

# **Dekarbonisierung im Wohnungseigentum**

---

**WKO-Webinar**

**3. April 2024**

Hon.-Prof. Dr. Johannes Stabentheiner

# Der Begriff „Dekarbonisierung“

---

- ❑ Thema ist die sogenannte „Dekarbonisierung“ von Gebäuden
- ❑ Damit ist gemeint: die **Umstellung** der Beheizung des Gebäudes und der Warmwasserbereitung im Gebäude **auf nichtfossile Energieträger** (zB Umstellung der zentralen Wärmeversorgung, die bisher mit Ölbrenner erfolgte, auf eine Luft-Wärme-Pumpe oder Erd-Wärme-Pumpe in Kombination mit Photovoltaikanlage)
- ❑ allenfalls ist das auch mit der Kühlung des Gebäudes kombiniert
- ❑ Aus technischer Sicht ist es in der Regel sinnvoll, manchmal auch zwingend notwendig, zugleich mit der Dekarbonisierung auch eine **thermische Verbesserung des Gebäudes** (zB Dämmung der Fassade und/oder der Geschoßdecken, Fenstertausch) durchzuführen

# Eingrenzung unserer Thematik

---

- ❑ Wie sehen die wohnrechtlichen Rahmenbedingungen für die Dekarbonisierung (und die thermische Verbesserung) heute aus?
- ❑ Wir wollen uns dabei besonders auf die Situation im Wohnungseigentum konzentrieren.
- ❑ Allerdings spielt hier das Mietrecht in zweifacher Hinsicht herein:
- ❑ erstens über den in § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 übernommenen Erhaltungsbegriff des § 3 MRG
- ❑ zweitens im Hinblick auf die allfällige Vermietung von Wohnungseigentumsobjekten – gibt es eine Duldungspflicht der Mieter??

# Ausgangslage

---

- ❑ Ministerialentwurf des BMK für ein EWG (alt), später RV
- ❑ mit Stilllegungsgeboten, „Erneuerbarengelb“, Umstellungsgebot, Bereitstellungs- und Anschlusspflicht
- ❑ also öffentlich-rechtliche Erzwingung der Heizungsumstellung geplant
- ❑ Ausgestaltung ungenügend; Aufregung in der Immobilienbranche, große politische Widerstände
- ❑ deshalb neue RV, auf dieser Basis Gesetzesbeschluss
- ❑ EWG (neu), BGBl I 2024/8, am 29.2.2024 in Kraft getreten
- ❑ enthält nur noch ein Einbauverbot für neue Baulichkeiten
- ❑ Regelungsprojekt des BMJ (siehe Ausblick)
- ❑ Wir befassen uns hier aber nur mit der heute geltenden Rechtslage

# Fragestellungen

---

- ❑ Wer kann die Entscheidung über die Durchführung solcher Maßnahmen treffen (Entscheidungsbefugnis)?
- ❑ Können solche Maßnahmen im Gebäude rechtlich auch umgesetzt werden oder stehen der Umsetzung zivilrechtliche Hindernisse entgegen? Frage nach Duldungspflichten
- ❑ Wer trägt die Kosten solcher Maßnahmen?

# Und noch eine Abgrenzung

---

- Im Wohnungseigentum muss unterschieden werden zwischen
- **Individualmaßnahmen** eines einzelnen Wohnungseigentümers in Ausübung seines Änderungsrechts nach § 16 WEG 2002
  - zB „Balkonkraftwerke“, Ersetzung der dezentralen Heiztherme durch Luft-Wärme-Pumpe
- und **Gemeinschaftsmaßnahmen** im Rahmen der Verwaltung der Liegenschaft nach §§ 28 und 29 WEG 2002
- Wir werden uns im Weiteren nur mit Gemeinschaftsmaßnahmen befassen

# Grundsätzliches zur Entscheidungskompetenz im Wohnungseigentum

- ❑ Wer hat die Entscheidungsbefugnis im Wohnungseigentum?
- ❑ Es kommt auf die Einordnung in der Trias ordentliche Verwaltung – außerordentliche Verwaltung – Verfügungen an
- ❑ ordentliche Verwaltung
  - alle Maßnahmen, die der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienen, sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als notwendig und zweckmäßig erweisen, im objektiven Interesse aller Miteigentümer liegen und idR keine besonderen Kosten verursachen
  - wichtigster Zweig: Erhaltung der allg. Teile der Liegenschaft (§ 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002); hier Verweis auf § 3 MRG
- ❑ außerordentliche Verwaltung
  - alle Verwaltungshandlungen, die nicht der ordentlichen Verwaltung zuzurechnen sind
  - Veränderungen an den allg. Teilen der Liegenschaft, zB nützliche Verbesserungen oder sonstige über Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen (zB Einbau eines Lifts)
- ❑ Verfügungen
  - Maßnahmen eines einzelnen oder mehrerer oder aller Wohnungseigentümer, die in die Substanz der Anteilsrechte eingreifen
  - Verkauf oder hypothekarische Belastung, Vereinbarung einer Benützungsregelung

# Differenzierungen bei Entscheidungskompetenz I

- ❏ Fall 1: Die Dekarbonisierungsmaßnahme knüpft an eine Reparaturbedürftigkeit einer bereits bestehenden zentralen Wärmeversorgung an
  - wenn etwa die bisher mit Öl betriebene zentrale WVA wegen eines Defekts oder einer altersbedingten Schadensgeneigtheit ohnehin erneuert werden müsste
- ❏ Dann geht es um Erhaltung – und hier kommt der „dynamische“ Erhaltungsbegriff des § 3 MRG ins Spiel
- ❏ Daher wäre die Umstellung der zentralen WVA auf nichtfossile Energieträger (zB Luft-Wärme-Pumpe oder Erd-Wärme-Pumpe) der Erhaltung zuzurechnen
- ❏ und somit ordentliche Verwaltung
- ❏ Verwalter könnte Maßnahme theoretisch auch ohne Beschluss der Gemeinschaft treffen
- ❏ Ein Mehrheitsbeschluss darüber (mit Mehrheit der Anteile oder 2/3 der abgegebenen Stimmen) kann nur aus formalen Gründen angefochten werden

# Differenzierungen bei Entscheidungskompetenz II

- ❑ Fall 2: Die Dekarbonisierungsmaßnahme knüpft nicht an eine Reparaturbedürftigkeit an
  - Die derzeitige zentrale WVA ist bis auf weiteres noch funktionsfähig
- ❑ Anknüpfung an den „dynamischen“ Erhaltungsbegriff des § 3 MRG kommt nicht in Betracht
- ❑ bleibt Subsumtion unter § 3 Abs 2 Z 5 MRG zu untersuchen:
  - zur **Senkung des Energieverbrauchs** (?)
- ❑ Kann zB Ersetzung der Ölheizung durch Luft-Wärme-Pumpe als Maßnahme zur Senkung des Energieverbrauchs bezeichnet werden?
- ❑ selbst wenn, müssten auch noch das Wirtschaftlichkeitsgebot und das Rentabilitätsgebot des § 3 Abs 2 Z 5 MRG erfüllt sein
  - also langfristig Einsparungen zu erwarten sein, die mit den erforderlichen Investitionskosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis stehen

# Differenzierungen bei Entscheidungskompetenz III

---

- ❑ Nach meiner Meinung handelt es sich bei Fall 2 eher nicht um eine Erhaltungsmaßnahme, daher außerordentliche Verwaltung
- ❑ Verwalter braucht für sein Tätigwerden einen Mehrheitsbeschluss
- ❑ Der Beschluss kann auch aus inhaltlichen Gründen (übermäßige Beeinträchtigung, Kosten in Rücklage nicht gedeckt) angefochten werden
- ❑ rechtspolitische Empfehlung: im Wohnungseigentumsrecht ausdrücklich klarstellen, worum es sich handelt. Dabei ist eine Zuschreibung zur außerordentlichen Verwaltung mE zu präferieren (zumeist sehr großer Kostenrahmen)

# Differenzierungen bei Entscheidungskompetenz IV

---

- ❑ Fall 3 (in Kombination mit Fall 1 oder 2): Es geht um eine thermische Verbesserung des Gebäudes
- ❑ Das ist Maßnahme „zur Senkung des Energieverbrauchs“
- ❑ daher „fiktive“ Erhaltungsmaßnahme iSd § 3 Abs 2 Z 5 MRG
- ❑ allerdings abhängig vom Wirtschaftlichkeitskriterium und vom Rentabilitätsgebot
- ❑ Hinweis: Im Rahmen des Regelungsprojekts im BMJ werden erhebliche Änderungen ua des § 3 MRG erwogen
- ❑ Aber: Nach dem derzeitigen Stand der Beratungen soll das nicht auf das Wohnungseigentumsrecht durchschlagen („Disclaimer“ in § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 geplant)

# Umstellung bisher dezentraler Beheizung auf zentrale Wärmeversorgung

---

- ❑ Errichtung zentraler Wärmeversorgungsanlage mit nichtfossilen Energieträgern kann mE als Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung von der Mehrheit beschlossen werden
  - ❑ ebenso die Verlegung von Versorgungsleitungen in den allgemeinen Teilen
  - ❑ Doch kann ein Wohnungseigentümer gegen seinen Willen nicht dazu verhalten werden, sich an die neue zentrale Wärmeversorgung anzuschließen
  - ❑ Technikraum für die zentrale Wärmeversorgung:
    - entweder Umwidmung eines bereits vorhandenen Raums (zB Waschküche) mit Mehrheitsbeschluss oder
    - Änderung einer bestehenden Benützungsregelung zB über Kellerräume durch Vereinbarung aller Miteigentümer oder gerichtlichen Beschluss
    - aber keine „Enteignung“ von Wohnungseigentum oder Zubehör-Wohnungseigentum zB an Kellerräumlichkeiten möglich
-

# Duldungspflichten von Wohnungseigentümern

---

- § 16 Abs 7 WEG 2002:
  - Der Wohnungseigentümer hat das Betreten u. die Benützung seines WE-Objekts zu gestatten, soweit dies zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft o. zur Behebung ernster Schäden des Hauses erforderlich ist
- Der Wohnungseigentümer muss also nur Erhaltungsarbeiten (im weiteren Sinn), nicht aber Verbesserungsarbeiten dulden
- Abgrenzungsfragen hier also wie vorhin
- Eine dauerhafte Veränderung im Inneren seines WE-Objekts muss der Wohnungseigentümer nicht dulden
  - zB Veränderungen an den Heizkörpern, die Verlegung von Versorgungsleitungen im Inneren, den Anschluss an eine zentrale WVA
- Der Wohnungseigentümer kann auch nicht zur Einleitung von Fernwärme oder zum Tausch seines Gasherdes gegen einen Elektroherd gezwungen werden

# Duldungspflichten von Mietern I

- ❑ Hier muss unterschieden werden zwischen dem Vollanwendungsbereich des MRG (kommt bei Wohnungseigentums-Mietern bei Gebäuden vor 1945 und im Gemeinnützigkeitsbereich in Betracht) und anderen Bereichen des Mietrechts
- ❑ **MRG-Vollanwendungsbereich:** § 8 Abs 2 MRG
- ❑ Mieter muss vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietobjekts für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Erhaltung eines mitvermieteten Wärmebereitungsgeräts dulden.
  - also zB auch Maßnahmen zur thermischen Verbesserung des Gebäudes, wie Fassadendämmung oder Fenstertausch
- ❑ Aber keine Pflicht zur Duldung von Arbeiten zur Verbesserung des eigenen Mietobjekts, also idR – siehe vorhin – auch nicht von Dekarbonisierungsmaßnahmen im Inneren des Objekts
- ❑ Ersetzung e. noch funktionierender Gastherme im Inneren gegen eine dezentrale Luft-Wärme-Pumpe gegen Willen des Mieters nicht zulässig

# Duldungspflichten von Mietern II

---

- ❑ **Im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht:**
- ❑ Hier gilt § 8 Abs 2 MRG ebenfalls (§ 20 Abs 1 Z 1 lit b WGG)
- ❑ ABER: Nach der Erhaltungsbestimmung im WGG (§ 14a) gilt auch die Installation von Gemeinschaftseinrichtungen zur **Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie** als „fiktive“ Erhaltungsarbeit, und zwar unabhängig vom Verhältnis der dafür aufzuwendenden Investitionskosten zu allfälligen Einsparungen im laufenden Betrieb
- ❑ Duldungspflicht der WGG-Mieter bezieht sich daher auch dann auf solche Arbeiten, wenn sie das Innere des Mietobjekts betreffen

# Duldungspflichten von Mietern III

---

- ❑ **MRG-Teilanwendungsbereich, ABGB-Bestandrecht:**
- ❑ § 8 Abs 2 MRG gilt hier nicht.
- ❑ Im ABGB-Bestandrecht keine zu § 8 Abs 2 MRG korrespondierende Regelung über eine Duldungspflicht
- ❑ In der Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0020780) aber anerkannt, dass der Mieter „notwendige Bauführungen“ (entsprechen unscharf etwa den Erhaltungsarbeiten) zu dulden hat, aber auch „nützliche Bauführungen“ (entsprechen in etwa den Verbesserungsarbeiten), wenn daraus keine wesentliche Beeinträchtigung für ihn entsteht
- ❑ In vielen Mietverträgen sind Duldungspflichten auch vertraglich vorgesehen

# Kostentragung

---

- ❑ Im Wohnungseigentumsrecht relativ einfach:
- ❑ Die Kosten von Maßnahmen zur Dekarbonisierung und thermischen Verbesserung des Gebäudes trägt – soweit sie nicht durch Förderungen gedeckt werden – die Eigentümergemeinschaft
- ❑ und zwar vornehmlich aus der Rücklage, in vielen Fällen ergänzend wohl auch durch Kreditaufnahme oder verhältnismäßige Zahlungen der einzelnen Wohnungseigentümer.
- ❑ Im Gemeinnützigkeitsbereich kann die gemeinnützige Bauvereinigung die Investitionskosten als Ausgabe im Weg über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge verrechnen.

# Resümee und Ausblick

---

- ❑ Die Dinge sind also insgesamt recht kompliziert; es zeigen sich doch erhebliche wohnrechtliche Hürden
- ❑ Regelungsprojekt im BMJ: Es soll noch in dieser Legislaturperiode ein erster Schritt zur Verbesserung der wohnrechtlichen Rahmenbedingungen für Dekarbonisierungsmaßnahmen gesetzt werden.
- ❑ Im Fokus stehen dabei die Duldungspflichten im Mietrecht
- ❑ Derzeit noch nicht verlässlich einschätzbar, ob ein solcher Gesetzgebungsschritt noch kommt und welchen Inhalt er genau haben wird
- ❑ Jedenfalls müssen die Regelungsüberlegungen in der nächsten Gesetzgebungsperiode fortgesetzt werden.

# Literatur

---

- *Pesek*, Die Willensbildung im Wohnungseigentum für die Durchführung klimaschützender Maßnahmen: Status quo und rechtspolitische Änderungsvorschläge, wobl 2023, 53, 103
- *Stabentheiner*, Wohnrechtliche Rahmenbedingungen für die Dekarbonisierung von Wohngebäuden, Sachverständige, Heft 2024/1

# Und nun zum Abschluss...

---

...danke ich für Ihr Interesse!