

AUSWIRKUNGEN DES PROTOKOLLS VON KYOTO AUF DIE GEBÄUDEBEWIRTSCHAFTUNG, INSBESONDERE AUF DIE ANWENDUNG DES WEG 2002

Dr. Ilse Unterrainer¹⁸

Preisträgerin des Forschungspreises 2006 des Österreichischen Verbandes der Immobilientreuhänder – 2. Preis

„Eigentlich gehen mir zwischenzeitlich die Diskussionen über der Klimaschutz ziemlich auf die Nerven, weil ich aufgrund meiner Untersuchungen zu dem Schluss gekommen bin, dass der eigentliche Sinn des Klimaschutzes verloren gegangen ist.“

Mit diesen provokanten Worten endet die Arbeit „Auswirkungen des Protokolls von Kyoto auf die Gebäudebewirtschaftung, insbesondere auf die Anwendung des WEG 2002“. Zu dieser Aussage führten eine Reihe von Untersuchungen, welche in zwei Hauptgruppen unterteilt werden können: Einerseits die Untersuchungen klimarelevanter Maßnahmen im internationalen und nationalen Rahmen und andererseits die Untersuchungen praxisbezogener Schwierigkeiten bei der Umsetzung dieser Maßnahmen im Wohnungseigentumsobjekt.

Die Arbeiten an dieser Dissertation begannen bereits kurz nach Veröffentlichung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, die für die Gebäudebewirtschaftung den Energieverbrauch in den Mittelpunkt rückte. Allein der Wohn- und Tertiärsektor, der zum größten Teil aus Gebäuden besteht, ist für über 40 vH des Endenergieverbrauchs in der Europäischen Gemeinschaft verantwortlich. Nähere Betrachtungen dieser Richtlinie im europäischen Kontext zeigten, dass diese Richtlinie in eine Reihe von Maßnahmen eingebettet wurde, welche den Ausstoß von Treibhausgasen in der Europäischen Union verringern sollen (Programme SAVE und ALTENER). Weitere Untersuchungen ergaben, dass die Europäische Gemeinschaft als einzige Organisation der regionalen Wirtschaftsintegration das von den Vereinten Nationen ausgearbeitete Protokoll von Kyoto ratifizierte. Damit war der Zusammenhang zwischen Kyoto und der Gebäudebewirtschaftung und somit die Grundlage für diese Arbeit gefunden. Außerdem zeigte sich auch sehr bald der akute Handlungsbedarf in diesem Bereich – nicht nur in Österreich, sondern weltweit. Das Ziel, welches im Kyoto-Protokoll vereinbart wurde, lautete, dass innerhalb des Verpflichtungszeitraumes 2008 bis 2012 die Gesamtemissionen an Treibhausgasen um mindestens 5 vH unter das Niveau von 1990 gesenkt werden. Österreich hat seinen Beitrag durch die Reduktion der Treibhausgase um 13 Prozent gegenüber den Werten von 1990 zu leisten. Effektiv bedeutet dies eine Abnahme von 10 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalent. Da

¹⁸ Als Dissertation an der Leopold-Franzens-Universität Innsbruck bei Univ.-Prof. Dr. Gottfried Call im Juni 2005 eingereicht.

jedoch bis zum Jahr 2010 mit einem weiteren Ansteigen der Emissionen gerechnet werden muss, wird sich die endgültig notwendige Reduktion auf etwa 17 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalent belaufen. (Anmerkung: Um die Treibhauswirksamkeit durch eine einzige Zahl bewerten zu können, wird die Treibhauswirksamkeit der Treibhausgase mit der von CO₂ verglichen und mit CO₂-Äquivalent bezeichnet.)

Nachdem eine Zuordnung klimarelevanter Maßnahmen zum Bereich der Vereinten Nationen, zum Bereich der Europäischen Union oder zu Österreich aufgrund der Vermischung dieser drei Handlungsebenen kaum möglich war und ist, wurde in dieser Arbeit versucht, einen möglichst einfachen zusammenhängenden Überblick herzustellen. Dabei wurde als Grundgerüst die „Strategie Österreichs zur Erreichung des Kyoto-Ziels“ aus dem Jahre 2002 verwendet. Danach sollen im Bereich „Raumwärme und Kleinverbrauch“ 4,10 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalent eingespart werden (Anmerkung: Im Bereich „Verkehr“ wird hingegen mit einer Erhöhung um 3,98 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalent gerechnet).

Folgende Maßnahmen wurden im Rahmen dieser Arbeit näher ausgeführt und es wurde vor allem versucht, die jeweiligen rechtlichen Grundlagen dafür zu finden:

- Einführung eines bundeseinheitlichen Energieausweises
- Contracting-Programme
- Verbrauchsabhängige Wärmeabrechnung bei bestehenden Gebäuden – Anpassung von § 6 HeizKG
- Festlegung von Qualitätskriterien für die Neubau- und Sanierungsförderung bzw. Neuausrichtung der Althausanierungsförderung
- Umstellung von Heizungssystemen
- Anpassung der Bauvorschriften, der Raumordnung, der Flächenwidmung und der Bebauungsplanung sowie
- Periodische Wirkungsgrad- bzw. Abgasmessung bei allen Heizkesseln bzw. Feuerstätten

Ziel dieser Arbeit war es aber nicht, die einzelnen klimarelevanten Maßnahmen aufzuzählen, einen entsprechenden Katalog herzustellen und kritisch zu kommentieren. Vielmehr sollte untersucht werden, welche dieser Maßnahmen im Wohnungseigentumsobjekt umgesetzt werden können bzw. mit welchen rechtlichen Schwierigkeiten in der Praxis dabei gerechnet werden muss.

Es kann wohl davon ausgegangen werden, dass folgende drei Maßnahmen am häufigsten in der Praxis vorkommen:

1. Umstellung der Heizung/ Anschluss an die Fernwärme
2. Installation von Vorrichtungen zur individuellen Energieverbrauchsermittlung
3. thermische Sanierung von Gebäuden (Fassade, Fenster)

Die Untersuchung dieser Bereiche hat ergeben, dass sich aus dem Gesetz keine eindeutige Zuordnung zur ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung treffen lässt. Dies ist aber deswegen so wichtig, weil eine Reihe von rechtlichen Folgen und in weiterer Konsequenz auch Verzögerungen in der Umsetzung dieser Maßnahmen von dieser Zuordnung abhängen. Die zwei

wichtigsten Unterschiede sind einerseits die Einspruchsfristen, welche bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung bei einem Monat liegen, bei Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung bei drei Monaten, andererseits die inhaltliche Ausgestaltung der Einsprüche.

Hinsichtlich der Umstellung der Heizung ergingen bereits relevante Entscheidungen des OGH. Eine Auswertung dieser hat jedoch ergeben, dass es immer auf die Umstände des Einzelfalles ankommt, ob eine Umstellung der Heizung oder der Anschluss an die Fernwärme eine Maßnahme der ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung darstellt. In der Praxis kommt es daher vielfach zu einer Rechtsunsicherheit. Im Sinne einer konsequenten Verfolgung des Kyoto-Zieles wäre der österreichische Gesetzgeber angehalten, hier einfachgesetzliche Klarstellungen in der Art durchzuführen, dass die Umstellung der Heizung auf energiesparende und alternative Anlagen oder der Anschluss an die Fernwärme als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung gemäß § 28 WEG 2002 anzusehen sind. Wünschenswert wäre in diesem Zusammenhang auch, dass verpflichtend eine Mehrheitsweisung – ähnlich § 29 WEG 2002 – einzuholen ist.

Für die Installation von Vorrichtungen zur individuellen Energieverbrauchsermittlung ist wichtig anzumerken, dass der § 6 HeizKG in der Praxis kaum Anwendung findet. Dies deshalb, weil ein Gutachten über die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme vorgelegt werden müsste. Ein anderer Denkansatz könnte von § 3 Abs. 2 Z 6 MRG ausgehen, der derartige Maßnahmen bei einer Vereinbarung zwischen dem Vermieter und 2/3 der Mieter vorsieht. Korrespondierend dazu kann man die Bestimmung des § 32 Abs. 3 WEG 2002 sehen, welche ebenfalls eine 2/3 Mehrheit verlangt. In Frage käme zwar auch die Subsumierung unter § 3 Abs. 2 Z 5 MRG; aber eine notwendige Aussage bezüglich der Wirtschaftlichkeit der Heizkostenzähler ist generell nicht möglich. Es wäre auch der Denkansatz möglich, dass die Umstellung der kompletten Heizanlage für die Senkung der CO₂-Emissionen gegenüber dem Einbau von Wärmemengenzählern zweckmäßiger ist. Aufgrund weiterer umfangreicher Untersuchungen wird daher bezweifelt, dass der Einbau von Wärmemengenzählern eindeutig als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung qualifiziert werden kann. Auch eine Subsumierung unter § 29 WEG 2002 und §§ 834ff ABGB ist nicht eindeutig möglich. Daher wird in dieser Arbeit die Meinung vertreten, dass der Einbau von Heizkostenzählern nur mit einer 2/3 Mehrheit gemäß § 32 Abs. 3 WEG 2002 möglich ist.

Im Falle der Anbringung eines Vollwärmeschutzes oder des Fenstertausches ergab die Durchsicht der relevanten OGH-Entscheidungen, dass folgende Kriterien für die Qualifizierung als Maßnahme der ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung beachtet werden müssen:

- + Allgemeiner Erhaltungszustand des Hauses,
- + Wirtschaftlichkeit der Maßnahme,
- + Zweckmäßigkeit der Maßnahme und
- + ortsüblicher Standard.

Es kommt daher auch in diesem Bereich nur auf die Umstände des Einzelfalles an, ob es sich um eine Maßnahme der ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung handelt. Auch in diesem Bereich hätte der Gesetzgeber entsprechende Klarstellungen zu treffen.

Mit der Umsetzung der angeführten Maßnahmen im Wohnungseigentumsobjekt und insbesondere auch den Anfechtungsmöglichkeiten derartiger Beschlüsse hängen sehr stark die Höhe der Rücklage und die Vorausschau zusammen. Vor allem wird in der Arbeit kritisiert, dass der Begriff „in absehbarer Zeit“ nicht näher konkretisiert wird und diesbezüglich Rechtsunsicherheit besteht.

Seit einiger Zeit erfreuen sich Wintergärten immer höherer Beliebtheit. Auch in Fachkreisen wird der Wintergarten in letzter Zeit immer wieder als energetische Maßnahme erwähnt. Prinzipiell benötigt ein Wohnungseigentümer die Zustimmung sämtlicher grundbücherlichen Miteigentümer für die Errichtung eines Wintergartens (§ 16 WEG 2002) oder er hat sich die Zustimmung im Außerstreitverfahren ersetzen zu lassen. Unter Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft, wie dies bei der Errichtung des Wintergartens der Fall ist, gelten verschärfte Genehmigungskriterien. Die Änderung hat der Verkehrsüblichkeit zu entsprechen oder sie verfolgt ein wichtiges Interesse des Wohnungseigentümers. Die Verkehrsüblichkeit wurde von der Rechtsprechung für Wintergärten bereits verneint. Das „wichtige Interesse“ muss über das selbstverständliche Interesse des Eigentümers an einer Wertsteigerung des Objektes hinausgehen. Es wäre möglich, dass die Anerkennung des Wintergartens als energetische Maßnahme das „wichtige Interesse“ an der Einsparung von Energie begründet.

Das Energie-Einspar-Contracting wurde in Österreich bereits an einigen Bundesimmobilien erfolgreich erprobt. Aber ist eine Umsetzung auch innerhalb des Wohnungseigentumsobjektes möglich? Im Grunde geht es beim Abschluss von „Contracting-Verträgen“ um die gleichzeitige Beauftragung eines externen Dienstleistungsunternehmers zur Ausführung einer Gesamtsanierung eines Gebäudes und der Vorfinanzierung dieser Maßnahmen für einen Zeitraum von bis zu 20 Jahren. Problematisch ist in diesem Bereich vor allem die Unterscheidung von Maßnahmen der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung. Contracting-Verträge haben eine umfassende Sanierung eines Gebäudes zum Inhalt. Die durchzuführenden Maßnahmen werden wohl von der Anbringung von Dämmungen bis zur Änderung der Heizanlage reichen. Daher ist es wohl vom Einzelfall unter Betrachtung aller geplanten Maßnahmen abhängig, ob es sich um eine Maßnahme der ordentlichen oder der außerordentlichen Verwaltung oder sogar um ein zustimmungspflichtiges Verfügungsgeschäft handelt. Außerdem bestehen noch weitere rechtliche Bedenken bezüglich der Finanzierungsart bei Contracting-Verträgen. In der Arbeit wird der Schluss gezogen, dass Contracting-Verträge mit dem derzeitigen wohnungseigentumsrechtlichen Finanzierungsmodell nicht kompatibel sind. Interessanterweise finden sich aber entsprechende Gesetzesstellen seit der WRN 2000 im WGG (§ 14 Abs. 5a und 5b WGG).

Wie kamen aber nun die äußerst provokanten Worte zustande, welche diesen Artikel einleiteten? Während der intensiven Beschäftigung mit diesem Thema stolpert man oft ungewollt über Gesetzesstellen oder Passagen, die einen schmunzeln oder erschrecken lassen. Beispielsweise wurde in der Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie der Einbau von Heizkostenzählern überhaupt nicht mehr erwähnt, obwohl dieser Punkt ein Hauptteil der einige Jahre vorher ergangenen SAVE-Richtlinie war und obwohl in der Präambel der Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie dieser Punkt sogar erwähnt wird. Wie konnte das vergessen werden? Wie kann es sein, dass im Bereich der

„Raumwärme und Kleinverbrauch“ teure Investitionen zur Reduzierung von 4,10 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalent getätigt werden sollen, während im Bereich „Verkehr“ die Treibhausgase um diesen Wert wieder ansteigen? Es ist daher dringend an der Zeit, dass der Klimaschutz die Beachtung findet, die ihm zusteht.