben in der Wohnbauförderung der Länder

Die Förderungsausgaben der Länder für die Sanierung stagnieren seit Jahren. Dies obwohl als Folge einer Art. 15a B-VG-Vereinbarung von 2005 schon damals alle Länder attraktive Instrumente zur Förderung thermisch hochwertiger Sanierungen eingeführt haben. Die Förderungsgebarung der Bundesländer spricht eine deutliche Sprache (Grafik 1). Entgegen allen politischen Absichtsbekundungen ist der Anteil der Sanierungsförderung an der Wohnbauförderung über die Jahre hinweg gesunken. Erreichte sie Anfang des Jahrzehnts bis zu 25% der Förderungsausgaben (2001), lag ihr Anteil 2007 bei nur noch 19%. Damit wird der negative Trend von 2006 fortgesetzt. Nur noch 550 Förderungsmillionen wurden in die Sanierung investiert. Das ist (nominell) dasselbe Volumen wie Mitte der 1990er Jahre. Diese Entwicklung steht in diametralem Gegensatz zu den politischen Bemühungen um eine Mittelverlagerung in der Wohnbauförderung. Die Daten für 2008 standen bei Redaktionsschluss der vorliegenden Studie noch nicht zur Verfügung. Es ist jedoch davon auszugehen, dass eine nachhaltige Belebung der Sanierungsförderung erst mit der 2009 wirksam werdenden aktuellen Art. 15a B-VG-Vereinbarung „über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen“ zu greifen beginnt.

Grafik 1: Ausgaben der Sanierungsförderung der Bundesländer in Mio € und anteilig



Quelle: BMF, IIBW.

Für die bisher unzureichende Entwicklung der Sanierung sind folgende Gründe ausschlaggebend:

- a) Auslaufen der Sanierungen zur Anhebung der Ausstattungsstandards: Seit Ende der 1990er ist der Wohnungsbestand in größten Teilen auf Kategorie A angehoben. Diesbezügliche Förderungen sind daher stark rückläufig. Die thermischen Sanierungen sind erst langsam angestiegen.
- b) Stark unterschiedliche Sanierungsbereitschaft: Tabelle 2 (S. 8) zeigt die massiv unterschiedlichen Sanierungsraten zwischen den Wohnungsbestandssegmenten.
- c) Unzureichende Rahmenbedingungen: Während im Neubau meist dringende Wohnbedürfnisse hinter dem Förderungsansuchen stehen, ist dies in der Sanierung nicht so. Nicht zu sanieren ist immer eine Option und häufig sogar eine ökonomisch rationale. Es fehlen vielfach ergänzende Anreize.

Bei der Sanierungsförderung dominieren im Gegensatz zum Neubau die Annuitätenzuschüsse mit ca. 60%, Darlehen machen 20%, Baukostenzuschüsse 16% und die Wohnbeihilfe 5% der Ausgaben aus. Daran ändert sich auch bei den aktuell stark attraktivierten Förderungsmodellen für die umfassende energetische Sanierung wenig (S. 52 ff.).

Einen im Ländervergleich unterdurchschnittlichen Sanierungsaufwand betreiben v.a. Salzburg, das Burgenland und Oberösterreich, einen überdurchschnittlichen v.a. die Steiermark und Wien. Dabei ist es aber gerade die Entwicklung in der Steiermark und Wien, die bedingt, dass die Sanierungsausgaben insgesamt rückläufig sind! In beiden Ländern ist die Sanierungsförderung innerhalb weniger Jahre von rund einem Drittel auf ein Viertel der Förderungsausgaben gesunken.

### 6.2.3 Sanierungspotenziale

Österreich hatte 2007 über 4 Mio Wohnungen, davon waren 3,55 Mio Hauptwohnsitze (Tabelle 2). Bisherige Erfahrungen zeigen, dass Modelle der thermischen Sanierungsförderung häufig für einzelne Bestandssegmente gute Erfolge zeigen, für andere Segmente hingegen nicht. Eine Betrachtung nach Bestandsegmenten ist daher dringend angeraten.<sup>6</sup>

- Die 1,6 Mio Eigenheime machen 45% des Bestands (Hauptwohnsitze) aus. Die Potenziale in diesem Segment sind besonders groß wegen seiner Größe, der bisher ausgesprochen niedrigen Sanierungsraten, aber auch wegen der besonders hohen Emissionen pro Einheit. Eigenheime sind wesentlich größer als Geschosswohnungen und haben ein viel ungünstigeres „Oberflächen-Volumens-Verhältnis“. Daraus resultieren 2-3 mal so hohe Emissionen wie bei durchschnittlichen Geschosswohnungen bei ähnlicher Bauweise. Die Sanie-

---

<sup>6</sup> Siehe u.a. Amann et al. (2006), Bausozialpartner (2008), Czerny, M., Weingärtler, M. (2007), Getzner, M. (2008), Köppl et al. (2008), Rechnungshof (2008).



rung von Einzelbauteilen geschah schon bisher häufig. Das Problem war und ist die Motivation der Eigentümer zu umfassenden energetischen Sanierungen. Dabei sind nicht nur die Kosten problematisch. Der typische Besitzer ist auch nicht in der Lage, eine umfassende Sanierung zu koordinieren. Die Einsparung an Energiekosten ist bislang ein zu geringer Anreiz.

- Die 420.000 Hauptwohnsitze in Eigentumswohnungen sind 12% des Bestands. Die Sanierungsrate in diesem Segment ist sehr gering nicht nur wegen unzureichender Förderungen. Problematisch sind vor allem die unzureichenden Rücklagen,<sup>7</sup> die problematischen Abstimmungserfordernisse und die häufige Untervermietung von Eigentumswohnungen. Aktuelle wohnrechtliche Reformvorhaben sehen die Einführung einer Mindestrücklage vor,<sup>8</sup> wobei die Eigentümergemeinschaft mehrheitlich einen geringeren Satz beschließen kann. Dieser Ansatz bedeutet eine Umkehrung der Abstimmungsautomatik, die bislang häufig die Bildung angemessener Rücklagen verhindert hat.
- Die 570.000 Hauptwohnsitze in privaten Mietwohnungen sind 16% des Bestands. Die niedrige thermische Sanierungsrate in diesem Segment hat andere Gründe. Problematisch ist insbesondere, dass derjenige, der investiert – der Eigentümer – nicht derjenige ist, der die Vorteile eines verringerten Energieverbrauchs lukriert, nämlich der Bewohner. Bestehende steuerliche Anreize liefen Ende der 1990er Jahre aus.<sup>9</sup>
- Die 520.000 Hauptwohnsitze in gemeinnützigen Mietwohnungen sind 15% des Bestands. Dieses Segment zeigt heute die mit Abstand höchste thermische Sanierungsrate von ca. 3% des Bestands. Es sind mehrere Erfolgsfaktoren identifizierbar. Mit ihrem Gemeinnützigkeitsauftrag sind GBV eher als kommerzielle Eigentümer dazu zu bewegen, Maßnahmen im öffentlichen Interesse zu treffen. Vielfach sind Förderungen auf die Rahmenbedingungen des Sektors abgestimmt. Vermutlich wichtiger ist aber das Regime des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags (EVB), der bei älteren Gebäuden bis zu 1,54 €/m<sup>2</sup> pro Monat ausmacht. Schließlich bietet das WGG die Möglichkeit der Einsparungsfinanzierung („Contracting“), mittels dessen Heizkosteneinsparungen des Bewohners mit den Sanierungskosten gegenverrechnet werden können.<sup>10</sup>
- Die 330.000 Hauptwohnsitze in kommunalen Mietwohnungen repräsentieren 9% des Bestands. Diese Bestände unterliegen einem direkten Einfluss der Förderungsstellen und genießen teilweise Zuwendungen aus den Gemeindebudgets. Vielfach sind Förderungsmodelle auf diese Bestände abgestellt. Daraus resultiert eine im Vergleich hohe Sanierungsrate.

---

<sup>7</sup> Siehe S. 35.

<sup>8</sup> Siehe S. 79.

<sup>9</sup> Siehe Kapitel 6.3.2, S. 19 ff. und 6.6.4, S. 80 ff.

<sup>10</sup> Siehe Kapitel 6.3.5, S. 40 ff. und 6.6.5, S. 82 ff. GBV (2009).

Bezogen auf den heutigen Bestand (Hauptwohnsitze, 2007) wurden rund 85% der Wohnungen vor 1991 errichtet. Der gemeinnützige Bestand ist deutlich jünger, private Mietwohnungen und Gemeindewohnungen wesentlich älter. Die Eigenheime liegen etwa im Durchschnitt.

Aus den Berechnungen in Tabelle 2 ergibt sich ein Sanierungsbedarf von fast 2,4 Mio Wohnungen, davon fast die Hälfte Eigenheime!

Tabelle 2: Bestandssegmente 2007 (Hauptwohnsitze) und Sanierungsbedarf in 1.000

	Bestand	Baujahr vor 1991	Sanierungsrate 1990er	Sanierungsrate aktuell	Unzureichend saniert	Anteil
Eigenheime	1.600	1.370	0,8%	~1,0%	1.140	71%
Eigentumswohnungen	420	370	0,7%	~1,0%	310	74%
Private Mietwohnungen	570	510	1,2%	~1,0%	420	74%
GBV Miete	520	360	2,1%	>3,0%	210	40%
Kommunale Miete	330	320	1,9%	~2,0%	210	63%
Sonstige	120	100			80	71%
Gesamt	3.550	3.030	1,0%	<<1,5%	2.370	67%

Quelle: St.at, IIBW

Gemäß Köppl (2008) besteht im Ein- und Zweifamilienhaussegment ein CO<sub>2</sub>-Reduktionspotenzial von nicht weniger als 5,5 Mio t/a, im Mehrfamilienhaussegment und den Bürogebäuden demgegenüber zusammen nur von 0,34 Mio t/a.<sup>11</sup>

Durch die Investitionen in thermische Sanierung werden in Österreich rund 31.000 Beschäftigungsverhältnisse bzw. knapp 30.000 Vollzeitbeschäftigungen geschaffen bzw. gesichert. Das bedeutet, pro Million €, die in thermische Sanierung investiert werden, ergeben sich Beschäftigungswirkungen von etwa 14 Beschäftigungsverhältnissen.<sup>12</sup>

Für die Sanierung des Gebäudebestandes an Ein- und Zweifamilienhäusern der Bauperiode 1900 – 1980 resultieren Sanierungskosten bei einer jährlichen Sanierungsrate von 3 % von ca. 1,7 Mrd. €/a. Für diesen Gebäudebestand wurden Energieeinsparpotentiale von ca. 10,2 TWh/a und CO<sub>2</sub>-Reduktionspotentiale von ca. 3,3 Mio. t/a ermittelt. Bei durchschnittlichen Energieträgerkosten von 80 €/MWh können Energiekosten in der Höhe von 815 Mio. €/a eingespart werden.<sup>13</sup>

Entgegen den Empfehlungen der Klimastrategie 2002 und vieler nachfolgender Dokumente empfiehlt es sich dringend, auch den Wohnungsbestand der 1980er Jahre in den Fokus zu

<sup>11</sup> Köppl et al. (2008), S. 19.

<sup>12</sup> Köppl et al. (2008), S. 41.

<sup>13</sup> Köppl et al. (2008), S. 46.

nehmen (Tabelle 2), u.U. auch jenen der 1990er Jahre. In der Wohnbauförderung der Länder ist dies bereits umgesetzt, da üblicher Weise ein Mindestalter von 20 Jahren als Förderungsvoraussetzung festgelegt ist. In einzelnen Bundesländern wird für bestimmte Sanierungsarten ganz auf die Festlegung eines Mindestalters des Förderungsobjekts verzichtet. Ein Hinderungsgrund für die thermische Sanierung der neueren Bestände ist der Umstand, dass häufig noch die Finanzierung der Errichtung läuft, die in manchen Fällen gerade in den späteren Rückzahlungsjahren kräftige Erhöhungen der Annuitäten beinhaltet.

#### 6.2.4 Kosten umfassender Sanierungen

Nach Hüttler ist für die thermische Sanierung von Geschloßwohnbauten mit Kosten gemäß Tabelle 3 zu rechnen:

Tabelle 3: Sanierungsvarianten und Kosten in Abhängigkeit vom energetischen Standard nach Sanierung

	gemäß Bauordnung	gemäß Wohnbauförderung	Bauordnung + Heizungssanierung	Wohnbauförderung + Heizungssanierung
HWB nach Sanierung [kWh/m <sup>2</sup> a]	50 kWh/m <sup>2</sup> a	36 kWh/m <sup>2</sup> a	50 kWh/m <sup>2</sup> a	36 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizungssanierung	nein	nein	ja	ja
Kosten [€/m <sup>2</sup> ]	250 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>

Anm.: HWB vor Sanierung 115 kWh/m<sup>2</sup>a, Wohnnutzfläche 2.500 m<sup>2</sup>, Kosten inkl. Nebenkosten.

Quelle: Hüttler (2008a), S. 18.

Gemäß Köppl et al. (2008) ist bei Eigenheimen bei einer Sanierung auf Niedrigenergiehaus-Standard mit Mehrkosten von ca. 20 % gegenüber einer Standardsanierung zu rechnen (710 €/m<sup>2</sup> gegenüber 580 €/m<sup>2</sup>).<sup>14</sup>

Aktuelle Sanierungsvorhaben im großvolumigen Bereich auf Passivhaus-Standard oder nahe daran („Faktor 10-Sanierungen“) zeigen belegte Kosten von 800-900 €/m<sup>2</sup>.<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Köppl et al. (2008), S. 46.

<sup>15</sup> Lugger, Amann (2007), S. 38 f.

## 6.3 Rahmenbedingungen Wohnrecht

Das österreichische Wohnrecht ist derzeit kaum auf Erfordernisse der energetischen Verbesserung von Gebäuden ausgerichtet.<sup>16</sup> In den vergangenen Wohnrechtsnovellen einschließlich der Wohnrechtsnovelle 2009 wurden nur wenige Maßnahmen zu verbesserten Rahmenbedingungen für thermische Sanierungen gesetzt. Einzig im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) sind weitgehend funktionsfähige Regelungen implementiert. Im Folgenden werden einzelne Aspekte des MRG, WEG, WGG und HeizKG herausgegriffen, die hinsichtlich der thermischen Sanierung des Wohnungsbestandes von besonderer Relevanz sind.

### 6.3.1 Regierungsprogramm für die XXIV. Legislaturperiode

Die im aktuellen Regierungsprogramm vom 23. November 2008 enthaltenen Maßnahmen zur thermischen Sanierung und klimaschonendem Neubau sind erst ein Anfang. Eine Gesamtstrategie ist in Aussicht gestellt, ihre Bestandteile aber erst ansatzweise definiert. In diesem Sinne ist auch das bescheidene Anreizprogramm für thermische Sanierungen von 100 Mio. € für 2009 und 2010 zu verstehen.<sup>17</sup>

#### **Regierungsziele im Wohnrecht**

Einige wesentliche Forderungen sind im Wohnrechtskapitel enthalten, z.B.:<sup>18</sup>

- Kostentragung des Energieausweises;
- Flexibilisierung der Willensbildung im Wohnungseigentum;
- dispositive Mindestrücklage im WEG;
- Erweiterung des Erhaltungsbegriffs;
- Anpassungen im HeizKG.

Eine Art Generalklausel ist das Regierungsziel der „Beseitigung nicht-finanzieller Hindernisse für Investitionen in energetische Sanierungen“.<sup>19</sup>

Nicht enthalten sind u.a. folgende im Vorfeld der Regierungsbildung von verschiedenen Interessenvertretungen geforderte Maßnahmen:<sup>20</sup>

- Energiecontracting (Einsparfinanzierung) in MRG und WEG;
- Sanierungsentscheidung im Wohnungseigentum mit qualifizierter Mehrheit auch gegen den Willen einzelner Eigentümer;

---

<sup>16</sup> Köppl et al. (2008), S. 37.

<sup>17</sup> Siehe Kapitel 6.5.11, S. 69.

<sup>18</sup> Regierungsprogramm (2008), S. 120.

<sup>19</sup> a.a.O., S. 34, S. 80.

<sup>20</sup> Z.B. Bausozialpartner (2008);  
Siehe dazu S. 70 ff.

- Erweiterte Duldungspflichten der Mieter im MRG bei thermischen Sanierungen;
- Anpassung des Betriebskostenkatalogs an den Stand der Technik, z.B. hinsichtlich kontrollierter Wohnraumlüftung, alternative Energiesystem etc.;
- Allgemeingültige Parameter für die Vorwegprüfung der Wirtschaftlichkeit von Sanierungen (gegenüber Abbruch und Neubau), v.a. im WGG, in weiterer Folge aber auch im MRG.

### ***Nicht-legistische Regierungsziele zur Wohnbausanierung***

Das Regierungsprogramm bietet folgende Ansatzpunkte:

#### Konjunkturpaket:

„Wachstums- und beschäftigungsfördernden Maßnahmen“ fokussieren dezidiert auf ein Anreizprogramm zur thermischen Sanierung. Die Dotierung ist mit insgesamt 100 Mio. € für 2009 und 2010 deutlich geringer, als im Vorfeld von der Wirtschaft und verschiedenen Interessenvertretungen gefordert. Das KLIEN-Modell eines „Energieschecks“ wird beispielhaft angeführt. Umgesetzt wurde im April 2009 ein über die Bausparkassen abgewickelter Zuschuss-Modell.<sup>21</sup>

#### Entwicklung einer energiepolitischen Gesamtstrategie:

- Entwicklung einer koordinierten Strategie bis 2010 zur Umsetzung der EU-Ziele 20-20-20;<sup>22</sup>
- Entwicklung eines „nationalen Masterplans-Energieeffizienz“;<sup>23</sup>
- Weiterentwicklung der Klimaschutzstrategie zu einem „Klima- und Energiemasterplans bis 2020“;<sup>24</sup>
- Entwicklung von Aktionsplänen u.a. für „Bauen und Wohnen“.<sup>25</sup>

#### Sanierungsstrategie:

- Ausarbeitung einer „Thermischen Sanierungsoffensive“ ergänzend zur Wohnbauförderung der Länder (Co-Finanzierung Bund-Länder);<sup>26</sup>
- Unscharf formulierte Sanierungsziele bis 2020 („alle dringend notwendigen sanierungsbedürftigen Gebäude“)<sup>27</sup> im Gegensatz zu den sehr konkreten Sanierungszielen im Regie-

---

<sup>21</sup> Regierungsprogramm (2008), S. 10, S. 80;  
Bausozialpartner (2008) u.a.;  
Zur Bundesförderung der thermischen Sanierung siehe Kapitel 6.5.11, S. 69.

<sup>22</sup> Regierungsprogramm (2008), S.32/33, S. 70.

<sup>23</sup> a.a.O., S. 34.

<sup>24</sup> a.a.O., S. 77.

<sup>25</sup> a.a.O., S. 33.

<sup>26</sup> a.a.O., S. 34.

<sup>27</sup> a.a.O., S. 81.

rungsprogramm der Vorgängerregierung, nämlich einer thermischen Sanierung sämtlicher Nachkriegsbauten (1950 – 1980) bis 2020;<sup>28</sup>

- Anreizprogramm zur thermischen Sanierung (siehe oben), „optimale technische Beratung, Gestaltung, organisatorische Abwicklung und Finanzierung aus einer Hand“.<sup>29</sup>

#### Sonstige Maßnahmen:

- Bundesklimaschutzgesetz zur Lastenverteilung;<sup>30</sup>
- Österreichweit einheitlich Energieberatungen;<sup>31</sup>
- Anreizprogramm zur Heizungssanierung und Kesseltausch;<sup>32</sup>
- Ausstieg aus der Ölheizung im Neubau, Umstellung von 400.000 Haushalten.<sup>33</sup>

### **6.3.2 Erhaltung und Verbesserung im Wohnrecht**

Zentrale Bedeutung für klimaschutzrelevante Regelungen kommt dem Begriff „Erhaltung“, aber auch dem Begriff „Verbesserung“ zu. Die gesetzlichen Bestimmungen zu „Erhaltung“ und „Verbesserung“ in den Wohnrechtsgesetzen sind der rechtliche Ausgangspunkt für die Zulässigkeit von Maßnahmen, die zu einer Verbesserung der energetischen Qualität der Wohngebäude führen.

Erhaltung und Verbesserung gemäß § 3 und § 4 MRG gelten fast gleichlautend für das WGG (§§ 14a und § 14b) und im WEG wird im § 28 für die ordnungsgemäße Erhaltung auf den § 3 MRG verwiesen.

Somit gilt der umfassende Erhaltungsbegriff des Mietrechts auch für den Bereich der Wohnungsgemeinnützigkeit und für das Wohnungseigentumsrecht.

#### ***Erhaltung***

Mietobjekte und die allgemeinen Teile des Hauses sind gemäß § 3 Abs. 1 MRG „nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten“ „im jeweils ortsüblichen Standard“ zu erhalten. Zu den in Absatz 2 taxativ aufgezählten konkreten Erhaltungsarbeiten gehören u.a. „die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen, wie im besonderen von zentralen Wärmeversorgungsanlagen“ (Z 3), „Neueinführungen oder Umgestaltungen, die kraft

---

<sup>28</sup> a.a.O., S. 76;  
Siehe auch Klimastrategie Anpassung (2007), S. 8, S. 50.

<sup>29</sup> a.a.O., S. 80.

<sup>30</sup> a.a.O., S. 75.

<sup>31</sup> a.a.O., S. 34.

<sup>32</sup> a.a.O., S. 34.

<sup>33</sup> a.a.O., S. 80.

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

Erhaltung im Sinne des § 3 MRG ist mehr als bloßes Konservieren eines bestehenden Zustandes, weil gleichzeitig der jeweils ortsübliche Standards herbeigeführt werden soll („dynamischer Erhaltungsbegriff“), was aber andererseits keine permanente Modernisierungspflicht bedeutet, sondern laut Judikatur die Reparaturbedürftigkeit als Voraussetzung für eine Standardanhebung gegeben sein muss.

Der Maßstab der Ortsüblichkeit ist generell durch die Verkehrsauffassung (Komfortvorstellungen) zu konkretisieren, auch baurechtliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, wenngleich sie im konkreten Fall nicht verbindlich sind, können den ortsüblichen Standard wiedergeben.<sup>34</sup>

### **Verbesserung**

Liegt jedoch keine Reparaturbedürftigkeit vor, dann kann die Maßnahme nur unter der Qualifikation „Verbesserung“ gemäß § 4 MRG (§ 14b WGG) durchgeführt werden.

Eine allgemeine Pflicht zur Anpassung an den jeweils ortsüblichen Standard besteht nur bei Verbesserungsarbeiten im Sinne des § 4 MRG.<sup>35</sup>

Während Erhaltungsarbeiten auch dann durchzuführen sind, wenn für ihre Finanzierung keine Mietzinsreserven vorhanden sind, sind Verbesserungsarbeiten nur bei ausreichenden Mitteln aus noch verrechenbaren Mietzinsen, EVB und laufenden Hauptmietzins möglich.

Nützliche Verbesserungen durch bautechnische Maßnahmen (§ 4 MRG) können im Hinblick auf klimapolitische Zielsetzungen die Neuerrichtung oder Umgestaltung von Beheizungsanlagen (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) oder die Errichtung eines Fernwärmeanschlusses sein. Diese sind aber in ihrer Durchführung den Erhaltungsarbeiten nachgeordnet.

Die Grenze zwischen Erhaltung und Verbesserung ist nicht eindeutig bzw. allgemeingültig zu ziehen und die Klassifizierung einer Arbeit definiert sich oft über den Einzelfall, in dem auf die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen im Zusammenhang mit dem allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses Bedacht zu nehmen ist.

---

<sup>34</sup> Riss, wobl 2007, 237 (243)

<sup>35</sup> Riss, wobl 2009, 78

Insgesamt entscheidet die Wirtschaftlichkeit, ob Erhaltung oder Erneuerung vorzunehmen ist.<sup>36</sup>

Auch ist die Abgrenzung zwischen Erhaltung und Verbesserung steuerlich von Belang, nachdem Erhaltungsarbeiten bei Wohnbauten im Privatvermögen steuerlich u.U. sofort absetzbar sind, Verbesserungen jedoch auf 10 oder 15 Jahre oder sogar auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes abzuschreiben sind.<sup>37</sup>

### 6.3.3 Mietrecht – MRG

#### ***Erhaltung und Verbesserung***

§ 3 MRG listet die Erhaltungsarbeiten taxativ auf. Sie sind in vier Gruppen gliederbar:

- a) Erhaltung allgemeiner Teile des Hauses, z.B. Fassaden, Außenfenster, Gemeinschaftsanlagen (zentrale Wärmeversorgungsanlagen);
- b) Erhaltung innerhalb des Mietgegenstands, jedoch nur bei ernsten Schäden des Hauses, zur Beseitigung einer von vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung (z.B. Wasserleitungen aus Blei, ungeerdeten Elektroinstallationen);
- c) Sonstige Erhaltung, wie Maßnahmen kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen oder „Folgearbeiten“ zu Erhaltungsmaßnahmen im engeren Sinn und
- d) Energiesparmaßnahmen.<sup>38</sup>

Der in § 3 Abs. 2 Z 3 zweiter Halbsatz MRG normierte Grundsatz, dass der Ersatz einer nur mit unwirtschaftlichem Aufwand reparaturfähigen Anlage durch eine gleichartige neue noch Erhaltung (nicht Verbesserung) darstellt, ist durchaus verallgemeinerungsfähig und gilt überall dort, wo sich aus Gründen der Wirtschaftlichkeit die Frage der (Teilerneuerung) Erneuerung statt der bloßen Ausbesserung stellt.<sup>39</sup>

Die Judikatur, wonach auch eine den wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten entsprechende Erneuerung (Verbesserung) schadhafte Teile des Hauses als Erhaltungsarbeit iSd § 3 Abs 2 MRG qualifiziert werden kann ("dynamischer Erhaltungsbegriff"), hatte immer die Schaffung eines adäquaten Ersatzes (den substanzerhaltenden Austausch) zum Gegenstand.<sup>40</sup>

---

<sup>36</sup> Rainer, Miet- und WohnR, S. 434.

<sup>37</sup> Stingl, Nidetzky (2008), Kap. 6.3.

<sup>38</sup> Siehe: Rainer, Miet- und WohnR, 435 f.

<sup>39</sup> vgl. Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 5 zu § 3 MRG). Aus 5Ob110/91, 26.11.1991

<sup>40</sup> aus OGH 05.11.2002 5 Ob 223/02h



Die Abgrenzung von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses gegenüber Verbesserungen bestimme sich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung des im § 3 Abs. 1 Satz 1 MRG bzw. § 14 a Abs. 1 WGG genannten beweglichen Standards.<sup>41</sup>

Die Aufbringung eines Vollwärmeschutzes an eine Fassade gilt etwa als Erhaltung, wenn die Fassade zuvor schwerwiegend beschädigt war, aber als Verbesserung, wenn das nicht der Fall war. Der Grad der „notwendigen“ Beschädigung für eine Klassifizierung als Erhaltungsarbeit ist allerdings nicht definiert.

Kallinger formuliert es anschaulich:

*Im Prinzip setzt jede Maßnahme der Gebäudeerhaltung voraus, dass eine Anlage oder Einrichtung des Hauses kaputt sein muss. Ein Fenstertausch alter zugiger Fenster ist dann, wenn sie nicht vermorscht sind, ebenso wenig möglich wie die Umstellung auf eine moderne, energiesparende Heizung, wenn die alte Anlage noch mit halbwegs vertretbarem Aufwand am Leben gehalten werden kann. Energetische Zweckmäßigkeit und Kriterien der Energiekostensenkung sind der Begriffswelt des MRG und WEG weitestgehend fremd.<sup>42</sup>*

Die Neuerrichtung oder Umgestaltung von Beheizungsanlagen ist gemäß § 4 MRG eine nützliche Verbesserung. Ist Erhaltung wirtschaftlich allerdings nicht vertretbar, so ist eine neue Anlage zu errichten. Ersatz ist also Erhaltung, nicht Verbesserung.<sup>43</sup>

Zur Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3 Abs. 2 Z 5, also energiesparender Maßnahmen, und von nützlichen Verbesserungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 MRG kann die Mehrheit der Mieter einen Antrag bei der Schlichtungsstelle oder bei Gericht stellen.

Hinsichtlich thermischer Sanierungen im Rahmen der Erhaltung kommt § 14a Abs. 2 Z 5 WGG und dem fast gleichlautende § 3 Abs. 2 Z 5 MRG besondere Bedeutung zu. Demnach umfasst Erhaltung im MRG

*„die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen des Hauses, von einzelnen Teilen des Hauses oder von einzelnen Mietgegenständen, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen“.*

Nützliche Verbesserungen gemäß §§ 4 und 5 MRG sind u.a. die Neuerrichtung oder Umgestaltung von Wärmeversorgungsanlagen, Maßnahmen der Schalldämmung, Anschluss an die

---

<sup>41</sup> vgl. Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht<sup>19</sup>, Rz 6 zu § 3 MRG

<sup>42</sup> Kallinger in: Bausozialpartner (2008), S. 37.

<sup>43</sup> Siehe: Rainer, Miet- und WohnR, 435 f.

Fernwärmeversorgung, Standardanhebungen, Wohnungszusammenlegungen etc.. Ihre Durchführung ist den genannten Erhaltungsarbeiten nachgeordnet.

Bei Untätigkeit des Vermieters kann die Mietermehrheit nach § 6 Abs. 1 Z 2 MRG mittels eines Antrages bei der Schlichtungsstelle oder Gericht die Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten erzwingen. Umgekehrt ist eine Mieterhöhung gem. § 18 MRG gegen die Mehrheit der Mieter nicht durchsetzbar. Verbesserungen im einzelnen Mietobjekt sind nur mit Zustimmung des betroffenen Hauptmieters möglich.

### **Betriebskosten**

Betriebskosten sind Aufwendungen, die der laufende, an sich mangelfreie Betrieb mit sich bringt. Betriebskosten sind an sich sog. „Durchlaufkosten“, die direkt auf die Mieter überwälzbar sind. Betriebskosten, die der Vermieter den Mietern weiterverrechnen darf, sind in § 21 Abs. 1 MRG (der auch für das WGG gilt) taxativ aufgezählt; dabei handelt es sich in der Regel um Kosten, die in direktem Zusammenhang mit dem Haus stehen, also nicht um spezielle – meist verbrauchsabhängige Betriebskosten einer Wohnung (z.B. Energiekosten, Telefon etc.).<sup>44</sup>

Als verrechenbare Betriebskosten gelten demnach Kosten für die Wasserversorgung, Rauchfangkehrerarbeiten, Beleuchtung, Versicherungen, Verwaltung, Hausbetreuung und für Kosten der Eichung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung im Sinne des § 17 Abs. 1a MRG, wonach die Möglichkeit besteht hinsichtlich einzelner Aufwendungen eine Aufteilung nach Verbrauchsanteilen vorzunehmen. Das gilt jedoch nicht für die Heiz- und Warmwasserkosten, weil es dafür eine *lex specialis* in Form des Heizkostenabrechnungsgesetzes gibt.

Verschiedene laufende Kosten eines modernen Wohngebäudes finden in diesem Schema unzureichende Deckung. Die im Zusammenhang mit Niedrigenergiehäuser und vor allem Passivhäuser notwendigen Lüftungsanlagen, ob zentral oder raum bzw. wohnungsweise, sind bezüglich Wartung und Instandhaltung und deren Kostenverrechnung wohnrechtliches Neuland (weder Betriebs- noch Erhaltungskosten!) und es besteht diesbezüglich dringender Klärungsbedarf.

Auch bei Gemeinschaftsanlagen unterscheidet man zwischen Kosten für Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes solcher Anlagen dienen und den Gesamtkosten des *Betriebes* einer Anlage. Erstere werden aus den Hauptmietzinseingängen gedeckt und letztere werden wie Betriebskosten an die teilhabenden Mieter überwälzt. Die Benützung dieser Anlagen muss dem Mieter freistehen bzw. mietvertraglich vereinbart werden.

---

<sup>44</sup> Dirnbacher, MRG 2002.

### **Finanzierung von thermischen Maßnahmen im MRG-Haus**

Gemäß § 3 Abs. 2 MRG zählen wärmedämmende Investitionen zur Erhaltung und fallen unter die Erhaltungspflicht des Vermieters. 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.
- b) Zukünftiger Hauptmietzins während eines Verteilungszeitraums von höchstens zehn Jahren.
- 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 (MietSlg 37.255).<sup>45</sup>
- 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 MRG gerichtlich begehrt werden. Ausgehend von angemessenen Kosten der Maßnahme (nachzuweisen mit Kostenvoranschlag) wird ein Deckungsfehlbetrag ermittelt, der in einem zweistufigen Berechnungsverfahren in Abhängigkeit von der bisherigen Miete und der Wohnungskategorie den einzelnen Wohnungen zugeteilt wird.<sup>46</sup> Die Angemessenheit von Kosten für thermische Sanierungen ist allerdings nicht definiert und weitgehend unklar.<sup>47</sup> Eine Mietzinserhöhung ist nicht möglich bei Kategorie D-Wohnungen, die über dem Kategorie-Mietzins vermietet sind und bei Befristungen unter 4 Jahren.
- f) § 16 Abs. 10 und 11 MRG ermöglicht die Vereinbarung einer zeitlich begrenzten Überschreitung gesetzlicher Mietzinsschranken („Sanierungsvereinbarung“), ohne ein gerichtliches Zinserhöhungsverfahren nach § 18 MRG starten zu müssen.

### **Kostentragung des Energieausweises im MRG**

Mit der Wohnrechtsnovelle 2009 wurde die seit dem Energieausweisvorlagegesetz (EAVG) unregelte Frage der Kostentragung des Energieausweises normiert. Eine neue Bestimmung im MRG erlaubt es dem Vermieter (als Vorlageverpflichteten) nun, die Kosten für die Ausstellung eines Energieausweises für das gesamte Gebäude als Ausgabenposition in der Hauptmietzinsabrechnung (§ 20 Abs. 1 Z 1 MRG) anzusetzen.

In einer vom Bautenausschuss beschlossenen Ausschussfeststellung wird festgehalten, dass für die Angemessenheit von in der Hauptmietzinsabrechnung verrechenbaren Erstel-

---

<sup>45</sup> Rainer, Miet- und WohnR, 436/1.

<sup>46</sup> Siehe Rainer, Miet- und WohnR, Kap. 2.3.6 Die gerichtliche Erhöhung des Hauptmietzins, S. 233 ff.

<sup>47</sup> Siehe Köppl et al. (2008), S. 37.

lungskosten eines Energieausweises für das gesamte Gebäude zu berücksichtigen ist, dass zur zutreffenden energietechnischen Erfassung eines Gebäudes mehrere Energieausweise notwendig sein können (z.B. wenn im Gebäude unterschiedliche Heizungssysteme oder unterschiedliche Nutzungsformen bestehen – siehe auch OIB - Richtlinie 6 und Leitfaden Energietechnisches Verhalten von Gebäuden) sowie dass die Gültigkeit eines Energieausweises 10 Jahre beträgt, es sei denn vor Ablauf von 10 Jahren würden am Gebäude Änderungen (z.B. Zu- und Umbau, Sanierung) vorgenommen, die Auswirkungen auf das energietechnische Verhalten haben, womit ein neuer Energieausweis nötig wäre.

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

### ***Rolle des Verwalters im MRG-Haus***

Gemäß Rainer hat der Verwalter eines MRG-Hauses folgende Aufgaben im Zusammenhang mit der Bestandserhaltung und Sanierung:

- Erhebung des Zustandes des Hauses (zumindest einmal jährlich)
- Information des Hausherrn über fällige Reparaturen,
- Durchführung von Reparaturen (sofern ordentliche Verwaltung),
- Beratung über Finanzierung und Förderung,
- Geldverwaltung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung.<sup>48</sup>

### ***Hinderungsgründe für thermische Sanierungen im MRG-Bestand***

Thermische Sanierungen im privaten Mietwohnungsbestand Bestand erreichen aus verschiedenen Gründen nicht das wünschenswerte Ausmaß:

- Bestehende Förderungsmodelle für umfassende thermische Sanierungen sind in den meisten Bundesländern eher auf Gemeinden, gemeinnützige Bauvereinigungen und allenfalls Wohnungseigentümergeinschaften ausgerichtet.
- Sonderförderungen für den gründerzeitlichen Bestand, z.B. die Sockelsanierung in Wien, sind in ihrer administrativen Abwicklung sehr anspruchsvoll und überfordern damit viele Eigentümer.
- Die Mietzinsreserve ist für umfassende thermische Sanierung in der Regel nicht ausreichend.
- Das Verfahren zur Mietzinserhöhung gem. § 18 MRG ist zeitlich und administrativ sehr aufwendig und im Ausgang schwer abschätzbar. Es hat aufgrund dessen stark an Bedeutung verloren.

---

<sup>48</sup> Rainer, Miet- und WohnR, Kap. 9.10.2, S. 714.

- Ein starker Hinderungsgrund für umfassende Sanierungen vor allem in Wien ist die vom Bestand abweichende Flächenwidmung. Diese verlangt bei umfassenden Sanierungen in vielen Fällen den Abriss von Hintertrakten. So zielführend die Rechtslage in raumordnerischer Hinsicht sein mag, so kontraproduktiv ist sie im Gesamtzusammenhang. Denn die Ertragsminderung durch den Abriss der Hintertrakte ist kaum kompensierbar. Sofern widmungskonform, können Aufstockungen beim Straßentrakt kaum als Kompensation ins Treffen geführt werden. Damit werden häufig Sanierungsförderungen versagt. Der Eigentümer beschränkt sich auf die Durchführung der notwendigsten Erhaltungsmaßnahmen.
- Thermische Sanierungen bringen dadurch kaum Mehrertrag für den Vermieter. Ertragssteigernde Potenziale liegen vielmehr in der Standardanhebung von Wohnungen bei Neuvermietung.
- Thermische Sanierungen bringen vorerst nur dem Mieter Einsparungen, während der Vermieter keinen unmittelbaren Nutzen daraus ziehen kann.

### **Rechtsprechung zu Erhaltung und Verbesserung im MRG**

Zu privilegierten Erhaltungsarbeiten stellt die Rechtsprechung fest:<sup>49</sup>

Bei privilegierten Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3 Abs 3 Z 2 lit a-c MRG ist der Einwand der Unwirtschaftlichkeit unbeachtlich und hat eine Prüfung der Wirtschaftlichkeit (nach Maßgabe der wirtschaftlichen Gegebenheit und Möglichkeiten im Sinne des § 3 Abs 1 MRG) nicht zu erfolgen (5Ob55/85).

Ein früher benützbarer, nunmehr schadhafter Kamin stellt einen ernsten Schaden des Hauses iSd § 3 Abs 2 Z 2 MRG dar. Zugleich handelt es sich um eine privilegierte Arbeit iSd § 3 Abs 3 Z 2 lit c MRG, nämlich um die Aufrechterhaltung des Betriebs einer bestehenden Heizungsanlage, wobei irrelevant ist, ob noch andere Mieter diesen Kamin benützen (5Ob297/02s).

Zum dynamischen Erhaltungsbegriff stellt die Rechtsprechung fest:

Ob eine energiesparende Maßnahme als Erhaltungsarbeit iSd § 3 Abs 2 Z 5 MRG zu qualifizieren ist, ist primär eine vom Gericht zu lösende Rechtsfrage. Tatfragen stellen sich nur im Zusammenhang mit den Kosten, die in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen müssen. Zu ihrer Klärung kann es erforderlich sein, einen Sachverständigen beizuziehen (5Ob58/03w).

---

<sup>49</sup> Die angeführten OGH-Erkenntnisse bzw. Rechtssätze beziehen sich vor allem auf das Thema thermische Sanierung oder sollen Grundsätzliches veranschaulichen. Jedenfalls wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben.

Der in § 3 Abs 2 Z 3 zweiter Halbsatz MRG normierte Grundsatz, daß der Ersatz einer nur mit unwirtschaftlichem Aufwand reparaturfähigen Anlage durch eine gleichartige neue noch Erhaltung (nicht Verbesserung) darstellt, ist durchaus verallgemeinerungsfähig und gilt überall dort, wo sich aus Gründen der Wirtschaftlichkeit die Frage der (Teilerneuerung) Erneuerung statt der bloßen Ausbesserung stellt (5Ob110/91).

§ 3 Abs 1 MRG enthält ein Programm als Auslegungsgrundsatz. Besondere Bedeutung kommt dabei dem Abstellen auf den jeweiligen ortsüblichen Standard zu, wodurch anstelle des konstanten und daher eher primitiven Erhaltungsbegriffes des Mietengesetzes eine elastische, sich dem jeweiligen zeitlichen und örtlichen Komfortvorstellungen anpassende Obergrenze der Erhaltung normiert wird (5Ob71/85).

Wenngleich "Erhaltung" im Sinn des §3 Abs1 MRG und §14 Abs1 Z1 WEG 1975 auch zu einer "Verbesserung" führen kann, ohne dass dadurch eine Maßnahme außerordentlicher Verwaltung anzunehmen ist, setzt dies doch in der Regel eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit, Brauchbarkeit, einen bestehenden Mangel oder doch zumindest eine Schadensgeneigtheit voraus (5Ob157/02b).

Der ortsübliche Standard wird auch, aber nicht ausschließlich an den geltenden Bauvorschriften gemessen. Da es dabei nur um die interpretative Ausfüllung eines unbestimmten Gesetzesbegriffes geht, wird hierfür die konkrete Anwendung der einschlägigen Bauvorschrift nicht vorausgesetzt (5Ob190/01d).

Durch die Verweisung auf § 3 Abs 1 MRG ist klargestellt, dass die Erhaltung "im jeweils ortsüblichen Standard" für die Abgrenzung der Erhaltung von der Verbesserung von Bedeutung ist, sodass zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung bestehender Anlagen noch zur Erhaltung gehören, auch wenn es sich um die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands handelt oder es dabei zu einer vollständigen Erneuerung kommt und dabei sogar Veränderungen vorgenommen werden (5Ob64/00y).

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

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

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

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

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

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

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

Zu Duldungspflichten der Mieter erkennt die Rechtsprechung folgendes:

Nützliche Verbesserungsarbeiten sind immer jedenfalls auch solche in § 8 Abs 2 Z 1 MRG genannte zweckmäßige Verbesserungsarbeiten schlechthin (5Ob15/92).

Die Ersetzung von Holzrahmenfenstern durch neue Kunststofffenster kann grundsätzlich als Erhaltungsarbeit oder Verbesserungsarbeit (§§ 3, 4 MRG) an allgemeinen Teilen des Hauses anzusehen sein. Das Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 3 oder 4 MRG bildet zugleich eine Vorfrage für das Bestehen der Duldungspflicht des Mieters gemäß § 8 Abs 2 Z 1 MRG; im Gegensatz zu § 8 Abs 2 Z 2 MRG sieht § 8 Abs 2 Z 1 MRG keine Interessensabwägung vor (5Ob15/96; 5Ob2167/96d).

Einem Mieter kann im Zuge der Sanierung des Hauses nicht die Umgestaltung eines von ihm gemieteten Balkons (einer offenen Loggia) in eine geschlossene Veranda ohne weiteres aufgezwungen werden (5Ob42/93).



## Aus der Judikatur zum Fenstertausch:

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

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

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

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

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

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

Zur Verbesserung liegt folgende Judikatur vor<sup>50</sup>:

Eine Verbesserungsarbeit strebt an, aus dem bestehenden Zustand einen besseren, vorteilhafteren, aus verschiedenen Gründen positiver bewerteten zu machen, auch wenn der gegenwärtige Zustand nicht mangelhaft erscheint (5Ob15/92).

Die Umstellung einer ölbefeuerten Heizanlage auf die Versorgung mit Fernwärme ist als nützliche Verbesserung anzusehen. Eine solche Maßnahme dient in der Regel der Allgemeinheit, weil sie - sei es auch nur durch die Situierung des Heizwerks und die bei Großanlagen erleichterte Kontrolle bzw Beherrschung der Emissionen - Ballungszentren von Luftschadstoffen zu entlasten vermag, sie dient aber auch den Bewohnern des konkret von der Umstellung betroffenen Objekts, weil sie nicht länger den Abgasen der Heizanlage in ihrer unmittelbaren Nähe ausgesetzt sind (siehe auch § 4 Abs 2 Z 3 a MRG) (5Ob93/95; 5Ob133/07f).

Im Fall der Durchführung von Verbesserungsarbeiten im Zuge eines bereits laufenden Mietzins erhöhungsverfahrens (also bei offenkundiger Erschöpfung der Mietzinsreserve) bietet § 20 Abs 1 Z 2 lit a MRG keine Handhabe für die Aufnahme des Verbesserungsaufwands in die Hauptmietzinsabrechnung (5Ob295/03y).

Ein Verbesserungsaufwand des Vermieters kann nur nach Maßgabe des § 4 Abs 3 MRG eine Passivpost in der Hauptmietzinsabrechnung bilden (5Ob295/03y).

---

<sup>50</sup> Die angeführten OGH-Erkenntnisse bzw. Rechtssätze beziehen sich vor allem auf das Thema thermische Sanierung/Verbesserungsarbeiten oder sollen Grundsätzliches veranschaulichen. Jedenfalls wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben!

Stand durch Jahrzehnte eine Gemeinschaftsanlage faktisch nicht zur Verfügung, gleich ob wegen Defekts oder weil sie nicht vorhanden war, kommt das Begehren auf Reparatur oder Neuherstellung einem Begehren auf Verbesserung des gegenwärtigen Zustandes gleich Energetische Sanierungsmaßnahmen, die von der Lehre und Judikatur als Erhaltungsarbeiten qualifiziert wurden (5Ob286/01x).

### 6.3.4 Wohnungseigentumsrecht – WEG

#### ***Erhaltungspflicht des Eigentümers***

Der Wohnungseigentümer hat gemäß § 16 Abs. 3 WEG

*„das Wohnungseigentumsobjekt und die dafür bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen, auf seine Kosten so zu warten und in Stand zu halten, dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst. Er hat ferner das Betreten und die Benützung des Wohnungseigentumsobjekts zu gestatten, soweit dies zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und der Behebung ernster Schäden des Hauses erforderlich ist.“*

Der Umfang der Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten richtet sich nach der Verkehrsauffassung. Ernste Schäden des Hauses sind von der Eigentümergemeinschaft zu beheben. Die Kosten der Wartung und Instandhaltung hat der Wohnungseigentümer zu tragen.<sup>51</sup>

#### ***Erhaltung und Verbesserung***

Im WEG sind Erhaltungsarbeiten eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung, die von der Wohnungseigentümergeinschaft durch einfache Mehrheit entschieden werden. Der Verwalter der Liegenschaft kann grundsätzlich in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung auch ohne Rücksprache bzw. ohne Beschluss tätig werden. In der Regel wird der Verwalter jedoch bei größeren Vorhaben die Eigentümergemeinschaft befragen.

Ein einzelner Wohnungseigentümer kann auch mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichteten Antrag die Entscheidung des Gerichts darüber verlangen, dass Arbeiten im Sinne des § 28 Abs. 1 Z 1 WEG – also Erhaltungsarbeiten – binnen einer angemessenen Frist durchgeführt werden.

Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die ordentliche Verwaltung hinausgehen, wie etwa nützliche Verbesserungen und sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen, sind Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung, die grundsätzlich von der einfachen Mehrheit der Wohnungseigentümer entschieden werden. Der Verwalter darf nur aufgrund eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft tätig werden.

---

<sup>51</sup> Rainer, Miet- und WohnR, Kap. 7.7.3.

Unter Verbesserungsmaßnahmen fallen z.B. der Anschluss an das Fernwärmenetz oder die Neugestaltung einer Fassade (OGH 16.5.2001, 6 Ob 236/00z)

### ***Willensbildung der Eigentümergemeinschaft***

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

Das Quorum in der Eigentümerversammlung gilt i.A. in Bezug auf die Miteigentumsanteile. Es gelten folgende Abstimmungsregelungen:

a) Einstimmigkeit ist erforderlich für

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

b) Eine Zweidrittelmehrheit ist erforderlich für

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

c) Eine Mehrheitsentscheidung ist erforderlich für

- in Fragen des rechtlichen Verhältnisses zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter (§ 18 Abs. 3 Z 1 lit. b WEG)
- hinsichtlich der Vertretung der Wohnungseigentümer, wenn kein Verwalter bestellt ist (§ 18 Abs. 3 Z 2 lit. a WEG);
- hinsichtlich Weisungen an den Verwalter (§ 20 Abs. 1 WEG);
- hinsichtlich Weisungen an den Eigentümervertreter (§ 22 Abs. 2 WEG);
- bei Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung (§ 28 Abs. 1 WEG);
- bei nützlichen Verbesserungen der außerordentlichen Verwaltung (§ 29 Abs. 1 WEG);
- für die Abrechnung von Energiekosten von Gemeinschaftsanlagen in pauschalierter Form (z.B. Münzautomaten) (§ 32 Abs. 4 WEG);
- für den Ausschluss von Wohnungseigentümern (§ 36 Abs. 1 WEG);

- bei Konkurs des Wohnungseigentumsorganisations zur Aufnahme zusätzlicher Hypothekendarlehen sowie zur Weiterführung durch einen anderen Wohnungseigentumsorganisator (§ 41 Abs. 2, § 44 WEG).

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

Gemäß dem aktuellen Regierungsprogramm ist in der laufenden Legislaturperiode eine Erleichterung bzw. Flexibilisierung der Willensbildung im Wohnungseigentum vorgesehen, und zwar durch die

*Schaffung einer richterlichen Möglichkeit, missbräuchlichen „Veto-Rechten“ einzelner Wohnungseigentümer in Fällen, wo Einstimmigkeit erforderlich ist (wenn dem Eigentum der anderen erheblicher Nachteil erwächst und der widerstrebende Vetant kein berücksichtigungswürdiges Interesse hat) durch ein erweitertes Schikaneverbot entgegenzuwirken (Regierungsprogramm 2008, S. 120).*

### **Minderheitsrechte im WEG**

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

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

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

Jeder einzelne Eigentümer kann eine Überprüfung der Aufteilung der Aufwendungen beantragen (§ 32 Abs. 1 WEG). Mindestens drei Wohnungseigentümer, die zusammen mindestens ein Viertel der Anteile haben, können die Einberufung einer Eigentümerversammlung verlangen (§ 25 Abs. 1 WEG). Wenn ein einzelner Eigentümer (oder eine Familie) die Mehr-

heit der Anteile besitzt, kann ein Minderheitseigentümer auch hinsichtlich Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung das Gericht anrufen (§ 30 Abs. 2 WEG).

### **Angemessene Rücklage**

Gemäß § 31 WEG 2002 haben die Wohnungseigentümer zwingend eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für Aufwendungen zu bilden. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen.

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. Hüttler weist darauf hin, dass sich diese „allfällige Notwendigkeit“ mit der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie in den 2008/2009 novellierten Bauordnungen der Länder für viele Bestandsgebäude im Fall einer umfassenden Sanierung zu einer baurechtlichen Verpflichtung gewandelt hat.<sup>52</sup>

Der OGH hat bereits 1997 in einer Erkenntnis<sup>53</sup> festgehalten, dass die Rücklage primär der Ansparung von Mitteln für hohe, nicht jährlich wiederkehrende Auslagen, insb. Für große Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten dienen soll, doch kann diese auch für sämtliche Arten von Liegenschaftsaufwendungen, welche den Rahmen der alltäglichen Finanzgebarung eines Wohnungseigentumsverwalters sprengen, verwendet werden.

Ein einzelner Wohnungseigentümer kann auch mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichteten Antrag die Entscheidung des Gerichts darüber verlangen, dass eine angemessene Rücklage gebildet oder der bereits festgelegte Beitrag zur Bildung der Rücklage angemessen erhöht oder gemindert wird.

Das aktuelle Regierungsprogramm sieht für die laufende Legislaturperiode die Einführung einer dispositiven Mindestrücklage im WEG unter Berücksichtigung von Alter und Erhaltungszustand des Hauses vor (siehe S. 10).

### **Vorausschau gem. § 20 WEG**

Ein wichtiges und wirtschaftsnahes Instrument zur Forcierung thermischer Sanierungen von Wohnungseigentumsanlagen ist die Vorausschau gem. § 20 Abs. 2 WEG. Demnach zählt es zu den Pflichten des Verwalters,

- die in absehbarer Zeit notwendigen,
- über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und
- die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten,

---

<sup>52</sup> Hüttler (2008a), S. 6.

<sup>53</sup> 5 Ob 367/97z

- 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.<sup>54</sup>

### ***Kostentragung des Energieausweises im WEG***

Mit der Wohnrechtsnovelle 2009 wurden die seit dem Energieausweisvorlagegesetz (EAVG) unregelte Fragen der Kostentragung des Energieausweises und wer für die Einholung eines Energieausweises in einer Wohnungseigentumsanlage verantwortlich ist, normiert. Nunmehr gelten die Kosten für die Erstellung des Energieausweises als Aufwendungen für die Liegenschaft im Sinn des § 32 WEG und sind daher von allen Wohnungseigentümern entsprechend dem allgemeinen Aufteilungsschlüssel zu tragen. Davon kann durch einstimmige Vereinbarung oder Mehrheitsbeschluss abgewichen werden. Soweit nichts anderes von der Wohnungseigentumsgemeinschaft vereinbart oder beschlossen wird, ist es Aufgabe des WE-Verwalters, dass ein höchstens 10 Jahre alter Energieausweis vorhanden ist, der jedem Wohnungseigentümer auf Verlangen zur Verfügung gestellt wird. Die Erstellung und Vorrätighaltung eines Energieausweises für das gesamte Gebäude gehört zur ordentlichen Verwaltung. Jeder Wohnungseigentümer kann Einsicht in den Energieausweis verlangen und eine Kopie gegen Kostenersatz.

### ***Finanzierung von thermischen Maßnahmen im WEG-Haus***

Die Finanzierung von thermischen Sanierungen in Wohnungseigentumsbauten ist grundsätzlich von den Eigentümern zu tragen. Es ergeben sich erhebliche Hinderungsgründe, die zu einer vergleichsweise niedrige Sanierungsrate in diesem Segment führen (siehe S. Tabelle 2, S. 8).

Zentrale Instrumente hinsichtlich thermischer Sanierungen sind

- die vom Verwalter verpflichtend vorzulegende Vorausschau gemäß § 20 Abs 2 WEG über absehbare Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen sowie die erforderlichen Beiträge zur Rücklage, die Bewirtschaftungskosten und notwendige Vorauszahlungen, und
- die angemessene Rücklage gemäß § 31 WEG;
- Die Sanierungsförderungen der Länder (siehe S. 48 ff.) zielt verstärkt auf Wohnungseigentümergeinschaften ab, indem z.B. in Niederösterreich, Oberösterreich, der Steiermark oder Tirol alternativ zur AZ-Förderung (in Verbindung mit einer Kapitalmarktfinanzierung) auch verlorene Zuschüsse angeboten werden, die erfahrungsgemäß von Eigentümern eher angenommen werden als Darlehensförderungen.

---

<sup>54</sup> Rainer, Miet- und WohnR, Kap. 9.11.5.3, S. 727. § 20 WEG 2002.

### **Hinderungsgründe für thermische Sanierungen im WEG-Bestand**

Thermische Sanierungen im Bestand an Eigentumswohnungen erreichen aus verschiedenen Gründen nicht das wünschenswerte Ausmaß:

- Bei vermieteten Eigentumswohnungen besteht häufig wenig Interesse an Investitionen, die sich nicht direkt auf die Erträge des Eigentümers auswirken. Thermische Verbesserungen kommen idR dem Mieter und kaum dem Eigentümer zugute. Zweiterer hat aber über die Investition sowie über die Beiträge zur Reparaturrücklage zu entscheiden („Eigentümer-Nutzer-Problematik“).<sup>55</sup>
- Vermietende Eigentümer engagieren sich häufig unzureichend bei der Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft.
- Es besteht häufig ein mangelndes Bewusstsein hinsichtlich der Werthaltigkeit einer Wohnimmobilie. Dies dürfte sich im Zuge der Marktdurchdringung des Energieausweises nachhaltig ändern. Es wird von Branchenvertretern damit gerechnet, dass Wohnungen mit schlechtem thermischem Standard gegenüber thermisch sanierten Objekten eine Wertminderung von mindestens 30% erfahren werden.
- In vielen Fällen unterbleiben wünschenswerte thermische Sanierungen an Wohnungseigentums-Gebäuden, weil die dafür erforderlichen finanziellen Mittel nicht zur Verfügung stehen. Dem soll mittel- bis längerfristig durch das Instrument der Rücklagenbildung entgegen gewirkt werden.
- Es erweist sich als wesentlich einfacher, Eigentümergemeinschaften zu Sanierungsentscheidungen zu bewegen, wenn ein erheblicher Teil der Kosten über vorhandene Rücklagen finanzierbar ist. Sanierungsentscheidungen sind wesentlich schwieriger zu erlangen, wenn in hohem Ausmaß Eigenkapital eingeschossen oder Fremdfinanzierungen aufgenommen werden müssen.
- Bestehende Förderungsmodelle für umfassende energetische Sanierungen zielen zwar meist auch auf Eigentumswohnungsanlagen ab. Sie sind allerdings häufig aus bürokratischen Erfordernissen schwer administrierbar.
- Förderungsmodelle sind vielfach auf Fremdfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen ausgerichtet. Dies trifft sowohl auf Förderungen mit Landesdarlehen als auch solche mit Annuitätzuschüssen zu. Immerhin bieten mittlerweile schon vier Bundesländer mit prioritärer AZ-Förderung alternative Zuschussförderungen an. Zuschüsse werden von Eigentümergemeinschaften auch bei deutlich geringerem Förderbarwert i.A. besser als andere Förderungen angenommen, weil sie zu einer unmittelbaren Verbesserung der Liquidität führen.<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> Köppl et al. (2008), S. 37.

<sup>56</sup> Siehe Grafik 5, S. 57.



## **Rechtsprechung zu Erhaltung und Verbesserung im WEG**

Zur Erhaltung und Verbesserung im WEG stellt die Judikatur fest<sup>57</sup>

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 (5Ob186/08a).

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 (5Ob26/07w).

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 (5Ob210/01w).

---

<sup>57</sup> Die angeführten OGH-Erkenntnisse bzw. Rechtssätze beziehen sich vor allem auf das Thema thermische Sanierung oder sollen Grundsätzliches veranschaulichen. Jedenfalls wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben!

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.

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).

#### Aus der Judikatur zum Fenstertausch:

Bei der Beurteilung der Frage, ob eine Erhaltungsarbeit der Mehrheit über Antrag eines Wohnungseigentümers iSd § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 aufzutragen ist, ist dem Gericht ein gewisser Beurteilungsspielraum eingeräumt. (T9); Beisatz: Hier: Kein Fenstertausch, wenn sich die Fenster nach einer Reparatur des Küchenfensters und der Durchführung der Wartungsarbeiten in einem technisch funktionstüchtigen Zustand befinden, der dem Stand der Technik im Einbauzeitpunkt entspricht. Die Anpassung an den heutigen technischen Standard erfordert die Bejahung von Wirtschaftlichkeit und Dringlichkeit der Erhaltungsarbeiten (5 Ob 203/07z).

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

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

### 6.3.5 Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht – WGG

#### ***Erhaltung und Verbesserung***

Bis zur WRN 2000 waren die Bestimmungen über Erhaltung und nützliche Verbesserung in MRG (S. 14) und WGG analog. Eine Änderung brachte die damals eingeführte Möglichkeit von „fiktiven Erhaltungsmaßnahmen“ gemäß § 14a Abs. 2 Z 7, womit bei Gewährung einer öffentlichen Förderung u.a. Maßnahmen zur Herbeiführung einer zeitgemäßen Ausstattung der Baulichkeit der Erhaltung zugeordnet sind.<sup>58</sup> Mittels dieser Regelung sind thermische Fassadensanierungen im Rahmen der Erhaltung durchführbar, ungeachtet des vorherigen Erhaltungszustands der Fassade (wie bei MRG-Bauten).

Weiler weist darauf hin, dass die Erhaltungspflicht des Vermieters nicht bloß die Konservierung eines bestimmten Zustandes umfasst, sondern dass eine Anpassung an neue Verhältnisse in Anknüpfung an den „jeweils ortsüblichen Standard“ unter dem Schlagwort eines „dynamischen Erhaltungsbegriffs“ erforderlich ist.<sup>59</sup>

#### ***Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag***

Ein Instrument von besonderer Effizienz im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht ist der 1985 eingeführte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB). Ziel war die Vermeidung gerichtlicher Erhöhungsverfahren für die Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen durch die autonome Kalkulation der erforderlichen Beträge in einem gesetzlich begrenzten Rahmen. Mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3. WÄG) 1994 wurde der EVB von einer Ergänzungs- zur Standardfinanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen für die Baulichkeiten gemeinnütziger Bauvereinigungen ausgebaut.<sup>60</sup>

Der nach Baualter gestaffelte EVB sieht komplexe Vorschreibungs- und Verrechnungsregelungen vor (z.B. die Rückforderbarkeit durch den letzten Mieter des über die Grundstufe erhöhten EVB 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.<sup>61</sup>

Das System hat sich in hohem Maße bewährt und ist wesentlich für die hohen Sanierungsraten im gemeinnützigen Sektor verantwortlich. Die aktuell stark ausgeweiteten Erhaltungspflichten und Aufgaben des Vermieters nehmen allerdings den EVB in zunehmendem Ausmaß in Anspruch. Besonders kostenintensiv sind die neuen Verpflichtungen der Erneuerung

---

<sup>58</sup> Heindl (2008), S. 175.

<sup>59</sup> Weiler (2008), S. 365.

<sup>60</sup> Österreicher (2008), S. 193, 196.

<sup>61</sup> Weiler (2008), S. 364.

der Therme durch den Vermieter, die mittlerweile übliche vollständige Sanierung von Bestandsobjekten bei Mieterwechsel, aber auch die nicht in den Betriebskosten verrechenbaren Kosten für dezentrale kontrollierte Wohnraumlüftungen und alternative Energiesysteme.

Der zulässige EVB beträgt z.Z.

- bei Wohnbauten älter als 20 Jahre 1,54 €/m<sup>2</sup>
- bei 10 bis 20 Jahre alten Wohnbauten 1,03 €/m<sup>2</sup>
- bei jüngeren Wohnbauten 0,39 €/m<sup>2</sup>

### ***Besondere Mitwirkungsrechte im WGG***

Im gemeinnützigen Sektor bestehen besonders ausgeprägte Mitwirkungsmechanismen der Bewohner:

- a) Sowohl die Gemeinde als auch die Mehrheit der Mieter sind berechtigt, einen gerichtlichen Antrag auf Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten einzubringen (§ 14c WGG);
- b) Die „fiktiven Erhaltungsarbeiten“ (§ 14 Abs. 2 Z 7) zielen in besonderem Maße auf die Bedürfnisse der Bewohner (siehe S. 33).
- c) Bei Verbesserungsmaßnahmen, die über die normale Ausstattung hinaus gehen, kann ein Viertel der Mieter eine gerichtliche Überprüfung hinsichtlich der Zweckmäßigkeit und Angemessenheit der veranschlagten Kosten beantragen (§ 14d Abs. 4a WGG).
- d) Durch eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und einer Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der Mieter kann die verbrauchsabhängige Verrechnung von Aufwendungen vereinbart werden (§ 16 Abs. 7 WGG).
- e) Nützliche Verbesserungen sind aufgrund einer Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und einer Mehrheit der Mieter durchzuführen (§ 14b Abs. 3 Z 2 WGG).

### ***Kostentragung des Energieausweises im WGG***

Mit der Wohnrechtsnovelle 2009 wurde die seit dem Energieausweisvorlagegesetz (EAVG) unregelte Frage der Kostentragung des Energieausweises normiert. Die dem Vermieter (gemeinnützige Bauvereinigung) für die Erstellung eines Energieausweises entstehenden Kosten werden den Kosten der Erhaltung und Verbesserung gleichgesetzt (§ 14d Abs. 1a). In einer Ergänzung der Geschäftskreisregelung des § 7 Abs. 1 WGG wird die befugte Ausstellung von Energieausweisen zu den Maßnahmen der Gebäudebewirtschaftung gezählt, sodass gemeinnützige Bauvereinigungen mit entsprechend qualifizierten Personal für ihren Verwaltungsbestand Energieausweise ausstellen dürfen.

### ***Finanzierung von thermischen Maßnahmen im WGG-Haus***

Gemäß § 14b Abs. 2 WGG zählen wärmedämmende Investitionen zur Erhaltung und fallen unter die Erhaltungspflicht des Vermieters. Im WGG-Haus erfolgt die Finanzierung der Erhaltung gemäß § 14 Abs. 1 – 5b WGG aus folgenden Quellen:

- a) Nicht verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und künftig im gesetzlichen Höchstausmaß einzuhebende Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge;
- b) Gerichtliche Mietzinserhöhungen für maximal 15 Jahre;
- c) Öffentliche Förderungen;
- d) Einsparfinanzierung (Contracting) (S. 34).

### **Einsparfinanzierung (Contracting)**

Seit der Wohnrechtsnovelle 2000 (WRN 2000) ist die Refinanzierung von thermischen Sanierungsmaßnahmen zusätzlich zu den eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen und Förderungen aus den eingesparten valorisierten Energiekosten möglich.

Diese Art der Finanzierung wird häufig als „Contracting“ bezeichnet, obwohl die Gemeinnützigen bei der Nutzung dieser Option nur selten mit externen Kontraktoren zusammen arbeiten (werden). Energie-Einspar- oder Performance-Contracting unterscheidet sich trotz derselben Benennung inhaltlich und verfahrenstechnisch völlig vom eigentlichen Contracting, das sich auf die Bereitstellung bzw. Lieferung von Betriebsstoffen (Wärme, Kälte, Strom, Dampf, Druckluft usw.) und den Betrieb zugehöriger Anlagen bezieht.<sup>62</sup> Bei der Einsparfinanzierung gemäß WGG wird keine Energie geliefert oder bereitgestellt. Selbst die beiden Kriterien, dass die Anlagen vom Kontraktor betrieben werden und dieser eine Einspargarantie gibt, trifft meist nicht zu, wenngleich die Möglichkeit dazu besteht.

Die Einsparfinanzierung (Contracting) im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht ist folgendermaßen normiert:

- Gemäß § 14 Abs. 5a WGG (Berechnung des Entgelts) kann von den üblichen Abrechnungsvorschriften abgegangen werden, wenn aus verbrauchsabhängigen Entgeltsbestandteilen Maßnahmen zur Senkung des Verbrauchs finanziert werden. Die valorisierten Einsparungen dürfen für maximal 15 Jahre für die Deckung der anfallenden Kosten herangezogen werden.
- § 14 Abs. 5b ermächtigt das Wirtschaftsministerium zur Erlassung von Richtlinien zur detaillierten Festlegung der Verrechnungspraxis, insbesondere der sachgerechten Festlegung der gleichbleibenden Beträge auf Grund der Jahrespauschalverrechnung, sowie der Definition der Zweckmäßigkeit der durchzuführenden Maßnahmen und der zu erwartenden Vorteile für die Mieter und Nutzungsberechtigten.
- Diese Verordnungsermächtigung ist in der Entgeltrichtlinienverordnung umgesetzt.<sup>63</sup> So ist gemäß § 12b Abs. 2 ERVO eine sachgerechte Festlegung der Einsparungsbeträge jedenfalls gegeben, wenn der Durchschnitt der abgerechneten Kosten der letzten drei Abrechnungsperioden herangezogen wird. Die Zweckmäßigkeit der durchzuführenden Maß-

---

<sup>62</sup> Unterweger (2000). Hüttler (2008a), S. 28.

<sup>63</sup> ERVO 1994, i.d.F. BGBl. II 30/2001.

nahmen und die zu erwartenden Vorteile für Mieter und Nutzungsberechtigte ist gutachterlich nachzuweisen.

- § 19 Abs. 1 WGG definiert die Formvorschriften der jährlichen Abrechnungen gegenüber den Mietern und Nutzungsberechtigten.
- Die Refinanzierungskosten gelten, maximal in Höhe der Einsparung und auf maximal auf 15 Jahre im Rahmen des Kostendeckungsprinzips, als Betriebskosten gemäß § 21 oder 24 MRG. Das heißt, dass die gesunkenen (verbrauchsabhängigen) Kosten keinen Nachschlag in der Betriebskostenabrechnung finden, sondern die Differenz zur Deckung der Aufwendungen verwendet wird. Nach Abschluss der Refinanzierung hat sich die Kostenreduktion in vollem Umfang im Entgelt niederschlagen.<sup>64</sup>
- Contracting ist auch im Anwendungsbereich des Heizkostenabrechnungsgesetzes möglich.

Durch die vorgeschriebenen Nachweise und Abrechnungsvorschriften ist weitgehende Transparenz der Einsparfinanzierung gewährleistet.

Die Gemeinnützigen finanzieren umfassende energetische Sanierungen heute überwiegend aus dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag und einschlägigen Förderungen. Die Möglichkeit der Einsparfinanzierung wird erst in Einzelfällen bei besonders anspruchsvollen und kostenintensiven Sanierungen angewandt. Sie ist aber ein unverzichtbarer Bestandteil von heutigen und zukünftigen Sanierungen in Passivhausstandard.

### **Neubau statt Sanierung**

Mit der Wohnrechtsnovelle 2006 (WRN 2006) wurde für den Bestand der gemeinnützigen Bauvereinigungen der Rechtstatbestand des „Re-Constructing“ eingeführt.<sup>65</sup> 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 meist viel einfacher auf einen hohen Standard optimieren, bringt aber höheren Ressourcenverbrauch und grössere Umweltbelastung durch*

---

<sup>64</sup> Erläuterungen aus dem Bericht des Bautenausschusses zur Wohnrechtsnovelle 2000.

<sup>65</sup> BGBl I 2006/124.

*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.*<sup>66</sup>

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 gemeinsütziger 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) Baues 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.

Das im Vorfeld der WRN 2006 diskutierte Konzept des „Re-Constructing“ sah angesichts dessen vor, Abriss und Neubau unter bestimmten Voraussetzungen (Zustimmung aller Mieter, Zurverfügungstellung angemessener Ersatzwohnungen zu Kosten von maximal jenen der bisherigen Wohnung zzgl. einer fiktiven Mietzinserhöhung durch Sanierung des bestehenden Gebäudes) in Abweichung von den Regelungen des MRG als wichtigen Kündigungsgrund gemäß § 20 Abs. 2 WGG zu verankern.

Beschlossen wurde schließlich nur eine verpflichtende Gegenüberstellung der Kosten einer Sanierung gegenüber Abriss und Ersatzneubau in § 23 Abs. 4d WGG:

---

<sup>66</sup> Binz (2001).

*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.*

§ 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)<sup>67</sup>*

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.<sup>68</sup>

In Deutschland wurde kürzlich die Frage der Kündbarkeit von Mietverhältnissen zur wirtschaftlichen Verwertung eines Grundstücks durch Abbruch und Neubau durch eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs geklärt. Der BGH sah die Abrisskündigungen einer Klägerin deshalb für gerechtfertigt, weil die geplanten Baumaßnahmen eine angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks darstellen. Für ausreichend erachtete der BGH,

---

<sup>67</sup> 1183 der Beilagen XXII. GP - Regierungsvorlage – Materialien, S. 48.

<sup>68</sup> Österreicher (2008), S. 199.



dass die Sanierung des vorhandenen, reparaturbedürftigen Gebäudes zu hohen Investitionskosten führen würde und dies bei einer verhältnismäßig geringen Restnutzungsdauer. Der GBH berücksichtigte ferner, dass durch den bereits genehmigten Neubau in erheblichem Umfang zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Durch die Fortsetzung der Mietverhältnisse würden der Vermieterin erhebliche Nachteile entstehen. Müsste die Vermieterin die Mietverhältnisse fortsetzen, könnte sie nur eine Minimalsanierung vornehmen. Der Zustand des Gebäudes erfordert aber eine umfassende Sanierung oder Abriss und Neubau. Auch bei einer umfassenden Sanierung müsste ebenfalls der Auszug der Mieter erwirkt werden.<sup>69</sup>

Seitens des EU-Parlaments wurde in einem 2007 veröffentlichten „Aktionsplan für Energieeffizienz“ die Ansicht vertreten, dass „der Abriss von energiewirtschaftlich ineffizienten Gebäuden bei gleichzeitigem Neubau von energiewirtschaftlich effizienten Gebäuden gelegentlich als Alternative zur Renovierung gefördert werden könnte.“<sup>70</sup>

Die aktuelle Wiener Sanierungsverordnung 2008 (§ 13) berücksichtigt Abbruch und Neubau in Sanierungszielgebieten als förderungswürdige Maßnahme, die hinsichtlich der Förderungshöhe der Totalsanierung mit mehr als 50% Neubauanteil gleichgestellt ist (siehe S. 58).

### ***Hinderungsgründe für thermische Sanierungen im WGG-Bestand***

Der Wohnungsbestand gemeinnütziger Bauvereinigungen erreicht heute eine Sanierungsrate von 3-4%,<sup>71</sup> was deutlich über jenen aller anderen Bestandssegmente liegt. Die hohe Sanierungsrate wiegt noch schwerer angesichts des vergleichsweise jungen Wohnungsbestands der GBV. Im WGG konnten Maßnahmen zur Ermöglichung anspruchsvoller thermischer Sanierungen eingeführt werden, die in anderen wohnrechtlichen Bereichen bislang nicht durchsetzbar waren. Das WGG dient insofern auch als Versuchsfeld für neue Regelungsmodelle für deren spätere breite Anwendung. Das WGG zeigt insgesamt vergleichsweise wenige Hinderungsgründe für hochwertige thermische Sanierungen, wie aus Kapitel 6.6.5, S. 74 ersichtlich wird.

---

<sup>69</sup> Entscheidung des BGH vom 28.1.2009 zum § 573 Abs. 23 Nr. 3 BGB (Az.: VIII ZR 7/08). Mitteilung des vbw - Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vom 18.2.2009.

<sup>70</sup> EU-Parlament (2008), S. 9.

<sup>71</sup> Presseaussendung des GBV von 3.7.2008.

## **Rechtsprechung zu Erhaltung und Verbesserung im WGG**

Zu Erhaltungs- und Verbesserungspflichten im WGG stellt die Judikatur fest:<sup>72</sup>

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

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

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

Soweit in einem Verfahren gemäß § 14 Abs 2 bis 4 WGG entschieden worden ist, dass eine Erhaltungsarbeit eine Erhöhung des Beitrages für die Rückstellung rechtfertigt, ist bindend darüber abgesprochen, daß es sich um eine Erhaltungsarbeit handelt, die der Nutzungsberechtigte zuzulassen hat (MietSlg 36.261 = JBI 1985, 546). Eine neuerliche Überprüfung, ob der Fenstertausch eine Erhaltungsarbeit darstellt, hat im Verfahren nach § 8 Abs 2 Z 1 MRG in Verbindung mit § 22 Abs 1 Z 3 WGG zu unterbleiben. Eine Bedachtnahme auf eine mögliche Gesundheitsgefährdung ist damit nicht ausgeschlossen (vergleiche 5 Ob 15/92) (5Ob2167/96d).

Durch die WRN 1999 wurde mit 1. 9. 1999 der Anwendungsbereich des WGG im Zusammenhang mit der Sanierung größeren Umfangs auf Gebäude ausgedehnt, die nicht von einer gemeinnützigen Gebäudeverwaltung errichtet worden waren und damit dem § 1 Abs 3 MRG insoweit materiell derogiert. (T1); Beisatz: Ein automatisches Einpendeln von aufrechten Mietverhältnissen nach dem MRG in die Bestimmungen des WGG fand damit nicht statt, sondern nur unter den Voraussetzungen des § 20a WGG (5 Ob 40/99i, 5 Ob 173/07p).

---

<sup>72</sup> Die angeführten OGH-Erkenntnisse bzw. Rechtssätze beziehen sich vor allem auf das Thema thermische Sanierung oder sollen Grundsätzliches veranschaulichen. Jedenfalls wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben!

### 6.3.6 Heizkostenabrechnungsgesetz – HeizKG

Das im Jahr 1992 zur „rationellen und sparsamen Energieverwendung“ eingeführte Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG)<sup>73</sup> ist für alle Gebäude – egal welchem wohnrechtlichem Regime sie unterliegen - mit 4 Nutzungsobjekten, die gemeinschaftlich mit Wärme versorgt werden anwendbar und sieht eine individuelle Verbrauchsermittlung und Abrechnung vor. Die Verbrauchsermittlung soll die Motivation des einzelnen Nutzers zur möglichst sparsamen Inanspruchnahme von Wärme und Tragung der Kosten entsprechend seines Heizverhaltens bezwecken.<sup>74</sup>

Bei Wohnungsneubauten am heutigen Stand der Technik, wie Niedrigstenergie- und Passivhäusern oder thermisch hochwertig sanierten Bestandsgebäuden, ist aufgrund der überdurchschnittlich gedämmten Gebäudehülle die Notwendigkeit des Heizens auf ein Minimum reduziert. Da der Einfluss der einzelnen Wärmeabnehmer auf seinen individuellen Verbrauch hinsichtlich Heizwärme in diesen maximal gedämmten Häusern äußerst gering bzw. überhaupt nicht vorhanden ist, liegt auch eine der Voraussetzungen für die Verbrauchsermittlung, nämlich die Möglichkeit der individuellen Einflussnahme (§ 5 Abs. 1 HeizKG) nicht vor, und da auch die Heizkosten so niedrig, dass die Ablesungskosten für die verbrauchsabhängige Verrechnung einen überproportionalen Kostenbestandteil ausmachen, kann auch „die ausgewogene Balance zwischen Verteilungsgerechtigkeit und dafür zu tätigendem Kostenaufwand“ (Erläuterungen zur RV zum Heizkostenabrechnungsgesetz, 716 d. B. XVIII. GP) nicht erreicht werden.

Im Sinne der Wirtschaftlichkeit sollte daher darauf verzichtet werden, was allerdings derzeit ein technisches Gutachten erfordert. Eine rechtliche Präzisierung ist somit jedenfalls wünschenswert.

Aufgrund des sehr geringen Verbrauchs für Heizwärme im Verhältnis zum Verbrauch für Warmwasser in den obgenannten Gebäuden entsprechen die im Heizkostengesetz normierten Bandbreiten für die Aufteilung der Energiekosten nicht den tatsächlichen Verhältnissen.

Beim HeizKG kam es im Zuge der WRN 2009 zu keiner Konkretisierung der Forderung nach gesetzlicher Ermöglichung pauschalierter Abrechnungen bei besonders energiesparenden Wohnbauten. Die Verhandler verständigten sich darauf, dass weitere technische Expertise für eine fachgerechte Lösung erforderlich sei.<sup>75</sup>

Eine Novellierung des HeizKG ist in Ausarbeitung. Der Begutachtungsentwurf soll Mitte 2009 ausgesandt werden. Folgende inhaltlichen Schwerpunkte sind vorgesehen:

---

<sup>73</sup> BGBl. 827/1992 Bundesgesetz über die sparsame Nutzung von Energie durch verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten.

<sup>74</sup> Weiler, S. 368

<sup>75</sup> Puchebner (2009): Expertengespräch.

- Die gemäß § 9 Abs. 2 und § 10 HeizKG anzuwendenden Bandbreiten für die Aufteilung der Energiekosten für Heizung und Warmwasser sollen für zukünftige Neubauten in Passivhaus- und Niedrigenergiehausstandard nicht mehr zur Anwendung kommen.
- Bei bestehenden Systemen mit niedrigem Energieverbrauch soll einer qualifizierten Mehrheit der Wärmeabnehmer zusammen mit dem Wärmeabgeber die Möglichkeit eingeräumt werden, von diesen Bandbreiten abzugehen. Insbesondere soll damit die Möglichkeit eröffnet werden, den Verbrauch für Raumwärme überwiegend oder zur Gänze nach der beheizbaren Nutzfläche zu berechnen.
- Vereinbarungen zwischen dem Wärmeabgeber und den Wärmeabnehmern sollen nicht mehr Einstimmigkeit erfordern. Eine Zweidrittelmehrheit der Wärmeabnehmer soll für gültige Vereinbarungen mit dem Wärmeabgeber ausreichen.
- Innerhalb einer wirtschaftlichen Einheit sollen in Zukunft im Regelfall nur mehr Erfassungsgereäte einheitlicher Technologie zur Erfassung bzw. Verbrauchsaufteilung zulässig sein.
- Im Zuge der Neuausarbeitung der ÖNORM N 5930 „Wärmekostenabrechnung“ werden auch Richtlinien und Definitionen zu den Systemen mit niedrigem Energieverbrauch erarbeitet und im Gesetz für verbindlich erklärt.

Aber auch alternative Ansätze sind denkbar (siehe S. 67).

## 6.4 Rahmenbedingungen Steuerrecht

### 6.4.1 Einkommensteuerrechtliche Maßnahmen für Privatpersonen<sup>76</sup>

Bei thermischen Sanierungsaufwendungen handelt es sich typischer Weise um der Privatsphäre zuzuordnende Aufwendungen, deren steuerliche Absetzbarkeit im System des Einkommensteuerrechts als „Sonderausgaben“ gemäß § 18 EStG 1988 erreicht wird.

Das geltende Einkommensteuergesetz kennt bereits derzeit im Rahmen der Sonderausgaben eine betraglich begrenzte Absetzmöglichkeit für (typischerweise private) Aufwendungen zur Wohnraumsanierung. Gemäß § 18 Abs 1 Z 3 lit c EStG 1988 sind folgende Aufwendungen zur Sanierung von Wohnraum als Sonderausgaben abzugsfähig:

- Instandsetzungsaufwendungen, einschließlich Aufwendungen für energiesparende Maßnahmen, wenn diese Aufwendungen den Nutzungswert des Wohnraumes wesentlich erhöhen oder den Zeitraum seiner Nutzung wesentlich verlängern;
- Herstellungsaufwendungen;
- Rückzahlung von Darlehen, die für die Sanierung nach den vorstehenden Bestimmungen aufgenommen wurden, sowie die Zinsen für derartige Darlehen.

---

<sup>76</sup> Bruckner. In: Amann et al. (2006). S. 31.

Voraussetzung für die Absetzbarkeit ist, dass die Sanierung über unmittelbarem Auftrag des Steuerpflichtigen durch einen befugten Unternehmer durchgeführt worden ist. Die genannten Sanierungsaufwendungen können unabhängig vom Rechtstitel der Benutzung des Wohnraums (Eigenheim, Mietwohnung) abgesetzt werden.

Begünstigt sind Instandsetzungsaufwendungen (einschließlich energiesparender Maßnahmen) und Herstellungsaufwendungen, nicht dagegen bloße Instandhaltungsaufwendungen. Instandsetzungsaufwand ist jener Aufwand, der die Nutzungsdauer des Wohnraumes wesentlich verlängert oder den Nutzungswert des Wohnraumes wesentlich erhöht. Zu den begünstigten Aufwendungen zählen z.B. auch folgende energiesparende Maßnahmen:<sup>77</sup>

- Erneuerung des Außenputzes,
- Austausch einzelner Fenster bei gleichzeitiger Verbesserung des Wärme- oder Lärmschutzes,
- Austausch der Eingangstür bei gleichzeitiger Verbesserung des Wärme- oder Einbruchschutzes,
- Austausch von Heizungsanlagen sowie Feuerungsanlagen zur Verbesserung der Heizleistung bzw. der Bedienbarkeit,
- Austausch der Elektro-, Gas-, Wasser- und Heizungsinstallationen,
- nachträglicher Einbau von Wärmepumpen und Solaranlagen sowie von Wärmerückgewinnungs- und Gesamtenergieanlagen,
- Erhöhung des Wärmeschutzes von Außenwänden, obersten Geschossdecken, Kellerdecken und Feuermauern,
- Verminderung des Energieverbrauches oder Energieverlustes von Zentralheizungs- und Gebrauchswarmwasseranlagen,
- Umstellung auf Fernwärmeversorgung,
- erstmaliger Einbau von Zentralheizungsanlagen.

Die Absetzung der genannten Sonderausgaben für die Sanierung von Wohnraum ist nur sehr eingeschränkt im Rahmen der sogenannten „Topfsonderausgaben“ möglich. Bei den „Topf-Sonderausgaben“, das sind neben den Ausgaben für Wohnraumsanierung auch noch Ausgaben für Lebens-, Unfall- und Krankenversicherungen, Wohnraumschaffung sowie für junge Aktien und Genussscheine, sind die steuerlichen Absetzmöglichkeiten mit einem Höchstbetrag von € 2.920 pro Person zuzüglich weiterer € 2.920 für Alleinverdiener sowie insgesamt weiterer € 1.460 ab drei Kinder beschränkt (§ 18 Abs. 3 EStG). Ein Alleinverdiener mit mindestens drei Kindern kann daher maximal für € 7.300 Topfsonderausgaben geltend machen. Die im Rahmen dieser Höchstbeträge geltend gemachten Ausgaben wirken sich aber nur mit einem Viertel einkommensmindernd aus. Bei einem Jahreseinkommen zwischen 36.400 Euro und 50.900 Euro reduziert sich der absetzbare

---

<sup>77</sup> Siehe Rz Lohnsteuer-Richtlinien 2002 (LStR 2002)

Betrag überdies gleichmäßig auf null.<sup>78</sup> Ab einem Jahreseinkommen von € 50.900 Euro sind Topfsonderausgaben daher steuerlich nicht mehr absetzbar. Diese Beträge wurden seit Jahren nicht valorisiert.

Aus historischer Sicht interessant ist, dass es im EStG 1972 überdies (ab der Veranlagung 1980 bis zum Auslaufen dieses Gesetzes mit der Veranlagung 1988) im § 18 Abs 1 Z 3 lit d EStG 1972 – im Rahmen der damals geringeren Höchstbeträge, dafür aber steuerlich voll (und nicht mit 25%) absetzbar sowie ohne Einschleifregelung bei steigenden Einkommen – folgende spezielle Sonderausgabenbegünstigung für Aufwendungen für Energiesparmaßnahmen gegeben hat:

*„Aufwendungen für den Einbau von Wärmepumpen, die ausschließlich der Temperaturerhöhung der Nutzungsenergie dienen, Solaranlagen, Windenergieanlagen, Anlagen zur Wärmerückgewinnung, Anlagen zur gemeinsamen Erzeugung von elektrischer Energie und Wärme bis zu einer Leistung von 1 MW (Gesamtenergieanlagen) und Anlagen zur ausschließlichen energetischen Nutzung der Biomasse, ausgenommen offene Kamine, in Wohnraum sowie bei bereits fertiggestelltem Wohnraum Aufwendungen, die eine dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Erhöhung des Wärmeschutzes bewirken, Aufwendungen zur Verminderung des Energieverlustes oder des Energieverbrauches von Zentralheizungs- oder Warmwasseranlagen, weiters Aufwendungen für die Umstellung auf Fernwärmeversorgung, sofern die Fernwärme überwiegend durch Heizkraftwerke, Abwärme oder Geothermie erzeugt wird. Aufwendungen zur Erhöhung des Wärmeschutzes sind insbesondere Aufwendungen zur Verbesserung der Wärmedämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern Kellerdecken und obersten Geschossdecken. Voraussetzung für die Geltendmachung dieser Sonderausgaben ist, dass die genannten Aufwendungen bzw. Anlagen im Hinblick auf das Ausmaß der voraussichtlichen Energieeinsparung und die Amortisationszeit der Anlagen energiewirtschaftlich zweckmäßig sind. Der Bundesminister für Finanzen kann im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Bauten und Technik und dem Bundesminister für Handel, Gewerbe und Industrie mit Verordnung das dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Ausmaß des Wärmeschutzes sowie die näheren Erfordernisse für die energiewirtschaftliche Zweckmäßigkeit festlegen. Das Vorliegen der genannten Voraussetzungen ist über Verlangen des Finanzamtes nachzuweisen.“*

#### **6.4.2 Ertragsteuerrechtliche Maßnahmen für Unternehmen**

Zahlreiche mietrechtlichen Begriffe unterscheiden sich von den steuerrechtlichen. Im Steuerrecht muss zwischen dem Erhaltungsaufwand und dem Herstellungsaufwand unterschieden werden. Der Erhaltungsaufwand ist in die laufende Instandhaltung und die Instandsetzung zu

---

<sup>78</sup> Diese „Einschleifregelung“ wurde mit dem StruktAnpG 1996 eingeführt.

trennen. Darüber hinaus gibt es oftmals unterschiedliche steuerliche Folgewirkungen, je nachdem ob sich die Liegenschaft im Privat- oder Betriebsvermögen befindet.<sup>79</sup>

Bei Gebäuden im Betriebsvermögen ist Erhaltung sofort absetzbarer Aufwand. Instandsetzungsaufwand in Wohngebäuden ist mit öffentlichen Förderungen und steuerlichen Mietzinsrücklagen gegenzuverrechnen. Der Rest ist auf 10 Jahre absetzbar.

Bei Gebäuden im Privatvermögen ist bei Erhaltungsaufwendungen zwischen Instandhaltung und Instandsetzung zu unterscheiden. Instandhaltung ist sofort absetzbar, Instandsetzung wahlweise sofort oder verteilt auf 10 Jahre. Instandsetzung ist durch eine Erhöhung des Nutzungswerts oder der Nutzungsdauer um mehr als 25% definiert. Energiesparenden Investitionen oder die Erneuerung der Fassade mit Wärmedämmung gelten als Instandsetzung.<sup>80</sup>

Herstellungsaufwand, der im steuerrechtlichen Sinn große Überschneidungen mit der mietrechtlichen Verbesserung hat, ist grundsätzlich auf Nutzungsdauer des Wirtschaftsgutes abzuschreiben, i.A. auf 67 Jahre. Herstellungsaufwand liegt bei Sanierungen z.B. für Aufstockungen, Wohnungszusammenlegungen, dem erstmaligen Einbau von Zentralheizungen und Aufzügen, Kategorieanhebungen etc. vor. Für Gebäude im Privatvermögen können verschiedene Maßnahmen, insb. Verbesserungsmaßnahmen im Sinne der §§ 3 bis 5 MRG (Erhaltung und Verbesserung), öffentlich geförderte Sanierungsmaßnahmen oder Denkmalschutzsanierungen, auf Antrag auf die verkürzte Dauer von 15 Jahren abgeschrieben werden. Bei gesetzlich vorgesehenen Mieterhöhungen ist auch eine kürzere Abschreibungszeit von mindestens 10 Jahre möglich.<sup>81</sup>

Nachdem Totalsanierungen weiterhin dem MRG unterliegen, kommen auch die genannten steuerlichen Begünstigungen zur Anwendung, z.B. 1/15-Abschreibung geförderter Totalsanierung.<sup>82</sup> In der aktuellen Sanierungsverordnung in Wien wird Abbruch und Neubau in Sanierungszielgebieten einer Totalsanierung gleichgesetzt. Die Frage, ob sich dies auch steuerlich auf eine begünstigte Absetzung auswirkt, ist derzeit in Prüfung.

### 6.4.3 Umsatzsteuerrechtliche Maßnahmen

Dem Normalsteuersatz von 20% unterliegen im Zusammenhang mit Sanierungen v.a. die Bauleistungen, aber auch die Vermietung von Geschäftslokalen und Garagen sowie Wärmelieferung. Dem reduzierten Steuersatz von 10% unterliegen Wohnungsmieten, die Verrech-

---

<sup>79</sup> Stingl, Nidetzky (2008), Kap. 6.2.

<sup>80</sup> Stingl, Nidetzky (2008), Kap. 6.3.

<sup>81</sup> Stingl, Nidetzky (2008), Kap. 6.4.

<sup>82</sup> Stingl, Nidetzky (2008), Kap. 6.10.

nung des Lifts oder von Warmwasser als Nebenleistung der Miete oder Leistungen von Wohnungseigentümergeinschaften.

Im März 2009 beschlossen der ECOFIN Rat und die EU Kommission die Zulässigkeit ermäßigter Mehrwertsteuersätze für Bauleistungen in den Mitgliedstaaten, u.a. auch für Sanierungsmaßnahmen. Nach derzeitigem Diskussionsstand ist es unwahrscheinlich, dass in Österreich von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wird. Einerseits sind die Lenkungsmöglichkeiten nicht ausreichend zielgenau, und andererseits ist das induzierte Volumen an Steuerausfällen bei einer Massensteuer wie der USt. besonders groß.

#### **6.4.4 Absetzung für Abnutzung (AfA)**

Mit der AfA wird der Teil von Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben bezeichnet, der sich auf die abnutzungsbedingte Wertminderung eines Wirtschaftsgutes bezieht. Grundsätzlich ist in einen abschreibbaren (Gebäude) und einen nicht abschreibbaren (Grund) Teil der Immobilie zu unterscheiden.

Für Gebäude im Rahmen der Vermietung und Verpachtung, die vor dem Jahr 1915 erbaut wurden, ist gemäß den Einkommensteuerrichtlinien 2000 ein Afa-Satz von 2% möglich. Bei neueren Gebäuden kann nur in Ausnahmen eine kürzere Nutzungsdauer als 67 Jahre angesetzt werden. Für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Herstellungsmaßnahmen gelten kürzere Absetzungszeiten:

Wenn lediglich unwesentliche Gebäudeteile ausgetauscht werden bzw. wenn es zu keiner wesentlichen Erhöhung des Nutzwertes oder der Nutzungsdauer kommt, liegt Instandhaltungsaufwand vor, z.B.

- laufende Wartungsarbeiten,
- Anfärbeln der Fassade,
- Ausmalen des Stiegenhauses,
- Ausbessern des Verputzes,
- Erneuerung von Gebäudeteilen infolge höherer Gewalt etc..

Instandhaltungskosten sind sofort absetzbar oder bei nicht jährlich wiederkehrenden Arbeiten wahlweise auf 10 Jahre zu verteilen. Diese sind<sup>83</sup>.

Instandsetzungsaufwand erhöht den Nutzungswert des Gebäudes oder verlängert die Nutzungsdauer. Instandsetzungskosten sind z.B.

- Austausch von Fenstern und Türen,
- Dach und Dachstuhl,
- Stiegen und Zwischenwände sowie Zwischendecken,

---

<sup>83</sup> Stingl/Nidetzky, Immobilien & Steuern, Kap. 12.1.2.2.



- Unterböden (z.B. Estrich und Holzboden),
- Aufzugs- und Heizungsanlagen sowie Feuerungseinrichtungen,
- Elektro-, Gas-, Wasser- und Heizungsinstallationen,
- Sanitärinstallationen,
- die Erneuerung des Außenverputzes und der Wärmedämmung sowie
- Trockenlegung von Mauern etc..

Werden nur einzelne Wohnungen im obigen Sinne saniert (Ausmaß unter 25% des Gebäudes), liegt hingegen Instandhaltungsaufwand vor.

Die Absetzung erfolgt bei Wohngebäuden verteilt über 10 Jahre und bei Büro- und Geschäftsgebäuden sofort bzw. wahlweise auf 10 Jahre verteilt, wenn das Haus auch für Wohnzwecke genutzt wird. Vor der Abschreibung der Instandsetzungskosten sind diese mit Subventionen bzw. mit etwaigen Mietzinsrücklagen zu verrechnen<sup>84</sup>.

Folgender Herstellungsaufwand kann gleichmäßig über 15 Jahre verteilt abgesetzt werden<sup>85</sup>:

- Aufwendungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes,
- Aufwendungen im Sinne der §§ 3 bis 45 MRG in Gebäuden, die den Bestimmungen des MRG über die Verwendung der Hauptmietzinse unterliegen. Voraussetzung ist, dass das Gebäude dem MRG unterliegt und Verrechnungspflicht gem. § 20 MRG gegeben ist, z.B.:
  - Errichtung von Versorgungsanlagen,
  - Kategorieanhebung von Wohnungen,
  - Einbau von Personenaufzügen u.a..
- Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen, wenn die Zusage für die Förderung nach dem Wohnhaussanierungsgesetz, dem Startwohnungsgesetz oder den landesgesetzlichen Vorschriften über die Förderung der Wohnhaussanierung vorliegt.

Andere Verbesserungsmaßnahmen, z.B. der Herstellungsaufwand in nicht denkmalgeschützten Gebäuden im Betriebsvermögen, sind auf Restnutzungsdauer des Gebäudes abzusetzen. Die begünstigte Teilabsetzung für den Herstellungsaufwand ist nur bei reglementierten Mieten zulässig, d.h. bei Kategorie-, Richtwert- oder angemessener Miete, nicht bei Freiem Mietzins<sup>86</sup>.

Erhaltungs- und Verbesserungsaufwendungen in zeitlicher Nähe und unmittelbarem Zusammenhang mit dem Ankauf einer Altimmoblie sind bei nicht mietengeschützten Wohnbauten innerhalb von 10 Jahren, bei MRG-Häusern sofort absetzbar.

---

<sup>84</sup> Stingl/Nidetzky, Immobilien & Steuern, Kap. 12.1.2.3.

<sup>85</sup> §28 Abs. 3 EStG.

<sup>86</sup> Stingl/Nidetzky, Immobilien & Steuern, Kap. 2.4.2.

In manchen Bundesländern wird der Dachgeschoß-Ausbau mit Wohnbau-Sanierungsmitteln gefördert, was eine 1/10- oder 1/15-Absetzung zur Folge hat, in anderen mit Neubau-Förderungsmitteln mit einer AfA von nur 1,5% p.a.

#### 6.4.5 Legistische Hindernisse

Grundsätzlich wird steuerlichen Maßnahmen eine große Hebelwirkung zugesprochen. Allerdings haben sie im Allgemeinen große Streuverluste. Bei einkommensteuerlichen Förderungen kommt überdies die verteilungspolitisch regressive Wirkung dazu, d.h. dass obere Einkommensschichten aufgrund der Progression in höherem Maße als untere Einkommensschichten profitieren. Wie weiter unten dargestellt, werden dennoch mehrere Handlungsfelder mit großem Potenzial gesehen.

### 6.5 Rahmenbedingungen Wohnbauförderung

Zur Verdeutlichung der Potenziale der Wohnbauförderung für den Klimaschutz wurde sie mit dem Zweckzuschussgesetz 2001 (BGBl. I Nr. 3/2001) in „Investitionsbeitrag für Wohnbau, Umwelt und Infrastruktur“ umbenannt.

In zahlreichen folgenden Regelwerken, wie der Nationalen Klimastrategie für Österreich 2002 (Annahme im Ministerrat am 18.6.2002) wurde die Wohnbauförderung für die Ökologisierung von Wohnungsneubau und Sanierung instrumentalisiert. Mit der Art. 15a B-VG-Vereinbarung zur Reduktion von Treibhausgasen 2005 (BGBl. II Nr. 19/2006) gelang es Ländern und Bund, sich auf gemeinsame Qualitätsstandards in der Wohnbauförderung zur Emissionseinsparung im Sektor Raumwärme zu einigen. Es wurden verpflichtende und sich schrittweise verschärfende thermische Mindeststandards und Anreizsysteme für ambitioniertere Standards eingeführt.

Dem folgte die erwähnte Art. 15a B-VG-Vereinbarung „über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen“ von 2009, die auf weiter verschärfte thermische Standards im Neubau und eine Forcierung von umfassenden thermischen Sanierungen abzielt.

Fast alle Länder haben in den ersten vier Monaten 2009 ihre Sanierungsförderung attraktiviert und gleichzeitig auf thermisch anspruchsvollere Modelle in Anlehnung an die Art. 15a B-VG-Vereinbarung umgestellt.

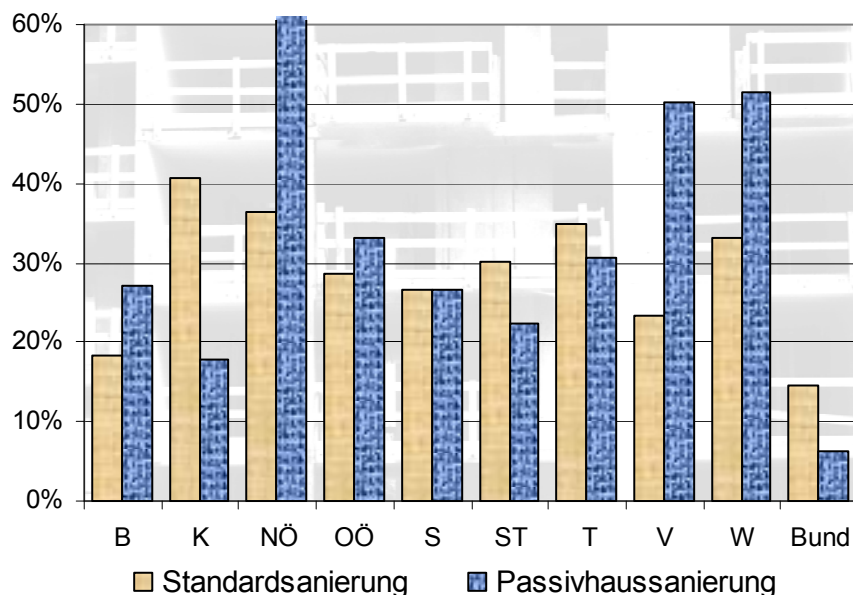
Folgende Trends sind erkennbar:

- Massive Förderungsanreize:  
Die in fast allen Bundesländern aktuell novellierten Förderungen sehen finanziell teilweise sehr attraktive Anreize sowohl im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, als auch im großvolumigen Wohnbau vor (Grafik 4, S. 49). Die Förderungsbarwerte für Standard-

Sanierungen im großvolumigen Bereich reichen von unter 20% im Burgenland bis rund 40% in Kärnten. Die noch seltenen aber stark im Trend liegenden Sanierungen auf Passivhausstandard werden in den meisten Bundesländern stark angereizt mit Förderbarwerten bis zu über 60% in Niederösterreich. Schwächere Förderbarwerte als Standardsanierungen sind aufgrund gedeckelter anerkannter Sanierungskosten in Kärnten, der Steiermark und Tirol gegeben. Die im April 2009 eingesetzte Bundesförderung mit einem additiven Zuschuss von bis zu € 5.000 verbessert die Förderbarwerte weiter um bis zu 17 Prozentpunkte, ist aber v.a. auf den Eigenheim-Sektor ausgelegt.

- **Forcierung umfassender energetischer Sanierungen:**  
Mit der aktuellen Art. 15a B-VG-Vereinbarung kommt es zu einer klaren Bevorzugung umfassender energetischer Sanierungen gegenüber nicht-energetischen Sanierungen und Einzelbauteilsanierungen. Der Schritt von schon bisher häufig umgesetzten Einzelsanierungsmaßnahmen zu Gesamtsanierungen ist von großer Bedeutung für die Umsetzung der Sanierungsziele gemäß Klimastrategie.
- **Angleichung der Modelle, trotzdem große Bandbreite:**  
Die Art. 15a B-VG-Vereinbarung hat zwar zu einer gewissen Vereinheitlichung der Fördermodelle der Länder geführt. In der Detailausgestaltung unterscheiden sich die Förderungen aber nach wie vor erheblich, z.B. in der Gestaltung der geforderten Punktesysteme für umfassende energetische Sanierungen, aber auch im resultierenden Förderbarwert (Grafik 4).

**Grafik 4: Barwerte der Förderung umfassender energetischer Sanierungen und Sanierungen in Passivhausstandard (Stand: April 2009)**



Anm.: Berechnung der Förderbarwerte siehe S. 62.  
Die Förderung des Bundes ist additiv einsetzbar  
Quelle: Länderförderungsstellen, Lebensministerium, IBIW

- Einkommensgrenzen:  
Gerade bei der thermischen Sanierung von Eigenheim wurden Einkommensgrenzen als wesentliches Hindernis für die Entscheidung zu umfassenden Sanierungen erkannt und folglich in mehreren Bundesländern ausgeweitet bzw. aufgehoben. Dies wird u.a. damit begründet, dass es sich bei der thermischen Sanierungsförderung im Gegensatz zu den klassischen Instrumenten der Wohnbauförderung um eine energiepolitische Maßnahme handelt.
- Förderinstrumente:  
Vier Bundesländer (Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark und Tirol) setzen mittlerweile auf ähnliche Instrumente des Annuitätenzuschusses und alternativ dazu einem (im Barwert wesentlich niedrigeren) verlorenen Zuschuss, wobei sich die Detailgestaltung und die Förderbarwerte stark unterscheiden. Die alternative Zuschussförderung zielt insbesondere auf Eigentümergeinschaften ab. Kärnten bietet nur Annuitätenzuschüsse an. Das Burgenland, Salzburg und Vorarlberg fördern ausschließlich über zinsgünstige Landesdarlehen mit einer Verzinsung zwischen 0% und 2%. Wien koppelt die Instrumente verlorener Zuschuss und Förderdarlehen.

Grafik 5: Förderungsinstrumente für umfassende energetische Sanierungen

	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Verlorene Zuschüsse			X	X		X	X		X
Annuitätenzuschüsse		X	X	X		X	X		
Darlehen	X				X			X	X

Quelle: Länderförderungsstellen, IBIW

Im Segment älterer Eigenheime verfügen die Förderungsadressaten häufig über Eigenkapital. Dieses für umfassende Sanierungen einzusetzen ist nicht nur deren häufiger Wunsch, sondern auch volkswirtschaftlich zweckmäßig. Aus diesem Grund verlieren rückzahlbare Förderungen (zinsgünstige Darlehen, rückzahlbare Annuitätenzuschüsse) gegenüber nicht-rückzahlbaren (verlorene Zuschüsse, Annuitätenzuschüsse) an Bedeutung. Allerdings sind zweitens im Gegensatz zu ersteren ausgabenwirksam gemäß Maasticht-Kriterien. Aktuell ist eine Umgewichtung der politischen Prioritäten von der Budgetkonsolidierung zur Erreichung der Kyoto-Ziele beobachtbar, die es den Förderungsstellen der Länder erlaubt, auf die von den Konsumenten wesentlich besser angenommenen Förderungen mit verlorenen Zuschüssen umzustellen.

- Passivhaussanierungen:  
Fast alle Bundesländer haben die Möglichkeit implementiert, die stark erhöhten Anforderungen von Passivhaussanierungen förderbar umzusetzen. Dies zeigt sich sowohl in För-

derhöhen in Abhängigkeit vom erreichten Heizwärmebedarf, als auch bei den insgesamt anerkehbaren Sanierungskosten, die bis zu 1.000 €/m<sup>2</sup> reichen.

- Kaum Delta-Förderungen:  
Die gemäß Art. 15a B-VG-Vereinbarung mögliche Deltaförderung für relative Energieeinsparungen wird von den Ländern kaum angeboten.

### 6.5.1 Art. 15a B-VG-Vereinbarung

Im Laufe des Jahres 2008 einigten sich die Länder und der Bund, vertreten durch das Lebensministerium, auf eine Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen. Mit Jahresende 2008 unterzeichneten die meisten Bundesländer sowie der Bund die Vereinbarung (208/ME XXIII. GP - Ministerialentwurf). Einzelne Länder blockieren allerdings die Beschlussfassung nach wie vor.

Die Vereinbarung beinhaltet neben Regelungen zum Wohnungsneubau, umfassenden Definitionen und Hinweisen auf verwandte Bereiche (öffentliche Bauten, Gemeinden, Wohnrecht) auch umfassende Vorgaben für die thermische Sanierungsförderung, die von den Ländern sukzessive umgesetzt werden.

Die Länder verpflichten sich zur Einführung von Förderungsanreizen für umfassende energetische Wohnhaussanierungen mit folgenden Eckpunkten:

1. Orientierung am Heizwärmebedarf:  
Die Förderung wird gemäß standardisiert ermitteltem maximalem Heizwärmebedarf (HWB<sub>BGF</sub>) nach der Sanierung ermittelt, ggf. in Anlehnung an die Förderstufen im Neubau einschließlich Passivhausstandard.
2. Forcierung umfassender energetischer Sanierungen:  
Bevorzugte Maßnahme ist die umfassende energetische Sanierung mit anspruchsvollen thermischen Mindeststandards zwischen 80 und 35 kWh/m<sup>2</sup>.a je nach Oberflächen-Volumen-Verhältnis. Alternativ können auch relative Einsparungen (Delta-Förderung mit Mindesteinsparung von 25% bzw. 30%) und sogar Einzelmaßnahmen bei entsprechender thermischer Bauteilqualität gefördert werden. Die Förderhöhe ist durch Bewertungsmodelle (Punktesysteme) zu ermitteln, wobei umfassende Sanierungen gegenüber Einzelmaßnahmen ausreichend attraktiver zu fördern sind.
3. Innovative klimarelevante Systeme:  
Hinsichtlich Haustechnik fokussiert die Förderung auf „innovative klimarelevante Systeme“ unter Einsatz erneuerbarer Energien, d.h. biogenen Brennstoffen, Wärmepumpen (Mindestjahresarbeitszahl 4) und – stark eingeschränkt – Erdgas-Brennwert-Anlagen, bei den ersten beiden Systemen nach Möglichkeit, bei letzterem zwingend in Kombination mit thermischer Solarenergie, weiters Fernwärme aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Koppelungs-Anlagen

bzw. einem überwiegenden Anteil erneuerbarer Energie. Kühlanlagen sollen nur gefördert werden, wenn sie durch erneuerbare Energieträger betrieben werden.

4. Ökologie:

Zusätzlich ist der Einsatz ökologisch vorteilhafter Baustoffe zu forcieren.

5. Implementierung:

Schließlich sind die Länder aufgefordert, in Ergänzung zu den Förderprogrammen begleitende Impuls- und Beratungsprogramme im Sanierungsbereich zu starten.

Im endgültigen Entwurf nicht mehr enthalten ist die ursprünglich vorgesehene verpflichtende Verlagerung von Wohnbauförderungsmitteln vom Neubau zur Sanierung.

Einigen Verhandlungsraum beanspruchten die Leistungen des Bundes im Rahmen der gemeinsamen Vereinbarung. Man einigte sich schließlich in Art. 15 auf einige Förderinstrumente und Begleitmaßnahmen des Bundes im Gebäudebereich. Sie fokussieren im wesentlichen auf Förderprogramme wie „Haus der Zukunft“ oder „klima:aktiv“. Hinsichtlich wohnrechtlicher Maßnahmen beschränkt sich die Festlegung auf eine allgemein gehaltene Zieldefinition.

### **6.5.2 Sanierungsförderung Burgenland**

Das Burgenland hat seine Sanierungsförderung zuletzt 2008 novelliert. Die aktuellen Anforderungen der Art. 15a-B-VG-Vereinbarung (S. 51) sind somit noch nicht vollständig implementiert, allerdings in erheblichem Ausmaß vorweggenommen.

Umfassende Sanierungen werden mit einem Förderungsdarlehen von max. 50% der anerkannten Sanierungskosten gefördert. Umfassende Sanierungen haben mindestens 3 thermisch wirksame Einzelmaßnahmen zu umfassen. Es ist ein Energieausweis gem. OIB vorzulegen.

Die Sanierung von Eigenheimen ist höher förderbar als deren Neubau, nämlich mit einem maximalen Förderungsdarlehen von € 45.000 bei einer Verzinsung von 0,5% und Laufzeiten von bis zu über 30 Jahren, wobei inkl. Ökozuschlag bis zu 90% der Gesamtbaukosten förderbar sind.

Einzelbauteilsanierungen werden – bei definierten thermischen Standards – gleichfalls mit max. 50% der Baukosten bis zu einem Gesamtbetrag von € 10.000,- (ohne grundbücherliche Sicherstellung) bzw. € 25.000,- (Eigenheime mit grundbücherlicher Sicherstellung) gefördert.

Umfassende Sanierungen werden ebenfalls mit einer Basisförderung als Landesdarlehen von 50% der anerkannten Sanierungskosten gefördert. Bei umfassenden Sanierungen auf thermische Standards unter 70 bis 50 kWh/m<sup>2</sup>.a (je nach A/V-Verhältnis) kommt eine zusätzliche Ökoförderung zur Anwendung. Bei Unterschreitung der genannten thermischen Mindeststandards werden abgestufte Erhöhungen des Darlehensvolumen für Eigenheime von € 500 bis € 25.000, für Geschloßwohnungen von 5 bis 250 €/m<sup>2</sup> gewährt. Der Maximalbetrag ist für einen Standard nahe dem Passivhausstandard vorgesehen. Für Eigenheime ist auch

eine Deltaförderung verfügbar, sofern die Energieeinsparung 50% bei resultierenden max. 100 kWh/m<sup>2</sup>.a beträgt.

In Entsprechung der aktuellen Art. 15a B-VG-Vereinbarung ist bei umfassenden Sanierungen grundsätzlich auf erneuerbare Energieträger umzustellen. Ausnahmen einer Erneuerung von Heizanlagen mit fossilen Energieträgern mit Brennwertgeräten bestehen unter der Voraussetzung des ergänzenden Einsatzes von thermischen Solaranlagen. Für die Errichtung von Alternativenergieanlagen und zur Ressourceneinsparung sind zusätzlich nicht-rückzahlbare Zuschüsse vorgesehen.

Weitere Förderungen betreffen den Ankauf von Althäusern und nicht geförderten Eigentumswohnungen sowie eine auch in der Sanierung anwendbare Sozialpauschale. Zusätzliche Förderungsaufschläge sind für Mehrkinderfamilien, behindertenbezogene Maßnahmen und Sanierungen im Ortskern vorgesehen.

Es bestehen analoge Einkommensgrenzen zur Neubauförderung.

Unter den getroffenen Annahmen (S. 62) werden fast 60% der Sanierungskosten mit Landesdarlehen gefördert. Aufgrund der sehr langen Laufzeit und der im Darlehensverlauf deutlich steigenden Verzinsung resultiert aber ein Förderbarwert für großvolumige Sanierungen von nur 18%. Sanierungen auf Passivhausstandard erreichen einen Förderbarwert von 27% (siehe Grafik 4, S. 49).

### 6.5.3 Sanierungsförderung Kärnten

Die Kärntner Sanierungsförderung wurde zuletzt 2008 novelliert. Die aktuelle Art. 15a B-VG-Vereinbarung ist somit noch nicht implementiert, allerdings in Teilen vorweg genommen. Es ist noch kein Punktesystem implementiert. Dafür zeichnet sich die Förderung durch Einfachheit aus.

Die Sanierungsförderung in Kärnten besteht aus nicht-rückzahlbaren Zuschüssen in Bezug auf einen förderbaren Anteil der anerkannten Sanierungskosten von jährlich 6% auf die Dauer von 10 Jahren. Der förderbare Kostenanteil beträgt für normale Sanierungen höchstens 50% der anerkannten Sanierungskosten, für thermische Maßnahmen höchstens 60%, für Heizungsanlagen für biogene Energieträger oder Nutzung von Umweltenergie höchstens 70% und für thermische Verbesserungen des gesamten Objekts sowie für behindertengerechte Maßnahmen bis zu 100%.

Die anerkehbaren Sanierungskosten sind mit 300 €/m<sup>2</sup> gedeckelt, allerdings sind bei umfassenden Sanierungen im großvolumigen Bereich Ausnahmen möglich. Eine gesonderte Passivhaussanierung ist nicht vorgesehen. Es ist ein Energieausweis gem. OIB vorzulegen.

Unter den getroffenen Annahmen (S. 62) beträgt der Förderbarwert für großvolumige Sanierungen 41%. Aufgrund der niedrigen Deckelung der Sanierungskosten bestehen kaum Anreize für Sanierungen auf Passivhausstandard, der Förderbarwert beläuft sich auf nur 18% (siehe Grafik 4, S. 49).

#### 6.5.4 Sanierungsförderung Niederösterreich

Die NÖ Sanierungsförderung wurde zuletzt im März 2009 novelliert. Die Regelungen der aktuellen Art. 15a B-VG-Vereinbarung sind weitgehend implementiert.

Die Sanierung von Eigenheimen wird durch zehnjährige Annuitätenzuschüsse von 5% p.a. auf die Darlehensnominale gefördert. Als konjunkturfördernde Maßnahme besteht 2009/10 die Möglichkeit, alternativ eine Förderung als verlorene Zuschüsse in Höhe von 30% der anerkannten Sanierungskosten, jedoch max. € 20.000, in Anspruch zu nehmen. Förderbar sind Kosten für energetisch relevante und ökologische Maßnahmen gemäß eines Punktesystems bis zu 660,- €/m<sup>2</sup>. Andere Sanierungskosten sind zu 50% förderbar. Eine Passivhaussanierung kann jedenfalls die volle Förderung beanspruchen. Es sind bis zu € 30.000,- an Eigenleistungen anrechenbar.

Die energetische Sanierung von Mehrwohnungsbauten wird ähnlich der Eigenheimsanierung durch Annuitätenzuschüsse von 6% p.a. auf die Darlehensnominale gefördert. Die Förderung wird bei Sanierungen mit Kosten unter 360,- €/m<sup>2</sup> für 10 Jahre, bei solchen mit höheren Kosten (bis max. 1.000 €/m<sup>2</sup>) für 15 Jahre gewährt. Förderbar sind alle Kosten für Maßnahmen gemäß eines Punktesystems mit starker Gewichtung der erreichte EKZ. Andere Sanierungskosten sind zu 30% förderbar. Als konjunkturbelebende Maßnahme besteht auch bei der großvolumigen energetischen Sanierung – eingeschränkt auf Wohnungseigentumsanlagen – 2009/10 die Möglichkeit, alternativ eine Förderung als verlorene Zuschüsse in Höhe von 30% der Darlehensnominale, jedoch max. 150,- €/m<sup>2</sup>, in Anspruch zu nehmen. Bei anspruchsvollen Sanierungen sind Darlehensnominalen von über 80% der Sanierungskosten durchaus erreichbar. Daraus ergeben sich sehr hohe Förderbarwerte. Bei Sanierungskosten über 1.000 €/m<sup>2</sup> sowie bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraums kann alternativ Neubauförderung in Anspruch genommen werden. Zuletzt wurde auch die Kesseltauschförderung deutlich erhöht.

Eigentumswohnungsanlagen sind auch bei Zustimmung der Eigentümer mit einfacher Mehrheit gefördert durchführbar. Bei thermischen Sanierungen wurde ein Mindestalter der Objekte abgeschafft und die Größenbegrenzung von Eigenheimen deutlich ausgeweitet. Niederösterreich verfügt über keine allgemeine Wohnbeihilfe. Bedürftige Haushalte sind jedoch auch in nicht objektgefördert errichteten Wohnungen wohnbeihilfenfähig, wenn diese gefördert saniert werden.

Unter den getroffenen Annahmen (S. 62) beträgt der Förderbarwert für großvolumige Sanierungen 36% (AZ-Förderung) bzw. 20% (Einmalzuschuss). Bei sehr anspruchsvollen Sanierungen sind Förderbarwerte bis 64% erreichbar (siehe Grafik 4, S. 49).

#### 6.5.5 Sanierungsförderung Oberösterreich

Die neue Oberösterreichische Sanierungsförderung ist seit März 2009 in Kraft. Die Regelungen der aktuellen Art. 15a B-VG-Vereinbarung sind weitgehend implementiert.



Oberösterreich verwendet nicht das OIB-Berechnungsverfahren für den Heizwärmebedarf, sondern ein Verfahren des Oberösterreichischen Energiesparverbandes mit einer Nutzheiz-Energiekennzahl (NEZ), die allerdings im Wesentlichen dem HWB-Wert entspricht.

In der Sanierung von Eigenheimen werden Darlehen bis max. € 37.000,- mit Annuitätenzuschüssen gefördert. Weitere Maßnahmen wie Kesseltausch erhöhen die Bemessungsgrundlage. Der AZ beträgt in 3 Sanierungsstufen 30%/35%/40% der laufenden Annuität bei Unterschreitung einer NEZ von 80/65/45 kWh/m<sup>2</sup>.a. Ab 2010 gelten 75/65/45 kWh/m<sup>2</sup>.a.

Großvolumige Sanierungen werden ähnlich der Eigenheimsanierung in 3 Sanierungsstufen mit 15 Jahre dauernden Annuitätenzuschüssen zu Darlehen von max. 80% der Sanierungskosten gefördert (max. 800,- €/m<sup>2</sup>). Die Annuitätenzuschüsse von 30%/35%/40% beziehen sich auf NEZ-Werte in Abhängigkeit vom A/V-Verhältnis der Bauten (0,2 bis 0,8) von 40-80/30-60/22,5-45 kWh/m<sup>2</sup>.a, jeweils linear interpolierbar. Die unterste Förderungsstufe wird gem. Art. 15a B-VG-Vereinbarung ab 2010 auf 35-75 kWh/m<sup>2</sup>.a abgesenkt.

Passivhaus-Sanierungen erhalten den höchsten AZ von 40% auf die verlängerte Dauer von 25 Jahren.

Für nicht energetische Sanierungsmaßnahmen und Kesseltausch in bereits früher gefördert sanierten Gebäuden und für thermisch relevante Einzelbauteilsanierungen stehen 25% AZ für 15 Jahre zur Verfügung.

Ähnlich Niederösterreich sieht auch Oberösterreich als konjunkturbelebende Maßnahme zeitlich auf 2009 beschränkt (Rechnungsdatum) die alternative Inanspruchnahme von verlorenen Zuschüssen in entsprechender Abstufung zwischen 20% und 40% der Sanierungskosten vor (nicht für die Bauteilsanierung). Zusätzlich ist für AZ-Förderungen 2009 ein Zuschuss von € 1.000 vorgesehen. Die in den Sanierungskosten enthaltene MWSt. ist nicht förderbar.

Die Einkommensgrenzen sind – zeitlich beschränkt auf 2009 – aufgehoben.

Unter den getroffenen Annahmen (S. 62) beträgt der Förderbarwert für großvolumige Sanierungen 29% (AZ-Förderung) bzw. 21% (Einmalzuschuss). Bei Passivhaussanierungen ist ein Förderbarwert von 33% erreichbar (siehe Grafik 4, S. 49).

### **6.5.6 Sanierungsförderung Salzburg**

Die Salzburger Sanierungsförderung wurde mit März 2009 novelliert. Die Regelungen der aktuellen Art. 15a B-VG-Vereinbarung sind zum Teil implementiert.

Die umfassende energetische Sanierung wird mit Landesdarlehen von bis zu 500,- €/m<sup>2</sup> gefördert. Der Darlehensbetrag erhöht sich auf Basis eines ökologischen Punktesystems auf bis zu 890,- €/m<sup>2</sup>. Die Verzinsung liegt bei 2% bei einer Laufzeit von 20 Jahren.

Für Einzelbauteilsanierungen werden die förderbaren Sanierungskosten auf Basis eines umfangreichen Maßnahmenkatalogs ermittelt mit einer Deckelung von € 100.000 bei Eigenhei-

men und € 50.000 bei Geschöfwohnungen. Hier ist die Darlehenslaufzeit frei wählbar zwischen 5 und 15 Jahren bei einem Zinssatz von 1%.

Hinsichtlich der Energiekennzahl beharrt Salzburg auf dem LEK-Wert statt des HWB-Werts gem. OIB. Es ist keine gesonderte Förderungsschiene für Sanierungen auf Passivhausstandard vorgesehen. Auch für diese können Landesdarlehen in voller Höhe der Sanierungskosten in Anspruch genommen werden.

Unter den getroffenen Annahmen (S. 62) beträgt der Förderbarwert für großvolumige Sanierungen 27%. Aufgrund der Förderungssystematik ist der Förderbarwert auch bei thermisch sehr anspruchsvollen Sanierungen gleich hoch (siehe Grafik 4, S. 49).

### **6.5.7 Sanierungsförderung Steiermark**

Die Steiermärkische Sanierungsförderung wurde mit 1.4.2009 novelliert. Die Regelungen der aktuellen Art. 15a B-VG-Vereinbarung sind implementiert.

Umfassende energetische Sanierungen werden durch Annuitätenzuschüsse von 30% der ursprünglichen Annuität zu Darlehen mit einer Laufzeit von 14 Jahren gefördert. Förderbar sind anerkannte Sanierungskosten bis zu € 50.000 pro Wohnung (je nach Ökopunkten). Alternativ kann ein verlorener Zuschuss von 15% in Anspruch genommen werden. Die energetischen Mindestanforderungen entsprechen der aktuellen Art. 15a B-VG-Vereinbarung (S. 51). Daneben gibt es eine Förderung für „umfassende Sanierungen“ mit höheren Förderungssätzen, die jedoch primär auf die Schaffung zusätzlichen Wohnraums abzielt. Gesonderte Anreize für Sanierungen auf Passivhausstandard bestehen nur bei dieser Förderungsschiene. Delta-Förderungen sind nur für baukulturell wertvolle Gebäude vorgesehen.

Für umfassende energetische Sanierungen bestehen keine Einkommensgrenzen.

Die Steiermark war Vorreiter beim Ausschluss fossiler Energieträger in der Wohnbauförderung. Für jeden Förderungsantrag ist ein Gutachten des Energiebeauftragten des Landes Steiermark einzuholen.

Unter den getroffenen Annahmen (S. 62) beträgt der Förderbarwert für großvolumige Sanierungen 30% (AZ-Förderung) bzw. 12% (Einmalzuschuss). Aufgrund der Förderungssystematik ist der Förderbarwert auch bei thermisch anspruchsvollen Sanierungen gleich hoch. Angesichts der Deckelung der anerkannten Sanierungskosten kommt eine Sanierung auf Passivhausstandard aber auf einen Förderbarwert von nur 22% (siehe Grafik 4, S. 49).

### **6.5.8 Sanierungsförderung Tirol**

Die Tiroler Wohnhaussanierungsrichtlinie wurde mit 1.4.2009 novelliert. Die Regelungen der aktuellen Art. 15a B-VG-Vereinbarung sind implementiert.

Umfassende energetische Sanierungen werden durch Annuitätenzuschüsse von 25% bis 40% der ursprünglichen Annuität zu Darlehen mit einer Laufzeit von 12 Jahren gefördert. Alternativ kann ein verlorener Zuschuss von 15% bis 25% in Anspruch genommen werden. Die energetischen Mindestanforderungen entsprechen der aktuellen Art. 15a B-VG-Vereinbarung (S. 51). Zusätzliche Förderungen stehen für Solaranlagen zur Verfügung. Die Ökobonus-Förderung ist eine Deltaförderung in Abhängigkeit von der relativen Einsparung und der Gebäudegröße zwischen € 4.000,- und € 20.000,-. Die maximal förderbaren Kosten sind 650,- €/m<sup>2</sup>. Es bestehen keine Sonderregelungen für Sanierungen auf Passivhausstandard.

Die Einkommensgrenzen für die Sanierungsförderung wurden zeitlich befristet (bis 31.3.2011) aufgehoben.

Unter den getroffenen Annahmen (S. 62) beträgt der Förderbarwert für großvolumige Sanierungen 35% (AZ-Förderung + Ökobonus) bzw. 21% (Einmalzuschuss + Ökobonus). Sehr anspruchsvollen Sanierungen bis hin zum Passivhausstandard werden wenig angereizt, zum einen wegen der maximal anerkannten Sanierungskosten, zum anderen wegen der relativ leicht erreichbaren maximalen Ökobonus-Förderung. Damit erreicht heute eine Sanierung auf Passivhausstandard einen niedrigeren Förderbarwert von nur 31% (siehe Grafik 4, S. 49).

### **6.5.9 Sanierungsförderung Vorarlberg**

Das Land Vorarlberg hat mit seinen Wohnbauförderungsrichtlinien 2009/2010 die aktuelle Art. 15a B-VG-Vereinbarung bereits frühzeitig umgesetzt.

Förderungsvoraussetzung für umfassende energetische Sanierungen in den 5 Förderungsstufen sind HWB-Werte wie in Tabelle 6 dargestellt. Für umfassende energetische Sanierungen wird somit vom ansonsten bindenden Punktesystem abgegangen. Dieses beinhaltet z.B. in der Neubauförderung den Heizwärmebedarf nur mit einem Drittel, die anderen zwei Drittel berücksichtigten Kriterien von Planung und Standort, Haustechnik, Materialwahl und Innenraum.

Die Förderstufen sehen abgestufte Förderungen mit Darlehen und verlorenen Zuschüssen vor. Förderbar sind Sanierungskosten bis zu max. 1.000,- €/m<sup>2</sup>. Eigenleistungen werden nicht anerkannt.

In der höchsten Förderungsstufe sind Einmalzuschüsse von immerhin 45% der anerkannten Kosten (bei Sanierungen unter € 50.000) bzw. Landesdarlehen in voller Höhe bei Sanierungen über € 50.000,- vorgesehen. Landesdarlehen sind bei einer Laufzeit von 20 Jahren mit 1% verzinst. Bei den Förderstufen 4 und 5 ist das Darlehen während der ersten 5 Jahre zinsfrei. Nachdem die Jahre 2009 und 2010 als Schwerpunktjahre für die Sanierungsförderung gesehen werden, sind alle in dieser Zeit zugesicherten Sanierungsdarlehen für die gesamte Laufzeit zinsfrei gestellt.

Tabelle 6: Förderstufen in der Vorarlberger Sanierungsförderung

Förderstufe	Öko-punkte	HWB bei A/V=0,2	HWB bei A/V=0,5	HWB bei A/V=0,8	Sanierungskosten und Förderhöhe für umfassende energetische Sanierungen	
1	≥ 100	< 31,2	< 50,6	< 70	Bis € 25.000,- 25% als Einmalzuschuss	Über € 25.000,- 60% als Darlehen
2	≥ 125	< 28,7	< 44,5	< 60	Bis € 30.000,- 30% als Einmalzuschuss	Über € 30.000,- 70% als Darlehen
3	≥ 150	< 26,2	< 38,1	< 50	Bis € 35.000,- 35% als Einmalzuschuss	Über € 35.000,- 80% als Darlehen
4	≥ 175	< 23,7	< 31,9	< 40	Bis € 40.000,- 40% als Einmalzuschuss	Über € 40.000,- 90% als Darlehen
5	≥ 200	< 21,2	< 25,6	< 20	Bis € 50.000,- 45% als Einmalzuschuss	Über € 50.000,- 100% als Darlehen

Quelle: Land Vorarlberg – Wohnbauförderungsrichtlinien 2009/2010

Es sind keine expliziten Regelungen für Sanierungen auf Passivhausstandard vorgesehen. Alternativ sind auch Bauteilsanierungen bei entsprechenden Qualitäten förderbar, allerdings mit etwas geringeren Sätzen. Allfällig im Rahmen von Gesamtsanierungen hinzu kommende Neubauteile unterliegen bis zu einem Verhältnis von 40:60 zugunsten der Sanierung denselben günstigen Regelungen. Für die Berechnung des HWB ist die OIB-Richtlinie 6 anzuwenden.

Zusätzliche Förderungen bestehen für

- Solaranlagen zur Warmwasserbereitung durch nicht-rückzahlbare Zuschüsse von max. 25% der Investitionskosten;
- Solaranlagen mit Raumheizung mit einer Jahresabdeckung von mindestens 15% durch nicht-rückzahlbare Zuschüsse von max. 30% der Investitionskosten;
- Austausch alter Kollektorflächen;
- einen Servicescheck.

Die Einkommensgrenzen der Bewohner sind bei den Förderstufen 1 bis 3 gegenüber der Neubauförderung angehoben und bei den Förderstufen 4 und 5 aufgehoben.

Unter den getroffenen Annahmen (S. 62) beträgt der Förderbarwert für großvolumige Sanierungen 23% (Ökostufe 2 mit 70% Darlehensförderung). Thermisch sehr anspruchsvolle Sanierungen (Passivhausstandard) kommen auf einen Förderbarwert von 50% (siehe Grafik 4, S. 49).

### 6.5.10 Sanierungsförderung Wien

Wien hat mit der seit Jänner 2009 geltenden Sanierungsverordnung 2008 (LGBl. Nr. 02/2009) die Wohnhaussanierung auf neue Beine gestellt. Wien ist damit eines der ersten Bundesländer, das die aktuelle Art. 15a B-VG-Vereinbarung umgesetzt hat. Die Sanierungsverordnung 2008 baut systematisch auf der bisherigen Sanierungsförderung auf, sieht aber wesentlich attraktivere Förderungssätze für thermisch anspruchsvolle Gesamtsanierungen vor.

Angesichts der Rahmenbedingungen der Förderung zielt sie vorwiegend auf den Bestand der Nachkriegsbauten ab. Sie dürfte besonders gut bei Gemeindebauten, Mietwohnbauten gemeinnütziger Bauvereinigungen und – vorbehaltlich wohnrechtlicher Anpassungen – Eigentumswohnungsbauten dieser Bauperiode greifen. Beim gründerzeitlichen Bestand ist mit einer eher geringen Inanspruchnahme zu rechnen.

Als thermischer Mindeststandard bei umfassenden thermisch-energetischen Sanierungen wird für ein durchschnittliches Mehrwohnungshaus ( $A/V=0,4$ ) ein HWB von ca. 53 kWh/m<sup>2</sup>.a bzw. ab 2010 von ca. 47 kWh/m<sup>2</sup>.a definiert.<sup>87</sup>

Die maximal förderbaren Gesamtbaukosten betragen 660,- €/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Dieser Betrag erhöht sich:

- für ökologische Maßnahmen, wie etwa umweltfreundliche Bauabwicklung oder ressourcenschonende Bauausführung, um bis zu 260,- €/m<sup>2</sup>,
- bei umfangreichen Verbesserungsarbeiten um bis zu 120,- €/m<sup>2</sup>,
- bei Erreichung des Passivhaus-Standards um weitere 60,- €/m<sup>2</sup>.

In diesem Rahmen können unterschiedliche Förderungen angesprochen werden, neben der umfassenden thermisch-energetischen Sanierung u.a. Einzelbauteilsanierungen (auch als Deltaförderung), Dachbodenausbauten und Zubauten, Sockelsanierungen oder Totalsanierungen.

Die Förderung von umfassenden thermisch-energetischen Sanierungen gem. § 5 Sanierungsverordnung, die die bisherige THEWOSAN-Förderung ersetzt, besteht aus einprozentigen Landesdarlehen mit Laufzeiten von 10 bis 20 Jahren und aus nicht-rückzahlbaren Zuschüssen in Abhängigkeit vom energetischen Zielwert mit folgenden Förderungsbeträgen:

	Darlehen €/m <sup>2</sup> Nfl.	Zuschuss €/m <sup>2</sup> Nfl.
• Erreichung von ca. 51 kWh/m <sup>2</sup> .a bzw. ab 2010 von ca. 44 kWh/m <sup>2</sup> .a <sup>88</sup>		50,-
• Erreichung von ca. 43 kWh/m <sup>2</sup> .a bzw. ab 2010 von ca. 39 kWh/m <sup>2</sup> .a <sup>89</sup>	70,-	70,-
• Erreichung von ca. 34 kWh/m <sup>2</sup> .a <sup>90</sup>	100,-	100,-
• Erreichung von ca. 27 kWh/m <sup>2</sup> .a <sup>91</sup>	260,-	130,-
• Erreichung von ca. 20 kWh/m <sup>2</sup> .a <sup>92</sup>	320,-	160,-
• Passivhausstandard	320,-	220,-

<sup>87</sup> Gem. § 2 (1) max. 1,57- bzw. 1,37-facher Standard Niedrigenergiegebäude.

<sup>88</sup> 1,5- bzw. 1,3-facher Standard Niedrigenergiegebäude bei  $A/V=0,4$ .

<sup>89</sup> 1,25- bzw. 1,15-facher Standard Niedrigenergiegebäude bei  $A/V=0,4$ .

<sup>90</sup> Standard Niedrigenergiegebäude bei  $A/V=0,4$ .

<sup>91</sup> 0,8-facher Standard Niedrigenergiegebäude bei  $A/V=0,4$ .

<sup>92</sup> 0,8-facher Standard Niedrigenergiegebäude bei  $A/V=0,4$ .

- |  |      |      |
|--|------|------|
| • Einbau innovativer klimarelevanter Systeme   |      | 30,- |
| • Einbau Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung | 40,- | 40,- |

Erreicht man die strengen Mindestanforderungen nicht, besteht die Möglichkeit einer "Deltaförderung", wenn mindestens 30% des Ausgangs-Heizwärmebedarfs – bei anspruchsvollen Mindeststandards für die einzelnen Bauteile – eingespart werden. Die nichtrückzahlbaren Beiträge reichen von 25 bis 100 €/m<sup>2</sup>.

Förderbar sind nicht nur Wohnflächen, sondern auch Geschäftsräumlichkeiten (selbst im Souterrain). Neu errichtete „schwere“ Terrassen und Balkone (als baulicher Bestandteil des Baukörpers) sind zu einem Drittel der Nutzfläche zurechenbar. Als Höchstzinssatz für geförderte Bankdarlehen ist Euribor plus 1 Prozentpunkt festgeschrieben (statt der bisherigen Bindung an die SMR). Derartige Konditionen sind derzeit nicht erreichbar. Für die Berechnung des HWB ist die OIB-Richtlinie 6 anzuwenden.

Es sind keine Einkommensgrenzen vorgesehen.

Umfassende thermisch-energetische Sanierungen sind u.a. mit folgenden weiteren Förderungen kombinierbar:

- Wohnungsseitige Sanierung mit Standardanhebung gem. § 16 mit hohen nicht-rückzahlbaren Annuitätzuschüssen oder verlorene Zuschüsse. Bei Beschränkung auf begünstigte Personen werden attraktive zusätzliche Förderungen angeboten. Die Durchführung wohnungsseitiger Sanierungen erhöht die zulässigen Gesamtbaukosten erheblich.
- Dachbodenausbauten und Zubauten gem. § 12 mit einem Darlehen von max. 660,- €/m<sup>2</sup> für diese Flächen (max. € 59.400 bei Baukosten von max. 1.660,- €/m<sup>2</sup>). Für umfassende thermisch-energetischer Maßnahmen sind zusätzliche nicht-rückzahlbare Zuschüsse in Abhängigkeit vom energetischen Standard vorgesehen.
- Zentralheizungen mit innovativen klimarelevanten Systemen oder die Umstellung auf Fernwärme mit nicht-rückzahlbaren Annuitätzuschüssen oder verlorenen Zuschüssen.
- Personenaufzüge (ab 3 Geschoßen) mit mindestens € 28.000,- Einmalzuschuss oder nicht-rückzahlbaren Annuitätzuschüssen (§ 9).
- Sonstige Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnkomforts bis zu einem Drittel der Kosten (§ 10).
- Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung einschließlich Infratstrukturmaßnahmen im Zusammenhang mit Blocksanierungen bis zu 100% der Kosten als nicht-rückzahlbare Zuschüsse (§ 14).
- Sanierungsmaßnahmen für behinderte Menschen bis zu 75% der Kosten als nicht-rückzahlbarer Zuschuss (bei 25prozentigem Eigenmitteleinsatz) oder als sehr hohe Annuitätzuschüsse (§ 18).

Die folgenden bisher bestehenden Förderungsschienen wurden um Anreize für hochwertige thermische Maßnahmen erweitert:

- Bei Sockelsanierungen (bei mind. 1/3 Kategorie C- oder D-Wohnungen) werden bis zu 100% der Kosten für die Standardanhebungen durch Landesdarlehen und nicht-rückzahlbare Annuitätenzuschüsse gefördert. Für umfassende thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen stehen abgestufte Förderungssätze als Zuschüsse und Darlehen zur Verfügung (§ 11);
- Bei Totalsanierungen gem. § 13 mit über 50% Bestandserhalt kann m.E. die Förderung von Dachbodenausbauten und Zubauten gem. § 12 angewandt werden (siehe oben). Bei Totalsanierungen mit mehr als 50% Neubauanteil kommen zwanzigjährige Förderdarlehen von bis zu 850,- €/m<sup>2</sup> zur Anwendung. Für umfassende thermisch-energetischer Maßnahmen werden zusätzliche nicht-rückzahlbare Zuschüsse in Abhängigkeit vom energetischen Standard angeboten.
- Neu ist die Zulässigkeit von Abbruch und Neubau in Sanierungszielgebieten, was analog zu „großen“ Totalsanierungen gefördert wird (§ 13).

Für die Inanspruchnahme der umfassenden thermisch-energetischen Sanierungen ist kein verpflichtender Einsatz von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen, Rücklagen oder Hauptmietzinsreserven vorgesehen.

Schon ab einer Kostengrenze der reinen Bauleistungen von € 300.000,- sind öffentliche Ausschreibungen zwingend vorgeschrieben, was als erhebliche Erschwernis mit großen Auswirkungen auf die Sanierungskosten gewertet wird.

Unabhängig von einer Förderung besteht seit der Technikonovelle gemäß § 118 BO quasi eine "Dämmpflicht", wenn mehr als 25% der Gebäudehülle von der Bauführung betroffen sind und das Gebäude mehr als 1.000 qm Nutzfläche hat. Ausnahmen bestehen für Denkmalschutz, Schutzzonen und erhaltungswürdige gegliederte Fassaden.

Der verpflichtende Rückbau von nicht widmungskonformen Bauteilen ist gem. § 36 des WWFSG nach wie vor vorgeschrieben. Das ist neben der Ausschreibungspflicht ein zweites wesentliches Hemmnis für ein Anziehen umfassender Sanierungen insb. im Gründerzeitbestand.

Um weitere Erfahrungswerte – speziell im Bereich städtischer Wohnhausanlagen – über die Passivhaussanierung zu gewinnen, wird von Wiener Wohnen ein kleineres Wohngebäude in der Breitenfurter Straße 242 aus dem Jahr 1923 auf Passivhausstandard saniert und begleitend evaluiert.

Unter den getroffenen Annahmen (S. 62) beträgt der Förderbarwert für großvolumige Sanierungen 33%. Sanierungen in Passivhausstandard erreichen einen Förderbarwert von 52%. Gemäß IG Passivhaus bietet Wien damit „österreichweit die besten Fördersätze für Sanierungen, auch für jene auf Passivhausstandard“<sup>93</sup> (siehe Grafik 4, S. 49).

---

<sup>93</sup> Presseaussendung der IG Passivhaus Österreich vom 19. Februar 2009.

### 6.5.11 Bundesförderung der thermischen Sanierung

Durch Ministerratsbeschluss vom 23. Dezember 2008, mit Inkrafttreten im April 2009, wurden 2009 € 50 Mio. für die Anreizfinanzierung von Projekten zur thermischen Sanierung für private Ein- und Zweifamilienhäuser sowie zugunsten von Wohnungseigentümern und Mietern zur Verfügung zu stellen.

Förderungsfähig sind Maßnahmen im Rahmen einer umfassenden Sanierung sowie bestimmte Einzelmaßnahmen einschließlich der Umstellung bestehender Wärmeenergieerzeugungssysteme. Die Spezifikation der Förderung folgt im wesentlichen der aktuellen Art. 15a B-VG-Vereinbarung.

Die Förderung wird additiv zur Wohnbauförderung der Länder als einmaliger, nicht rückzahlbarer Zuschuss in der Höhe von 20% der förderungsfähigen Investitionskosten gewährt. Die maximale Förderungshöhe beträgt insgesamt € 5.000. Bezugnehmend auf die für die Länderförderungen durchgerechneten Sanierungsvarianten könnte sich der Förderbarwert durch diese Förderung um weitere 6 (Passivhaus) bis 15 Prozentpunkte (Standardsanierung bei 90m<sup>2</sup> Wohnfläche) erhöhen (siehe Grafik 4, S. 49).

Aufgrund der Abwicklung der Förderung über die Bausparkassen und die Förderungsgestaltung zielt sie insbesondere auf das Segment der Eigenheime mit seinem besonders ausgeprägten Sanierungsbedarf.

### 6.5.12 Berechnung der Förderbarwerte

Zur besseren Vergleichbarkeit der Förderungssysteme der Länder wird unter folgenden vereinfachten Bedingungen ein Förderbarwert berechnet:

- Der Förderung wird eine umfassende energetische Sanierung nach Definition der Länderförderungsrichtlinien einschließlich einer Erneuerung der Heizungsanlage mit einem „innovativen klimarelevanten System“ zugrunde gelegt.
- Die Wohnnutzfläche des geförderten Objekts wird mit 1.000 m<sup>2</sup> bei einem A/V-Verhältnis von 0,4 angenommen.
- Die anerkannten Sanierungskosten betragen 350 €/m<sup>2</sup>, somit insgesamt € 350.000, siehe Tabelle 3, S. 9.
- Für die Berechnung des Förderbarwerts von Sanierungen auf Passivhausstandard wird von Kosten von 800,- €/m<sup>2</sup> ausgegangen.
- Einige Förderungsmodelle sehen pauschale Fördernominalen pro Wohnung vor. Um diese abbilden zu können, wird von einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 85m<sup>2</sup> ausgegangen.
- Es wird nach der Sanierung ein HWB-Wert von 40 kWh/m<sup>2</sup>.a erreicht. Die relative Einsparung des Heizwärmebedarfs macht >2/3 aus.
- Für die Berechnung des Förderbarwerts von Darlehen werden Opportunitätskosten mit einem Zinssatz von 4,5% zugrunde gelegt. Die Förderung besteht somit aus der Differenz zum Zinssatz des Förderdarlehens.



- Derselbe Zinssatz von 4,5% wird für AZ-Förderungen zu Kapitalmarktdarlehen zugrunde gelegt.
- Es werden keine sonstigen subjektbezogenen Förderungen berücksichtigt.
- Die Barwertberechnung basiert auf einer Abzinsung (VPI) von 2,0% p.a.
- Der Förderbarwert ist das Verhältnis von der auf heutigen Wert deflationierten Förderung während des gesamten Finanzierungszeitraums zu den Gesamtkosten der Sanierung inkl. Finanzierungskosten. In den Fällen, wo die Förderung nicht die gesamten Kosten abdeckt, wird ein ergänzendes Kapitalmarktdarlehen mit einer Verzinsung von 4,5% und 10 Jahren Laufzeit zugrunde gelegt. Es wird somit davon ausgegangen, dass die Sanierung ohne Eigenkapitaleinsatz durchgeführt wird.

## 6.6 Empfehlungen an politische Entscheidungsträger

Es ist erkennbar, dass zur Erreichung der erforderlich hohen thermischen Sanierungsraten für die verschiedenen Wohnungsmarktsegmente unterschiedliche Instrumente zur Anwendung gelangen müssen. Aus diesem Grund sind im vorliegenden Abschnitt Änderungsvorschläge nach Rechtsbereichen gegliedert.

Der Fokus der vorliegenden Studie liegt beim großvolumigen Wohnbau. Die noch dringlichere Sanierung des Bestands an Eigenheimen wird nur cursorisch angesprochen. Es ist mit Nachdruck zu betonen, dass die Sanierungspotenziale im Eigenheimsegment wesentlich höher als im Geschoßwohnbau sind. Dennoch ist es von großer Bedeutung, auch im großvolumigen Bereich Fortschritte zu erzielen. Es kann nicht angehen, die Defizite in einen Bereich gegen Umsetzungsschwierigkeiten in anderen Bereichen auszuspielen.<sup>94</sup> Eine massive Anhebung der Sanierungsraten in den Segmenten der Eigentumswohnungen, der sozialen und der privaten Mietwohnungen ist wichtig zur Erreichung des Gesamtziels, vielleicht aber noch mehr zur Setzung von Signalen. Es hat sich schon bisher gezeigt, dass der gemeinnützige Bereich mit seiner massiv nach oben geschraubten Sanierungsrate zu einem Trendsetter für Maßnahmen zur Erhöhung der Sanierungsraten in allen anderen Sektoren geworden ist. Davon ausgehend sollte es gelingen, hohe Sanierungsraten in sukzessive allen Wohnungsmarktsegmenten zu erlangen.

### 6.6.1 Umsetzungschancen

Die im Wohnrechtskapitel der Regierungserklärung enthaltenen Maßnahmen, die mit der Wohnrechtsnovelle 2009 noch nicht umgesetzt wurden, haben gute Chancen, noch zu einem frühen Zeitpunkt in der laufenden Legislaturperiode umgesetzt zu werden:

- Beim HeizKG ist ein Begutachtungsentwurf in Vorbereitung (siehe S. 67);

---

<sup>94</sup> Vgl. Becher/Shah (2008), S. 8.

- Über weitere Maßnahmen im Regierungsprogramm ist bereits weitgehender Konsens erzielt, insbesondere die dispositive Mindestrücklage im WEG (siehe S. 71), die Erweiterung des Erhaltungsbegriffs (siehe S. 64) und die Flexibilisierung der Willensbildung im Wohnungseigentum (siehe S. 72).
- Die Wohnbauförderung hat mit der Beschlussfassung der Art. 15a -VG-Vereinbarung „über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen“ im Herbst 2008 bereits einen Quantensprung vollzogen. In mittelfristiger Perspektive dürften sich die weiteren Bemühungen auf die Implementierung der neuen Instrumente konzentrieren (Kapitel 6.6.6, S. 76).

Die anderen in diesem Kapitel dargestellten Maßnahmen sind nach Rechtsbereichen und innerhalb dieser nach Dringlichkeit und Umsetzungschancen gereiht. Eine Inangriffnahme einiger der vorgeschlagenen Maßnahmen noch in der laufenden Legislaturperiode ist dringend angeraten. Nur bei entschlossenem und raschem Handeln sind die Emissionseinsparungsziele im Sektor Raumwärme zumindest für die Nach-Kyoto-Periode erreichbar. Der notwendige Paradigmenwechsel in der Energieversorgung des Immobilienbestandes ist mit Mitteln der Wohnbauförderung allein nicht zu bewerkstelligen. Insofern wird es auch kritisch beurteilt, dass die im geplanten Klimaschutzgesetz vorgesehene sektorale Verantwortung für die Erreichung der Emissionsziele der Klimastrategie der Sektor Raumwärme in alleiniger Länderverantwortung liegen soll. Denn ohne durchgreifende Maßnahmen des Bundesgesetzgebers ist eine Zielerreichung undenkbar.

## 6.6.2 Übergreifende wohnrechtliche Maßnahmen

### ***Anpassung des Erhaltungsbegriffs in MRG und WGG***

Gemäß Kallinger ist die Klärung der Begrifflichkeit von Erhaltung und Verbesserung der „Knackpunkt der legislativen Hemmnisse für die Umsetzung einer energetischen Verbesserungsmaßnahme für die Wohngemeinschaft (...). Beide Begriffe stecken den Rahmen der rechtlichen Durchsetzbarkeit von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen ab, zu denen im Bereich des Mietrechtes die Mitwirkung der Mieter und im Bereich des Wohnungseigentumsrechtes die Mitwirkung der Eigentümer verlangt werden kann.“<sup>95</sup> Demgegenüber steht die Mietervereinigung auf dem Standpunkt, dass dem Hauseigentümer, der beabsichtigt, sein Mietwohnhaus thermisch zu sanieren, „keine energiepolitischen Schranken im MRG gesetzt (sind). Ebenso verhält es sich bei der Miteigentümergeinschaft im WEG. Jeder Eigentümer kann nach Gutdünken sein Mietobjekt wärmeisolieren oder die Gemeinschaftsheizanlage erneuern. Das Wohnungseigentumsgesetz sieht in dieser Hinsicht ebenso wenig

---

<sup>95</sup> Kallinger in: Bausozialpartner (2008), S. 37.  
Siehe auch: Hüttler (2008a), S. 26.

Hindernisse vor. Nicht möglich ist jedoch die schrankenlose Überwälzung der Kosten der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten auf die Mietergemeinschaft bzw. die Minderheit der Wohnungseigentümer“.<sup>96</sup> Im Regierungsprogramm für die XXIV. Gesetzgebungsperiode ist eine Erweiterung des Erhaltungsbegriffs festgelegt.<sup>97</sup>

Wie oben dargestellt (S. 14), bestehen beim Erhaltungsbegriff im MRG (§ 3) bzw. WGG (§ 14a) Unklarheiten, insbesondere hinsichtlich der Abgrenzung zur nützlichen Verbesserung. Die Regelungen zur Erhaltung sind auch für das WEG bindend. Zur eindeutigen Bedeckung thermisch anspruchsvoller Sanierungen mit Passivhauskomponenten im Rahmen des Erhaltungsaufwands empfehlen sich folgende Anpassungen:

a) Abgrenzung von Erhaltung und nützlicher Verbesserung:

- Die Definition der Neuerrichtung oder Umgestaltung von Wärmeversorgungsanlagen als nützliche Verbesserung gemäß § 4 Abs. 2 Z 1 MRG bzw. § 14b Abs. 2 Z 1 WGG sollte gestrichen und entsprechend der Erhaltung zugewiesen werden. Erläuternd sollte klargestellt werden, dass darunter auch moderne haustechnische Anlagen mit kontrollierter Wohnraumlüftung oder Solaranlagen im Zuge von Dachreparaturen zu verstehen sind. Letztere Maßnahme fand im aktuellen Regierungsprogramm explizite Erwähnung.<sup>98</sup>
- Die thermische Sanierung der Fassade ist im MRG-Regime bisher nur dann Erhaltung, wenn sie zuvor schwerwiegend beschädigt bzw. reparaturbedürftig war. Nachdem keine Parameter für die Schwere der Beschädigung verfügbar oder auch nur denkbar sind, sollte diese Bedingung gestrichen werden. Im gemeinnützigen Bestand beruft man sich bei der thermischen Sanierung von Fassaden auf § 14a Abs. 2 Z. 7 WGG „fiktive Erhaltungsmaßnahmen“ (siehe S. 33).
- Dem schließt sich der Vorschlag an, ähnlich § 14a Abs. 2 Z. 7 WGG auch in den anderen Wohnrechtsbereichen jede öffentlich geförderte Maßnahme der Erhaltung zuzuordnen.
- Es bedarf einer Klarstellung, dass thermische Maßnahmen aufgrund baurechtlicher Verpflichtungen der Erhaltung zugeordnet sind (siehe nachfolgendes Kapitel „Thermische Sanierungsmaßnahmen als öffentlich-rechtlicher Auftrag“).

b) Klärung der Wirtschaftlichkeit von thermischen Sanierungen gem. §§ 14a Abs. 2 Z 5 WGG bzw. § 3 Abs. 2 Z 5 MRG:

Für die langfristige Beurteilung der Wirtschaftlichkeit von thermischen Sanierungen sind wesentliche Parameter nicht verfügbar. Es kann nicht nur um die zukünftige Entwicklung der Energiepreise gehen. Wesentlich sind auch Aspekte wie die zukünftige Versorgungssicherheit. Angesichts der Schwierigkeit, die Wirtschaftlichkeit von thermischen Sanierungen nachzuweisen, empfiehlt sich eine politisch-legistische Festlegung. Als zweckmäßig

---

<sup>96</sup> Becher/Shah (2008), S. 8.

<sup>97</sup> Regierungsprogramm (2008), S. 120.

<sup>98</sup> Regierungsprogramm (2008), S. 121.

wird eine Klarstellung aufgefasst, dass umfassende energetische Sanierungen und der Einbau von innovativen klimarelevanten Systemen gemäß Definition in der aktuellen Art. 15a B-VG-Vereinbarung (Kapitel 6.5.1, S. 51) grundsätzlich als wirtschaftlich aufzufassen ist. Eine Einschränkung ist bezüglich § 23 Abs. 4d WGG (Gegenüberstellung der Kosten einer Sanierung gegenüber Abbruch und Neubau, siehe S. 75) erforderlich.

### ***Thermische Sanierungsmaßnahmen als öffentlich-rechtlicher Auftrag***

Aufgrund der Entwicklungen im Baurecht ist damit zu rechnen, dass es in Zukunft vermehrt zu verpflichtenden thermischen Sanierungen kommen wird, und zwar nicht nur bei Wohnbauten, sondern auch bei Büros, im öffentlichen und im sonstigen gewerblichen Hochbau. Gemäß OIB-Richtlinie 6 sind thermische Mindeststandards für das Gesamtgebäude zu erreichen, wenn eine umfassende Sanierung durchgeführt wird. Zur Definition siehe Kapitel 6.2.1, S. 4. In einem solchen Fall ist ein maximaler Heizwärmebedarf von 60 kWh/m<sup>2</sup>.a, ab 2010 von 50 kWh/m<sup>2</sup>.a zu erreichen.

Es bedarf einer Klarstellung, ob derartige baurechtlich verpflichtende Maßnahmen als öffentlich-rechtlicher Auftrag im Sinne des § 3 Abs. 3 Z 2 MRG aufzufassen sind. Diese sind vom Vermieter ohne Rücksicht auf bestehende Kostendeckung sofort und ohne Voraussetzung der Wirtschaftlichkeit durchzuführen.<sup>99</sup>

### ***Anpassung des Betriebskostenkatalogs an den Stand der Technik***

Der Betriebskostenkatalog gem. § 21 Abs 1 MRG, der auch für das WGG bindend ist, listet die zulässigen Kostenbestandteile taxativ auf (siehe S. 16). Einige Interessenvertreter sprechen sich für eine mittelfristig vollständige Abschaffung dieses rigiden Gerüsts und die Schaffung eines alle Kosten beinhaltenden Entgelts aus.<sup>100</sup> Hinsichtlich der gegebenen interessenpolitischen Konstellation ist aber wohl mit nicht mehr als einer Präzisierung zu rechnen.

Zur Forcierung von Sanierungen mit Passivhauskomponenten wäre es insbesondere zweckmäßig, die Verrechenbarkeit von laufenden Kosten für kontrollierte Lüftungsanlagen, v.a. dezentrale, sowie alternative Energiesysteme im Rahmen der Betriebskosten gemäß § 21 MRG oder als Anteil an besonderen Aufwendungen gemäß § 24 MRG zu ermöglichen. Nach heutiger Praxis werden diese Kosten meist im Rahmen der Erhaltung abgedeckt. Das verringert die Ressourcen für die eigentlichen Erhaltungsmaßnahmen. Die Verrechenbarkeit gemäß § 24 MRG setzt die gemeinsame Benützbarkeit der Anlagen voraus, was bei dezentralen Lüftungsanlagen nur eingeschränkt der Fall ist.<sup>101</sup> Folgende geringfügige Ergänzung könnte Klarheit schaffen:

---

<sup>99</sup> Siehe S. 24, vgl. Hüttler (2008a), S. 28.

<sup>100</sup> Malloth (2009): Experteninterview.

<sup>101</sup> Puchebner (2009): Experteninterview.

*§ 24. (1) Ist der Hauptmieter eines Mietgegenstandes auf Grund des Mietvertrags oder einer anderen Vereinbarung berechtigt, eine der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienende Anlage des Hauses, wie einen Personenaufzug, eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage, kontrollierte Lüftungsanlagen (auch dezentrale), alternative Energiesysteme oder eine zentrale Waschküche zu benützen, so bestimmt sich sein Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes dieser Anlage - soweit nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz anzuwenden ist - nach den Grundsätzen des § 17.*

Die Verrechnung der Kosten gemäß § 24 im Rahmen der Betriebskosten ist bereits geltendes Recht und müsste nicht angepasst werden.

### **HeizKG: Keine zwingende Verbrauchsmessung im Niedrigstenergiehaus**

Die Umsetzung der Maßnahme gemäß Regierungsprogramm<sup>102</sup> ist in Vorbereitung (siehe Kapitel 6.3.6, S. 41).

Ein alternativer Ansatz zur Deckung des Reformbedarfs wäre ein neuer § 10 Abs. 3 HeizKG – Verbrauchsabhängige Aufteilung der gesamten Heizkosten:

*Für Wohnbauten mit einem Heizwärmebedarf von >40 kWh/m<sup>2</sup>.a kann die Verrechnung der Kosten für die Heizung ausschließlich nach der beheizbaren Nutzfläche erfolgen. Bei einer Minderung des Heizwärmebedarfs durch thermische Sanierung kann die Umstellung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung vorgenommen werden.*

Bei Umsetzung der Maßnahme ist zu berücksichtigen, dass bei thermischen Sanierungen der Verbrauch für Raumwärme stark gedrosselt wird, nicht jedoch von Warmwasser. Zur Setzung entsprechender Anreize ist dringend zu empfehlen, das Warmwasser weiterhin verbrauchsabhängig zu verrechnen.

### **Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag in allen Wohnrechtsregimen?**

Angesichts des Erfolgs des EVB im WGG-Regime steht dessen Anwendung auch für andere Wohnrechtsregime zur Diskussion. Denkbar wäre die Einführung eines generellen, nicht an den Kategoriezins gebundenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags im MRG analog zu § 14d WGG.<sup>103</sup> Ähnlich der Forderung nach Richtwerten für die Bildung einer angemessenen Rücklage im WEG (siehe S. 71) soll der EVB zur Sicherung der Ressourcen für thermische Sanierungen beitragen.

Allerdings erweist sich die Koppelung mit den bisherigen Finanzierungsquellen für Erhaltungsmaßnahmen (Mietzinsreserve, zukünftiger Hauptmietzins) als schwierig (siehe S. 17), v.a. aufgrund des nicht gegebenen Kostendeckungsprinzips. Mit der Einführung des Richt-

---

<sup>102</sup> Regierungsprogramm (2008), S. 121.

<sup>103</sup> Köppl et al. (2008), S. 38.

wertgesetzes hat sich der Mietzins im MRG-Regime von der Deckung der reinen Erhaltung des Mietobjekts weg bewegt.

Schließlich gab es im MRG-Regime in der Vergangenheit bereits einen EVB. Dieser wurde mit dem Mietrechtsgesetz 1981 eingeführt und zielte darauf ab, Mietzinserhöhungen für „Friedenskronenverträge“ zur Sicherung der Hauserhaltung bis zur Höhe von zwei Dritteln des Kategoriebetrages zu ermöglichen. Später wurde der EVB in einen normalen Bestandteil des Mietzinses umgewandelt.

Die Sicherung zweckgebundener Entgeltbestandteile für die Erhaltung und die thermische Sanierung im MRG-Bestand und deren Kompatibilität mit einem marktbasieren Hauptmietzins bedarf einer weiter vertieften Analyse und Lösungsfindung.<sup>104</sup> Die Einführung weiterer Entgeltkomponenten neben dem Hauptmietzins und den Betriebskosten wird allerdings von Vermieterseite kritisch beurteilt, weil dadurch dem bestehenden Mechanismus der Mietzinsbildung (RichtWG) die Grundlage entzogen werden könnte.<sup>105</sup>

### ***Einsparfinanzierung (Contracting) in allen Wohnrechtsregimen***

Die Nutzung von eingesparten Energiekosten für die Refinanzierung von thermischen Sanierungen ist eine derart überzeugende Überlegung, dass die Übertragung des im WGG erfolgreich praktizierten Instruments der Einsparfinanzierung (Contracting) auf andere Wohnrechtsregime zu diskutieren ist. Die Verfügbarkeit von EVB und Contracting sind der eigentliche Grund für die hohen Sanierungsraten im gemeinnützigen Sektor, indem sie die notwendige Kapitaldeckung ermöglichen.

Wenngleich auch beim Contracting Probleme der Kompatibilität ähnlich jenen bei einer Übertragung des EVB bestehen, wird die Umsetzungstauglichkeit höher eingeschätzt. Kallinger hat in Anlehnung an die Contracting-Regelung in § 14 Abs. 5a und 5b WGG sowie dem zugehörigen § 12b Abs. 2 Entgelttrichtlinienverordnung einen Vorschlag für Contracting in einem neuen § 24a MRG ausgearbeitet:<sup>106</sup>

*§ 24a. (1) Zum Zweck der Einsparung von Energie kann der Vermieter auf die Dauer von höchstens 15 Jahren die Kosten der Errichtung, des Betriebes, der Finanzierung und Wartung von Gemeinschaftsanlagen zur Senkung des Energieverbrauches für Wärme und/oder Kühlung insoweit verrechnen, als diese Kosten die aus der Anlage und den damit verbundenen baulichen Maßnahmen gewonnene Energiekosteneinsparung nicht übersteigen. Der Abschluss einer Vereinbarung mit einem Unternehmer, der die Errichtung und den Betrieb einer solchen Anlage sicherstellt, ist zulässig (Energie-Contracting).*

<sup>104</sup> Puchebner (2009): Experteninterview.

<sup>105</sup> Malloth (2009). Expertengespräch.

<sup>106</sup> Kallinger, in: Bausozialpartner (2008), S. 39.

*(2) Der Einsparungsmaßnahme muss ein Gutachten eines Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen des jeweiligen technischen Bereiches zugrunde liegen, in dem bei wirtschaftlicher Gesamtbetrachtung die Zweckmäßigkeit und die Höhe der Einsparung bestätigt wird. Der für die Erstellung solcher Gutachten angemessene Werklohn zählt unabhängig vom Gutachtensergebnis zu den Erhaltungskosten gemäß § 3.*

*(3) Die Höhe des verrechenbaren Entgeltes (Contracting-Entgelt) entspricht der Differenz aus den bei Vertragsbeginn entsprechend der letzten Abrechnung festgestellten und der gemäß Abs. 2 berechneten Einsparung – zuzüglich einer angemessenen Wertsicherung – und wird in gleichbleibenden, laufenden Beträgen verrechnet. Nach Ablauf des Contracting-Zeitraumes dürfen den Mietern nur die dann tatsächlich anfallenden Energiekosten verrechnet werden.*

Hüttler befasst sich in seiner Studie „Anpassungen im Wohnrecht zur Umsetzung der Klimastrategie“ von 2008 mit Maßnahmen, um die Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen aus nachweisbaren Energiekosteneinsparungen aus der Sicht des Mieterschutzes akzeptabel zu gestalten. Demnach sind die bestehenden Regelungen zur Nachweisführung der tatsächlichen Energieeinsparungen im WGG bzw. der ERVO ungenau und dadurch ggf. für den Mieter nachteilig. Er spricht sich für die Implementierung folgender Regelungen aus:

- Anwendung tatsächlich gemessener Verbrauchswerte statt Planwerte;
- Bemessung der Einsparung am Gesamtgebäude und wohnungsweise Zuordnung gemäß Nutzflächenschlüssel, um unterschiedliches Nutzerverhalten zu nivellieren;
- Berücksichtigung nur jener Energieströme, die von den Sanierungsmaßnahmen auch betroffen sind (Festlegung von Messpunkten);
- Festlegung des Referenzverbrauchs („Baseline“) in Hinblick auf die Verbrauchs- und Tarifstruktur, sowie auf die zum Baseline-Zeitpunkt gegebenen Rahmenbedingungen (Nutzungsintensität, Witterung);
- Klärung der Frage, wer das Preisrisiko trägt; üblich ist die Festlegung eines fixen Referenzpreises (Preisbereinigung);
- Berücksichtigung von Witterungsschwankungen und Schwankungen der Nutzungsintensität;
- Vorgangsweise bei späteren und ebenfalls thermisch wirksamen Investitionen.<sup>107</sup>

Weiters sind die Auswirkungen des Energie-Contractings auf einen allenfalls reduzierten Erhaltungsaufwand für den Vermieter sowie die Verwendung der dadurch nicht getätigten Erhaltungsaufwände zu klären. Dieser Aspekt ist insbesondere aufgrund des nicht anwendbaren Kostendeckungsprinzips von Belang.

Zur weitestgehenden Berücksichtigung der unterschiedlichen Interessen empfiehlt Hüttler die Erstellung einer Norm, auf die dann im Gesetz Bezug genommen werden sollte.

---

<sup>107</sup> Hüttler (2008a), S. 32/33.

Klar ist, dass ein Teil der Einsparungen direkt dem Mieter zu gute kommen soll. In Diskussion stehen Prozentsätze zwischen 10% und 50%. Die Regelung über eine Teilung der Einsparung zwischen dem Mieter und der Refinanzierung der Investition sollte in Verbindung mit erweiterten Duldungspflichten des Mieters stehen. Unverzichtbar erscheint die Anwendung von subjektbezogenen Einzelförderungen für Härtefälle.<sup>108</sup>

Für die Einsparfinanzierung im WGG gem. § 14 Abs. 5a WGG wird angeregt, die maximale Laufzeit jener der Laufzeit der mit der Sanierung verbundenen öffentlichen Förderung anzupassen. In vielen Ländern haben die Förderungen längere Laufzeiten als die für die Einsparfinanzierung vorgesehenen 15 Jahre. Damit ergibt sich eine Finanzierungslücke.

### ***Duldungspflichten***

Die Duldungspflichten des Mieters, d.h. die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes, sind in § 8 Abs. 2 und 3 MRG geregelt. Im Zusammenhang mit umfassenden thermischen Sanierungen besteht zusätzlicher Regelungsbedarf z.B. hinsichtlich des Ersatzes von Einzelofen- und Etagenheizungen durch Hauszentralheizungen (Fernwärme) oder den Einbau von Lüftungsanlagen.

Die Formulierung des § 8 Abs. 2 Z. 1 impliziert auch wärmetechnische Arbeiten („Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses“). Eine Ergänzung hinsichtlich der genannten Maßnahmen ist somit systematisch angelegt und könnten in § 8 Abs. 2 Z. 2 integriert oder als neuer Z. 3 definiert werden. Allerdings ist das Maß zulässiger Interventionen behutsam auszutarieren, da in bestehende Verträge eingegriffen wird.

### ***Wärmedämmung vs Nachbarschaftsrecht im ABGB***

Eine ambitionierte Sanierung, bei der Niedrigstenergie- oder Passivhausstandard erreicht werden soll, erfordert eine Wärmedämmung von mindestens 25-30 cm.

Bei bestehenden Bauten insbesondere in Gebieten, wo geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist, kommt es immer wieder vor, dass die Bauten direkt an der Grundgrenze errichtet sind. Um ein solches Gebäude an allen Seiten wärmezudämmen, ist es daher notwendig, den Nachbargrund bzw. den Luftraum über dem Nachbargrund in Stärke der Wärmedämmung so lange in Anspruch zu nehmen, bis der Nachbar selber dort anbaut.

Derzeit besteht kein Recht, in solchen Fällen das Nachbargrundstück in Wärmedämmungsstärke zu überragen (die Bauordnungen der Länder erlauben nur das vorübergehende Betreten des Nachbargrunds zwecks Durchführung von Baumaßnahmen). Auch wenn in der Regel eine Einigung mit dem Nachbarn erzielt werden kann, ist es unbefriedigend, von dessen "good will" abhängig zu sein.

---

<sup>108</sup> Malloth (2009): Experteninterview.



Daher sollten im Bereich des Nachbarschaftsrechts oder Dienstbarkeitsrechts des ABGB Regelungen geschaffen werden, dass das Nachbargrundstück zum Zweck der Durchführung von Energiesparmaßnahmen benutzt werden kann, und zwar dauerhaft bis der Nachbar dort selber anbaut.<sup>109</sup>

Das Überbauen von öffentlichem Grund für die Anbringung einer Wärmedämmung ist demgegenüber baurechtlich zulässig, allerdings bundesländerweise unterschiedlich geregelt. Problematisch können Sanierungsmaßnahmen über öffentlichem Grund dann werden, wenn die Fenster in die Dämmebene verlegt werden sollen, was aus optischen und praktischen Gründen vorteilhaft ist. Hier wäre eine Klarstellung im Baurecht bzw. bei der Bebauungsplanung wünschenswert.

### 6.6.3 Spezielle Maßnahmen im WEG

#### ***Richtwerte für Bildung einer angemessenen Rücklage***

Gemeinnützige Bauvereinigungen haben viel Erfahrung bei thermischen Sanierungen und technisch gesehen gibt es keine Unterschiede zwischen Mietwohnhäusern und Wohnungseigentumsanlagen. Trotzdem liegt die Sanierungsrate im Mietwohnungsbestand deutlich über jener im Wohnungseigentum. Die Ursache für diesen Unterschied liegt vordergründig in der schwierigen Mehrheitsfindung in der Eigentümergemeinschaft, die aber erst dann besonders mühsam ist, wenn nicht genügend finanzielle Rücklagen vorhanden sind, weil die Einhebung angemessener Beiträge zur Rücklage durch den Verwalter von den Wohnungseigentümern meistens vereitelt worden ist.

Daher ist eine objektive, gesetzlich verankerte Richtschnur für angemessene Beiträge zur Bildung einer ausreichenden Rücklage, transparent auch für Wohnungseigentümer, notwendig. Im Regierungsprogramm für die XXIV. Gesetzgebungsperiode ist eine dispositive Mindestrücklage im WEG festgelegt.<sup>110</sup> Wenngleich eine politische Einigung in Reichweite ist, kam es im Rahmen der WRN 2009 zu keiner Berücksichtigung dieses Themas.

Gemäß Hüttler empfiehlt sich eine Festsetzung von Richtwerten für eine angemessene Rücklage im WEG in Abhängigkeit vom energetischen Standard der Gebäude oder deren Alter zwischen 1,00 und 1,90 €/m<sup>2</sup> Nettonutzfläche, ggf. in Anlehnung an die EVB-Regelung im WGG. Die Koppelung an das Alter des Gebäudes analog zum WGG ist leichter umsetzbar als eine an den energetischen Standard.<sup>111</sup>

---

<sup>109</sup> GBV (2009).

<sup>110</sup> Regierungsprogramm (2008), S. 120.

<sup>111</sup> Hüttler (2008a), S. 11/12, S. 20.

Zweckmäßig wäre in diesem Zusammenhang auch, die gesetzlich vorgesehene Vorausschau zu Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen gem. § 20 WEG (siehe S. 28) zu präzisieren. Denn üblicher Weise umfasst diese Vorausschau Zeiträume von kaum mehr als 3 Jahren, was inkompatibel mit den erforderlichen Vorläufen für umfassende thermische Sanierungen ist.<sup>112</sup>

### ***Erleichterte Willensbildung bei Sanierung für aktive Wohnungseigentümer***

Eine schwerwiegende Barriere für thermische Sanierungen sind die Regelungen zur Willensbildung (siehe S. 26). Nachdem sich die Quoren jeweils auf die Miteigentumsanteile und nicht auf Teilnehmer an den Eigentümersammlungen beziehen, verstärken inaktive Eigentümer stets die Gruppe der Gegner von Maßnahmen. Es erweist sich damit als relativ schwierig, Mehrheiten zustande zu bringen, auch wenn nicht anwesende Miteigentümer vom Verwalter zu einer schriftlichen Abstimmung aufgefordert werden sollen.

Im Regierungsprogramm für die XXIV. Gesetzgebungsperiode ist eine Flexibilisierung der Willensbildung im Wohnungseigentum normiert.<sup>113</sup> Für die Umsetzung des Vorhabens stehen verschiedene Modelle in Diskussion:

- Köppl et al. schlagen vor, dass passiven Miteigentümern kein Stimmrecht zukommen soll und so leichter Mehrheiten gefunden werden können.<sup>114</sup>
- Zweckmäßig erscheinen Quoren mit doppelten Mehrheiten, indem die Abstimmung voraussetzt, dass sich ein Mindestanteil der Eigentümer beteiligt (bei Versammlungen oder schriftlich, z.B. die Hälfte). Bestimmte Maßnahmen sind dann mit qualifizierter Mehrheit der Abstimmenden (z.B. zwei Drittel) beschließbar.
- Vorgeschlagen wird weiters ein Antragsrecht einer einfachen oder qualifizierten Mehrheit für Maßnahmen, die Einstimmigkeit erfordern. Die Entscheidung soll dann gerichtlich unter Abwägung sozialer Ausgewogenheit im Außerstreitverfahren gefällt werden. Dadurch wäre es möglich, Entscheidungsblockaden durch einzelne Eigentümer zu überwinden.
- Die Vorschläge gehen bis zu einer Zustimmungspflicht der Miteigentümer, sofern die Finanzierung der Maßnahmen aus angemessenen Rücklagen und zu erwartenden Energiekosteneinsparungen (Contracting) gesichert ist.

#### **6.6.4 Spezielle Maßnahmen im MRG**

Zusätzliche rechtliche Maßnahmen zur Erleichterung thermischer Sanierungen im MRG stehen im Spannungsfeld jener Regelungsphilosophie, wonach Mieter grundsätzlich nicht un-

---

<sup>112</sup> Siehe Gantner (2005), S. 53.

<sup>113</sup> Regierungsprogramm (2008), S. 120.

<sup>114</sup> Köppl et al. (2008), S. 38.

mittelbar für die Erhaltung oder die Verbesserung des Gebäudes aufzukommen haben.<sup>115</sup> Auch belastet ein ideologisch besetzter Interessenkonflikt jegliche Diskussion um wohnrechtliche Reformen im Dienste des Klimaschutzes, indem hinter den Vorschlägen Vorwände gesehen werden, „Eingriffe in den Mieterschutz und den Rechtsschutz der Wohnungseigentümer“ durchzusetzen.<sup>116</sup> Eine Entideologisierung der Debatte ist ein unverzichtbarer erster Schritt und Voraussetzung für die Umsetzung der angeführten Maßnahmen.

### **„Fiktive Erhaltung“ in Anlehnung an § 14a Abs. 2 Z 7 WGG**

Bis zur WRN 2000 waren die Bestimmungen über Erhaltung und nützliche Verbesserung in MRG und WGG analog (siehe S. 33). Damals wurden für das WGG mit § 14a Abs. 2 Z 7 die „fiktiven Erhaltungsmaßnahmen“ eingeführt, die eine Anpassung an den Stand der Technik als Erhaltungsmaßnahmen definieren. Ungeachtet dessen, dass diese Regelung selbst Anpassungsbedarf hinsichtlich des eindeutigen Einbezug von thermischen Sanierungen aufweist, wäre ihre Übernahme in das MRG die Nutzung eines bewährten Modells.

### **Wirtschaftlichkeitsprüfung bei § 18-Verfahren**

Das Verfahren zur Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß § 18 MRG ist ein wichtiges Finanzierungsinstrument für thermisch-/energetische Sanierungen. Gleichwohl findet es selten und in sogar sinkendem Ausmaß Anwendung. Die Ansichten divergieren, ob eine Attraktivierung von § 18-Verfahren thermisch-/energetische Sanierungen im MRG-Bestand maßgeblich ankurbeln könnte. Beim größeren Teil der (heute nicht sehr zahlreichen) Sanierungen im MRG-Bestand wird mit freien Vereinbarungen mit den Altmietern das Auslangen gefunden. § 18-Verfahren kommen insgesamt fast nur bei geförderten Sanierungen zur Anwendung.

Eine Barriere für eine Attraktivierung von § 18-Verfahren ist die Wirtschaftlichkeitsprüfung gemäß § 3 Abs 2 Z 5 MRG für „technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen des Hauses, von einzelnen Teilen des Hauses oder von einzelnen Mietgegenständen“. Dabei werden die Kosten der Maßnahme dem allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen gegenüber gestellt. Gemäß der bestehenden Rechtslage mangelt es an geeigneten Prüfungskriterien, was eine äußerst uneinheitliche Auslegungspraxis der Schlichtungsstellen und Gerichte und damit ein hohes Ausmaß an Rechtsunsicherheit nach sich zieht.<sup>117</sup>

Als Lösung der Problematik wäre eine gesetzliche Formulierung ähnlich den fiktiven Erhaltungsarbeiten im WGG (§ 14a Abs. 2 Z 7) mit einer Verordnungsermächtigung durch den

---

<sup>115</sup> Bandion-Ortner (2009).

<sup>116</sup> Becher/Shah (2008), S. 8.

<sup>117</sup> Oberhuber (2005). Hüttler (2008a), S. 28.

Wirtschaftsminister denkbar. Die Wirtschaftlichkeitsprüfung könnte auch durch Sachverständigengutachten ersetzt werden. Dem Vorschlag liegen die Contracting-Regelungen in § 14 Abs. 5b WGG und § 12b Abs. 3 ERVO zugrunde.

Bei Erhöhungen des Hauptmietzinses ist angesichts der vielfach niedrigen Einkommen der Haushalte im MRG-Bestand die Leistbarkeit ein Problem. Selbstverständlich sind die erhöhten Mieten wohnbeihilfenfähig. Denkbar wäre darüber hinaus die Einführung einer steuerlichen Absetzbarkeit der erhöhten Beiträge, gegebenenfalls in Form einer Negativsteuer.

### ***Erweitertes Antragsrecht der Mieter***

Schon nach bestehender Rechtslage (§ 6 Abs. 1 Z 2 MRG) hat die Mehrheit der Mieter ein Antragsrecht auf Durchführung notwendiger Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (siehe S. 16).

In Diskussion steht der etwas provokative Ansatz eines erweiterten Antragsrechts, wenn diese Maßnahmen durch Contracting bedeckt werden können und vice versa auch ein Überwälzungsrecht solcher Maßnahmen durch den Hauseigentümer an die Mieter im Wege eines mietrechtlichen Verfahrens unter entsprechender rechtlicher, technischer und wirtschaftlicher Kontrolle<sup>118</sup> besteht.

### **6.6.5 Spezielle Maßnahmen im WGG**

Das WGG enthält schon bisher Maßnahmen zur Begünstigung thermisch-/energetischer Sanierungen, die weit über die anderen Wohnrechtsbereiche hinaus gehen. Dementsprechend fallen die Vorschläge für weitere Maßnahmen moderat aus.

#### ***Flexibilisierung/Dynamisierung der EVB-Einhebung***

Ökonomischer Kernpunkt der hohen Sanierungsraten im WGG-Bestand ist der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (siehe S. 33). Allerdings wird diese Ertragsbasis durch stets steigende Erhaltungsansprüche zusehends belastet (Energieausweis, Brieffachanlagen, Aufzugsaufrüstungen, Beseitigung von Gesundheitsgefährdungen, vermehrte wohnungsseitige Brauchbarmachungsarbeiten bei Mieterwechsel). Für umfassende thermische Sanierungen reicht der vorhandene EVB kaum mehr aus.

Für eine Flexibilisierung bzw. Dynamisierung des EVB stehen unter anderem folgende Vorschläge zur Diskussion:

- Frühere Möglichkeit der Einhebung der höheren EVB-Beträge.
- Erhöhte EVB-Beträge bei nachgewiesenen Energieeinsparungen für die Mieter ähnlich der Einsparfinanzierung.

---

<sup>118</sup> Kallinger in: Bausozialpartner (2008), S. 38. Ein ähnlicher Vorschlag wird auch von Köppl et al. unterbreitet, Köppl et al. (2008), S. 38.

### ***Nähere Definition der zeitgemäßen Nachbesserung im § 14a Abs. 2 Z 7 WGG („fiktive Erhaltungsmaßnahmen“)***

Wie ausgeführt, haben sich die „fiktiven Erhaltungsmaßnahmen“ als effektive Maßnahme zur Anpassung des WGG-Bestands an den Stand der Technik erwiesen. Als zweckmäßig wird allerdings eine Präzisierung des § 14a Abs. 2 Z 7 WGG hinsichtlich der Berücksichtigung thermischer Sanierungen als fiktive Erhaltungsmaßnahmen aufgefasst.

### ***Energiecontracting***

Einsparfinanzierungen (siehe S. 68) finden erst langsam bei besonders anspruchsvollen Sanierungen mit Passivhaus-Komponenten Anwendung. Standard-Sanierungen waren bisher meist mit dem vorhandenen EVB und Sanierungsförderung finanzierbar. Dem Thema kommt allerdings stark steigende Bedeutung zu.

Verbesserungsfähig sind die Regelungen in § 12b ERVO hinsichtlich der Feststellung des bisherigen Verbrauchs und der Einsparungen. Angeregt wird auch eine Verlängerung des zulässigen Einhebungszeitraums von heute 15 Jahren analog zu den Darlehenslaufzeiten der Wohnbauförderung (häufig 20 Jahre).

### ***Allgemeingültige Parameter für die Vorwegprüfung der Wirtschaftlichkeit von Sanierungen (gegenüber Abbruch und Neubau)***

Abbruch und Ersatzneubau werden in Zukunft unweigerlich an Bedeutung gewinnen. Wie oben dargestellt (S. 36), sieht der Gesetzgeber statt eines Kündigungstatbestands bei Abbruch und Ersatzneubau nur eine Vorwegprüfung der Wirtschaftlichkeit von Sanierungen vor. Exakte Parameter für eine solche Vorwegprüfung liegen allerdings nicht vor. Ihre Definition könnte einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, den Mietern die Sinnhaftigkeit von Ersatzneubauten schmackhaft zu machen.

Vorgeschlagen wird der Ausbau der Bestimmungen zur Vorwegprüfung der Wirtschaftlichkeit in § 14 Abs. 3b WGG in Verbindung mit § 23 Abs. 4d WGG in Form einer eigenen Richtlinie. Insbesondere sollten die veranschlagten Sanierungskosten auf einen zeitgemäßen baulichen Standard ähnlich einem Neubau abstellen. Berücksichtigt werden sollten etwa die zeitgemäße Nachbesserung der Bausubstanz, die Nachbesserung von Gemeinschaftseinrichtungen, zeitgemäße Grundrisse, Wohnungsgrößen und wohnungsinnenseitige Ausstattung. Eine Bestandsaufnahme des Ist-Zustands sollte also einem Soll-Zustand gegenüber gestellt werden.

Die Frage der Wirtschaftlichkeit findet sich in mehreren wohnrechtlichen Regelungen. Ihre Anwendung für die gegenständliche Frage ist also nicht systemfremd. Neuartig ist allerdings die Bewertung der Wirtschaftlichkeit auf umfassende Maßnahmen. Im Bauträgervertragsgesetz (BTVG) ist die durchgreifende Erneuerung berücksichtigt. Sie ist hinsichtlich der in diesem Gesetz normierten Sicherstellungen dem Neubau gleichgestellt.

Ein Ansatzpunkt für die Bewertung von Ist- und Soll-Zustand eines Gebäudes bietet das Berechnungsinstrument „epiqr – Rechnerunterstützte, systematische Zustandsbeschreibung von Gebäuden“ des deutschen Fraunhofer-Instituts für Bauphysik. Das Kunstwort „epiqr“ (sprich Epikur) steht für die Betrachtung der Energie (Energy Performance), der Wohnraumqualität (Indoor Environment Quality) und für die Berücksichtigung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (Retrofit) an bewohnten Altbauten.<sup>119</sup>

### 6.6.6 Maßnahmen der Wohnbauförderung

In der Wohnbauförderung der Länder wurden mit der Umsetzung der aktuellen Art. 15a B-VG-Vereinbarung (S. 51) große Fortschritte hinsichtlich einer Forcierung von thermischen Sanierungen gemacht. Ein erheblicher Lerneffekt brachte darüber hinaus der große Erfolg der 2009 für wenige Monate laufenden Bundesförderung zur thermisch-/energetischen Sanierung (S. 62), indem sie vor Augen führte, dass der finanzielle Anreiz nur eine Seite der Medaille ist. Noch wichtiger ist ein möglichst direkter Zugang zu den Förderungsnehmer (in diesem Falle durch die Bausparkassen sichergestellt) und die einfache Ausgestaltung der Förderung (z.B. Verzicht auf Einkommensgrenzen).

#### **Herausforderungen**

Die Sanierungsförderung der Länder steht heute und mittelfristig vor folgenden wesentlichen Herausforderungen:

1. Die Förderungsmodelle der Länder sind nach wie vor sehr heterogen. Eine weitere Angleichung in die Richtung jener Modelle mit den besten Effekten wäre zielführend. Gleichzeitig sollte aber angestrebt werden, die Novellierungshäufigkeit zu verringern. Angesichts häufig langwieriger Verfahren können sich Änderungen des Förderungsmodells während des Verfahrens als nachteilig erweisen.
2. Die Mehrzahl der Bundesländer fördert thermische Sanierungen heute mit Annuitätenzuschüssen. Deutlich bessere Annahme verspricht das Förderungsinstrument des Zuschusses, insbesondere für jene Förderungsnehmer (Wohnungseigentümer), die keinen Bedarf an Fremdfinanzierung haben. Einmalzuschüsse sind allerdings „Maastricht-schädlich“. Eine Umstellung kann mit den Maßnahmen des Stabilitätspakts zwischen Bund und Ländern von 1999 kollidieren.
3. Bei der Sanierungsförderung haben schon heute mehrere Bundesländer die Einkommensgrenzen flexibilisiert. Dies dürfte ein wesentlicher Aspekt zur besseren Inanspruchnahme der Förderung sein.

---

<sup>119</sup> [www.epiqr.de](http://www.epiqr.de).  
Siehe Lipp (2005).

4. Zahlreiche im Neubau geförderte Bauten (sowohl Eigenheime als auch Mehrwohnungsbauten) mit hohem Sanierungsbedarf unterliegen der Problematik, dass die Finanzierung des Neubaus noch nicht ausgelaufen ist. Mehr noch: bei einigen Modellen der Neubauförderung sind stark steigende Verläufe der Annuitätenzahlungen vorgesehen, die gerade ältere Wohnungen teuer machen. Dadurch sind keine Spielräume für die Finanzierung von thermischen Sanierungen gegeben.
5. Trotz der deutlich verbesserten Systeme der Sanierungsförderung ist ein Hauptproblem nach wie vor, die Förderungsnehmer zu größeren Sanierungstiefen zu bewegen.
6. Die Förderungseinreichung sollte vereinfacht werden.
7. Beratung und Fortbildung sollte deutlich intensiviert werden.
8. Bei thermischen Sanierungen in den Segmenten der Eigentumswohnungen und den privaten Mietwohnungen hat die Wohnbauförderung allein unzureichenden Zugriff. Hier muss es darum gehen, wohnrechtliche Reformen und Förderungsanreize in möglichst effektiver Weise zu kombinieren.
9. In zunehmendem Maße kommen Gebäude in die Sanierung, die bereits einmal saniert worden sind. In technischer Hinsicht dürften sich keine besonderen Schwierigkeiten ergeben. Die Aufdoppelung bestehender Wärmedämm-Verbundsysteme scheint technisch gelöst.<sup>120</sup> Lösungen sind demgegenüber bei der sinnvollen Abfolge von Teilsanierungen nach Maßgabe der verfügbaren Mittel im Abstand mehrerer Jahre und bei deren Förderung gefordert. Bestehende Erfahrungen im GBV-Sektor deuten darauf hin, dass stufenweise Sanierungen durchaus zielführend sind. Wenn eine GBV einmal eine umfassende Sanierung zum Wohle der Bewohner durchgeführt hat, ist es einige Jahre später leichter möglich, einen weiteren Schub zu bewältigen.
10. Seit Anfang 2009 ist es möglich, Mittel der EU Strukturfonds für Maßnahmen der thermischen Sanierung zu verwenden. Allerdings ist das verfügbare Ausmaß relativ bescheiden. Auch sind die Mittel in der laufenden Periode bis 2013 weitgehend verplant. Für die nachfolgende Phase wäre es aber sehr wohl denkbar, gezielte Anreizinstrumente aus dieser Quelle zu finanzieren.
11. Die Nutzung des Emissionshandels für Emissionseinsparungen aus der thermischen Sanierung ist in Grundzügen in der Anpassung der Klimastrategie 2007 angelegt. Hinsichtlich der aktuell niedrigen Preise von Emissionszertifikaten kann ein solches Verfahren aber nur Sinn machen, wenn große Pools geschaffen werden. Dies ist organisatorisch und hinsichtlich der Nachweisführung eine große Herausforderung.

---

<sup>120</sup> Amann et al. (2007), S. 117.

12. Von großer Bedeutung ist es, trotz des aktuellen Schwerpunkts auf der Sanierung den Wohnungsneubau auf hohem Niveau zu halten.



## 9 Literaturverzeichnis

---

- Amann, W. (2009): Maßnahmen Europäischer Staaten zur Konjunkturbelebung im Hochbau (Wien: IIBW, im Auftrag von Wienerberger Ungarn).
- Amann, W., Adametz, H., Bruckner, K., Deutsch, E., Fister, G., Oberhuber, A., Schörner, G. (2006): Steuerliches Förderungsmodell für die thermisch orientierte Gebäudesanierung (Wien, FGW/IIBW).
- Amann, W., Gutknecht, B. (Ed.) (2003): Zukunftsperspektiven zum Wohnrecht (Wien, Manz).
- Amann, W., Jodl, H.G., Maier, Ch., Mundt, A., Pöhn, Ch., Pommer, G. (2007): Massiv-Bauweise im sozialen Wohnbau in Wien (Wien, IIBW, im Auftrag der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband Stein- und keramische Industrie).
- Amann, W., Oberhuber, A. (2009) Loseblattsammlung "Handbuch des Miet- und Wohnrechts" – Kapitel „Wohnbauförderung“ (Wien: Manz).
- Amann, W., Oberhuber, A., Komendantova, N., Deutsch, E., Cerveny M. (2005): Benchmarking Nachhaltigkeit in der Wohnbauförderung (Wien, FGW-Schriftenreihe 160, im Rahmen der Programmlinie „Haus der Zukunft“ des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie).
- Art. 15a B-VG-Vereinbarung (2005): Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG zwischen Bund und den Ländern über gemeinsame Qualitätsstandards für die Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohngebäuden zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen (Wien, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft).
- Art. 15a B-VG-Vereinbarung (2008): Vereinbarung zwischen Bund und Ländern gemäß Art. 15a B-VG über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen (208/ME XXIII. GP - Ministerialentwurf).
- Bandion-Ortner, C. (2009): Klimaschutz im Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Aktueller Zustand und mögliche Perspektiven. In: Energy 2/09, S. 8-9 (Österreichische Energieagentur).
- Bausozialpartner (2008): Forderungsprogramm der Bau-Sozialpartner an Bund und Länder: Maßnahmenpaket zur Reduktion des Energieverbrauchs im Gebäudesektor (Wien, Fachverband Steine-Keramik, Bundesinnung Bau, Gewerkschaft Bau-Holz, IIBW).
- Becher, Ruth und Shah, Nadja (2008): Klimaschutz – Konsequenzen für Wohnbau und Wohnrecht. Unterlagen zum Pressegespräch am 28. März 2008. Wien.

- Binz, A. (2001): Neu Bauen statt Sanieren. Energie- und Stoffflüsse bei Abbruch- und Sanierung von Mehrfamilienhäusern (Fachhochschule Basel).
- Bleyl-Androschin, J.W., Schinnerl, D. (2008): Comprehensive Refurbishment of Buildings through Energy Performance Contracting (Grazer Energieagentur).
- Czerny, M., Weingärtler, M. (2007): Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor (Wien, WIFO).
- EU-Parlament (2008): Bericht über das Thema „Aktionsplan für Energieeffizienz: Das Potenzial ausschöpfen“ (2007/2106(INI)) (Europäisches Parlament, 8.1.2008).
- FGW (2009): Loseblattsammlung „Veränderte Förderungsvorschriften für den Wohnungsbau in Österreich“ (Wien, FGW).
- Gantner, Birgit (2005): Die Angemessenheit der Instandhaltungsrücklage nach § 31 WEG. Diplomarbeit im Fachbereich Immobilienmanagement am Fachhochschul- Diplomstudiengang Wirtschaftsberatende Berufe Wiener Neustadt.
- GBV (2009): Pressegespräch von Verbandsobmann Mag. Karl Wurm zu „Vorschlägen für notwendige Änderungen der wohnrechtlichen Rahmenbedingungen für zukunftsfähige Wohngebäudemodernisierungen“ am 23. Juni 2009 ([www.gbv.at](http://www.gbv.at)).
- Getzner, M. (2008): Thermische Sanierung von Gebäuden in Österreich: Sanierungsrate, Qualität der Sanierung, und klimapolitische Instrumente (Universität Klagenfurt, Institut für Volkswirtschaftslehre, im Auftrag der Gemeinschaft Dämmstoffindustrie).
- Guschlbauer-Hronek, K., Grabler-Bauer, G. et al. (2004): Altbausanierung mit Passivhauspraxis. Strategien zur Marktaufbereitung für die Implementierung von Passivhauskomponenten in der Althausanierung (Wien, BMVIT / Haus der Zukunft).
- Heindl, P. (2008): Wohnzivilrechtliche Teile des WGG im Verhältnis zum MRG. In: Lugger/Holoubek (2008), S. 167-178.
- Hüttler, W. (2008a): Anpassungen im Wohnrecht zur Umsetzung der Klimastrategie (Wien: E7, im Auftrag des Lebensministeriums).
- Hüttler, W. (2008b): Reconstructing und Contracting im gemeinnützigen Wohnungswesen (Wien: E7, im Auftrag des Wirtschaftsministeriums).
- Klimastrategie (2002): Strategie Österreichs zur Erreichung des Kyoto-Ziels - Klimastrategie 2008/2012 (Wien, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft).
- Klimastrategie Anpassung (2007): Anpassung der Klimastrategie Österreichs zur Erreichung des Kyoto-Ziels 2008-2012, Vorlage zur Annahme im Ministerrat am 21. März 2007 (Wien, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft).

- Köppl, A., Kletzan-Slamanig, D., Artner, H., Karner, A. und Pfeffer, T. (2008): Energieeffiziente Gebäude – Potentiale und Effekte von emissionsreduzierenden Maßnahmen. Studie des WIFO in Zusammenarbeit mit KWI. Wien.
- Land Vorarlberg (2009): Wohnbauförderungsrichtlinien 2009/2010.
- Lipp, B. (2005): Abriss oder Sanierung – der ökologische Quick-Check im Gebäudebestand (Tagungsband „Ökologische Gebäudesanierung“, 13. bis 15. Oktober 2005).
- Lugger, K., Amann, W. (Hrsg., 2007): Ökologisierung der Wohnbauförderung im mehrgeschossigen Wohnbau (Wien: IIBW, im Auftrag des „Vereins zur Förderung der Wohnungswirtschaft“).
- Lugger, K.; Holoubek, M. (Hg.) (2008): Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell (Wien: Manz).
- Malloth, T. (2009): Experteninterview, geführt vom Autor am 16.4.2009.
- OIB-Richtlinien: Begriffstbestimmungen, Energieeinsparung und Wärmeschutz (2007).
- Österreicher, T. (2008): Eine Generation WGG. In: Lugger/Holoubek (2008), S. 189-200.
- Österreicher, T. (2009): Experteninterview, geführt vom Autor am 12.3.2009.
- Puchebner, H. (2009): Experteninterview, geführt vom Autor am 27.2.2009.
- Rainer, H. (1995) (Hrsg.): Handbuch des Miet- und Wohnrechts. Loseblattsammlung, 15 Ergänzungslieferungen, Stand: 1.9.2008 (Wien, Manz).
- Rechnungshof (2008): Umsetzung der Klimastrategie Österreichs auf Ebene des Bundes (Wien, RH).
- Regierungsprogramm für die XXIII. Gesetzgebungsperiode (2007. Wien, Parlament).
- Regierungsprogramm für die XXIV. Gesetzgebungsperiode vom 23. November 2008 (Wien, Parlament).
- Stingl, W.; Nidetzky, G. (1999, 16. Aktualisierungslieferung 2008): Handbuch Immobilien & Steuern (Wien, Manz).
- Unterweger, J. (2000): Contracting: Einführung und Musterverträge (Wien, Verlag Österreich).
- Weiler, T. (2008): Nachhaltigkeit im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. In: Lugger/Holoubek (2008), S. 361-370.
- Wirtschaftsministerium (Hrsg.) (2008): Kompetenzgefüge im österreichischen Wohnungswesen (Wien, IIBW).