

Schwerpunkt

Thermische Sanierung

Mietrecht – Rahmenbedingungen und
Wirtschaftlichkeit

Innovative Sanierung von
Gründerzeitgebäuden – technische
Optionen und rechtliche Fragen

Steuerrecht – Sanierung als Sonderausgabe

Energie-Einspar-Vertrag

Vertragsmuster!

Forum Immobilientreuhänder

Thermische Sanierung im
Wohnungseigentum

Thermische Sanierung im Wohnungseigentumsrecht

CRISTOPH KOTHBAUER

§ 28 Abs 1 Z 1
WEG iVm
§ 3 MRG

Thermische
Sanierung;
ordentliche
Verwaltung;
Erhaltung;
dynamischer
Erhaltungsbegriff;
energiesparende
Maßnahmen;
außerordentliche
Verwaltung;
Verbesserung

Bezüglich thermisch-energetischer Sanierungen im Wohnungseigentum stellt sich für den Verwalter vor allem die Frage, ob die beabsichtigten Maßnahmen als **Erhaltung** dem Bereich der ordentlichen Verwaltung oder aber als **Verbesserung** der außerordentlichen Verwaltung zuzurechnen sind, zumal davon die für die Willensbildung maßgeblichen Bestimmungen abhängig sind.¹⁾

Vorausschau, Anbotseinholung

Egal, ob es sich bei den Sanierungsmaßnahmen um „über die laufende Instandhaltung hinausgehende Erhaltungsarbeiten“ oder aber um größere „Verbesserungsarbeiten“ handelt, sind sie gem § 20 Abs 2 WEG jedenfalls in die jährliche **Vorausschau** aufzunehmen und müssen für sie gem § 20 Abs 4 WEG **mindestens drei Angebote** eingeholt werden. Die Pflicht zur Aufnahme in die Vorausschau und zur Anbotseinholung entfiel nur bei Gefahr im Verzug, wovon bei thermischen Sanierungsprojekten regelmäßig nicht ausgegangen werden kann.

Dynamische Erhaltung

Vielfach wird die thermisch-energetische Sanierung schon deshalb dem Bereich der ordentlichen Verwaltung iSd § 28 Abs 1 Z 1 WEG zugeordnet werden können, weil die Sanierung im Lichte des von der Judikatur geprägten „dynamischen“ („elastischen“) Erhaltungsbegriffs schon ganz allgemein als Erhaltung iSd § 3 MRG (auf welche Bestimmung § 28 Abs 1 Z 1 WEG verweist) zu qualifizieren ist. Dies nämlich dann, wenn der Sanierung eine mangelhafte Gebäudesubstanz oder mangelhafte Gebäudeanlagen zugrunde liegen. Nach dem „dynamischen“ Verständnis des Erhaltungsbegriffs in der Rsp **gehören zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung bestehender Anlagen noch zur Erhaltung, 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.**²⁾ Neben anderen Kriterien, wie etwa dem Kriterium der Wirtschaftlichkeit, **müssen für die Zuordnung zur Erhaltung aber doch in der Regel eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit oder Brauchbarkeit, ein bestehender Mangel oder doch zumindest eine Schadensgeignetheit vorliegen**, um überhaupt noch von Erhaltung sprechen zu können.³⁾

Energiesparende Maßnahmen

Aber **auch wenn die Gebäudesubstanz und die Gebäudeanlagen vor der Sanierung nicht unmittelbar reparaturbedürftig sind**, kann bei einer thermischen Sanierung vielfach von einer **Erhaltungsmaßnahme** ausgegangen werden. Zur „Erhaltung [...] im Sinne des § 3 MRG“ gehört schließlich gem § 3 Abs 2 Z 5 MRG auch „die Installation von technisch geeigneten

Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen des Hauses [...]“. Und eben auf diese Bestimmung des § 3 Abs 2 Z 5 MRG stützt sich die Rsp (zumindest auch), wenn sie vermeint, zur Senkung des Energieverbrauchs führende Maßnahmen wie die Aufbringung eines äußeren Fassadenvollwärmeschutzes und der Einbau neuer Fenster seien kraft Gesetzes als das gesamte Haus betreffende Erhaltungsarbeiten zu qualifizieren.⁴⁾ § 3 Abs 2 Z 5 MRG sieht für die Qualifikation einer energetischen Maßnahme als Erhaltung indes als **zwingende Voraussetzung** vor, **dass die „hiefür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen.“**^{5)·6)} Die Bedachtnahme auf den Erhaltungszustand und den zu erwartenden Einsparungseffekt wird wohl oft kein wirkliches Hindernis darstellen, um eine thermische Sanierung der Erhaltung zuordnen zu können (denn vernünftigerweise werden die Sanierungen ja ohnehin nur dann in Angriff genommen, wenn damit eine signifikante Einsparung erwartet werden kann). Dessen ungeachtet ergibt sich aber aus der zugrunde liegenden Bestimmung des § 3 Abs 2 Z 5 MRG doch eine nicht völlig zu ignorierende Relativierung in der Qualifikation einer thermischen Sanierung als Erhaltungsmaßnahme: **Je geringer der zu erwartende Einsparungseffekt ist, umso eher wird die Maßnahme** (die mangels Reparaturbedürftigkeit, Schadensgeignetheit oder Funktionsbeeinträchtigung des ursprünglichen Gebäudezustands auch nicht iS des „dynamischen“ Erhaltungsbegriffs als Erhaltung qualifiziert werden kann) **als Verbesserung anzusehen** (und im Wohnungseigentum daher der außerordentlichen Verwaltung zuzuordnen) **sein.**

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

- 1) Siehe zu den für einerseits ordentliche Verwaltung und andererseits wichtige Veränderungen (als Teilbereich der außerordentlichen Verwaltung) unterschiedlichen Regeln hinsichtlich Anfechtbarkeit und Vollziehbarkeit der Beschlüsse das „Forum Immobilientreuhänder“ immolex 2010, 228.
- 2) RIS-Justiz RS0114109.
- 3) RIS-Justiz RS0116998.
- 4) Siehe 5 Ob 64/00 y; 5 Ob 58/03 w; 5 Ob 255/03 s.
- 5) Grundsätzlich wird iS einer betriebswirtschaftlichen Kosten/Nutzenrechnung darauf abzustellen sein, ob sich die Investition innerhalb der verbleibenden Nutzungsdauer des Gebäudes amortisiert.
- 6) Dass es für die Qualifikation der energiesparenden Maßnahmen als Erhaltung (und daher ordentliche Verwaltung) im Gegensatz zu den zum „dynamischen“ Erhaltungsbegriff herausgearbeiteten Grundsätzen nicht auf die ursprüngliche Reparaturbedürftigkeit, Schadensgeignetheit oder Funktionsbeeinträchtigung des Gebäudes oder dessen Anlagen ankommt, hat die Rsp zwar bislang noch nicht explizit ausgesprochen, doch lässt sich dieser Schluss aus systematischen Erwägungen ziehen und deuten auch einige Aussagen der Rsp in diese Richtung. Vgl hierzu *Vonkilib*, wobl 2010, 216 (Glosse zu 5 Ob 127/09 a).