Hon.-Prof. Dr. Johannes Stabentheiner
Abteilungsleiter im BMJ i.R.

Wohnrechtliche Rahmenbedingungen für die Dekarbonisierung von Wohngebäuden

1. Einleitung

Die Dekarbonisierung von Wohngebäuden war in der 27. Legislaturperiode eines der heißesten Themen im Zusammenhang mit Klimawandel und „Klimaschutz". Besonders der Entwurf eines Erneuerbare-Wärme-Gesetzes (EWG) in seiner ursprünglichen Fassung[1] erregte – durchaus nachvollziehbar und verständlich – die Gemüter. Wäre diese Fassung Gesetz geworden, so wären umfangreiche flankierende Änderungen im Wohnrecht notwendig gewesen. Nun ist es anders gekommen – das auf Grundlage einer neuen Regierungsvorlage[2] am 15. 12. 2023 beschlossene EWG, kundgemacht in BGBl I 2024/8, betrifft nur noch neue Baulichkeiten, ist also nicht mehr auf eine Veränderung der rechtlichen Gegebenheiten für bereits bestehende Baulichkeiten gerichtet; bei diesen soll der Umstieg auf erneuerbare Energieträger stattdessen mit intensivierten Förderungen angekurbelt werden. Doch für jene, die nun eine solche Heizungsumstellung in einem bestehenden Wohngebäude durchführen wollen, tun sich beträchtliche Hürden im geltenden Wohnungseigentums- und Mietrecht auf. Deshalb hat das BMJ im August des vergangenen Jahres eine Arbeitsgruppe einberufen, um mögliche gesetzliche Regelungen im Wohnrecht zu diskutieren, die eine erleichterte Umsetzung klimaschützender Maßnahmen zum Ziel haben.

Doch wie sieht unter dem Blickwinkel einer Heizungsumstellung auf erneuerbare Energieträger und begleitender Maßnahmen zur thermischen Verbesserung des Gebäudes die heute geltende Rechtslage im Wohnrecht eigentlich aus? Welche Barrieren gibt es hier, welche Schwierigkeiten und welche Möglichkeiten? Anliegen dieses Beitrags ist es, den eigentums- und wohnrechtlichen Rahmen für einen solchen Umstieg so „unjuristisch" wie möglich darzustellen. Der Beitrag – der auf einem Gutachten des Verfassers als Subauftragnehmer für die UIV Urban Innovation Vienna GmbH (also für die Stadt Wien) basiert – wendet sich an den gesamten Leserkreis[3] dieser Zeitschrift und setzt deshalb bewusst kein juristisches Wissen voraus.

2. Grundlegende Fragestellungen

2.1. Welche Bestimmungsfaktoren sind dafür maßgeblich, ob und unter welchen Voraussetzungen in einem Gebäude Dekarbonisierungsmaßnahmen durchgeführt werden? Dafür lassen sich drei grundlegende Fragestellungen ausfindig machen:

- 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? Es ist dies in erster Linie die Frage danach, ob Bewohner oder sonstige Nutzer des Gebäudes die Durchführung von Dekarbonisierungsmaßnahmen trotz der allenfalls damit verbundenen Eingriffe und Beeinträchtigungen **dulden** müssen (Duldungspflichten).
- Wer trägt die **Kosten** von Dekarbonisierungsmaßnahmen? Sind mit den Maßnahmen noch sonstige monetäre Folgen verbunden? Und auf wen wirken sich diese wie aus?

2.2. In zivilrechtlicher Betrachtung hängt die Beantwortung dieser grundlegenden Fragen von zwei Basisfaktoren ab, nämlich von der **Eigentümerstruktur** und von der **Rechtsform der Nutzung**. Beim zweitgenannten Faktor geht es vor allem um die Fragen, ob das Gebäude als Gesamtheit oder dessen einzelne Objekte in der Rechtsform **Miete** genutzt werden und – bejahendenfalls – welches Mietrecht auf diese Nutzungsverhältnisse anwendbar ist.

3. Eigentümerstruktur (Allein-, Mit- oder Wohnungseigentum)

3.1. Alleineigentum

3.1.1. Wenn ein Gebäude im Eigentum einer einzigen (natürlichen oder juristischen) Person steht, ist die Sache einfach: Der Alleineigentümer entscheidet allein über die Durchführung von Dekarbonisierungsmaßnahmen, hat dafür aber grundsätzlich auch allein die Kosten zu tragen. Inwieweit die Kosten allenfalls auf Mieter überwälzt werden können, wird unter Punkt 5. behandelt. Die Frage, ob Mieter sich Dekarbonisierungsmaßnahmen, die in ihre Rechte eingreifen, widersetzen können oder diese dulden müssen, ist Gegenstand von Punkt 4.

3.1.2. Im Übrigen bestehen für vom Alleineigentümer beschlossene Dekarbonisierungsmaßnahmen grundsätzlich keine zivilrechtlichen Hindernisse. Nur in Ausnahmefällen könnten Probleme bestehen, wie etwa dann, wenn die Maßnahmen kreditweise finanziert werden sollen und der Einverleibung einer Hypothek als Besicherung der Kreditvaluta ein Veräußerungs- und Belastungsverbot gemäß § 364c ABGB entgegensteht oder wenn sich in Einzelfällen rechtliche Hürden aus Dienstbarkeitsrechten ergeben können.

3.2. (Schlichtes) Miteigentum

3.2.1. Von Miteigentum (oder Gemeinschaftseigentum) spricht man, wenn eine Liegenschaft (und damit auch das darauf errichtete Gebäude) im ideellen Miteigentum mehrerer Personen steht. Die Zahl der möglichen Miteigentümer ist nicht begrenzt; es kann sich auch um sehr viele Miteigentümer handeln (in der Rechtspraxis ist deren Zahl aber zumeist überschaubar). Die Miteigentumsanteile müssen nicht gleich groß sein, sondern können ein ganz unterschiedliches Ausmaß haben. Für eine Miteigentumsgemeinschaft gelten die Bestimmungen der §§ 825 ff ABGB. Zur Abgrenzung vom Wohnungseigentum (siehe Punkt 3.3.) wird die „normale" Miteigentumsgemeinschaft oft als „schlichtes" Miteigentum bezeichnet.

3.2.2. Für die Entscheidungsbefugnis über Dekarbonisierungsmaßnahmen kommt es beim Miteigentum darauf an, ob es sich bei einer Maßnahme um eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung (§ 833 ABGB) oder der außerordentlichen Verwaltung (§ 834 ABGB) handelt. Nach der Rechtsprechung sind **Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung** *„die der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Guts dienenden Verfügungen, die sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als notwendig oder zweckmäßig erweisen, dem Interesse aller Miteigentümer dienen und keinen besonderen Kostenaufwand erfordern"*. Dazu gehören ständig wiederkehrende Ausbesserungen sowie notwendige Instandsetzungen einschließlich baulicher Veränderungen, die nicht über den bloßen Erhaltungszweck hinausgehen. Ein Beispiel aus der Judikatur wäre etwa die Instandsetzung der Fassade. **Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung** sind hingegen *„wichtige Veränderungen"* zur Erhaltung oder besseren Benützung der Sache, wie zB ein Dachbodenausbau, aber auch besonders kostenintensive Erhaltungsarbeiten oder Erhaltungsmaßnahmen in Kombination mit umfangreichen Verbesserungen (Veränderungen) des Gebäudes oder gar solche Arbeiten, die ohne Erhaltungsnotwendigkeit nur zur Verbesserung vorgenommen werden.

3.2.3. Wie schon erwähnt, kommt es für die Entscheidungsbefugnis über Maßnahmen beim schlichten Miteigentum darauf an, wie die Maßnahme im Raster ordentliche Verwaltung – außerordentliche Verwaltung einzuordnen ist (neben diesen beiden „Arten" der Verwaltung gibt es auch noch die Kategorie der sogenannten „Verfügungen", das sind solche Maßnahmen, die die Substanz der Gemeinschafts- oder Anteilsrechte verändern oder beeinträchtigen, wie zB die Veräußerung eines erheblichen Teils der Liegenschaft, die Umwidmung eines Liegenschaftsteils [zB der früheren Hausbesorgerdienstwohnung] oder der gänzliche oder teilweise Abbruch des Gebäudes).

Über Angelegenheiten der **ordentlichen Verwaltung** entscheidet nach § 833 ABGB *„die Mehrheit der Stimmen, welche nicht nach den Personen, sondern nach Verhältnis der Anteile der Teilnehmer gezählt werden."* Im Bereich der ordentlichen Verwaltung reicht also für eine wirksame Entscheidung die **Mehrheit der Miteigentumsanteile** aus; wenn sich mehr als 50 % der Miteigentümer (gezählt nach Miteigentumsanteilen) für eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung aussprechen, kann sich die überstimmte Minderheit nicht wirksam dagegenstellen.

Die Entscheidungsfindung über Maßnahmen der **außerordentlichen Verwaltung** erfordert hingegen grundsätzlich die Zustimmung aller Miteigentümer; eine Beschlussfassung ist hier also grundsätzlich **nur mit Einstimmigkeit** möglich. Wenn keine Einstimmigkeit erzielt werden kann, aber immerhin die Hälfte oder die Mehrheit der Miteigentümer (gezählt nach Miteigentumsanteilen) eine bestimmte Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung anstrebt, gibt es ersatzweise die Möglichkeit, durch einen **gerichtlichen Beschluss** zu einer Entscheidung zu kommen. Die Mehrheit der Miteigentümer kann bei Gericht die Genehmigung der von ihr beschlossenen Maßnahme beantragen (und Gleiches wird bei Hälfteeigentum der Hälfte, die eine bestimmte Maßnahme befürwortet, zugestanden); die Überstimmten können aber finanzielle Sicherstellung für allfällige Schäden verlangen (§ 835 ABGB). Ob das Gericht die von der Minderheit verweigerte Zustimmung zu einer Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung ersetzt oder die beantragte Maßnahme ablehnt, hängt davon ab, ob die Maßnahme vom Standpunkt der Gesamtheit der Miteigentümer offenbar vorteilhaft, bedenklich oder nachteilig ist.

3.2.4. Vor dem Hintergrund dieser allgemeinen Gegebenheiten ist nun die Frage zu untersuchen, ob Dekarbonisierungsmaßnahmen, wie insbesondere eine Heizungsumstellung auf nichtfossile Energieträger, sowie Maßnahmen zur thermischen Verbesserung des Gebäudes (die ja oft in Kombination mit Dekarbonisierungsmaßnahmen empfehlenswert sind) nun der ordentlichen oder der außerordentlichen Verwaltung zuzurechnen sind. Bei der Beantwortung dieser Zurechnungsfrage ist zu beachten, dass der **Erhaltungsbegriff im schlichten Miteigentum** tendenziell **enger** ist als jener im MRG sowie im Wohnungseigentumsrecht, weil es im schlichten Miteigentum keine „fiktiven Erhaltungsmaßnahmen" gibt (wie etwa in § 3 Abs 2 Z 5 MRG). Im Hinblick auf die oben angesprochenen Abgrenzungskriterien (ständig wiederkehrende Instandsetzungen oder einmalige weitgehende Veränderungen; Kostenintensität) wird davon auszugehen sein, dass die hier fraglichen Maßnahmen **in aller Regel** der **außerordentlichen Verwaltung** zuzurechnen sind. Das gilt sowohl für eigentliche Dekarbonisierungsmaßnahmen, wie etwa die Ersetzung einer Gas- oder Ölheizung durch eine Wärmepumpe, ganz besonders dann, wenn dabei von einer bisher dezentralen Wärmebereitstellung auf eine gemeinsame Wärmeversorgung umgestellt wird, als auch für thermische Verbesserungen, wie etwa einen Fenstertausch und die Anbringung eines Vollwärmeschutzes. Anderes, nämlich die Zuordnung bloß zur ordentlichen Verwaltung, könnte meines Erachtens nur dann gelten, wenn der Ansatzpunkt für die Maßnahme grundsätzlich eine Erhaltungsnotwendigkeit wäre (zB Defekt oder Ende der Lebensdauer der bisherigen Heizungsanlage, erhebliche Mängel an den alten Fenstern oder der Fassade) und im Zuge der dadurch erforderlichen Erhaltungsarbeiten beispielsweise

die bisherige gemeinsame Wärmeversorgungsanlage auf nichtfossile Energieträger umgestellt wird oder thermisch hochwertige Fenster eingebaut werden und dadurch in Relation zum gesamten Finanzierungskreis des Gebäudes keine exorbitanten Kosten entstehen. Den Regelfall bildet hier aber gewiss die Zuordnung zur außerordentlichen Verwaltung.

3.2.5. Das bedeutet im Ergebnis, dass Dekarbonisierungsmaßnahmen im schlichten Miteigentum grundsätzlich der **Zustimmung aller Miteigentümer** bedürfen. Wenn einzelne (insgesamt in der Minderheit bleibende) Miteigentümer ihre Zustimmung verweigern, könnte allerdings versucht werden, eine Zustimmungsersetzung durch gerichtlichen Beschluss zu erwirken.

3.2.6. Im schlichten Miteigentum sind die **Kosten** von Dekarbonisierungsmaßnahmen von allen Miteigentümern **nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile** zu tragen.

3.2.7. Für die Frage, ob bei einer Vermietung des gesamten Gebäudes oder von einzelnen Objekten desselben die Mieter Dekarbonisierungsmaßnahmen zu dulden haben oder nicht, sei auch an dieser Stelle auf die Ausführungen in Punkt 4. verwiesen.

3.3. Wohnungseigentum

3.3.1. Grundsätzliches zum Wohnungseigentum

Seit dem Jahr 1948 gibt es in Österreich das Rechtsinstitut des Wohnungseigentums. Es wurde sukzessive durch drei einander jeweils ablösende Gesetze geregelt, nämlich durch das WEG 1948, das WEG 1975 und das WEG 2002. In seiner rechtsdogmatischen Konstruktion wurde das Wohnungseigentum aus dem schlichten Miteigentum heraus entwickelt. Es ist gleichsam die **Kombination aus einem ideellen Miteigentumsanteil** an einer Liegenschaft (insoweit wie beim schlichten Miteigentum) **mit einem dinglichen Nutzungsrecht an einem konkreten Wohnungseigentumsobjekt**. Der Wohnungseigentümer hat demnach das Recht zur ausschließlichen Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts, das ihm zugeordnet ist, und er kann dieses Recht auch auf eine andere Person übertragen. Wegen der Verwandtschaft mit dem schlichten Miteigentum kommt den Regelungen über die Miteigentumsgemeinschaft – sozusagen „im Hintergrund“ – auch im Wohnungseigentumsrecht eine Bedeutung zu. Bei den hier interessierenden Fragen der Entscheidungsbefugnis und damit im Zusammenhang der Unterscheidung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung sowie der Willensbildung gibt es aber doch sehr deutliche **Unterschiede zwischen schlichtem Miteigentum und Wohnungseigentum**.

3.3.2. Individualmaßnahmen – Gemeinschaftsmaßnahmen

Bei der wohnungseigentumsrechtlichen Betrachtung von technischen Änderungen am Gebäude bzw an den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten muss zwischen den **Individualmaßnahmen eines einzelnen Wohnungseigentümers** in Ausübung seines grundsätzlichen Änderungsrechts nach § 16 WEG 2002 einerseits und **Gemeinschaftsmaßnahmen** im Rahmen der Verwaltung der Liegenschaft nach den §§ 28 und 29 WEG 2002 andererseits unterschieden werden. Eine Einzelmaßnahme eines Wohnungseigentümers wäre etwa die Ersetzung der im Wohnungseigentumsobjekt befindlichen Gastherme durch eine wiederum dezentrale, nur für die Wärmebereitung in dieser Wohnung vorgesehene Luft-Wärme-Pumpe oder die Installation eines sogenannten „Balkonkraftwerks“ (also einer klein dimensionierten Photovoltaikanlage). Je nachdem, ob durch die Änderungsmaßnahme des einzelnen Wohnungseigentümers schutzwürdige Interessen anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigt werden könnten, und insbesondere dann, wenn für die Durchführung der Maßnahme allgemeine Teile der Liegenschaft (also etwa die Außenwand des Gebäudes oder eben der Balkon) in Anspruch genommen werden müssen, benötigt der einzelne Wohnungseigentümer für die von ihm beabsichtigte Maßnahme die Zustimmung aller anderen.

Das Schwergewicht künftiger Dekarbonisierungsmaßnahmen samt begleitenden thermischen Verbesserungen dürfte aber im Bereich der **Gemeinschaftsmaßnahmen** liegen, also bei der **Verwaltung der Liegenschaft**. Daher wollen wir im Folgenden auch besonders diesen Bereich in den Blick nehmen.

3.3.3. Verwaltung der Liegenschaft

3.3.3.1. Die **Entscheidungsbefugnis** über alle in unserem Kontext interessierenden Verwaltungsmaßnahmen liegt bei der **Eigentümergemeinschaft**, die aus sämtlichen Wohnungseigentümern gebildet wird. Für eine Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft über Verwaltungsmaßnahmen genügt immer ein Mehrheitsbeschluss (zu den beiden Varianten der Mehrheitsbildung siehe Punkt 3.3.3.2.), und zwar unabhängig davon, ob es um eine Angelegenheit der ordentlichen oder der außerordentlichen Verwaltung geht. Dennoch ist es auch im Wohnungseigentumsrecht notwendig, zwischen der **ordentlichen** und der **außerordentlichen Verwaltung** zu unterscheiden, und zwar aus zwei Gründen:

- Erstens ist die **Handlungskompetenz des Verwalters** in den beiden Bereichen unterschiedlich; im Rahmen der ordentlichen Verwaltung kann der Verwalter Maßnahmen auch ohne Beschluss der Eigentümergemeinschaft treffen; bei der außerordentlichen Verwaltung darf der Verwalter hingegen nur auf Grundlage eines Mehrheitsbeschlusses der Eigentümergemeinschaft Maßnahmen setzen.
- Zweitens sind die Möglichkeiten der **Beschlussanfechtung** in den beiden Bereichen unterschiedlich: Im Bereich der ordentlichen Verwaltung ist der Mehrheitsbeschluss inhaltlich nicht anfechtbar, sondern kann nur aus formalen Gründen innerhalb eines Monats an-

gefochten werden. Bei einem Beschluss über Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung kann hingegen jeder Wohnungseigentümer einen Mehrheitsbeschluss auch inhaltlich (grundsätzlich innerhalb von drei Monaten) anfechten; aufgrund einer solchen Anfechtung hat das Gericht den Beschluss aufzuheben, wenn die beschlossene Veränderung den Antragsteller übermäßig beeinträchtigen würde oder die Kosten der Veränderung nicht aus der Rücklage gedeckt werden könnten (§ 29 WEG 2002). Näheres über die Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung sowie zum Bereich der Verfügungen wird weiter unten ausgeführt.

3.3.3.2. Die für eine wirksame Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft erforderliche **Mehrheit** ist – auch im Wohnungseigentumsrecht – nach dem Verhältnis der **Miteigentumsanteile** und nicht nach Köpfen zu berechnen. Für die Mehrheitsbildung gibt es seit der WEG-Novelle 2022, BGBl I 2021/222, zwei Varianten: Ein Beschluss kann einerseits – gleichsam auf „herkömmliche“ Weise – dadurch zustande kommen, dass die einfache **Mehrheit aller Miteigentumsanteile** für einen Beschlussantrag stimmt. Andererseits gibt es auch eine alternative Beschlussmöglichkeit, mit der vor allem bei einer eher geringen Beteiligung der Wohnungseigentümer an der Abstimmung dennoch ein wirksamer Beschluss gefasst werden kann, indem sich **zwei Drittel der abgegebenen Stimmen** für den Beschluss aussprechen, wobei allerdings diese Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen zugleich auch **mindestens ein Drittel der Miteigentumsanteile** erreichen muss (§ 24 Abs 4 WEG 2002).

3.3.3.3. Auch im Wohnungseigentumsrecht gilt es also zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung zu differenzieren (siehe Punkt 3.3.3.1.) und die Verwaltungsmaßnahmen insgesamt von den sogenannten „Verfügungen“ abzugrenzen. Auch im Wohnungseigentum werden **Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung** als Maßnahmen definiert, 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 in der Regel keine besonderen Kosten verursachen. Zu beachten ist allerdings, dass beim wohl wichtigsten Zweig der ordentlichen Verwaltung, nämlich bei der **Erhaltung** der allgemeinen Teile der Liegenschaft, ein weiteres Begriffsverständnis anzulegen ist als beim schlichten Miteigentum. Denn hier verweist die maßgebliche Bestimmung des Wohnungseigentumsrechts (§ 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002) auf eine mietrechtliche Norm, nämlich auf § 3 MRG, und dieser **mietrechtliche Erhaltungsbegriff** ist in mehrerlei Hinsicht **umfassender**. Zwar knüpft auch dieser Erhaltungsbegriff in seiner prioritären Ausprägung an eine Reparaturbedürftigkeit, Schadensgeneigtheit oder Funktionseinschränkung an, doch werden unter dieser Voraussetzung auch noch gewisse Maßnahmen, die an sich als **Verbesserungen** zu verstehen wären, als Erhaltungsmaßnahmen qualifiziert, was im Ergebnis zu einer Ausdehnung des Bereichs der ordentlichen Verwaltung führt. Das Mietrecht und damit auch das Wohnungseigentumsrecht legen dabei einen **„dynamischen“** oder auch „elastischen“ **Erhaltungsbegriff** zugrunde, in dessen Rahmen auf die Entwicklung der Bautechnik und eine zeitgemäße Wohnkultur Bedacht zu nehmen ist, sodass etwa auch der Austausch schadhafter älterer Fenster durch neue, unter Umständen ganz anders konstruierte Fenster mit entsprechend besseren Schall- und Wärmeschutzeigenschaften noch als Erhaltungsmaßnahme gilt.[4] Hinzu kommt auf der anderen Seite, dass das MRG auch sogenannte **„fiktive“ Erhaltungsmaßnahmen** kennt; das sind solche Arbeiten, die eigentlich bloße Verbesserungen auch ohne jede Reparaturbedürftigkeit oder Erhaltungsnotwendigkeit darstellen, die aber im mietrechtlichen Kontext als Erhaltungsmaßnahmen behandelt werden, weil Erhaltungsarbeiten mietrechtlich gegenüber Verbesserungsarbeiten in mehrfacher Weise privilegiert sind. Die für unseren Zusammenhang wichtigste Regelung über solche fiktiven Erhaltungsmaßnahmen ist **§ 3 Abs 2 Z 5 MRG**: Nach dieser Bestimmung zählt auch die Installation von Gemeinschaftseinrichtungen oder sonstigen Ausgestaltungen **zur Senkung des Energieverbrauchs** zur Erhaltung, dies allerdings unter der Voraussetzung, dass die dafür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und zu den zu erwartenden Einsparungen stehen. Auf diese Regelung, die eben auch für das Wohnungseigentumsrecht von Bedeutung ist, wird noch zurückzukommen sein.

3.3.3.4. Zur **außerordentlichen Verwaltung** zählen grundsätzlich alle Verwaltungshandlungen, die nicht der ordentlichen Verwaltung zuzurechnen sind. Die für unseren Kontext interessierenden Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung werden in § 29 WEG 2002 geregelt; es geht dabei um **Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft**, wie etwa nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen; Beispiele dafür wären etwa der Einbau einer bisher im Gebäude nicht vorhandenen Aufzugsanlage oder einer Ladestation für Elektrofahrzeuge als Gemeinschaftsanlage.

3.3.3.5. Von den Verwaltungshandlungen sind die **„Verfügungen“** zu unterscheiden. Verfügungshandlungen sind Maßnahmen der einzelnen Wohnungseigentümer, die in die Substanz der Anteilsrechte eingreifen. Zu den Verfügungshandlungen gehören – neben dem Verkauf und der hypothekarischen Belastung des Wohnungseigentumsobjekts – beispielsweise auch die Erteilung der Zustimmung zu Änderungen durch bauliche Maßnahmen oder die Vereinbarung einer Benützungsregelung.

3.3.4. Einordnung von Dekarbonisierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur thermischen Verbesserung des Gebäudes

3.3.4.1. Die Frage ist nun, wie hier Dekarbonisierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur thermischen Verbesserung des Gebäudes eingeordnet werden können. Mit dieser

Frage hat sich vor allem *Pesek* eingehend auseinandergesetzt.[5] Er kommt allerdings aufgrund der nicht gesichert zu lösenden Interpretationsfragen nicht zu einem eindeutigen Ergebnis.

3.3.4.2. Leichter fällt die Antwort, wenn die Dekarbonisierungsmaßnahme an eine **Reparaturbedürftigkeit** anknüpft, wenn es also etwa um eine defekte zentrale Wärmeversorgungsanlage geht, die mit Öl betrieben wird und die wegen des Defekts ohnehin erneuert werden müsste. In einem solchen Ausnahmefall wäre die Ersetzung der alten Anlage etwa durch eine Wärmepumpe vom „dynamischen" Erhaltungsbegriff durchaus umfasst und daher als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung zu qualifizieren.

3.3.4.3. Im Regelfall jedoch, in dem die **bisherige Anlage noch funktionsfähig** ist, kommt eine Anknüpfung an den dynamischen Erhaltungsbegriff nicht in Betracht. Zu untersuchen bleibt, ob hier die oben erwähnte Bestimmung des § 3 Abs 2 Z 5 MRG (fiktive Erhaltungsmaßnahme) weiterhilft. Hier ist zu differenzieren: Wenn es um eine Dekarbonisierungsmaßnahme im eigentlichen Sinn, also etwa um eine Heizungsumstellung auf nichtfossile Energieträger geht, müsste interpretativ die Frage gelöst werden, ob eine solche Heizungsumstellung als Maßnahme ***„zur Senkung des Energieverbrauchs"*** apostrophiert werden kann. Bei Bedachtnahme auf den Wortlaut wäre die Frage wohl eher zu verneinen; die Wärmebereitstellung etwa durch eine Luft-Wärme-Pumpe anstelle einer früheren Ölheizung senkt als solche nicht den Energieverbrauch. Allerdings könnte man argumentieren, dass die Luft-Wärme-Pumpe einen Teil der erforderlichen Wärme aus dem Umgebungsbereich bezieht und dadurch das Erfordernis einer von einem Versorger (zB einem Elektrizitätsunternehmen) zu beziehenden Energie (zB elektrischer Strom) reduziert wird. Allerdings: Ein solches weiteres Verständnis des Begriffs *„Senkung des Energieverbrauchs"* würde nur im ersten Schritt weiterhelfen, denn im zweiten Schritt müsste auch noch das **Wirtschaftlichkeits- und Rentabilitätsgebot** des § 3 Abs 2 Z 5 MRG erfüllt sein. Aus der Heizungsumstellung müssten also zumindest langfristig Einsparungen zu erwarten sein, die mit den erforderlichen Investitionskosten in ein wirtschaftlich vernünftiges Verhältnis gebracht werden können. Diese Rentabilitätsfrage wird in der Praxis nicht leicht zu beantworten sein.

3.3.4.4. Anders sieht es bei **Maßnahmen zur thermischen Verbesserung des Gebäudes** aus; sie können zwanglos als Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs qualifiziert werden. Man denke nur etwa an die Dämmung von Geschoßdecken oder der Außenhülle des Gebäudes. So wurde das auch von der Rechtsprechung gesehen, die etwa den Einbau wärmedämmender Fenster oder die Anbringung eines äußeren Fassadenvollwärmeschutzes unter diese Bestimmung subsumiert hat.[6] Damit sind solche Veränderungen zur thermischen Verbesserung des Gebäudes als Erhaltungsmaßnahme zu verstehen und der ordentlichen Verwaltung zuzuordnen, dies allerdings auch nur unter der Voraussetzung, dass ein wirtschaftliches Verhältnis zum Erhaltungszustand und zu den erwartbaren Einsparungen bejaht wird.

3.3.4.5. Das **Fazit** ist daher zwiespältig: Eine **dekarbonisierende Heizungsumstellung** ist meines Erachtens **eher** als **Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung** einzuordnen, doch kann das letztlich nicht verlässlich beantwortet werden, weil es sich dabei um eine nach beiden Richtungen hin offene Interpretationsfrage handelt. **Maßnahmen zur thermischen Verbesserung** des Gebäudes können hingegen – freilich auch abhängig von den Investitionskosten und den erwartbaren Einsparungen – tendenziell **eher** als **Maßnahme der ordentlichen Verwaltung** angesprochen werden.

3.3.5. Rechtspolitische Empfehlung

De lege ferenda wäre dem Gesetzgeber zu empfehlen, im Wohnungseigentumsrecht **durch eine ausdrückliche Gesetzesbestimmung klarzustellen**, ob es sich bei Dekarbonisierungsmaßnahmen einerseits und Maßnahmen zur thermischen Verbesserung des Gebäudes andererseits um eine Angelegenheit der ordentlichen oder der außerordentlichen Verwaltung handelt, um dadurch die heute bestehenden Ungewissheiten über diese Frage zu beseitigen. Meine persönliche **Präferenz** wäre es (dies in Übereinstimmung im Übrigen auch mit *Pesek* am angegebenen Ort), beide Kategorien von Maßnahmen als solche der **außerordentlichen Verwaltung** zu definieren, dies allenfalls verbunden mit begünstigenden Sonderregelungen hinsichtlich der Gründe, aus denen ein Beschluss darüber angefochten werden kann. Im Hinblick auf den zumeist doch sehr großen Kostenrahmen, der bei solchen Maßnahmen zur Debatte steht, schiene mir eine solche Einordnung eher sachgerecht als eine Zuordnung zur ordentlichen Verwaltung, bei der der einzelne Wohnungseigentümer kein inhaltliches Anfechtungsrecht mehr hat. Aber gerade über diese Einordnungsfrage wurde ja bereits in der Arbeitsgruppe beim BMJ diskutiert und wird für den Fall der Weiterführung des Regelungsprojekts auch eine rechtspolitische Debatte zu führen sein.

3.3.6. Ergebnis auf Basis der heutigen Rechtslage

Über Dekarbonisierungsmaßnahmen (als Gemeinschaftsmaßnahmen) und über Maßnahmen zur thermischen Verbesserung des Gebäudes entscheidet jedenfalls die Eigentümergemeinschaft mit **Mehrheitsbeschluss** nach einer der beiden Varianten des § 24 Abs 4 WEG 2002. Wie und aus welchen Gründen ein solcher Beschluss von einem einzelnen Wohnungseigentümer angefochten werden kann, lässt sich jedenfalls auf einer generellen Ebene nicht gesichert beantworten.

Die **Kosten** solcher Maßnahmen 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.

4. Durchsetzbarkeit der Maßnahmen – Verhinderungsmöglichkeiten der Mieter und sonstigen Nutzer bzw einzelner Wohnungseigentümer oder Duldungspflicht?

4.1. Allgemeines

Manche der hier behandelten Maßnahmen werden für die Mieter und sonstigen Nutzer der Objekte des Gebäudes ohne wesentliche Auswirkungen sein. Wenn etwa der Ölkessel einer bereits bestehenden zentralen Wärmeversorgungsanlage durch eine Pelletsheizung oder eine Luft-Wärme-Pumpe ersetzt wird, werden die Mieter allein dadurch im Regelfall wohl keinen Einschränkungen ausgesetzt. Die **meisten** Maßnahmen werden aber voraussichtlich sehr wohl **mit Einschränkungen und Eingriffen verbunden** sein; häufig wird es erforderlich sein, die einzelnen Objekte des Gebäudes im Zuge der Arbeiten zu betreten und für die Arbeiten zu benützen, und nicht selten werden auch Veränderungen im Inneren der Objekte erforderlich sein. Man denke nur etwa an einen Fenstertausch, an Änderungen bei den Heizkörpern zur Anpassung an eine niedrigere Vorlauftemperatur oder gar an die Umstellung bisher dezentraler Beheizung auf eine zentrale Wärmeversorgungsanlage mit der Notwendigkeit, Leitungsstränge in die einzelnen Objekte hineinzuführen. In solchen Fällen stellt sich die Frage, ob die Mieter und sonstigen Nutzer die Inanspruchnahme und allfällige Veränderung ihres Objekts dulden müssen oder ob sie die Maßnahmen durch ihre Gegenwehr verhindern können.

Wie in diesem Abschnitt noch zu zeigen sein wird, bestehen beim Fragenkreis der Duldung von Dekarbonisierungs- und thermischen Verbesserungsmaßnahmen die größten Hürden für deren Umsetzung.

4.2. Mietrecht

4.2.1. Vorbemerkung

Bei der Frage der Duldungspflicht von Mietern spiegelt sich eine grundsätzliche Problematik des österreichischen Mietrechts überhaupt wider, nämlich die Zersplitterung dieses Rechtsgebiets. Im Zusammenhang mit Duldungspflichten ist zwischen dem Vollanwendungsbereich des MRG einerseits und den Teilanwendungsbereichen des MRG sowie dem ABGB-Bestandrecht andererseits zu unterscheiden.

4.2.2. Vollanwendungsbereich des MRG

4.2.2.1. Das MRG enthält für seinen Vollanwendungsbereich (der – sehr stark vergröbert gesagt – jedenfalls einmal Gebäude umfasst, die vor dem Jahr 1945 errichtet wurden; bei später errichteten Gebäuden kommt es auf die Gewährung von Wohnbauförderung sowie auf eine allfällige Wohnungseigentumsbegründung an) eine Regelung über Duldungspflichten des Mieters, nämlich **§ 8 Abs 2 MRG**. Nach dieser Bestimmung hat der Hauptmieter – verkürzt wiedergegeben – die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietobjekts für die Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses, zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Erhaltung eines mitvermieteten Wärmebereitungsgeräts zu gestatten; für andere Arbeiten gilt die Duldungspflicht nur nach Maßgabe einer Interessenabwägung. Soweit es also um Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft (also etwa im Stiegenhaus, an der Fassade, an den Außenfenstern oder am Dach) geht, hat der Mieter diese Arbeiten zu dulden. Damit sind jedenfalls **thermische Verbesserungen des Gebäudes** von dieser **Duldungspflicht** umfasst.

4.2.2.2. Bei **Dekarbonisierungsmaßnahmen** wird zu unterscheiden sein: Soweit diese sich auf die **allgemeinen Teile des Hauses** beziehen, erstreckt sich die Duldungspflicht auch auf sie; soweit sie aber aus Arbeiten oder Veränderungen **im Inneren des Mietobjekts** bestehen sollten, hängt ihre Durchführung von der Zustimmung des Mieters ab. § 8 Abs 2 MRG sieht nämlich keine Duldungspflicht des Mieters bei Arbeiten zur Verbesserung des eigenen Mietobjekts vor. Nur Erhaltungsarbeiten hat der Mieter im eigenen Objekt zu gestatten, so etwa auch Arbeiten zur Erhaltung eines mitvermieteten Wärmebereitungsgeräts. Damit sind wir wieder bei der oben unter Punkt 3.3.4. behandelten Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen Dekarbonisierungsmaßnahmen im eigentlichen Sinn (wie etwa ein dekarbonisierender Heizungstausch) sowie Maßnahmen zur thermischen Verbesserung als Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3 MRG qualifiziert werden können. Aus den obigen Ausführungen sei in Erinnerung gerufen, dass Maßnahmen zur thermischen Verbesserung des Gebäudes wohl jedenfalls als fiktive Erhaltungsarbeit gemäß § 3 Abs 2 Z 5 MRG gelten können, weil es bei ihnen ja um die Senkung des Energieverbrauchs geht, während die Beantwortung der gleichen Frage bei Dekarbonisierungsmaßnahmen von der Interpretation dieser Bestimmung abhängig ist.

4.2.2.3. Es lässt sich zusammenfassen, dass im Vollanwendungsbereich des MRG zwar eine Regelung über eine **Duldungspflicht** des Mieters besteht, die einen **Großteil der hier in Betracht kommenden Maßnahmen** abdeckt, aber mit einiger Wahrscheinlichkeit an ihre Grenzen stößt, wenn es um Dekarbonisierungsmaßnahmen im Inneren eines Mietobjekts geht.

Keinesfalls wäre es zulässig, etwa eine noch funktionierende Gastherme im Inneren eines Mietgegenstands ohne Zustimmung des Mieters gegen eine dezentrale Luft-Wärme-Pumpe zu ersetzen; eine solche Maßnahme könnte zwar allenfalls bei weitherziger Interpretation unter § 3 Abs 2 Z 5 MRG (*„Senkung des Energieverbrauchs“*) subsumiert werden (sofern die Maßnahme auch dem Wirtschaftlichkeits- und dem Rentabilitätsgebot entspricht); von der Duldungspflicht nach § 8 Abs 2 MRG wäre ein solcher Tausch aber jedenfalls nicht umfasst.

Es zeigt sich also, dass selbst im Vollanwendungsbereich des MRG die Umsetzung von Dekarbonisierungsmaßnahmen keineswegs umfassend gesichert ist, sondern zumindest in bestimmten Konstellationen am Widerstand eines Mieters scheitern kann.

4.2.3. Teilanwendungsbereiche des MRG, MRG-Vollausnahmebereich (ABGB-Bestandrecht)

Wie in Punkt 4.2.2. ausgeführt, gilt die Regelung des § 8 Abs 2 MRG nur im Vollanwendungsbereich dieses Gesetzes. Für die beiden Teilanwendungsbereiche nach § 1 Abs 4 und 5 MRG gilt sie nicht; und natürlich hat sie auch keine Geltung für jene Mietverhältnisse, die vom Anwendungsbereich des MRG zur Gänze ausgenommen sind. Für all diese Mietrechtsbereiche außerhalb des MRG-Vollanwendungsbereichs werden die Rechte und Pflichten von Vermietern und Mietern während des laufenden Mietverhältnisses durch das Bestandrecht des ABGB (§§ 1090 ff) geregelt. Im ABGB-Bestandrecht findet sich aber keine zu § 8 Abs 2 MRG korrespondierende Regelung über eine Duldungspflicht.

Trotz des Fehlens einer expliziten Regelung ist es in der **Rechtsprechung** anerkannt, dass der Mieter einerseits **notwendige Bauführungen** des Vermieters (sehr vergröbert und unscharf könnte man sagen, dass es sich dabei um eigentliche Erhaltungsarbeiten handelt) und andererseits **nützliche Bauführungen** desselben (das könnte man wieder unscharf mit Verbesserungsarbeiten gleichsetzen) zu dulden hat, Letztere aber nur dann, **wenn** daraus **keine wesentliche Beeinträchtigung** für ihn entsteht.[7]

Hinzu kommt, dass in vielen Mietverträgen solche **Duldungspflichten vertraglich vorgesehen** sind. Allerdings ist die Vertragspraxis diesbezüglich zu vielfältig und unterschiedlich und demgemäß auch die Rechtsprechung (die ja immer nur den Einzelfall zu beurteilen hat) zu solchen vertraglichen Duldungspflichten zu wenig konturiert, als dass auch nur einigermaßen verlässlich eingeschätzt werden könnte, ob Dekarbonisierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur thermischen Verbesserung des Gebäudes darin Platz fänden.

4.3. Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht

4.3.1. Die in Punkt 4.2.2. besprochene Regelung des § 8 Abs 2 MRG über die Duldungspflicht des Mieters **gilt** gemäß § 20 Abs 1 Z 1 lit b WGG **auch im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht**. Dennoch ist hier die rechtliche Ausgangslage für die Beurteilung von Duldungspflichten anders als im MRG. Das liegt daran, dass die Bestimmung des WGG über die Erhaltung, nämlich § 14a WGG, zwar in Struktur und Inhalt weitgehend der Korrespondenzregelung des § 3 MRG entspricht, von dieser aber doch in einigen wesentlichen Punkten abweicht. Die für uns maßgebliche Abweichung liegt in **§ 14a Abs 2 Z 5 WGG** (der Korrespondenzregelung zu § 3 Abs 2 Z 5 MRG), denn hier ist nicht bloß von Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs, sondern auch von solchen **zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie** die Rede. Dieser Regelungsinhalt geht auf die WGG-Novelle 2019, BGBl I 2019/85, zurück. Mit dieser Novelle wurde noch ein zweites, für uns wesentliches Detail in § 14a Abs 2 Z 5 WGG geändert, nämlich die Regelung über das wirtschaftlich vernünftige Verhältnis der Maßnahme zu den zu erwartenden Einsparungen (Rentabilitätsgebot), die nach der nunmehrigen Fassung nur noch für Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs, nicht aber für solche zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie gilt. Das bedeutet, dass im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht etwa die Installation einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage, die mit erneuerbarer Energie betrieben wird, als (fiktive) Erhaltungsarbeit gilt, und zwar **unabhängig vom Verhältnis der dafür aufzuwendenden Investitionskosten zu allfälligen Einsparungen im laufenden Betrieb**.

4.3.2. Das ist eine sehr erhebliche Begünstigung solcher Maßnahmen, vor allem weil damit die Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten die **Arbeiten zur Installation** einer solchen Anlage **zu dulden** haben, aber auch deshalb, weil die gemeinnützige Bauvereinigung die Investitionskosten als Ausgabe im Wege über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge verrechnen kann, woraus sich für die gemeinnützige Bauvereinigung ein nicht zu unterschätzender Anreiz zur Durchführung solcher Maßnahmen ergibt. Diese Privilegierung kommt freilich nur für Gemeinschaftseinrichtungen, also für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen oder zB auch gemeinschaftliche Photovoltaikanlagen, zum Tragen, nicht aber für die Installation von nichtfossilen Wärmebereitungsgeräten (zB Luft-Wärme-Pumpen) in dezentraler Ausgestaltung, also in den einzelnen Nutzungsobjekten.

4.3.3. Zusammenfassend ergibt sich daraus, dass im gemeinnützigen Sektor Duldungspflichten der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten für die Installation von Gemeinschaftseinrichtungen mit erneuerbarer Energie bestehen, **im Übrigen** aber, nämlich bei Veränderungen in der dezentralen Wärmeversorgung sowie bei Maßnahmen zur thermischen Verbesserung des Gebäudes, die **Rechtslage mit jener im Vollanwendungsbereich des MRG identisch** ist.

4.4. Wohnungseigentumsrecht

4.4.1. Hier geht es um die Frage, ob die einzelnen Wohnungseigentümer einerseits die **temporäre Inanspruchnahme** ihres Wohnungseigentumsobjekts zur Durchführung von Dekarbonisierungsmaßnahmen sowie von Maßnahmen zur thermischen Verbesserung des Gebäudes zu dulden haben und ob sie andererseits auch **dauerhafte Änderungen** im Inneren ihres Objekts etwa im Zuge einer dekarbonisierenden Heizungsumstellung (zB Einführung von Leitungen in das Objekt, Änderungen bei den Heizkörpern) dulden müssen.

4.4.2. Dazu findet sich im Wohnungseigentumsrecht eine Bestimmung, nämlich **§ 16 Abs 7 Satz 2 WEG 2002**. Demnach hat der Wohnungseigentümer das Betreten und die Benützung seines Wohnungseigentumsobjekts zu gestatten, soweit dies zur Erhaltung der allgemeinen

Teile der Liegenschaft oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses erforderlich ist; für die vermögensrechtlichen Nachteile, die er dadurch erleidet, ist er von der Eigentümergemeinschaft angemessen zu entschädigen. Nach dieser Bestimmung hat der Wohnungseigentümer also **nur Erhaltungsarbeiten** und **nicht auch Verbesserungsarbeiten** zu dulden. Da das WEG 2002 aber, wie in Punkt 3.3.3.3. schon ausgeführt wurde, auf den **weiten Erhaltungsbegriff des § 3 MRG** (der auch „fiktive" Erhaltungsmaßnahmen umfasst) verweist, stellen sich hier bei der Duldungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers dieselben Abgrenzungs- und Interpretationsfragen, wie sie bereits in Punkt 3.3.4. dargestellt und besprochen wurden. Eine Duldungspflicht hinsichtlich einer dekarbonisierenden Heizungsumstellung könnte auch ohne Reparaturerfordernis bei einer schon **bestehenden Zentralheizung** unter Heranziehung von § 3 Abs 2 Z 5 MRG damit argumentiert werden, dass es sich in einem erweiterten Begriffsverständnis auch dabei um eine Ausgestaltung zur Senkung des Energieverbrauchs handle; ich verweise dazu allerdings auf die diesbezüglich skeptischen Ausführungen in Punkt 3.3.4.3. Jedenfalls kann nicht verlässlich eingeschätzt werden, ob ein solcher Argumentationsversuch im Konfliktfall vor den Gerichten erfolgreich wäre.

4.4.3. Aber auch wenn man im soeben besprochenen Sinn eine solche Heizungsumstellung unter die Duldungspflicht des § 16 Abs 7 WEG 2002 subsumieren wollte, scheint mir das nur für *„das Betreten und die Benützung des Wohnungseigentumsobjekts"* zum Zweck der Durchführung von Arbeiten argumentierbar zu sein. Eine **dauerhafte Veränderung im Inneren des Wohnungseigentumsobjekts** muss der Wohnungseigentümer meines Erachtens unter dem Blickwinkel des § 16 Abs 7 WEG 2002 **nicht dulden**. Wenn sich also ein Wohnungseigentümer dagegen wehrt, etwa im Zuge einer Zentralisierung des Heizungssystems an die gemeinsame Wärmeversorgungsanlage angeschlossen zu werden, kann er dazu gegen seinen Willen nicht gezwungen werden. Umso weniger kommt es in Betracht, von einem Wohnungseigentümer zu fordern, die Ersetzung einer Gastherme im Objekt etwa durch eine Luft-Wärme-Pumpe vorzunehmen oder auch nur zuzulassen.

4.5. Sonstige Nutzungsverhältnisse, insbesondere Dienstbarkeitsrechte

Ob und inwieweit sonstige Berechtigte – insbesondere Fruchtgenuss- oder Wohnungsgebrauchsberechtigte – Dekarbonisierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur thermischen Verbesserung des Gebäudes zuzulassen haben, hängt von der Ausgestaltung und vom Umfang des Rechts und von den sonstigen vertraglichen Vereinbarungen darüber ab; eine allgemeine gesetzliche Regelung dafür gibt es nicht. Meiner Meinung nach gilt aber im Grundsätzlichen hier **Ähnliches wie im Bestandrecht des ABGB**. „Notwendige Bauführungen" wird der Berechtigte also jedenfalls zuzulassen haben. Bei „bloß nützlichen Bauführungen" könnte das fraglich sein. Die Bestimmung des § 516 ABGB spricht aber dafür, dass der Berechtigte auch bloß nützliche Bauführungen dann zu gestatten hat, wenn der Eigentümer ihn für die während der Arbeiten verunmöglichte oder beeinträchtigte Nutzung oder für den dadurch entgangenen Ertrag vollständig entschädigt.[8]

4.6. Resümee und legislative Empfehlung

4.6.1. Die Frage, ob die **Nutzer** des Gebäudes oder einzelner Nutzungsobjekte Maßnahmen zur Dekarbonisierung bzw zur thermischen Verbesserung des Gebäudes, zu denen sich der oder die Eigentümer des Gebäudes entschlossen haben, auch insoweit **dulden müssen**, als durch die Umsetzung dieser Maßnahmen **auch das Innere ihres Nutzungsobjekts betroffen** ist, lässt sich nicht allgemein und insgesamt auch nicht verlässlich beantworten. Zum einen muss dabei zwischen den unterschiedlichen Rechtsformen der Nutzung sowie zwischen den unterschiedlichen Maßnahmen und ihrer jeweiligen faktischen Ausgangslage differenziert werden. Zum anderen stellen sich bei einer auch in diesem Sinn differenzierenden Untersuchung von Duldungspflichten etliche Interpretations- und Abgrenzungsfragen, die gesicherte Antworten oft verunmöglichen. Insgesamt bietet sich dadurch ein **unklares und für Dekarbonisierungswillige wenig ermunterndes Bild**.

4.6.2. Zur Herstellung von Rechtsklarheit und Rechtssicherheit wären daher **eindeutige gesetzliche Regelungen erforderlich**. Wenn die Politik für eine Dekarbonisierung des Gebäudebestands einen gesicherten Rechtsrahmen herstellen will, müsste neben einer gesetzlichen Klarstellung über die Zuordnung diesbezüglicher **Entscheidungen im Wohnungseigentumsrecht** (samt allfälligen Sonderregelungen über die Anfechtung von Beschlüssen darüber) vor allem die Frage der **Duldungspflichten** umfassend und daher rechtsformübergreifend explizit geregelt werden. Dafür reichen Änderungen etwa des MRG keinesfalls aus, weil dies ja nach der Systematik dieses Gesetzes nur dessen Vollanwendungsbereich beträfe. Vielmehr sollte eine **eigene Gesetzesvorschrift** geschaffen werden, etwa ein Bundesgesetz über zivilrechtliche Erleichterungen für die Dekarbonisierung von Gebäuden (Zivilrechtliches Gebäudedekarbonisierungs-Erleichterungsgesetz), in dem sämtliche Rechtsfragen einer solchen Dekarbonisierung für alle Rechtsformen des Gebäudeeigentums und der Gebäudenutzung angesprochen und gelöst werden.

5. Kostentragung

5.1. Die Frage, wer für Dekarbonisierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur thermischen Verbesserung des Gebäudes die – nach der Inanspruchnahme von Förderungen – noch verbleibenden Investitionskosten zu tra-

gen hat, wurde bei den obigen Ausführungen zu den unterschiedlichen Rechtsformen des Eigentums in Punkt 3. bereits mitbehandelt. Auch wurde bei der Darstellung zum Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht in Punkt 4.3. bereits erwähnt, dass die gemeinnützige Bauvereinigung die Kosten sowohl von Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs als auch von solchen zur Erzeugung von und Versorgung mit erneuerbarer Energie als Erhaltungskosten verrechnen und damit im Ergebnis auf die Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten überwälzen kann.

5.2. Ähnliches kann auch im **Mietrecht** geschehen, nämlich im Vollanwendungsbereich des MRG. Denn die erwartbar hohen Investitionskosten für solche Maßnahmen könnten über ihre Auswirkungen auf die sogenannte Mietzinsreserve zu einer **Mietzinserhöhung nach §§ 18 ff MRG** führen. Auch wurde bereits in der bisherigen rechtspolitischen Debatte über das EWG von Vermieterseite gefordert, dass der Investitionsaufwand bei den Regulativen über eine Mietzinsbegrenzung, insbesondere beim Richtwertsystem, berücksichtigt werden müsse. Hier geht die „Mindestforderung" dahin, dass etwa für die Umstellung der Wärmeversorgung auf nichtfossile Energieträger ein Zuschlag bei der Ermittlung des Richtwertmietzinses gesetzlich vorgesehen werden sollte. Die gegenwärtige Rechtslage kennt – jedenfalls auf gesetzlicher Ebene – einen solchen Zuschlag nicht; und ein solcher wurde – soweit überblickbar – bisher auch von den Gerichten nicht anerkannt. Doch werden für eine allfällige rechtspolitische Diskussion in der Zukunft zu dem hier behandelten Fragenkreis solche Forderungen sicherlich noch auf den Verhandlungstisch gelegt werden.

6. Sonderfragen

6.1. Keine „Enteignung" von Wohnungseigentümern zur Befriedigung eines technischerseits entstehenden Raumbedarfs

6.1.1. Bei den bisherigen Überlegungen über wohnrechtliche Begleitregelungen zum EWG in der ursprünglichen Fassung wurde noch auf ein Problem hingewiesen, das sich **im Wohnungseigentumsrecht** stellen kann: Für eine dekarbonisierende Heizungsumstellung kann auf der Liegenschaft ein **zusätzlicher Raumbedarf** entstehen, beispielsweise für die Installation eines Teils einer Wärmepumpenanlage im Inneren des Gebäudes oder etwa für die Errichtung einer Umwandlerstation bei der Einleitung von Fernwärme.

6.1.2. Soweit für solche Anlagenteile und Einrichtungen allgemeine Teile der Liegenschaft – wie etwa eine Waschküche oder ein Fahrradabstellraum – herangezogen werden können, könnte eine Umwidmung der Allgemeinfläche für den neuen Zweck durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer geschehen. Wenn dafür allerdings etwa **Kellerräumlichkeiten** herangezogen werden müssten, die bisher entweder aufgrund einer Benützungsregelung oder gar in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder Zubehöreigentums einem der Miteigentümer zugeordnet waren, kommt ein Mehrheitsbeschluss nicht in Betracht. Eine bestehende **Benützungsregelung** kann nur entweder im Einvernehmen aller Wohnungseigentümer oder aber durch gerichtlichen Beschluss geändert werden. Immerhin käme es aber im Falle einer Benützungsregelung eben in Betracht, im Hinblick auf den beschriebenen Raumbedarf bei Gericht eine Änderung dieser Regelung zu beantragen. Natürlich könnten sich die davon in ihren bisherigen Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigten Wohnungseigentümer in diesem gerichtlichen Verfahren mit entsprechenden Argumenten gegen eine solche Änderung zur Wehr setzen.

6.1.3. Wenn aber aus technischer Sicht Kellerräumlichkeiten herangezogen werden sollten, die einem oder mehreren Wohnungseigentümern in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder des **Zubehörwohnungseigentums** zugeordnet sind, kommt ein Zugriff auf diese Räumlichkeiten zur technischen Umsetzung der Heizungsumstellung nicht in Betracht. Die betroffenen Wohnungseigentümer können von den anderen nicht etwa zu diesem Zweck „enteignet" werden; ein Eingriff in ihr dingliches Nutzungsrecht ist ausgeschlossen.

6.2. Kochen mit Gas

Im Zusammenhang mit der Dekarbonisierung von Wohngebäuden wird immer wieder auf den Umstand hingewiesen, dass fossile Energieträger nicht nur zur Beheizung und zur Warmwasserbereitung genutzt werden, sondern oft auch zum Kochen und dass es daher ein vollständiger Umstieg auf erneuerbare Energien auch erfordern würde, bisherige **Gasherde durch Elektroherde** zu **ersetzen** (sofern ein Betrieb des Gasherdes mit erneuerbarem Gas nicht in Betracht kommt, was zumindest bis auf Weiteres den heutigen Gegebenheiten entsprechen dürfte). Im Wohnungseigentumsrecht **kann** von einem Wohnungseigentümer gegen dessen Willen **nicht verlangt werden**, vom Gasherd auf einen Elektroherd umzusteigen; dafür fehlt es an einer Rechtsgrundlage. Aber auch im Mietrecht müsste der Mieter eine solche von Vermieterseite angestrebte Änderung der Kochgelegenheit meines Erachtens nicht dulden (sofern nicht durch konkrete vertragliche Regelungen anderes vorgesehen wäre). Beim Kochen kann daher das Streben nach „Raus aus Gas" nur mit Zustimmung der Betroffenen verwirklicht werden. Wollte man beispielsweise im Mietrecht eine dahin gehende Duldungspflicht schaffen, bedürfte es dafür einer ausdrücklichen gesetzlichen Regelung.

6.3. Anschluss an Fernwärme

Was in Punkt 6.2. für das Kochen gesagt wurde, gilt auch für den Anschluss eines Nutzungsobjekts an die Fernwärme. Wenn ein Objekt bisher beispielsweise durch eine zentrale Wärmeversorgungsanlage, die etwa mit Öl

betrieben wurde, oder durch eine dezentrale Gastherme beheizt wurde, **kann weder** einem **Wohnungseigentümer noch** einem **Mieter** die **Umstellung auf Fernwärme** durch einen individuellen Anschluss seines Objekts gegen seinen Willen **aufgedrängt** werden. Theoretisch könnte auch hier eine entsprechende gesetzliche Änderung erwogen werden; rechtspolitisch scheint mir das jedoch kaum realisierbar. Anders wäre die Situation freilich dann, wenn schon eine – etwa mit Öl betriebene – zentrale Wärmeversorgung im Haus besteht und es nur darum ginge, durch Anschluss der zentralen Anlage an die Fernwärme den Energieträger zu wechseln; dieser Vorgang wäre mit keinem Eingriff in die Nutzungsrechte des einzelnen Wohnungseigentümers verbunden, weshalb sich die Frage einer Duldungspflicht hier gar nicht stellt.

7. Sukkus

Insgesamt illustrieren die obigen Ausführungen wohl deutlich, dass die geltende Rechtslage in Bezug auf die dekarbonisierende Heizungsumstellung in Wohngebäuden und deren thermische Verbesserung sehr komplex und zuweilen auch unklar ist. Die rechtlichen Hürden, die sich daraus ergeben können, dürften für Dekarbonisierungswillige abschreckend wirken. Ein Abbau dieser Hürden kann nur durch den Gesetzgeber geschehen.

Anmerkungen:

1 212/ME 27. GP, online abrufbar unter https://www.parlament.gv.at/gegenstand/XXVII/ME/212; RV 1173 BlgNR 27. GP.

2 RV 2268 BlgNR 27. GP.

3 Für personenbezogene Bezeichnungen wird in diesem Beitrag auf Wunsch des Redaktionskomitees dieser Zeitschrift immer das generische Maskulinum verwendet.

4 Vgl dazu *Painsi/Terlitza*, Wohnungseigentumsrecht (2022) Rz 656.

5 *Pesek*, Die Willensbildung im Wohnungseigentum für die Durchführung klimaschützender Maßnahmen: Status quo und rechtspolitische Änderungsvorschläge, wobl 2023, 53 und 103.

6 *Pesek*, wobl 2023, 57 mit weiteren Nachweisen.

7 RIS-Justiz RS0020780.

8 So auch *Memmer* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON[1.04] §§ 514 – 516 Rz 9.

Korrespondenz:
Hon.-Prof. Dr. Johannes Stabentheiner
E-Mail: johannes@stabentheiner.one