

ÖSTERREICHISCHES WOHNHANDBUCH 2024

12. Auflage

Seit den 1990er Jahren liefert das Österreichische Wohnhandbuch Daten und Fakten zum Wohnungswesen in Österreich.

In der 12. Auflage werden – neben den Statistiken zu Neubau, Förderung und Wohnungsgemeinnützigkeit – insbesondere die Themen Digitalisierung und Nachhaltigkeit erörtert. Darüber hinaus kommen aber auch andere wesentliche Bereiche des Wohnungswesens zur Sprache, etwa aufsichts- und arbeitsvertragsrechtliche Fragen.

Das Wohnhandbuch richtet sich an die interessierte Öffentlichkeit ebenso wie an Fachleute, politisch Denkende und in der Politik Tätige. Ihnen liefert das Wohnhandbuch Hintergrundwissen und Vergleichszahlen.

Herausgeber:

Wolfgang Amann leitet seit über zwanzig Jahren das IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen in Wien. Er forscht, lehrt und berät zu Themen des sozialen Wohnbaus, des Immobilienwesens, zu Bau- und Wohnrecht sowie Statistik, zur Dekarbonisierung unserer Gebäude, zur Wohnbaufinanzierung, zum Wohnen im Alter und zur Bodenpolitik in Österreich und international.

Christian Struber leitet ein großes gemeinnütziges Wohnungsunternehmen in Salzburg, ist in Spitzenfunktionen der österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeit tätig und hat führende Funktionen im Hilfswerk Salzburg bzw im Hilfswerk Österreich.

Diesen Titel erhalten Sie auch **online** unter lindedigital.at



ÖSTERREICHISCHES WOHNHANDBUCH 2024

Amann | Struber (Hrsg)

Linde

Amann | Struber (Hrsg)

ÖSTERREICHISCHES WOHNHANDBUCH 2024

12. Auflage

15. Drei rechtliche Stellungnahmen zur Dekarbonisierung gemeinnütziger Wohnbauten

Andreas Oberhuber

15.1. Sanierung und Dekarbonisierung von 1990er-Jahre-Wohnbauten

Die politisch avisierte Wärmewende bis 2040 erfordert die massenhafte Dekarbonisierung von Wohnbauten. Mit dem Projekt „Sanierung und Dekarbonisierung von 1990er-Jahre-Wohnbauten in Niederösterreich – vom Pilotprojekt zur Skalierung“, gefördert durch die NÖ Wohnbauforschung (F-2300), wurde ein interessantes Teilsegment des Wohnungsbestands herausgegriffen.

Träger des Forschungsprojekts ist die gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“ e.Gen.m.b.H. Die Forschungskoordination einschließlich der vorliegenden rechtlichen Beurteilung wurde vom IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH übernommen.

Insgesamt zeichnet sich der gemeinnützige Sektor durch überdurchschnittliche Sanierungsanstrengungen aus. Tatsächlich ist ein großer Teil der Bausubstanz bereits thermisch saniert. Großer Handlungsbedarf besteht demgegenüber weiterhin bei der Heizungsumstellung auf klimafreundliche Systeme und bei Bauten ab den 1980er-Jahren mit damals schon einigermaßen ansprechenden thermischen Kennwerten, die allerdings nicht mehr dem heutigen Stand der Technik entsprechen. Dasselbe trifft auch auf Bauten zu, die bis in die 2000er-Jahre ein erstes Mal thermisch saniert wurden, mittlerweile aber eine weitere Verbesserung nötig hätten. Ein Schlüssel für die vollständige Dekarbonisierung des Wohnungsbestands bis 2040 ist Kosteneffizienz. Günstige technische Lösungen sind die Voraussetzung für Leistbarkeit, aber auch dafür, den Förderaufwand überschaubar und die Akzeptanz der Bevölkerung hoch zu halten.

Es wurden mehrere beispielhafte Gebäude in Niederösterreich aus den 1990er-Jahren ausgewählt. Wesentliche Rahmenbedingungen waren: unterschiedliche Konstellationen mit Gebäuden mit zentraler fossiler Heizung, dezentralen Gasthermen; reine Mietwohnbauten und Bauten mit gemischten Eigentumsverhältnissen; geringe bis negative Rücklagen (EVB); die wohnrechtliche Herausforderung, dass bestimmte wohnungsseitige Maßnahmen nur mit Zustimmung der Bewohner möglich sind.

Bei der Untersuchung ging es somit gleichermaßen um

- die technische Machbarkeit einer Dekarbonisierung mit der Vorgabe minimal-invasiver Eingriffe in die Gebäudesubstanz,

15. Rechtliches zur Dekarbonisierung gemeinnütziger Wohnbauten

- die wirtschaftliche Machbarkeit angesichts geringer Rücklagen unter best-möglicher Nutzung verfügbarer Förderungen,
- die soziale Machbarkeit mit dem Ziel, möglichst alle Bewohner zur Kooperation zu bewegen,
- und schließlich die handhabbare Abwicklung und daraus abgeleitet eine Skalierung des Zugangs.

Im Zuge der Bearbeitung dieser technischen, wirtschaftlichen und sozialen Tangenten kamen schließlich auch Fragen rechtlicher Natur auf. Deren hier dargestellte Klärung mag hilfreich sein, auch in verwandter Konstellation zur Durchsetzung der Dekarbonisierung gemeinnütziger Wohnbauten beizutragen.

15.2. Duldungspflicht bei Dekarbonisierung/Zentralisierung von Gasthermen an Sammelkaminen¹⁵²

15.2.1. Sachverhalt

Ein Mietwohngebäude aus den 1990er-Jahren mit wohnungsweisen Gasheizungen soll dekarbonisiert und Heizung/Warmwasser zentralisiert werden. Seit 2015 besteht eine Erhaltungspflicht des Vermieters (GBV), die auch den Gerätetausch umfasst. Es besteht die technische Verpflichtung, beim Gerätetausch auf Brennwertgeräte umzustellen. Diese benötigen Frischluft aus dem Kamin. Eine Umstellung ist daher nur möglich, wenn alle Heizungen am selben Strang gleichzeitig umgestellt werden. Da liegt es nahe, die Heizung gleich zu zentralisieren und auf regenerativ umzustellen. Der Eingriff soll minimalinvasiv erfolgen, dh die zentrale Wärme kommt über den bestehenden Kamin in die Wohnung. Anstelle der Therme wird eine Wärmeübergabestation montiert. Das Wärmeverteilsystem in der Wohnung bleibt unberührt. Es wird ein hydraulischer Abgleich durchgeführt. Ggf werden Thermostatventile ausgetauscht (muss aber nicht sein). Ansonsten erfolgen keine Eingriffe in die Wohnung.

15.2.2. Rechtsfrage

Kann der Austausch einer Gastherme durch eine Wärmeübergabestation einer zentralen Wärmeversorgung nach geltendem Recht als Thermentausch gewertet werden, was eine Duldungspflicht nach sich ziehen würde, oder erfordert dies eine Zustimmung des Mieters?

15.2.3. Rechtliche Beurteilung

Gemäß § 14a Abs 2 Z 2b WGG¹⁵³ umfasst die (zwingende) Erhaltungspflicht des Vermieters innerhalb von Wohnungen jene Arbeiten, die während der Dauer der

¹⁵² Die Ausführungen in diesem Kapitel geben die Rechtsansichten des Autors wieder.

¹⁵³ WGG idgF, <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011509>, abgerufen am 7.7.2024.

15.2. Dekarbonisierung/Zentralisierung von Gasthermen an Sammelkaminen

Mietverhältnisse erforderlich sind, um die Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände, ihre Ausstattung, die für sie bestimmten Einrichtungen und die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände im vereinbarten Zustand zu erhalten, also sie zu reparieren oder im Fall der Unwirtschaftlichkeit einer Reparatur zu erneuern (ausgenommen Klein- und Bagatellreparaturen, vgl die Neufassung des § 14a in BGBl I 157/2015¹⁵⁴). Davon erfasst sind mitvermietete Heizthermen, Warmwasserboiler und sonstige mitvermietete Wärmebereitungsgeräte, wie noch in der Fassung des § 14a Abs 2 Z 2a der Wohnrechtsnovelle 2015¹⁵⁵ ausdrücklich vorgesehen (zur Rechtsfrage der Mitvermietung vgl zB 5 Ob 201/16v oder 5 Ob 66/19w¹⁵⁶).

Die Regelungen des § 3 MRG¹⁵⁷ zur Erhaltungspflicht des Vermieters sind gem § 20 Abs 1 Z 1 nicht unmittelbar anzuwenden. Allerdings sind § 3 Abs 1 und Abs 2 Z 1 sowie 3 MRG in weitestgehend gleichem Wortlaut formuliert wie § 14a Abs 1 und Abs 2 Z 1 und 3 WGG. Ebenso wurde § 3 Abs 2 Z 5 MRG wortgleich wie § 14a Abs 2 Z 5 WGG geregelt. Gemäß § 20 Abs 1 WGG gilt bei diesen Bestandsverhältnissen § 8 MRG (Umfang des Benützungsrechts und Duldungspflichten des Mieters).

§ 8 Abs 2 sieht ausdrücklich vor, dass ein Mieter die vorübergehende Benützung und auch Veränderung seines Mietgegenstandes zu dulden hat, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme, eines mitvermieteten Warmwasserboilers oder eines sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräts in seinem oder in einem anderen Mietgegenstand notwendig oder zweckmäßig ist. Sämtliche seitens des Mieters zu dulgenden Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten sind gem § 8 Abs 3 MRG unter möglichster Schonung des Mietrechts des betroffenen Mieters durchzuführen.

Vorliegende (höchstgerichtliche) Judikatur zu entsprechenden Rechtsfragen ist daher für Mietverhältnisse, welche dem WGG bzw MRG unterliegen, in gleicher Weise relevant.

Gemäß Sachverhaltsdarstellung besteht im gegebenen Anlassfall die (bau)technische bzw -rechtliche Verpflichtung, beim Gerätetausch auf Brennwertgeräte umzustellen. Diese benötigen Frischluft aus dem Kamin. Eine Umstellung ist daher

¹⁵⁴ <https://www.ris.bka.gv.at/eli/bgbl/I/2015/157>, abgerufen am 7.7.2024.

¹⁵⁵ https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblAuth/BGBLA_2014_I_100/BGBLA_2014_I_100.html, abgerufen am 7.7.2024.

¹⁵⁶ https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20170523_OGH0002_0050OB00201_16V0000_000&Suchworte=RS0131498 oder https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20190924_OGH0002_0050OB00066_19W0000_000&Suchworte=RS0131498, beide abgerufen am 8.7.2024.

¹⁵⁷ MRG idgF, <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531>, abgerufen am 7.7.2024.

15. Rechtliches zur Dekarbonisierung gemeinnütziger Wohnbauten

nur möglich, wenn alle Heizungen am selben Strang gleichzeitig umgestellt werden. Da liegt es nahe, die Heizung gleich zu zentralisieren und auf regenerativ umzustellen.

Der Sachverhalt wird dahingehend ausgelegt, dass infolge bautechnischer Auflagen und Verpflichtungen sowie baulicher Gegebenheiten bereits bei Mangelhaftigkeit eines einzigen Wärmebereitungsgeräts und daher erforderlichem Gerätetausch der Vermieter gezwungen wäre, in allen Wohnungen einen Gerätetausch vorzunehmen und zu modernisieren, um seiner Erhaltungspflicht nachzukommen und daher (wohl aus Gründen der Wirtschaftlichkeit) eine Zentralisierung der Heizversorgung bei gleichzeitiger Dekarbonisierung angestrebt wird.

Der Vermieter ist nach § 14a Abs 1 WGG zur Erhaltung „im jeweils ortsüblichen Standard“ verpflichtet. Damit ist ein anpassungsfähiger („dynamischer“) Erhaltungsbegriff normiert, der die Rücksichtnahme auf Entwicklungen der Bautechnik und auf eine zeitgemäße Wohnkultur gebietet. Nach der Rechtsprechung gehört auch die zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerung schadhaft gewordener Teile zur Erhaltung, selbst wenn es sich um die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands handelt oder es dabei zu einer vollständigen Erneuerung kommt und sogar Veränderungen (Verbesserungen) vorgenommen werden (vgl zB 5 Ob 230/17k¹⁵⁸). Eine Verpflichtung des Vermieters zu einer permanenten Modernisierung besteht nicht. Voraussetzung für die Qualifikation als Erhaltungsarbeit ist vielmehr ein Mangel im Sinn einer Reparaturbedürftigkeit, einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit oder Brauchbarkeit oder zumindest einer Schadensgeigntheit.

In der aus Autorensicht grundsätzlich analogiefähigen Entscheidung 5 Ob 145/22t¹⁵⁹ (Anbringen einer Wärmedämmung an gesamter Gebäudefassade infolge vereinzelt sanierungsbedürftiger Fassadenschäden) nahm der OGH eine Abgrenzung der Voraussetzungen für Erhaltungsarbeiten iSd § 14a Abs 2 Z 1 WGG zu jenen des § 14a Abs 2 Z 5 WGG vor.

Für die Abgrenzung der Erhaltung von der Verbesserung ist demgemäß, wie erwähnt, die Erhaltung „im jeweils ortsüblichen Standard“ von Bedeutung, sodass zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung bestehender Anlagen noch zur Erhaltung gehören, selbst 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. Der Ersatz einer nur mit unwirtschaftlichem Aufwand reparaturfähigen Anlage durch eine gleichartige neue ist noch Erhaltung und nicht Verbesserung.

158 https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20180213_OGH0002_0050OB00230_17K0000_000&Suchworte=RS0114109, abgerufen am 8.7.2024.

159 https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20221102_OGH0002_0050OB00145_22T0000_000&Suchworte=RS0069319, abgerufen am 8.7.2024.

15.2. Dekarbonisierung/Zentralisierung von Gasthermen an Sammelkaminen

Diese Regelung ist verallgemeinerungsfähig. Die Erneuerung ist dann noch Erhaltungsarbeit, wenn die Reparatur nicht mehr möglich oder wirtschaftlich nicht mehr vertretbar ist und die damit einhergehende Anhebung auf den ortsüblichen und technischen Standard dem sonstigen Erhaltungszustand des Hauses entspricht.

Verbesserungsarbeiten sind zu dulden, wenn sie sich auf allgemeine Teile des Hauses beziehen. Nicht umfasst von § 8 Abs 2 Z 1 MRG sind Arbeiten zur Verbesserung des Mietgegenstands an sich. Derartige Verbesserungen setzen die Mieterzustimmung voraus.

Aber auch Veränderungen am Mietgegenstand zu Verbesserungszwecken sind dann zu dulden, wenn der Eingriff notwendig oder zumindest zweckmäßig ist. Bei der Zweckmäßigkeit ist nicht auf die Verbesserungsarbeit an sich abzustellen, sondern auf den Eingriff durch die Vornahme der Verbesserungsarbeiten. Ein Eingriff ist dann nicht zweckmäßig, wenn die Arbeiten auch ohne Eingriff in das Mietrecht oder durch weniger starke Eingriffe in das Mietrecht möglich wären (Schonungsprinzip gem § 8 Abs 3 MRG, welches gemäß Sachverhalt voraussichtlich eingehalten wird). Bei der Beurteilung, ob ein Eingriff zweckmäßig ist und somit eine Duldungspflicht besteht, müssen daher auch alternative Maßnahmen berücksichtigt werden.

Im Ergebnis stellen die geplanten Maßnahmen innerhalb der Wohnungen duldungspflichtige Erhaltungsarbeiten gem § 14a Abs 2 Z 2b WGG dar, wenn die Reparatur oder Austausch der Wärmebereitstellungsgeräte nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Fehlen die Voraussetzungen, können die geplanten Maßnahmen dennoch eine zu duldene bzw durchsetzbare Erhaltungsarbeit iSd § 14a Abs 2 Z 5 sein, wenn sie zu einer Senkung des Energieverbrauchs führen und deren Wirtschaftlichkeit nachgewiesen werden kann. Wenn die damit einhergehende Anhebung über den ortsüblichen und technischen Standard und über den sonstigen Erhaltungszustand des Hauses hinausgeht, handelt es sich bei Wirtschaftlichkeit um eine zu duldene Verbesserung. Ist hingegen die Reparatur der schadhafte Geräte möglich und wirtschaftlich vertretbar, stellen die dem Sachverhalt entnommenen Maßnahmen keine mieterseitig zu duldene Verbesserungsmaßnahme dar.

Es sei darauf hingewiesen, dass in der Rechtspraxis die Herausforderung, bestimmte Arbeiten als Erhaltungs- oder (nützliche) Verbesserungsmaßnahmen samt rechtlicher und wirtschaftlicher Konsequenzen zu qualifizieren, nicht immer einfach zu bewältigen ist, sondern häufig Überschneidungen vorliegen. Eine rechtspolitische Klärung zur Vereinfachung von Maßnahmen der Dekarbonisierung bzw höchstgerichtliche Judikatur zur Erhöhung von Rechtssicherheit aller Akteure ist wünschenswert.

15. Rechtliches zur Dekarbonisierung gemeinnütziger Wohnbauten

15.3. Mieter-Mitsprache bei der Dekarbonisierung einer Hauszentralheizung

15.3.1. Sachverhalt

Ein Mietwohngebäude in NÖ mit zentraler Gasheizung soll dekarbonisiert werden. Es gilt zu klären, ob hierfür ein Mitspracherecht der Mieter besteht, auch wenn die Wohnungen nicht betreten werden müssen. Aus derzeitiger Sicht sollte dies vermeidbar sein, sofern eine Finanzierung ohne EVB-Anhebung möglich ist. Dies ist auch der Plan. Darüber hinaus ist ein zweites Maßnahmenpaket mit PV und Eigenstromnutzung geplant, für dessen Umsetzung eine EVB-Erhöhung notwendig sein dürfte, was eine 75-%-Zustimmung der Mieter erfordert.

15.3.2. Rechtsfrage

Aus welchen Gründen bzw unter welchen Umständen ist in der gegebenen Konstellation die Zustimmung der Mieter nötig?

15.3.3. Rechtliche Beurteilung

Aufgrund der Sachverhaltsangaben wird davon ausgegangen, dass die vorgesehene Umgestaltung (Dekarbonisierung) der gasbetriebenen Zentralheizung eine (nützliche) Verbesserungsmaßnahme an allgemeinen Gebäudeteilen darstellt und keine wohnungsinnsenseitigen Veränderungen vorgenommen werden.

Gemäß den Erläuterungen zum mit der WRN 2016¹⁶⁰ neu gefassten § 14b WGG muss eine Verbesserung „aus dem bestehenden Zustand einen für die Mieter bzw. Nutzungsberechtigten und die Baulichkeit insgesamt ,besseren, vorteilhafteren, aus verschiedenen Gründen positiver zu bewertenden Zustand“ herstellen, darf aber gleichzeitig nie über die Herstellung des in § 2 Z 2 WGG normierten „normalen Ausstattungszustands“ hinausgehen. Es wird weiterhin ein Verbesserungszweck verlangt, sodass die Maßnahme sich durch eine Nützlichkeit, das heißt durch einen klaren und überwiegenden Vorteil für die Bewohner des Hauses, auszuzeichnen hat.

Gem § 14b WGG hat die Bauvereinigung nützliche Verbesserungen der Baulichkeit (oder einzelner Miet- und sonstiger Nutzungsgegenstände) nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten durchzuführen, soweit dies im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit zweckmäßig ist. Nützlichen Verbesserungen der Baulichkeit ist gegenüber nützlichen Verbesserungen einzelner Miet- oder sonstiger Nutzungsgegenstände der Vorrang einzuräumen. Die Bestimmung des § 14b Abs 1 WGG ist somit wortgleich mit § 4 Abs 1 MRG.

¹⁶⁰ https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblAuth/BGBLA_2015_I_157/BGBLA_2015_I_157.html, abgerufen am 7.7.2024.

15.4. Mitspracherecht des Minderheitseigentümers in einem Mischhaus

Gemäß § 14b Abs 2 Z 1 WGG sind nützliche Verbesserungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen durchzuführen, wenn keine Erhaltungsarbeiten erforderlich sind oder die Verbesserungsmaßnahmen im Zuge von Erhaltungsarbeiten durchgeführt werden können.

Alternativ besteht gemäß § 14b Abs 2 Z 2 WGG die Möglichkeit einer Vereinbarung zwischen der Mietermehrheit und der gemeinnützigen Bauvereinigung über die Kostentragung von Verbesserungsarbeiten, wenn die nützlichen Verbesserungsarbeiten nicht aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen gedeckt werden können. Die von der gemeinnützigen Bauvereinigung über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge vorfinanzierten Kosten sind mit den Einnahmen der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (über 20 Jahre) zu decken. Zu schriftlichen Vereinbarungen über eine angemessene Erhöhung des EVB zur anteiligen Deckung von öffentlich geförderten Kosten, ua von thermisch-energetischen Gebäudesanierungen mit 75 % Mieterzustimmung vgl § 14 Abs 2b WGG.

§ 14 Abs 2 WGG sieht die Möglichkeit vor, dass gemeinnützige Bauvereinigungen die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge über das gesetzlich zulässige Ausmaß vorschreiben, wenn bereits die maximal zulässigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gem § 14d Abs 2 WGG von den Mietern eingehoben werden und diese trotz ordentlicher Wirtschaftsführung zur Kostendeckung der Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen nicht ausreichen. Dann besteht die Möglichkeit der Einleitung eines gerichtlichen EVB-Erhöungsverfahren nach § 22 Abs 1 Z 8 WGG.

Ein Mieter kann als Antragsgegner im EVB-Erhöungsverfahren allerdings konkrete Einwendungen gegen die Erhöhung erheben. Die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten erhobenen Einwendungen können sich dabei gegen die geplanten Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen an sich sowie gegen die EVB-Abrechnungen der letzten 20 Jahre richten. Eine EVB-Erhöung könnte daher an der mangelnden Mieterzustimmung scheitern.

15.4. Mitspracherecht des Minderheitseigentümers in einem Mischhaus

15.4.1. Sachverhalt

In einem WGG-Mehrwohnungsgebäude in NÖ wurde die gesetzliche Kaufoption von einem Bewohner gezogen. Alle anderen blieben in Miete. Der EVB ist negativ. Die Dekarbonisierung ist daher wirtschaftlich nur mit Mühe darstellbar. Es soll eine zentrale Pelletsheizung eingebaut werden. Auf thermische Maßnahmen wird weitgehend verzichtet. Es wird Vorsorge getroffen, dass eine Umsetzung machbar ist, auch wenn nicht alle Mieter mitmachen.

15. Rechtliches zur Dekarbonisierung gemeinnütziger Wohnbauten

Das Regime mit EVB vs WE-Rücklage ist komplex. Der EVB beträgt 2,2 €/m², davon werden 1,06 €/m² in die Rücklage abgeführt. Für die Dekarbonisierung steht nur die Rücklage zur Verfügung, während der EVB-Topf für Erhaltungsmaßnahmen reserviert bleibt.

15.4.2. Rechtsfrage

Bei welcher Konstellation ist die Zustimmung des einen Eigentümers unverzichtbar? Reicht eine Mehrheitsentscheidung (Eigentümer kann nicht mitreden), wenn mit der vorhandenen Rücklage das Auslangen gefunden wird? Wie ist vorzugehen, wenn die Rücklage nicht ausreicht und eine Fremdfinanzierung notwendig wird? Wie flexibel ist die Regelung der „Schadloshaltung“?

15.4.3. Rechtliche Beurteilung

Gemäß Sachverhalt wird angenommen, dass die geplanten Maßnahmen als nützliche Verbesserung iSd § 29 Abs 1 WEG¹⁶¹ (außerordentliche Verwaltung) anzusehen sind. Für die Beschlussfassung von Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung gilt § 24 Abs 4. Bei gemeinschaftlichen Anlagen ist entweder eine Mehrheit aller Miteigentumsanteile erforderlich oder (seit der WEG-Novelle 2022) eine Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen, sofern zumindest 1/3 aller WE-Anteile erreicht wird. Eine gerichtliche Beschlussanfechtung kann gem § 24 Abs 6 jeder Wohnungseigentümer innerhalb eines Monats ab Anschlag des Beschlusses verlangen, allerdings nur wegen Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses aufgrund von formellen Mängeln, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit.

Weiter gehen die Minderheitenrechte, wenn die beschlossene Maßnahme eine Fremdfinanzierung erfordert, also nicht aus der Rücklage, Eigenkapital und Förderungen (nicht explizit angeführt) bestritten werden kann. Jeder der Überstimmten kann gem § 29 Abs 1 mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag grundsätzlich die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses verlangen. Gemäß § 29 Abs 2 hat das Gericht den Mehrheitsbeschluss aufzuheben, wenn die Veränderung den Antragsteller übermäßig beeinträchtigen würde oder die Kosten der Veränderung unter Berücksichtigung auch der in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten nicht aus der Rücklage gedeckt werden können. Gem § 29 Abs 3 ist der Mehrheitsbeschluss allerdings nicht aufzuheben, wenn der nicht gedeckte Kostenanteil von der beschließenden Mehrheit getragen wird oder wenn es sich um eine Verbesserung handelt, die auch unter Berücksichtigung der fehlenden Kostendeckung in der Rücklage allen Wohnungseigentümern eindeutig zum Vorteil gereicht. Würde die Veränderung nur zu einer

161 WEG idgF, <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921>, abgerufen am 7.7.2024.

15.4. Mitspracherecht des Minderheitseigentümers in einem Mischhaus

Beeinträchtigung des Antragstellers führen, die finanziell ausgeglichen werden kann, so hat das Gericht auszusprechen, dass die Veränderung nur gegen Entrichtung einer ziffernmäßig festzusetzenden angemessenen Entschädigung vorgenommen werden darf (§ 29 Abs 4).

Gemäß höchstgerichtlicher Judikatur (zB 5 Ob 210/10h¹⁶²) sind bei der Prüfung möglicher Beeinträchtigungen überstimmter Miteigentümer finanzielle Interessen zu berücksichtigen. Bei einer allen Miteigentümern zum Vorteil gereichenden Verbesserung, bei der sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer nicht nur von einer besseren Benützbarkeit, sondern auch von der Wertsteigerung ihrer Wohnungsobjekte profitieren, verliert die individuelle Kostenbelastung an Gewicht. Die Beeinträchtigung eines mit der Verbesserung nicht einverstandenem Miteigentümers besteht darin, dass er durch die Finanzierung in eine ihm nicht zumutbare finanzielle Bedrängnis geraten würde. Dies ist in Relation zu den Nachteilen zu sehen, die andere Mitglieder der Miteigentums- bzw Wohnungseigentumsgemeinschaft beim Unterbleiben der Verbesserungsmaßnahme erleiden würden. Rein ökologische Gesichtspunkte, auch zum Vorteil der Allgemeinheit, sind im Rahmen der Vorteilsprüfung nicht heranzuziehen.

Zu prüfen ist, ob trotz fehlender Kostendeckung in der Rücklage ein Vorteil aller bejaht werden kann. Das bedeutet aber nicht, dass schon jede aus der fehlenden Deckung in der Rücklage resultierende Mehrbelastung der Annahme eines eindeutigen Vorteils aller entgegensteht. Gefordert ist vielmehr eine wirtschaftliche Betrachtungsweise, in die sowohl die finanzielle Belastung aus der Finanzierung des nicht durch die Rücklage gedeckten Teils der Errichtungskosten als auch der objektive Nutzen, den eine Verbesserungsmaßnahme in ein Wohnhaus mit sich bringt, einfließen.

Hinsichtlich der in § 29 Abs 4 vorgesehenen (ziffernmäßig festzusetzenden) Entschädigung sind den Erläuterungen zum WEG 2002 keine Hinweise zu entnehmen. Auszugehen ist davon, dass die angemessene Entschädigung in erster Linie dem Ausgleich des mit der Umsetzung der Maßnahme verbundenen Ungemachs dient und die Maßnahme selbst nicht als unzulässig sowie die Beeinträchtigung als maßvoll (nicht übermäßig) erkannt wurde.¹⁶³

162 https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20110825_OGH0002_0050OB00210_10H0000_000&Suchworte=RS0112139, abgerufen am 8.7.2024.

163 Vgl. *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht, WEG § 29 WEG Rz 41.