

Thesen zu „Rechtlichen Rahmenbedingungen für die thermisch-energetische Gebäudesanierung“ 19.6.09

erstellt von Guschelbauer - Mlczoch

THEMA / THESE MRG	PRO	CONTRA	ERGEBNIS / SYN- THESE	ANMERKUNGEN
<p>Konkretisierung (Erweiterung) der Erhaltungspflicht des Vermieters in Bezug auf thermische Sanierungsmaßnahmen („ortsüblicher Standard“).</p>	<p>Die Einhaltung der OIB Richtlinie 6 wird in den Bauordnungen verlangt: Somit hätten die dort geforderten thermischen Standards den Status einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung und wären somit als Erhaltungsarbeiten einzustufen („ortsüblicher Standard“).</p> <p>Derzeit braucht es eine Mehrheit der Mieter um (nach § 6 MRG) Erhaltungsarbeiten gem. § 3, Abs. 2, Ziff. 5 durchsetzen zu können.</p>	<p>Dem widerspricht die Formulierung in § 3 Abs. 1 MRG „nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten ...“ bzw. die Judikatur des OGH („Schadensgeneigntheit“ erforderlich)</p> <p>Diskussion darüber, ob auch einzelne Mieter das Recht haben sollten, thermische Sanierungsmaßnahmen durchzusetzen (könnte zu „Krieg im Haus“ führen).</p>	<p>Eine Klarstellung im Gesetz wäre nötig</p> <p>Um von der Judikatur der „Schadensgeneigntheit“ wegzukommen, wäre eine eigene Kategorie „Thermische Standardanhebung“ zwecks leichter Durchsetzbarkeit sinnvoll (analog zu den Erhaltungsarbeiten gem. § 3 Abs. 2, Ziff. 5).</p> <p>Im Zuge eines § 18 Verfahrens sollten Mieter das Recht haben, auf eine Durchsetzung der Arbeiten nach aktuellem Standard zu bestehen (nicht nur Fassadeninstandsetzung ohne thermische Sanierung).</p>	<p>Der Hauseigentümer kann Entscheidungen (zur thermischen Sanierung) treffen, die Mieter müssen die finanziellen Konsequenzen mittragen;</p>

THEMA / THESE MRG	PRO	CONTRA	ERGEBNIS / SYN- THESE	ANMERKUNGEN
<p>Duldungspflicht des Mieters bei (welchen ?) thermischen Sanierungsmaßnahmen.</p>	<p>Langfristige Wertsteigerung der Immobilie aus Sicht des Vermieters</p> <p>Bei der Installation zentraler Heizungsanlagen sollte der Mieter zum Anschluss gezwungen werden können, sofern er die Anschlusskosten nicht zahlen muss.</p> <p>Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung kann als Teil einer Heizungsanlage gem. § 3, Abs. 2, Ziff. 5 gewertet werden. Die laufenden Kosten wären Betriebskosten für Gemeinschaftsanlagen</p>	<p>Wer wägt die Interessen ab (Eingriff in den Bestand versus Vorteil; Beurteilung der Wirtschaftlichkeit und der Verbesserung der Wohnqualität) ?</p> <p>Die Vorteile der eigenen Regelungsmöglichkeit bzw. Einsparungsmöglichkeiten können dem Mieter nicht genommen werden.</p>	<p>Kein Konsens</p> <p>Klarstellen (dh. ins MRG schreiben), was der Mieter dulden muss.</p>	<p>Kann nur Innenräume betreffen, da Maßnahmen an der Außenhülle mit derzeitigen gesetzlichen Möglichkeiten vom Eigentümer durchgesetzt werden können.</p> <p>Es geht daher um Eingriffe in die Heizung (z.B. Umstellung auf eine zentrale Anlage oder Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung).</p>

THEMA / THESE MRG	PRO	CONTRA	ERGEBNIS / SYN- THESE	ANMERKUNGEN
<p>Schaffung von einheitlichen Kriterien zur Wirtschaftlichkeitsprüfung (10 Jahre – 15 Jahre – 20 Jahre ?).</p>	<p>§ 18 Verfahren: Der Eigentümer soll sich einen Erhöhungszeitraum von 10 bis 20 Jahren aussuchen können.</p> <p>Eine Verlängerung führt zu geringeren Mietzinserhöhungen (wenngleich - aufgrund erhöhter Verzinsung - nicht proportional zur zeitlichen Erstreckung)</p>	<p>Wenn keine Förderung in Anspruch genommen wird, sollen die Umlegungszeiten nicht zu lang sein</p>	<p>Die Wirtschaftlichkeitsrechnung (dh der Zeitraum für die Kosten-Nutzen-Rechnung) ist von der Erhöhungsdauer (§ 18 Verfahren) zu entkoppeln.</p> <p>„Aufrüstung“ des Wohnrechtes auf den heutigen technischen Stand:</p> <p>Wahlmöglichkeit der Erhöhungsdauer (§ 18 Verfahren) im Förderungsfall (10 bis 20 Jahre)</p>	<p>Die Wirtschaftlichkeitsrechnung sollte bei Anlagen von deren Lebensdauer und bei Wärmedämmmaßnahmen von etwa 30 Jahren ausgehen.</p> <p>Konkretisierung des § 3, Abs. 2, Ziff. 5 MRG: insbesondere „ die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen“... ; z.B. um die kontrollierte Wohnraumlüftung. <i>Formulierungsvorschläge erbeten !</i></p> <p>§ 18 Erhöhungen sollten aus Gründen der Sozialverträglichkeit nicht über 2,5 € bis max. 4 € pro m2 liegen (damit sie nicht zu Absiedlungsdruck führen)</p>

THEMA / THESE MRG	PRO	CONTRA	ERGEBNIS / SYN- THESE	ANMERKUNGEN
<p>Einbeziehen des thermischen Standards eines Gebäudes in die Ermittlung des Richtwertmietzinses (Zuschlag in Abhängigkeit vom Endenergiebedarf)</p>	<p>Als Anreiz für Eigentümer</p> <p>Der OGH entscheidet heute bereits so, dass ein guter thermischer Standard einen Zuschlag rechtfertigt. (lt. Rosifka)</p>	<p>Energieausweise müssten dann jedoch jeweils wohnungsweise ausgestellt werden</p> <p>Was heisst „guter thermischer Standard“ ?</p> <p>Ein Herausfallen aus dem Richtwertsystem hin zur angemessenen Miete wird mehrheitlich abgelehnt</p>	<p>Fraglich ist generell, ob diese Beträge genügend Anreiz für Eigentümer bieten.</p> <p>Ein Zuschlag in der Größenordnung von ca 20 % ist dann vorstellbar, wenn es umgekehrt auch Abschläge für „schlechte“ thermische Standards gibt.</p> <p>Klare Kriterien sind erforderlich z.B. die erreichten Klasse lt. Energieausweis.</p> <p>Mietrechtlichen Normwert bei Effizienzklasse D ansetzen – darüber Zuschlag, darunter Abschlag.</p> <p>Alternativ dazu könnte ein „thermischer Sanierungszuschlag“ (gleicher Höhe) auf 25 Jahre eingeführt werden (analog der Möbelmiete)</p>	<p>Angelehnt an die Einstufungen des Energieausweises könnte ein System mit Zu- und Abschlägen entwickelt werden, das von einer durchschnittlichen Klasse D ausgeht. Bis zur Stufe B ergäbe sich aus der Einsparung der Heizenergie ein Betrag von jeweils 40 cent/Stufe der als Zuschlag herangezogen werden könnte. Im Gegenzug dazu könnten schlechtere Kategorien mit jeweils 40 cent Abschlag bewertet werden.</p> <p>Die Kategorien A bis A++ lassen sich nicht in dieses Schema bringen, da hohem Investitionsaufwand relativ geringe Einsparungen bei der Heizenergie gegenüber stehen</p>

THEMA / THESE MRG	PRO	CONTRA	ERGEBNIS / SYN- THESE	ANMERKUNGEN
Wie können Contractingmodelle im Bereich des MRG (analog zu WGG) aussehen ?	Anlagencontracting erscheint am ehesten umsetzbar (vermutlich eher im Bereich des WEG)	Beim Einsparungscontracting sind nicht die richtigen Akteure vertraglich aneinander gebunden (der Nutzer ist nicht dabei).		Funktioniert auch im WGG nur bedingt und bei Projekten Mit besonders ambitionierten Sanierungszielen Unterscheiden, welche Art von Contracting (Anlagen-, Einsparungscontracting). Eher geeignet und praktiziert im Dienstleistungsgebäude.
THEMA / THESE MRG+WEG	PRO	CONTRA	ERGEBNIS / SYN- THESE	ANMERKUNGEN
Anreize für den Verwalter bzw. Abgeltung von Aufwänden im Zuge von Sanierungen unter Berücksichtigung der erreichten Qualität.		Schwierigkeit, Kriterien für die Qualität der Sanierung zu formulieren bzw. zu bewerten. Gefahr, dass Verwaltungen den Eindruck vermitteln, nur deshalb zu sanieren, weil sie dafür (mehr) Geld bekommen.	Kein Bedürfnis der Praxis	

THEMA / THESE WEG	PRO	CONTRA	ERGEBNIS / SYN- THESE	ANMERKUNGEN
<p>Konkretisierung der Rücklagenbildung (Mindestrücklagen erleichtern Sanierungsmaßnahmen).</p>	<p>Die Motivation für eine thermische Sanierung wird erhöht, wenn zumindest ein Teil der Finanzierung gesichert (dh. angespart) ist</p>	<p>Vorhandenes Geld „versickert“ leicht.</p>	<p>Vorschlag „gesetzlich normierter Rücklagen-Richtsätze“, in Abhängigkeit vom Baualter und / oder Erhaltungszustand des Gebäudes die von der WE Mehrheit abdingbar sind (analog zum Energieausweis).</p> <p>Eingezahlt auf ein Eigenkonto der WE-Gemeinschaft (und nicht auf ein Anderkonto des Verwalters)</p>	<p>Idee: Ansparungsmodell für Großreparaturen (evtl. Guthaben eines Jahres wird auf ein längerfristig gebundenes Sparbuch gelegt).</p> <p>Darüber kann die Verwaltung nur mit besonderer Zustimmung der Eigentümer verfügen. Falls eine genügend hohe Rücklage gebildet wurde, könnten die Einzahlungen wieder reduziert werden.</p> <p>EVB im WGG seit Okt. 2008: Grundstufe: 0,39 €/m²; Bezug mehr als 10 Jahre 1,03 €/m² Bezug mehr als 20 Jahre 1,54 €/m²</p>
THEMA / THESE WEG	PRO	CONTRA	ERGEBNIS / SYN- THESE	ANMERKUNGEN
<p>Die Vorausschau gemäß § 20 Abs. 2 WEG als Mittel zu größerer Transparenz bei der Entwicklung der Betriebskosten bzw. bei der Beurteilung des Gebäudezustands.</p>	<p>Ein „Hausakt“ sollte auch die „Sanierungsgeschichte“ eines Hauses dokumentieren.</p>	<p>Vorausschau ist zwar schon lange eingeführt funktioniert in der Praxis aber nicht befriedigend.</p> <p>Dies ist allerdings kein Sanierungsanreiz</p>	<p>Zeitraum für die Vorausschau auf 10 Jahre erstrecken.</p> <p>Ein Leitfaden für Verwaltungen wäre sinnvoll</p>	

THEMA / THESE WEG	PRO	CONTRA	ERGEBNIS / SYN- THESE	ANMERKUNGEN
<p>Änderung des Abstimmungsmodus zur leichteren Durchsetzung von thermischen Sanierungsmaßnahmen.</p> <p>Derzeit gelten die Stimmen der Wohnungseigentümer, die sich nicht an einer Abstimmung beteiligen (dh. nicht erreicht werden oder sich enthalten) als „Nein-Stimmen“</p>	<p>Enthaltungen sollten nicht als Nein-Stimmen gelten. Wer gegen eine Maßnahme ist kann ja dagegen stimmen.</p> <p>Auf die Konsequenzen einer Enthaltung müsste hingewiesen werden.</p> <p>Wenn nach einer Hausversammlung ein anschließender Umlaufbeschluss mit Zustellungsnachweis mehrheitlich angenommen wird sollten Enthaltungen nicht mehr als „Nein-Stimmen“ zählen.</p> <p>Modell Immobilienwirtschaft: mind. 50% müssen anwesend sein, davon müssen 2/3 zustimmen. Kann auch mit Umlaufbeschluss erfolgen.</p> <p>Vorschlag: weniger strenge Abstimmungs-</p>	<p>Derzeit reicht der Nachweis der Absendung eines Umlaufbeschlusses; das heisst nicht, dass ihn alle auch wirklich erhalten.</p> <p>Bedenken bei Häusern mit Wohnungsabverkauf, die noch mehrheitlich einem Eigentümer gehören.</p> <p>Es bleiben Bedenken einzelner TeilnehmerInnen bestehen; auch eine Beschränkung auf Abstimmungen betreffend thermische Sanierungen findet keinen Konsens.</p> <p>Kontrovers diskutiert: 2/3 noch schwerer erreichbar.</p> <p>Bedenken gegen Sonderregelungen bei ge-</p>	<p>Es gibt bereits jetzt weniger bekannte, rechtlich abgesicherte Maßnahmen zur leichteren Durchsetzung (Bildung von kleineren wirtschaftlichen Einheiten bei Anlagen >50 Wohneinheiten kann durch Gerichtsentscheid erwirkt werden).</p>	<p>Zusammenstellen von Möglichkeiten die es bereits gibt, die aber nur selten genutzt werden</p>

	bestimmungen bei Inanspruchnahme von Fördermitteln, da in diesem Fall ohnehin eine externe Prüfung des Projekts vorgenommen wird.	förderten Maßnahmen.		
THEMA / THESE WEG	PRO	CONTRA	ERGEBNIS / SYN- THESE	ANMERKUNGEN
<p>Ergänzende Regelung der Erhaltungspflicht für Fenster (keine Individualisierung, oder wenn, dann mit Mindeststandards) ?</p> <p>Die WE Gemeinschaft bleibt selbst bei einstimmigen WE-Vertragsänderungen für die Erhaltung der Fenster zuständig. Nur die Kostentragung kann individualisiert werden</p>	<p>Verminderte Blockadehaltung einzelner Eigentümer bei Rückerstattung eigener Investitionen</p> <p>Regeln wären erforderlich, aber wie können sie aussehen ?</p>	<p>Frage des Verfahrensablaufs (wer beurteilt die entsprechende Qualität der bereits eingebauten Fenster, fehlende Belege, ...)</p>	<p>Es gibt gute Lösungsansätze aus OGH-Urteilen:</p> <p>Gutachter stellt fest, ob die vom Einzelnen getauschten Fenster dem Sanierungskonzept entsprechen; wenn das der Fall ist, werden die Kosten ermittelt, die dadurch bei der anstehenden Sanierung gespart werden; dann werden dem Einzelnen für den eigenständigen Fenstertausch Kosten bis max. zu der Höhe abgegolten, die dieser Einsparung entspricht (mit / ohne Abschläge für die Abnutzung).</p>	<p>Es müssen praktikable Lösungen für den vorhandenen Wildwuchs geschaffen werden.</p> <p>Bestehende gesetzliche Regelungen werden völlig anders gelebt.</p> <p>Eventuell als Empfehlung im WEG festhalten</p>

MRG: § 3, Abs. 2, Ziff. 5. *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*