

schönherr
ATTORNEYS AT LAW

Hindernisse im Immobilienrecht für energiewenderelevante Investitionen

Michael Lagler
9. Juli 2019

Allgemeines



- Hohe regulatorische Hürden im öffentlich-rechtlichen Bereich (Baurecht, Denkmalschutz) und hohe zivilrechtliche Hürden im privatrechtlichen Bereich (MRG, WEG)
- Beschränkungen des Eigentumsrechts sind größtes Hindernis für Investitionen aller Art: Kündigungsschutz im MRG und geschützte Interessen der Wohnungseigentümer im WEG → Einschränkung der Dispositionsfreiheit
- Energiekosten werden als Betriebskosten auf Mieter umgelegt → Energieoptimierung und Energieeffizienz sind kein finanzieller Anreiz für Eigentümer

Mietrecht



- Erhaltungspflicht des Vermieters (§ 3 MRG, Vollanwendungsbereich): Installation von Energie sparenden Gemeinschaftseinrichtungen nur bei „wirtschaftlich vernünftigem Verhältnis zum Erhaltungszustand und den zu erwartenden Einsparungen“
- Verbesserungspflicht des Vermieters (§ 4 MRG, Vollanwendungsbereich): keine Erwähnung energiewenderelevanter Investitionen
- Verbesserung durch den Mieter und Ersatzanspruch (§ 9f MRG, Vollanwendungsbereich): keine Bevorzugung energiewenderelevanter Investitionen
- § 1096 ABGB (Teil- oder Nichtanwendung des MRG): Vermieter hat den Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten; Instandhaltung kann teilweise dem Mieter übertragen werden

Wohnungseigentumsrecht



- Überwiegender Teil der Änderungen an einem Wohnungseigentumsobjekt sind genehmigungspflichtige Änderungen – ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer droht ein Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch
- Ersatzweise Genehmigung durch das Gericht:
 - Änderung betrifft nur das eigene Objekt: keine Schädigung des Hauses, keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Eigentümer, keine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes, keine Gefahr für Sicherheit
 - Änderung betrifft auch allgemeine Teile der Liegenschaft: zusätzlich muss Änderung verkehrsüblich sein und wichtigen Interessen des Eigentümers entsprechen
 - Änderung betrifft auch ein anderes WE-Objekt: zusätzlich keine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung und Interessenabwägung
- Keine Bevorzugung energiewenderrelevanter Änderungen.

Baurecht / Denkmalschutz



- „Bundesweites Verbot von Ölheizungen bis 2020 geplant (Erneuerbaren Energie-Gesetz soll demnächst eingebracht werden); dzt bereits in Wien und NÖ Verbot von Ölheizungen bei Neubauten bzw Austausch von Ölheizungen bei Sanierungen
- Denkmalschutz: bauliche Maßnahmen bei historischen Gebäuden müssen zusätzlich zur Baubehörde auch von der Denkmalschutzbehörde genehmigt werden
- Ortsbildschutz betrifft äußeres Erscheinungsbild von Gebäuden und zB auch Sichtachsen
- UNESCO Welterbe-Status: Schutz von Welterbe Regionen (insb Zentrum von Wien, Salzburg und Graz)

Sondergesetze

- Elektrizitätswirtschafts- und –organisationsgesetz 2010 (EIWOG 2010): Mieter oder Eigentümer in Mehrparteienhäusern haben gegenüber den Netzbetreibern einen Anspruch, eine Stromerzeugungsanlage (zB Photovoltaikanlagen) gemeinschaftlich zu betreiben und den dadurch gewonnenen Strom zu nutzen
- Wiener Elektrizitätswirtschaftsgesetz 2005 (WeiWG 2005):
 - Regelt die Erzeugung, Übertragung, Verteilung von und Versorgung mit Elektrizität sowie die Organisation der Elektrizitätswirtschaft in Wien;
 - Enthält Bestimmungen über die Genehmigung für Solaranlagen auf Dächern; je nach Größe der Anlage anzeige- oder genehmigungspflichtig; gesonderter Bescheid vom Denkmalamt bei denkmalgeschützten Gebäuden

Rechtspolitische Maßnahmen

- Kündigungsmöglichkeiten im Bereich des MRG bei energierelevanter Sanierung des gesamten Gebäudes
- Zulässigkeit der Anhebung von Mietzinsen bei ökologischer Sanierung von Gebäuden
- Aufnahme von energierelevanten Maßnahmen, zB Ladestationen für Elektrofahrzeuge, in die Aufzählung des § 4 Abs 2 MRG (nützliche Verbesserungen)
- Reduktion der Zustimmungserfordernisse im WEG bei energierelevanten Maßnahmen – Verschlechterung der Stellung der einzelnen WE-Eigentümern zugunsten von energierelevanten Investitionen
- Verbesserung der Rechtsstellung von schlichten Miteigentümern (zumindest) analog zum WEG bei Durchführung von energierelevanten Maßnahmen

Rechtspolitische Maßnahmen

- Zurückhaltung bei Widmung von Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäusern und Nutzung bereits vorhandener verbauter Fläche → keine Vorratswidmung
- Pflicht zur teilweisen Begrünung von Gebäuden bei Neubauten
- Baubehördliche Vorschriften betreffend Fahrradräume (vgl § 119 Abs 5 WrBauO), Anschlüsse für E-Autos (entsprechende Leitungsschächte für Nachrüstungen müssen bereits gebaut werden), etc in Neubauten
- Lockerung bei Denkmalschutz und Ortsbildschutz zugunsten von ökologischen Maßnahmen
- Strenge Umsetzung von EU-Gebäuderichtlinie (aktuell 2018/844/EU) – „Gold-Plating“
- Diskussion: Grundsteuer als Lenkungsinstrument

michael lagler



T: +43 1 534 37 50142
E: m.lagler@schoenherr.eu

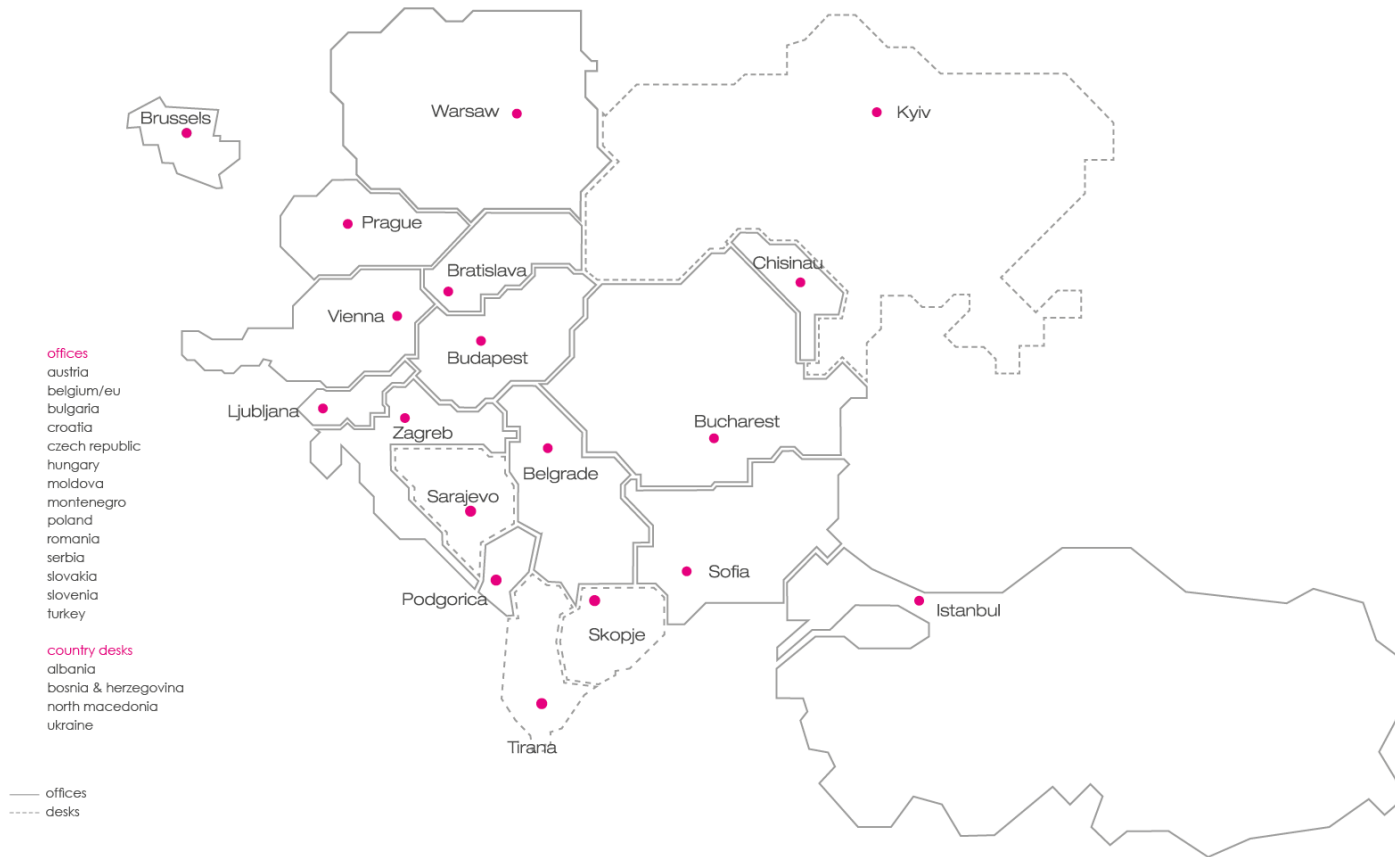
Position	Managing Partner, Schoenherr
Practice Areas	Real Estate, CEE
Education	University of Salzburg (Mag. iur. 1994, Dr. iur. 1996) Pallas Consortium, Nijmegen, The Netherlands (LL.M. 1997)
Memberships	Vienna Bar Association
Publications	Author of articles on real estate law and property transactions
Languages	German, English

straight to the point



With guided precision
and legal services
tailored to your needs,
our teams across 14
countries lead you from
start to finish.

our footprint across europe



Thank you!

schönherr

schönherr
ATTORNEYS AT LAW

Schoenherr is one of the top corporate law firms in Central and Eastern Europe. With our wide-ranging network of offices throughout CEE/SEE, we offer our clients unique coverage in the region. The firm has a long tradition of advising clients in all fields of commercial law, providing seamless service that transcends national and company borders. Our teams are tailor-made, assembled from our various practice groups and across our network of offices. Such sharing of resources, local knowledge and international expertise allows us to offer the client the best possible service. www.schoenherr.eu

IMPORTANT NOTICE

This confidential presentation (the "**Presentation**") has been prepared by Schönherr Rechtsanwälte GmbH ("**Schoenherr**") for the recipient to which it was sent and/or presented, and certain of that recipient's affiliates, for information and discussion purposes only.

Recipients of this Presentation should not treat the contents of this Presentation as a substitute for obtaining specific advice relating to legal, regulatory, commercial, financial, audit and tax matters, and are to make their own independent assessments concerning such matters.

Neither this Presentation, nor any part of it nor anything contained in this Presentation or referred to in it nor the fact of its distribution, should form the basis of or be relied on or act as a recommendation to pursue (or not to pursue) a particular course of action.

The contents of this Presentation and any views expressed herein are confidential and may not, directly or indirectly, be copied, distributed, published or reproduced, in whole or in part, or disclosed to any other person.

Schoenherr retains the right to request the return or destruction of this Presentation at any time.