



Ganzheitliche Modernisierung im Wohnbau – Vorschläge zur Behebung rechtlicher Hemmnisse

**Prof. Dr. Reinhold Christian
Umwelt Management Austria**

Autoren/Projektbegleitung



UMWELT MANAGEMENT AUSTRIA
Ihr Partner für Erfolg mit Umweltschutz

Autoren

ao. Univ.-Prof. Dr. Andreas Vonkilch

Min.Rat. Dr. Andreas Sommer

Dipl.-Ing. Ralph Feichtinger

Dipl.-Ing. (FH) Rene Bolz

Rupert Christian

Projektbegleitung

HR Dipl.-Ing. Franz Schörghuber

Dr. Georg Schörner

Beratung

Dr. Margarete Czerny

Dr. Winfried Kallinger

OSR Dr. Peter Heindl

KommR. Helmut Puchebner

Projekttablauf



UMWELT MANAGEMENT AUSTRIA
Ihr Partner für Erfolg mit Umweltschutz

- **Ausarbeitung der fachlichen Grundlagen: ganzheitliche/umfassende und Teilsanierung**
 - **Analyse der rechtlichen Hemmnisse im MRG, WEG, WGG**
 - **Ausarbeitung von Verbesserungsvorschlägen unter Beachtung des Interessensausgleichs Mieter/Vermieter**
 - **25 Vorschläge ausgearbeitet**
-
- **Betrachtung ökonomischer Aspekte**
 - **Stakeholder-Prozess**

Hemmnisse - Vorschläge



UMWELT MANAGEMENT AUSTRIA
Ihr Partner für Erfolg mit Umweltschutz

Drei Aspekte wesentlich

- Kompetenz
- Kosten
- Motivation

Hemmnisse - Vorschläge



UMWELT MANAGEMENT AUSTRIA
Ihr Partner für Erfolg mit Umweltschutz

Anwendungsbereich Duldungspflichten MRG

- Im Vollanwendungsbereich des MRG haben Mieter Sanierungsmaßnahmen, die vom Vermieter durchgeführt werden, zu dulden.
- Im Teilanwendungsbereich des MRG (z.B. gesamter frei finanzierte Wohnbau ab 1953) gilt dies nicht.

Vorschlag:

- **Ausdehnung der Duldungspflichten gemäß § 8 Abs. 2 MRG auch auf den Teilanwendungsbereich des MRG**

Hemmnisse - Vorschläge



UMWELT MANAGEMENT AUSTRIA
Ihr Partner für Erfolg mit Umweltschutz

Anwendungsbereich Duldungspflichten MRG

- Im Vollanwendungsbereich des MRG haben Mieter die Möglichkeit, Sanierungsmaßnahmen im eigenen Mietobjekt durchzuführen. Der Vermieter muss dies, solange keine seiner schutzwürdigen Interessen verletzt werden, dulden.
- Im Teilanwendungsbereich des MRG gilt diese Duldungspflicht nicht.

Vorschlag:

- **Ausdehnung der Duldungspflichten gemäß § 9 MRG auch auf den Teilanwendungsbereich des MRG**

Hemmnisse - Vorschläge



UMWELT MANAGEMENT AUSTRIA
Ihr Partner für Erfolg mit Umweltschutz

Willensbildung im WEG

- Verwalter kann Sanierung auch ohne Beschluss durchführen – Praxis: kommt nicht vor
- Wohnungseigentümer können Sanierung beschließen – Anteilsmehrheit notwendig
- Desinteressierte verhindern Mehrheit

Vorschlag:

- **Unter ausreichendem Rechtsschutz Schaffung der Möglichkeit eines Mehrheitsbeschlusses bezogen auf die ausgeübten Stimmrechte**

Hemmnisse - Vorschläge



UMWELT MANAGEMENT AUSTRIA
Ihr Partner für Erfolg mit Umweltschutz

Umsetzung Sanierung im WEG

- Möchte ein Wohnungseigentümer eine sein Objekt betreffende Sanierung durchführen und sind dadurch auch allgemeine Teile des Hauses betroffen (z.B. Außenhaut), so muss er die Ortsüblichkeit und ein wichtiges Interesse nachweisen um die Maßnahme umsetzen zu können.
- Im MRG gilt eine thermisch-energetische Sanierung bereits Kraft Gesetz als ortsüblich und wichtiges Interesse

Vorschlag:

- **Regelung im WEG analog zu MRG**

Hemmnisse - Vorschläge



UMWELT MANAGEMENT AUSTRIA
Ihr Partner für Erfolg mit Umweltschutz

Erhaltungsbegriff im MRG

- Derzeit strittig ob thermische Sanierung als Erhaltungsmaßnahme gilt; insb. dann wenn Gebäude zwar thermisch mangelhaft aber noch funktionsfähig ist.
- Falls Erhaltungsmaßnahme gegeben:
 - Deckung Kosten aus Hauptmietzinsreserve
 - Wenn keine Deckung: Überwälzung Kosten auf Mieter im §18-Verfahren

Vorschlag:

- **Thermische Sanierungen sollten laut MRG als Erhaltungsmaßnahme anzusehen sein**
- **Auch Energie gewinnende Maßnahmen sollen berücksichtigt werden können**

Hemmnisse - Vorschläge



UMWELT MANAGEMENT AUSTRIA
Ihr Partner für Erfolg mit Umweltschutz

Verlängerung Verteilungszeitraum § 18-Verfahren

- Derzeitiger Verteilungszeitraum: 10 Jahre
- Deutliche Mietzinserhöhung über „kurzen“ Zeitraum erforderlich

Vorschlag:

- **Flexible Festsetzung des Verteilungszeitraums ermöglichen, sodass z.B. eine weitgehende Kongruenz mit den Amortisationszeiträumen erreicht werden kann**

Hemmnisse - Vorschläge



UMWELT MANAGEMENT AUSTRIA
Ihr Partner für Erfolg mit Umweltschutz

Kostenerstattung für Sanierung durch Mieter

- Derzeit ist rechtlich nicht sichergestellt, dass ein Mieter die noch nicht amortisierten Kosten einer von ihm durchgeführten Sanierung nach Beendigung des Mietverhältnisses erstattet erhält

Vorschlag:

- **Modifizierung von § 10 MRG, sodass Mieter das Recht auf Ersatz der noch nicht amortisierten Kosten erhält**
- **Gleiches gilt für § 20 Abs. 5 WGG**

Hemmnisse - Vorschläge



UMWELT MANAGEMENT AUSTRIA
Ihr Partner für Erfolg mit Umweltschutz

Rücklagen im WEG

- Derzeitige Rechtslage stellt nicht sicher, dass Eigentümergeinschaft ausreichend Rücklagen für erforderliche Maßnahmen anspart
- Im WGG „Zwangssparmechanismus“ – höhere Sanierungsraten

Vorschlag:

- **Gesetzliche Festlegung von Richtwerten in welcher Höhe grundsätzlich Rücklagen zu bilden sind, von denen die Wohnungseigentümer mit (qualifizierten) Mehrheitsbeschluss abweichen können**

Weitere Schritte

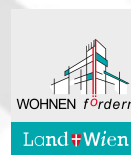


UMWELT MANAGEMENT AUSTRIA
Ihr Partner für Erfolg mit Umweltschutz

Projekt „Klimaschutz - Wirtschaftswachstum - Beschäftigung durch Wohnbausanierung“

Ziele:

- Analyse von Hemmnissen für die thermische Sanierung im rechtlichen und finanziellen Bereich
- Konsensfindung im Stakeholderdialog anstreben



Konsens - Recht



UMWELT MANAGEMENT AUSTRIA
Ihr Partner für Erfolg mit Umweltschutz

- Erleichterung der Willensbildung im WEG
- Senkung des Energieverbrauchs: ortsüblich und wichtiges Interesse gemäß WEG
- Verlängerung des Verteilungszeitraums im § 18-Verfahren
- Ersatzansprüche für scheidende Mieter gemäß § 20 Abs. 5 WGG
- 9 weitere Vorschläge mit guten Umsetzungschancen, darunter auch neue Vorschläge der Stakeholder (z.B. „Ökomietspiegel“)

Konsens - Finanz



UMWELT MANAGEMENT AUSTRIA
Ihr Partner für Erfolg mit Umweltschutz

- UMFASAN
- Sonderausgaben
- Entfall von Gebühren
- Grundsteuer
- Verlustvortrag
- Vorzeitige Abschreibung
- Wiedereinführung der steuerfreien Rücklage bei gleichzeitiger Abschaffung des derzeit gültigen Steueräquivalents

Perspektive



UMWELT MANAGEMENT AUSTRIA
Ihr Partner für Erfolg mit Umweltschutz

- Konsens umsetzen
- Diskurs etablieren
- Vorschläge weiterentwickeln, verhandeln, umsetzen



Umwelt Management Austria
Neue Herrengasse 17a
3109 St. Pölten

Tel.: 02742/294-17450

Mail: uma@noe-lak.at

Web: www.uma.or.at