

Schwerpunkt

Nachhaltige Immobilienbewirtschaftung

Energetische Modernisierung und
Klimaschutz im zivilen Wohnrecht

Nachhaltigkeit = Werthaltigkeit (?)

Immobilienveranlagung aus
institutioneller Perspektive

Herausforderungen für Gesetzgebung,
Baurecht, Planung und Bauwirtschaft
bei Neubau und Sanierung

Forum Immobilitreuhänder

Nachhaltigkeit im Wohnrecht

Nachhaltigkeit im Wohnrecht

CHRISTOPH KOTHBAUER

§§ 15 a, 16, 21
und 24 MRG;
§ 28 Abs 1 Z 1
WEG;
OIB-RL

Erhaltung;
ordentliche
Verwaltung;
Ausstattungs-
kategorien;
Gebäudesicherheit;
Barrierefreiheit;
Energieeffizienz;
Wohnkomfort

Wenn nun das Schwerpunktthema dieses Hefts auch im Wege einer kritischen Prüfung des wohnrechtlichen Normenbestands aufgegriffen wird, sei gleich eingangs erwähnt, dass es sich bei „Nachhaltigkeit“ im hier verstandenen Sinne um **kein reines „Luxus“- oder „Komfort“-Thema** handelt: Nachhaltigkeit ist insb **auch ökologisch** (= zukunftssichernd!) **und sicherheitstechnisch** (= schadens- und daher auch haftungsvermeidend!) **geboten**. Eine rechtsdogmatische Analyse zeigt indes wohnrechtlichen Aufholbedarf sehr deutlich auf.

So tappt das **MRG** in Nachhaltigkeitsfragen weitgehend noch in der „Steinzeit“, und als solche können die späten 1970er- und frühen 1980er-Jahre nicht nur in einer verklärten „Franzi Klammer“- , „Mundl“- oder „Kottan“-Nostalgie, sondern auch mietrechtlich betrachtet werden, weil mittlerweile vielerorts die Ausstattungsqualität im Altbau gleichsam radikal auf den Kopf gestellt wurde: Aus den düsteren Mietkasernen von einst sind aufgrund umfassender Sanierungsmaßnahmen auf dem Wohnungsmarkt begehrte Objekte geworden. Vor mehr als 30 Jahren war es noch die unübersehbare Zielsetzung des Gesetzgebers, den Althausbestand vom damals durchaus noch repräsentativen Substandard zu befreien, und daher wurde schon die Ausstattung der Wohnungen mit WC, Bad und Heizung als wohnpolitisches „Ziel aller Träume“ angesehen. Die Logik der Kategorieeinstufung der Wohnungen nach § 15 a MRG kann nunmehr aber als überholt gelten, weil die meisten Objekte ohnehin als Kategorie-A-Wohnungen angeboten werden und sich nach heutigem Verständnis gänzlich andere Aufgaben ergeben. **Zielsetzungen wie Gebäudesicherheit, Barrierefreiheit, Energieeffizienz und zeitgemäßer Wohnkomfort werden sich aber mit dem bestehenden Regelungssystem nicht erfüllen lassen.** Die auf das klassische Althaus mit seinem zur Zeit des Inkrafttretens des MRG typischen Ausstattungszustand zugeschnittenen Mietzinsregelungen (§ 16 MRG) oder auch der BK-Katalog (§ 21 MRG) iVm der Regelung der besonderen Aufwendungen (§ 24 MRG) können den sich heute stellenden Anforderungen an eine dem Stand der Technik entsprechende Ausstattung und Gebäudebewirtschaftung kaum gerecht werden.

Beispiel:

Dass etwa eine durch Sanierungsmaßnahmen herbeigeführte hohe Energieeffizienz im Althaus nicht automatisch (und durch Erwähnung in § 16 Abs 2 MRG abgesichert) einen Zuschlag zum Richtwert rechtfertigt, sondern nur mühsam und mit einigen Rechtsunsicherheiten behaftet über einen überdurchschnittlichen Erhaltungszustand des Hauses (vgl § 2 Abs 2 RichtWG) argumentiert werden kann²⁾, ist dem Gesetzgeber zweifellos als Versäumnis anzulasten.

Die Nachrüstung der Wohnungen mit den brand-schutztechnisch gebotenen Rauchwarnmeldern (vgl OIB-RL 2; 3.11) bereitet bei bestehenden Mietverhältnissen erhebliche Probleme: Während eine

Duldungspflicht der Mieter mit einiger Fantasie noch daraus abgeleitet werden kann, dass es sich bei der Ausstattung **aller** Mietgegenstände **und** der allgemeinen Teile des Hauses um eine Gemeinschaftsanlage iSd § 24 MRG handelt,) besteht für eine Schaffung der – dem Prinzip des „Cheapest Cost Avoiders“ folgenden – nachträglichen Schaffung von Wartungspflichten der Mieter schon keine Grundlage mehr.

Im **WEG** ist bezüglich des hier gegenständlichen Themenkreises zweifellos mehr Beweglichkeit vorhanden, dennoch stößt der Rechtsanwender auch hier sehr bald an Grenzen: So bedarf es etwa noch der einwandfreien Klarstellung, dass nicht nur thermisch-energetische Maßnahmen,⁴⁾ sondern auch zumutbare sicherheitstechnische Nachrüstungen glasklare Erhaltungsarbeiten iSd § 28 Abs 1 Z 1 WEG sind.

Beispiel:

Neben der bereits oben erwähnten Nachrüstung mit Rauchwarnmeldern sei exemplarisch etwa auch die Schaffung dem Stand der Technik entsprechender Absturzsicherungen (OIB-RL 4, 4.1) oder eines entsprechenden Aufprallschutzes (OIB-RL 4, 5.1) genannt.

Solange mitunter WEer – nicht zuletzt ihr eigenes Interesse verkennend – ökologische Überlegungen als verzichtbaren Altruismus abtun und in einer widersprüchlichen Mentalität einen Verwalter, der sich um die Erfüllung zeitgemäßer Sicherheitsstandards aktiv bemüht, gleichsam als „Rücklagenräuber“ betrachten, während es aber gleichzeitig selbstverständlich ist, das eigene Auto schon nach dem ersten Aufblinken einer Kontrollleuchte sofort in die Werkstatt zu stellen, bedarf es dringend einer entsprechenden **Rückendeckung durch den Gesetzgeber**: Nachhaltigkeit hat eben auch etwas mit **Bewusstseinsbildung** zu tun, die – und damit seien auch wieder Miethauseigentümer und Mieter angesprochen – bei Weitem noch nicht abgeschlossen ist.

Es ist Aufgabe des Gesetzgebers, in einem umfassenden gesellschaftspolitischen Interesse über den bisherigen – von einem eher bewahrenden wohnrechtlichen Verständnis geprägten – tagespolitischen Teller rand hinwegzublicken und va im **Nutzerinteresse** echten Reformwillen zu entwickeln. Es ist **höchste Zeit für einen modernen, qualitätsorientierten Zugang**, der geeignet ist, das Wohnrecht endlich im 21. Jahrhundert ankommen zu lassen.

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

- 1) Siehe *Kothbauer*, Gebäudesicherheit – es gibt immer was zu tun, immolex 2008, 288 und 320.
- 2) Vgl hierzu *Sammer*, immolex 2011, 334 ff.
- 3) Sizw bei vorhandener gesetzlicher Nachrüstpflcht (wie etwa im Bundesland Kärnten) um Erhaltung iSd § 3 Abs 2 Z 4 MRG.
- 4) Unter der Voraussetzung einer ausreichenden Kostendeckung in der Rücklage, vgl 5 Ob 210/10 h (s *Kothbauer*, Ordentliche Verwaltung oder wichtige Veränderung, immolex 2012, 192).