



universität
wien

MASTER THESIS

Titel der Master Thesis / Title of the Master's Thesis

„Der EVB im WGG“

verfasst von / submitted by

Mag. Elisabeth Nitsche

angestrebter akademischer Grad / in partial fulfilment of the requirements for the degree of

Master of Laws (LL.M.)

Wien, 25.03.2022 / 03-25-2022 Vienna

Studienkennzahl lt. Studienblatt /
Postgraduate program code as it appears on
the student record sheet:

A 992 361

Universitätslehrgang lt. Studienblatt /
Postgraduate program as it appears on
the student record sheet:

Wohn- und Immobilienrecht (LL.M.)

Betreut von / Supervisor:

Ministerialrat Dr. Andreas Sommer

Inhaltsverzeichnis

1. Untersuchungsgegenstand dieser Arbeit,	Seite 3
2. Einleitung	Seite 4
3. Historische Entwicklung	Seite 6
4. Erhaltungsarbeiten	Seite 11
5. Der Erhaltungsbegriff nach § 14a WGG im Sinne der Wohnrechtsnovelle 2019	Seite 17
6. Erhaltung mitvermieteter Heizthermen und Warmbasseboiler	Seite 22
7. Fiktive Erhaltungsarbeiten	Seite 24
8. Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 1096 ABGB	Seite 25
9. Gesundheitsgefährdung	Seite 26
10. Ernste Schäden des Hauses	Seite 31
11. Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses	Seite 33
12. Gemeinschaftseinrichtungen	Seite 34
13. Verbesserungsarbeiten	Seite 36
14. Einschränkungen im Zuge von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen	Seite 39
15. Nutzungsvertragsklauseln im Sinne des KSchG	Seite 45
16. EVB-Beträge	Seite 47
17. Höhe der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	Seite 48
18. Einnahmen aus dem „EVB“-Topf	Seite 52
19. Verwendung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	Seite 56
20. Nachverdichtung nach § 13 Abs. 7 WGG	Seite 57
21. Überprüfung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	Seite 58
22. Sanierungsvereinbarung nach § 14 Abs. 2b WGG	Seite 60
23. Überprüfung der Sanierungsvereinbarung	Seite 62
24. EVB-Erhöungsverfahren	Seite 63
25. Verfahren in Außerstreitsachen	Seite 67
26. Verfahren vor der Gemeinde § 39 MRG	Seite 68
27. Grundsatzentscheidung	Seite 70
28. Verfahren nach § 14 c WGG	Seite 75
29. Endabrechnung	Seite 78
30. Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zwischen Mietern und Wohnungseigentümer	Seite 81
31. Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bei Wohnungseigentumsbegründung	Seite 82
32. EVB-Erhöungsverfahren nach Wohnungseigentumsbegründung	Seite 85
33. Maßnahmen nach § 14abs. 5 WGG	Seite 87
34. Zusammenfassung	Seite 89
35. Summary	Seite 91
36. Literaturverzeichnis	Seite 93

1. Untersuchungsgegenstand dieser Arbeit:

Der Untersuchungsgegenstand meiner Arbeit bezieht sich auf die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

1. Insbesondere welche Kosten den Mietern über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge verrechnet werden dürfen.
2. Dürfen den Mietern lediglich notwendige Erhaltungsarbeiten über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge verrechnet werden?
3. Gibt es eine taxative Aufzählung, welche Arbeiten als Erhaltungsarbeiten und welche Arbeiten als Verbesserungsarbeiten zu qualifizieren sind?
4. Was sind Erhaltungsarbeiten?
5. Was sind Verbesserungsarbeiten?
6. In welcher Höhe dürfen den Mietern die Beiträge vorgeschrieben werden?
7. Welche Möglichkeiten gibt es für eine gemeinnützige Bauvereinigung, umfassende Sanierungsarbeiten durchzuführen, wenn die Kosten nicht mehr über die laufenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gedeckt werden können?
8. Änderungen der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge im Zuge der WGG-Novelle 2016 und der WGG-Novelle 2019.
9. EVB-Erhöungsverfahren und die Belastung der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten durch eine Erhöhung der Kosten.
10. Verfahrensrechtliche Schritte in einem EVB-Erhöungsverfahren und die Durchsetzung von rechtskräftigen Entscheidungen.
11. Unterschiede zwischen ein- und zweistufigen EVB-Verfahren und die Folgen für ihre Bewohner.

2. Einleitung

Eine gemeinnützige Bauvereinigung ist im Interesse ihrer Mieter verpflichtet, Wohnhausanlagen in Stand zu halten und dafür Sorge zu tragen, dass keine Gefahr für die Bewohner von der Wohnhausanlage ausgeht. Für notwendige Erhaltungsarbeiten und nützliche Verbesserungsarbeiten gibt der Gesetzgeber den gemeinnützigen Bauvereinigungen die Möglichkeit Beiträge einzuhoben, die zweckgebunden für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen der jeweiligen Anlage verwendet werden.

Im Sinne des § 14d Abs. 1 WGG¹ haben die gemeinnützigen Bauvereinigungen folgende Verpflichtungen einzuhalten: *„Die Bauvereinigung hat im Interesse einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung der Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten die Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages zu verlangen, sofern der Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, für das die Baubehörde den Abbruch weder bewilligt noch aufgetragen hat. Bei Verwendung eigenen oder fremden Kapitals gelten Verzinsung und Geldbeschaffungskosten als Kosten der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten.“*

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz verpflichtet die Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten, Beiträge für die Erhaltung der jeweiligen Anlage als Entgelt für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu leisten. Die gemeinnützige Bauvereinigung ist nicht nur verpflichtet laufende Erhaltungsarbeiten durchzuführen, sondern auch dazu angehalten nützliche Verbesserungen für ihre Bewohner zu veranlassen.

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen sind verpflichtet, die geltenden Bauvorschriften, die ÖNORMEN sowie verwaltungsbehördliche Vorschriften einzuhalten und die Wohnhausanlagen auf dem Stand der Technik zu erhalten.

Die Einhaltung der behördlichen Vorgaben garantiert den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten einen Mindeststandard, in dem die Wohnhausanlagen zu erhalten sind.

Die gemeinnützige Bauvereinigung muss somit einerseits die Wohnhausanlagen auf den Stand der Technik erhalten und andererseits den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

¹ BGBl I 2015/157.

In einem EVB-Erhöungsverfahren haben die gemeinnützigen Bauvereinigungen bei der Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge über das gesetzlich zulässige Ausmaß immer wieder auf die Leistungsfähigkeit der Bewohner der Wohnhausanlage Bedacht zu nehmen.

3. Historische Entwicklung

Mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz 3. WÄG² wurde die Verpflichtung den gemeinnützigen Bauvereinigungen auferlegt, einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag einheben zu müssen.

§ 14d Abs. 1 WGG³: *„Die Bauvereinigung hat im Interesse einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung der Kosten der jeweils erkennbaren und absehbaren Zeit notwendig werdende Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten die Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages zu verlangen, sofern der Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, für das die Baubehörde den Abbruch weder bewilligt noch aufgetragen hat.“*

Die Bauvereinigungen hatten vor dem 3. WÄG⁴ die Möglichkeit, neben dem Entgelt Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge einzuheben, mit Inkrafttreten des 3. WÄG⁵ am 01.01.1994 war sie verpflichtet Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge als fixer Entgeltbestandteil den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten vorzuschreiben.⁶

Die zulässigen einzuhebenden EVB-Beträge waren mit einem Viertel des zulässigen Höchstbetrages der gesamten Erhaltungs- und Verbesserungskomponente begrenzt, dies war zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des 3. WÄG⁷ am 01.01.1994 ATS 14,80 (€ 1,08). Der Betrag in der Höhe von ATS 14,80 hat sich am Mietrechtsgesetz für Wohnungen der Ausstattungskategorie C orientiert.⁸

Die Höhe der einzuhebenden Beträge des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages haben sich nach dem 3. WÄG⁹ ausschließlich am Alter der Baulichkeiten orientiert.¹⁰

§ 14d Abs. 2 WGG¹¹: *„Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag darf je nach Quadratmeter der Nutzfläche und Monat*

- 1. sofern die Baubewilligung mindestens 20 Jahre zurückliegt, ATS 14,80*
- 2. sofern die Baubewilligung weniger als 20 Jahre, mindestens aber zehn Jahre zurückliegt, zwei Drittel des Betrages und ansonst*

² 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, BGBl 1993/800.

³ 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, BGBl 1993/800.

⁴ 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, BGBl 1993/800.

⁵ 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, BGBl 1993/800.

⁶ AB1268 IA 579/A GP XVIII zu Art I Z 32, 33, 35 und 37.

⁷ 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, BGBl 1993/800.

⁸ AB 1268 IA 579/A GP XVIII zu Art I Z 32, 33, 35 und 37.

⁹ 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, BGBl 1993/800.

¹⁰ AB 1268 IA 579/A GP XVIII zu Art I Z 32, 33, 35 und 37.

¹¹ 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, BGBl 1993/800.

3. ein Viertel dieses Betrages

nicht übersteigen.

Diese Beträge sind entsprechend der Regel des § 16 Abs. 6 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. 800/1993 wertgesichert.“

Die einzuhebenden EVB-Beträge sind in drei Stufen unterteilt worden, die Stufen orientieren sich am Erstbezug der Baulichkeit. Von der Baubewilligung bis zu einem Alter von 10 Jahren wurden ATS 3,70 (€ 0,22) eingehoben. Für Baulichkeiten ab einem Alter von 10 Jahren bis 20 Jahren durften ATS 9,90 (€ 0,72) eingehoben werden. Ab dem 20 Jahr durfte die Bauvereinigung den Maximalbetrag in der Höhe von ATS 14,80 (€ 1,08) einheben. Die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge wurden nach dem Verbraucherindex 1986 angepasst.¹²

Ein Ausnahmetatbestand wurde für die Einhebung der EVB- Beträge, die über den Betrag in der Höhe von ATS 3,70 (€ 0,22) hinausgehen geschaffen. Die Errichtung zur Fernwärmeversorgung als Verbesserungsmaßnahmen wurde mit § 14d Abs. 3 WGG¹³ geschaffen.¹⁴

In § 14d Abs. 3 WGG¹⁵ wurden folgende Verbesserungsarbeiten festgehalten: *„Zur Finanzierung von Verbesserungsarbeiten zur Fernwärmeversorgung gemäß § 14b Abs 2 Z 3a kann die Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages nach Abs 2 Z 2 auch dann verlangt werden, wenn die Baubewilligung für das Gebäude im Zeitpunkt des erstmaligen Einhebens des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages vor weniger als zehn Jahren erteilt worden ist.“*

Die Finanzierung einer Fernwärmeversorgung über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge wurde als Sondertatbestand im Gesetz aufgenommen und hat den gemeinnützigen Bauvereinigungen somit die Möglichkeit eingeräumt über die erste Stufe der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bei einer Wohnhausanlage deren Baubewilligung weniger als 10 Jahre alt ist, hinauszugehen.¹⁶

In § 14d Abs. 4 WGG¹⁷ wurden formelle Erfordernisse für die Einhebung der Beiträge verankert: *„Die Bauvereinigung muss dieses Verlangen den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten spätestens einen Monat vor dem Entgeltstermin, zu dem die Entrichtung des Erhaltungs- und*

¹² AB1268 IA 579/A GP XVIII zu Art I Z 32, 33, 35 und 37.

¹³ 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, BGBl 1993/800.

¹⁴ Würth/Zingher/Kovanyi, Kurzkomentar Miet- und Wohnrecht Band I, 22. Auflage zu § 14b WGG Rz 2.

¹⁵ 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, BGBl 1993/800.

¹⁶ Würth/Zingher/Kovanyi, Kurzkomentar Miet- und Wohnrecht Band I, 22. Auflage zu § 14d WGG Rz 7.

¹⁷ 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, BGBl 1993/800.

Verbesserungsbeitrag gefordert wird, schriftlich mit der Verpflichtung bekanntzugeben, dass der so geforderte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, soweit er den Beitrag nach Abs. 2 Z 3 übersteigt, innerhalb von zehn Jahren ab der jeweiligen Entrichtung zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verwendet und hierfür jeweils zum 30. Juni eines jeden Kalenderjahres eine gesonderte Abrechnung (§ 19 Abs. 1 WGG¹⁸) gelegt wird.“

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen hatten auch nunmehr die Verpflichtung, Erhöhungen des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages als geänderte Entgeltvorschrift den Mietern einen Monat vor Fälligkeit der Entgeltzahlung schriftlich mitzuteilen. Die Bauvereinigung musste aber die eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeträge binnen 10 Jahren für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen in der jeweiligen Wohnhausanlage verwenden. Den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten stand dagegen ein Rechnungslegungsanspruch im Sinne des § 19 Abs. 1 WGG¹⁹ zu und das Recht auf Einsicht in die Belege.²⁰

Der Einbau einer Fernheizung im gesamten Objekt rechtfertigte die 2. Stufe der EVB-Beträge in der Höhe von ATS 9,90 (€ 0,72).²¹

Mit § 14d Abs. 7 WGG²² hat der Gesetzgeber den gemeinnützigen Bauvereinigungen eine Verpflichtung zur Verwendung der eingehobenen Beträge auferlegt: *„Verwendet die Bauvereinigung, die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht innerhalb einer Frist von zehn Kalenderjahren zur Finanzierung einer Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit, so hat die Bauvereinigung unverzüglich, die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zuzüglich einer angemessenen Verzinsung insoweit zurückzuerstatten, als diese die nach Abs. 2 Z 3 errechneten Beträge übersteigen.“*

Die in § 14d Abs. 7 WGG²³ eingeführte gesetzliche Bestimmung hat die Bauvereinigung verpflichtet, die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge binnen einer Frist von 10 Jahren für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen in der jeweiligen Wohnhausanlage in der diese Beträge eingehoben wurden, auch zu verwenden. Im Falle, dass die eingehobenen Beträge nicht für Erhaltungs- und

¹⁸ 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, BGBl 1993/800.

¹⁹ 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, BGBl 1993/800.

²⁰ Würth/Zingher/Kovanyi, Kurzkomentar Miet- und Wohnrecht Band I, 22. Auflage zu § 14d WGG Rz 8.

²¹ Würth/Zingher/Kovanyi, Kurzkomentar Miet- und Wohnrecht Band I, 22. Auflage zu § 14d WGG Rz 7.

²² 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, BGBl 1993/800.

²³ 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, BGBl 1993/800.

Verbesserungsarbeiten verwendet wurden, waren diese Beträge verzinst an die Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zurückzuzahlen.²⁴

Mit der Einführung der Entgeltrichtlinienverordnung²⁵ wurde die Definition konkretisiert, was unter dem Begriff Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten subsumiert werden kann:

In § 12 Abs. 1 ERVO²⁶ sind folgende Aufzählungen enthalten: *„Als Kosten von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Sinne des § 14a Abs. 3 und des § 14b Abs. 3 WGG sind zu verstehen:*

- 1. die Baukosten der Arbeiten,*
- 2. die Kosten der Planung und der örtlichen Bauaufsicht (§ 2 Z 1 und § 39 Abs. 17 WGG),*
- 3. die Bauverwaltungskosten (§§ 5 und 7) und*
- 4. die Finanzierungskosten, wie etwa tatsächliche Kosten für Bau- und Zwischenkredite, Geldbeschaffungskosten und Zinsen für eingesetzte Eigenmittel.“*

In § 12 Abs. 2 ERVO²⁷ sind weitere maßgebliche Kriterien enthalten: *„Bei der Bemessung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages innerhalb der Obergrenzen gemäß § 14d Abs. 2 WGG ist auch der Bauzustand und die Abnutzungsdauer der Baulichkeit zu berücksichtigen.“*

Mit der Wohnrechtsnovelle 2015²⁸ sind die mitvermieteten Wärmearbeitungsgeräte und Warmwasserboiler in die Erhaltungspflicht des Vermieters übergegangen. Diese Regelung hat auch mitvermietete Thermen und Gaskonvektoren betroffen, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung in das vermietet Wohnungsobjekt eingebaut wurden.²⁹

Durch die Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 2016³⁰, in dem den gemeinnützigen Bauvereinigungen umfassende Erhaltungspflichten für laufende Mietverhältnisse übertragen wurden, sind aber auch die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge je nach Alter der Wohnhausanlagen schrittweise erhöht worden. Klein- und Bagatellreparaturen stellen die Grenze der Erhaltungspflicht des Vermieters dar. Klein- und Bagatellreparaturen sind jene Reparaturarbeiten, die üblicherweise von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten selbst durchgeführt werden können.³¹

²⁴ Würth/Zingher/Kovanyi, Kurzkommentar Miet- und Wohnrecht Band I, 22. Auflage zu § 14d WGG Rz 8.

²⁵ Entgeltrichtlinienverordnung- ERVO 1994, BGBl 1994/288.

²⁶ Entgeltrichtlinienverordnung- ERVO 1994, BGBl 1994/288.

²⁷ Entgeltrichtlinienverordnung- ERVO 1994, BGBl 1994/288.

²⁸ Wohnrechtsnovelle 2015- WRN 2015, BGBl I 1994/100.

²⁹ Wohnrechtsnovelle 2015- WRN 2015, BGBl I 1994/100.

³⁰ WGG-Novelle 2016, BGBl I 2015/157.

³¹ ErläutRV 895, BlgNR XXV. GP zu Z 14 (§ 14a WGG).

Weiterhin sind die gemeinnützigen Bauvereinigungen aber auch verpflichtet, die eingehobenen EVB-Beträge wirtschaftlich, sparsam und zweckmäßig zu verwenden, damit es nicht zu Erhöhungen des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages im Sinne des § 14abs. 2-5 WGG³² und zu einem EVB-Erhöungsverfahren kommt.³³

Mit der WGG-Novelle 2019³⁴ treten einige Neuerungen in Kraft, so werden sogar einige Verbesserungsmaßnahmen den Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 2 Z 1 WGG³⁵ gleichgestellt. Somit können auch verschiedene Verbesserungsarbeiten über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten in Rechnung gestellt werden.³⁶

Die Möglichkeit, Gemeinschaftseinrichtungen zur erneuerbaren Energie an bestehenden Wohnhausanlagen zu errichten und diese Maßnahmen über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zu finanzieren, stellt für die gemeinnützigen Bauvereinigungen neue Herausforderungen dar. Durch die WGG-Novelle 2019³⁷ ist es möglich, Maßnahmen der erneuerbaren Energie zur Senkung des Energiebedarfes auch für den gemeinnützigen Wohnbau in Anspruch zu nehmen.³⁸

³² WGG-Novelle 2016, BGBl I 2015/157.

³³ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016 WGG, 23. Auflage zu § 14a WGG Rz 4/2.

³⁴ WGG Novelle 2019, BGBl I 2018/69.

³⁵ WGG Novelle 2019, BGBl I 2018/69.

³⁶ Sommer, Die WGG-Novelle 2019 - ein Schritt zur Ökologisierung des Wohnrechts?, wobl 2019, 456 (457).

³⁷ WGG Novelle 2019, BGBl I 2018/69.

³⁸ Sommer, Die WGG-Novelle 2019 - ein Schritt zur Ökologisierung des Wohnrechts?, wobl 2019, 456 (457).

4. Erhaltungsarbeiten

Der Gesetzgeber hat den Begriff „Erhaltung“ in § 14a WGG³⁹ definiert:

§ 14a Abs 1 WGG⁴⁰: *„Bei der Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages hat die Bauvereinigung nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass die Baulichkeit, die vermieteten oder zur Nutzung überlassenen Wohnungen oder Geschäftsräume und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner der Baulichkeit dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden. Weitergehende Ansprüche nach § 1096 ABGB – sofern sich nicht aus den dem Mieter in § 8 Abs. 1 MRG aufgetragenen Pflichten Gegenteiliges ergibt – bleiben unberührt und können im Vorhinein nicht abbedungen werden.*

Abs. 2 die Erhaltung im Sinn des Abs. 1 umfasst:

1. *die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Baulichkeit erforderlich sind,*
2. *die Arbeiten, die erforderlich sind, um einen zu vermietenden Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben; dazu zählen auch die erstmalige Herstellung eines Klosetts im Inneren, einer zeitgemäßen Badegelegenheit oder ebensolchen Wärmeversorgung. Weiters zählen dazu auch Maßnahmen, welche bei einer funktionstüchtigen, jedoch mindestens 25 Jahre alten Wärmeversorgungsanlage oder sanitären Anlage eine den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung bewirken,*
 - 2a. *die Arbeiten im Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand, die zur Behebung von ernsten Schäden der Baulichkeit oder zur Beseitigung einer vom Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung erforderlich sind,*
 - 2b. *in Wohnungen die Arbeiten, die während der Dauer der Mietverhältnisse erforderlich sind, um die Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände, ihre Ausstattung, die für sie bestimmten Einrichtungen und die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände im vereinbarten Zustand zu erhalten, also sie zu*

³⁹ Novelle 2016 BGBl I 2015/157.

⁴⁰ Novelle 2016 BGBl I 2015/157.

reparieren oder – im Fall der Unwirtschaftlichkeit einer Reparatur – zu erneuern. Davon ausgenommen sind jene Maßnahmen, die nach § 8 Abs. 1 MRG dem Mieter obliegen. Überdies obliegen der Ersatz von Beleuchtungsmitteln, die Vornahme von Bagatellreparaturen sowie die Erhaltung von Malerei und Tapeten nicht der Bauvereinigung. Die Beseitigung normaler Abnützungen der sonstigen Innenflächen des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes (wie insbesondere Bodenbelag und Verfliesung) obliegt der Bauvereinigung nur dann, wenn deren Brauchbarkeit wesentlich beeinträchtigt ist,

- 3. die Arbeiten, die – allenfalls auch an in den Mietgegenständen liegenden Teilen der Anlagen – zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen, wie im Besonderen von zentralen Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzügen oder zentralen Waschküchen, erforderlich sind, es sei denn, dass alle Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit für die gesamte Dauer ihres Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages auf die Benützung der Anlage verzichten; ist die Erhaltung einer bestehenden Anlage unter Bedachtnahme auf die Kosten der Errichtung und des Betriebes einer vergleichbaren neuen Anlage wirtschaftlich nicht vertretbar, so ist anstelle der Erhaltung der bestehenden Anlage eine vergleichbare neue Anlage zu errichten,*
- 4. die Neueinführungen oder Umgestaltungen, die kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen vorzunehmen sind, wie etwa der Anschluss an eine Wasserleitung oder an eine Kanalisierung, die Installation von geeigneten Schutzvorrichtungen für die Energieversorgung oder von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauchs,*
- 5. nach Maßgabe des § 23 die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie, zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen der Baulichkeit, von einzelnen Teilen der Baulichkeit oder von einzelnen Mietgegenständen, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit und, sofern es sich um Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs handelt, den zu erwartenden Einsparungen stehen,*

- 5a. *nach Maßgabe des § 23 die Herstellung der Leitungsinfrastruktur (Schutzrohre für Elektrokabel) für die Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge, sofern die erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit stehen,*
6. *bei Vorliegen einer nach § 16 Abs. 7 zulässigen Vereinbarung die Installation und die Miete von technisch geeigneten Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung im Sinn dieser Bestimmung,*
7. *bei Gewährung einer öffentlichen Förderung – und unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten – die Durchführung behinderten-, kinder- oder altengerechter Maßnahmen an allgemeinen Teilen der Baulichkeit.*

Der Begriff „Erhaltung“ ist ein dynamischer, das heißt, ein Mietobjekt wie auch allgemeine Teile des Hauses müssen im jeweils ortsüblichen Zustand erhalten werden. Der Vermieter hat dafür Sorge zu tragen, dass der Mietgegenstand sowie auch die allgemeinen Teile des Hauses im selben Zustand erhalten bleiben. Die Erhaltung eines Mietgegenstandes zum Zeitpunkt der Anmietung und die Erhaltung im jeweils örtüblichen Zustand lässt ein gewisses Spannungsfeld für den Vermieter offen.⁴¹

Maßnahmen, die aufgrund von öffentlich-rechtlicher Verpflichtung oder durch neue Entwicklungen von technischen Anlagen nötig werden, liegen ebenfalls in der Erhaltungspflicht des Vermieters. Der Erhaltungsbegriff im Sinne des § 3 MRG⁴² sowie § 14a WGG⁴³ ist somit dynamisch und flexibel auszulegen.⁴⁴

Erhaltungsarbeiten sind immer dem Stand der Technik entsprechend durchzuführen. Im Laufe der Zeit haben sich die Bauordnungen und die Technik sehr stark weiterentwickelt, somit müssen Erhaltungsarbeiten zum Zeitpunkt eines Mangels beurteilt werden und sind auch dann nach dem Stand der Technik zu beheben. Erhaltungsarbeiten sind immer nach den technischen Möglichkeiten und den wissenschaftlichen Erkenntnissen durchzuführen.⁴⁵

⁴¹ Riss, Dynamischer Erhaltungsbegriff und Verbesserungspflicht des Vermieters im MRG, wobl 2007, 237 (238).

⁴² BGBl 520/1981 idF BGBl I 2014/100.

⁴³ BGBl 139/1979 idF BGBl I 2019/85.

⁴⁴ Riss, Dynamischer Erhaltungsbegriff und Verbesserungspflicht des Vermieters im MRG, wobl 2007, 237 (238).

⁴⁵ Saria, Der Stand der Technik, ÖNORM und das Mietrecht, wobl 2014, 259 (260).

Bis zur Wohnrechtsnovelle 2000⁴⁶ hatten § 14a Abs. 1 und 2 WGG⁴⁷ und § 3 MRG⁴⁸ nahezu den gleichen Wortlaut. Mit der Wohnrechtsnovelle 2006⁴⁹ wurde der Tatbestand der Gesundheitsgefährdung eingeführt, der den Vermieter verpflichtet, Erhaltungsarbeiten unmittelbar durchzuführen, wenn es sich um eine Gesundheitsgefährdung handelt.⁵⁰

Mit der WRN 2015⁵¹ wurde die Erhaltungspflicht für mitvermietete Heizthermen, Wasserboiler und Wärmebereitstellungsgeräte auf den Vermieter übertragen.⁵² Mit der WGG-Novelle 2016⁵³ hat der Gesetzgeber den gemeinnützigen Bauvereinigungen in § 14a WGG⁵⁴ eine sehr umfassende Erhaltungsverpflichtung auferlegt. Nach § 14a WGG⁵⁵ sind alle Reparaturen, abgesehen von Bagatellreparaturen, vom Vermieter durchzuführen.⁵⁶

In § 14a Abs. 1 letzter Satz WGG⁵⁷ wird klargestellt, dass entgegen der bisherigen Regelung die Ansprüche des Mieters auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten sich aus dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz⁵⁸ selbst ergeben, darüberhinausgehende Ansprüche können aber weiterhin über § 1096 ABGB⁵⁹ eingefordert werden.⁶⁰

In § 14a Abs. 2 WGG⁶¹ wurden einige Tatbestände explizit im Gesetzestext angeführt, die Aufzählung in Abs. 2 ist daher nicht abschließend und lässt somit noch einiges offen.⁶²

Mit der Einführung von § 14a Abs. 2 Z 2 WGG⁶³ wurde der Tatbestand von „fiktiven Erhaltungsarbeiten“ im Gesetz verankert. Der Tatbestand des § 14a Abs. 2 Z 2 WGG⁶⁴ knüpft nicht an ein reparaturbedürftiges und mangelhaftes Objekt an, sondern orientiert sich an der Ausstattung des gegenständlichen Objektes. Die erstmalige Herstellung eines Klosetts im Inneren, eine zeitgemäße Badegelegenheit, eine Wärmeversorgung sowie sanitäre Anlagen, die dem Stand der Technik entsprechen, stellen streng genommen keine Erhaltungsarbeiten, sondern

⁴⁶ Wohnrechtsnovelle 2000-WRN 2000, BGBl. I 2000/36

⁴⁷ BGBl 139/1979 idF BGBl I 1999/147.

⁴⁸ BGBl 520/1981 idF BGBl I 1999/147.

⁴⁹ Wohnrechtsnovelle 2006-WRN 2006, BGBl I 2006/124.

⁵⁰ Beer/Vospornik in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Kurzkomentar Wohnrecht, 3. Auflage zu § 14a WGG Rz 1.

⁵¹ WRN 2015, BGBl I 2015/100.

⁵² Beer/Vospornik in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Kurzkomentar Wohnrecht, 3. Auflage zu § 14a WGG Rz 1.

⁵³ BGBl 139/1979 idF BGBl I 2015/157.

⁵⁴ BGBl 139/1979 idF BGBl I 2015/157.

⁵⁵ BGBl 139/1979 idF BGBl I 2015/157.

⁵⁶ Beer/Vospornik in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Kurzkomentar Wohnrecht, 3. Auflage, zu § 14a WGG Rz 2.

⁵⁷ BGBl 139/1979 idF BGBl I 2015/157.

⁵⁸ BGBl 139/1979 idF BGBl I 2015/157.

⁵⁹ RGBI 1916/69.

⁶⁰ ErläutRV 895, BlgNR XXV. GP, 10 zu Z 14 (§ 14a WGG).

⁶¹ BGBl 139/1979 idF BGBl I 2015/157.

⁶² Beer/Vospornik in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Kurzkomentar Wohnrecht, 3. Auflage, zu § 14a WGG Rz 2.

⁶³ BGBl 139/1979 idF BGBl I 2015/157.

⁶⁴ BGBl 139/1979 idF BGBl I 2015/157.

eine Verbesserung des gegenständlichen Mietobjektes dar. Die Möglichkeit zur Aufkategorisierung bzw. zur Brauchbarmachung eines zu vermietenden Objektes nach dem Stand der Technik gibt der Bauvereinigung auch das Recht, derartige Kosten den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge verrechnen zu können.⁶⁵

Einen gesetzlichen Anspruch auf Erneuerung eines Klosetts im Inneren des Mietobjektes, eine zeitgemäße Badegelegenheit, eine Wärmeversorgung sowie sanitäre Anlagen, die dem Stand der Technik entsprechen, können bei einer Neuvermietung aber nicht abgeleitet werden, vielmehr obliegt es im Ermessen der Bauvereinigung, ob sie diese Arbeiten vor einer Neuvermietung durchführt.⁶⁶

In § 14a Abs. 2 Z 2a WGG⁶⁷ sind ernste Schäden des Hauses und eine erhebliche Gesundheitsgefährdung deckungsgleich mit dem in § 3 Abs. 2 Z 2 MRG⁶⁸ angeführten Tatbeständen geblieben. Erhaltungsarbeiten sind für die gemeinnützige Bauvereinigung im Inneren des Mietobjektes nur dann verpflichtend, wenn es sich um einen ernsten Schaden oder um eine Gesundheitsgefährdung für die Bewohner handelt. Die Voraussetzung, um die Behebung einer Gesundheitsgefährdung vom Vermieter zu verlangen, setzt einen Mangel voraus, der vom Mietobjekt selbst oder von allgemeinen Teilen des Mietobjektes ausgeht.⁶⁹

Ernste Schäden des Hauses sind dann anzunehmen, wenn es sich um Schäden handelt, die in die Bausubstanz des Hauses eingreifen.⁷⁰

Mit der WRN 2006⁷¹ wurde der Tatbestand der Gesundheitsgefährdung im Gesetz verankert und somit die Verpflichtung des Vermieters geschaffen, Gesundheitsgefährdungen im Inneren des Mietobjektes zu beheben. Der Vermieter ist verpflichtet, Gefahren für die Gesundheit der Bewohner abzuwenden, ob die Gefahr von einem allgemeinen Teil des Hauses, von einer Gemeinschaftsanlage oder von einem einzelnen Mietgegenstand ausgeht, ist aber unerheblich für die Verpflichtung zur Behebung der Gefahr.⁷²

Ernste Schäden des Hauses sowie Gesundheitsgefährdungen sind vom Vermieter unmittelbar und unabhängig davon, wer den Schaden verursacht hat, zu beheben. Der Vermieter ist

⁶⁵ Beer/Vospornik in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Kurzkommentar Wohnrecht, 3. Auflage, zu § 14a WGG Rz 3.

⁶⁶ Beer/Vospornik in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Kurzkommentar Wohnrecht, 3. Auflage, zu § 14a WGG Rz 3.

⁶⁷ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

⁶⁸ BGBl 1981/520 idF BGBl I 2006/124.

⁶⁹ Würth/Zingher/Kovanyi, Kurzkommentar Miet- und Wohnrecht Band I, 22. Auflage zu § 3 MRG Rz 14.

⁷⁰ Würth/Zingher/Kovanyi, Kurzkommentar Miet- und Wohnrecht Band I, 22. Auflage zu § 3 MRG Rz 14.

⁷¹ Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl I 2006/124.

⁷² ErläutRV 1183, BlgNR XXII. GP, 35 zu Z 2 (§ 3 MRG).

verpflichtet, den Schaden bzw. auch die Gesundheitsgefährdung im Inneren des Mietobjektes zu beheben, selbst dann, wenn der Schaden oder die Gesundheitsgefährdung durch den Mieter mitverschuldet oder sogar verursacht wurde.⁷³

Grundsätzlich können Erhaltungsarbeiten im Inneren des Mietobjektes vom Mieter nur dann begehrt werden, wenn ein Schaden vorliegt. Ein Schaden setzt zuerst einmal einen Mangel voraus. Ein Mangel beinhaltet wiederum, dass eine gewisse Reparaturbedürftigkeit an einer Sache vorhanden ist.⁷⁴

Der Tatbestand, wann ein Mietobjekt reparaturbedürftig ist, hat sich im Laufe der Zeit durch den Stand der Technik verändert. Auch die Judikatur hat den Begriff der Reparaturbedürftigkeit konkretisiert, dadurch wurden auch die Tatbestände mit der WRN 2006⁷⁵ in § 14a WGG⁷⁶ gesetzlich erweitert.⁷⁷

Zumindest muss eine Einschränkung der Funktion und Brauchbarkeit oder aber eine Schadensgeneigtheit an einer Sache bestehen, um den Vermieter verpflichten zu können, Erhaltungsarbeiten im Inneren des Mietobjektes durchzuführen.⁷⁸

Der Erhaltungsbegriff ist dynamisch, das heißt, besteht an einer Sache ein Mangel und ist diese reparaturbedürftig, dann hat der Vermieter die Sache nach Maßgabe seiner rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten zu erhalten.⁷⁹

Ein Mietobjekt ist grundsätzlich in brauchbarem Zustand an einen Mieter zu übergeben, der Vermieter hat aufgrund seines vertraglichen Dauerschuldverhältnisses mit dem Mieter jede Form der Störungsabwehr zu leisten. Der Vermieter hat das Mietobjekt in eben jenem, diesem brauchbaren Zustand zu erhalten, in dem er es an den Mieter übergeben hat.⁸⁰

⁷³ Beer/Vospornik in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Kurzkommentar Wohnrecht, 3. Auflage, zu § 3 MRG Rz 1.

⁷⁴ Hausmann/Riss in *Hausmann/Vonkilch*, Kommentar Wohnrecht, 3. Auflage, zu § 3 MRG Rz 11a.

⁷⁵ BGBl I 2006/124.

⁷⁶ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2006/124.

⁷⁷ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkommentar Ergänzungsband 2016 WGG, 23. Auflage zu § 14a WGG Rz 4/1.

⁷⁸ Beer/Vospornik in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Kurzkommentar Wohnrecht, 3. Auflage, zu § 3 MRG Rz 11a = 5 Ob 256/07v = MietSlg 59.443 = 5 Ob 106/08m = Riss, dynamischer Erhaltungsbegriff- Erhaltung einer Aufzugsanlage im jeweils ortsüblichen Standard wobl 2009/34 = MietSlg 60.235 = Dynamische Erhaltung-Reparaturbedürftigkeit als Voraussetzung, immolex 2009/2 = 9 Ob 27/10a = Vonkilch, Erhaltungspflicht des Vermieters im MRG-Vollanwendungsbereich; Mietzinsminderung verdrängt Zurückbehaltungsrecht, wobl 2011/62 = MietSlg 62.238 = Prader, Zum Erhaltungsanspruch des Mieters (Verhältnis § 3 MRG zu §1096 ABGB), immolex 2013/10 = 5 Ob 199/10s = Voraussetzungen der Anpassung an den heutigen Standard im Rahmen des dynamischen Erhaltungsbegriffs, wobl 2011/138 = MietSlg. 62.461.

⁷⁹ Beer/Vospornik in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Kurzkommentar Wohnrecht, 3. Auflage, zu § 3 MRG Rz 12b.

⁸⁰ Hausmann/Riss in *Hausmann/Vonkilch*, Kommentar Wohnrecht, 3. Auflage zu § 3 MRG Rz 6.

Bei Elektroleitungen oder auch elektrische Anlagen haben sich die Maßnahmen aufgrund von ÖNORMEN und gesetzlichen Bestimmungen sehr stark verändert. So entspricht eine elektrische Anlage, die bei Errichtung des Hauses auf dem neuesten Stand war, nach 60 oder 70 Jahren nicht mehr dem Stand der Technik. Das heißt, der Vermieter kann sogar dazu verpflichtet werden, die gesamte elektrische Anlage des Hauses zu erneuern, wenn davon eine Gefahr ausgeht.⁸¹

5. Der Erhaltungsbegriff nach § 14a WGG im Sinne der Wohnrechtsnovelle 2019

Mit der Wohnrechtsnovelle 2019 sollten im WGG auch umweltpolitische Schwerpunkte gesetzt werden, dadurch wurden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass auch derartige Kosten den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten über die Erhaltung- und Verbesserungsbeiträge verrechnet werden können.⁸²

Mit § 14a Abs. 1 WGG⁸³ wurden diesen Neuerungen auch gesetzlich verankert: *„Bei der Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages hat die Bauvereinigung nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass die Baulichkeit, die vermieteten oder zur Nutzung überlassenen Wohnungen oder Geschäftsräume und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner der Baulichkeit dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden. Weitergehende Ansprüche nach § 1096 ABGB – sofern sich nicht aus den dem Mieter in § 8 Abs. 1 MRG aufgetragenen Pflichten Gegenteiliges ergibt – bleiben unberührt und können im Vorhinein nicht abbedungen werden.“*

In § 14abs. 2 WGG⁸⁴ sind die Erhaltungsmaßnahmen angeführt: *„Die Erhaltung im Sinn des Abs. 1 umfasst:*

- 1. die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Baulichkeit erforderlich sind,*
- 2. die Arbeiten, die erforderlich sind, um einen zu vermietenden Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben; dazu zählen auch die erstmalige Herstellung eines Klosetts im Inneren, einer zeitgemäßen Badegelegenheit oder ebensolchen*

⁸¹ Hausmann/Riss in Hausmann/Vonkilch, Kommentar Wohnrecht, 3. Auflage zu § 3 MRG Rz 8a.

⁸² AB 653, BlgNR XXVI, zu den ZZ 24,25,25a, 21 und 5.

⁸³ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁸⁴ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

Wärmeversorgung. Weiters zählen dazu auch Maßnahmen, welche bei einer funktionstüchtigen, jedoch mindestens 25 Jahre alten Wärmeversorgungsanlage oder sanitären Anlage eine den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung bewirken,

2a. die Arbeiten im Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand, die zur Behebung von ernstesten Schäden der Baulichkeit oder zur Beseitigung einer vom Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung erforderlich sind,

2b. in Wohnungen die Arbeiten, die während der Dauer der Mietverhältnisse erforderlich sind, um die Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände, ihre Ausstattung, die für sie bestimmten Einrichtungen und die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände im vereinbarten Zustand zu erhalten, also sie zu reparieren oder – im Fall der Unwirtschaftlichkeit einer Reparatur – zu erneuern. Davon ausgenommen sind jene Maßnahmen, die nach § 8 Abs. 1 MRG dem Mieter obliegen. Überdies obliegen der Ersatz von Beleuchtungsmitteln, die Vornahme von Bagatellreparaturen sowie die Erhaltung von Malerei und Tapeten nicht der Bauvereinigung. Die Beseitigung normaler Abnützungen der sonstigen Innenflächen des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes (wie insbesondere Bodenbelag und Verfliesung) obliegt der Bauvereinigung nur dann, wenn deren Brauchbarkeit wesentlich beeinträchtigt ist,

3. die Arbeiten, die – allenfalls auch an in den Mietgegenständen liegenden Teilen der Anlagen – zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen, wie im Besonderen von zentralen Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzügen oder zentralen Waschküchen, erforderlich sind, es sei denn, dass alle Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit für die gesamte Dauer ihres Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages auf die Benützung der Anlage verzichten; ist die Erhaltung einer bestehenden Anlage unter Bedachtnahme auf die Kosten der Errichtung und des Betriebes einer vergleichbaren neuen Anlage wirtschaftlich nicht vertretbar, so ist anstelle der Erhaltung der bestehenden Anlage eine vergleichbare neue Anlage zu errichten,

4. die Neueinführungen oder Umgestaltungen, die kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen vorzunehmen sind, wie etwa der Anschluss an eine Wasserleitung oder an eine Kanalisierung, die Installation von geeigneten Schutzvorrichtungen für die Energieversorgung oder von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauchs,

5. nach Maßgabe des § 23 die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie, zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen der Baulichkeit, von einzelnen Teilen der Baulichkeit oder von einzelnen Mietgegenständen, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit und, sofern es sich um Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs handelt, den zu erwartenden Einsparungen stehen,

5a. nach Maßgabe des § 23 die Herstellung der Leitungsinfrastruktur (Schutzrohre für Elektrokabel) für die Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge, sofern die erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit stehen,

6. bei Vorliegen einer nach § 16 Abs. 7 zulässigen Vereinbarung die Installation und die Miete von technisch geeigneten Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung im Sinn dieser Bestimmung,

7. bei Gewährung einer öffentlichen Förderung – und unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten – die Durchführung behinderten-, kinder- oder altengerechter Maßnahmen an allgemeinen Teilen der Baulichkeit.“

In § 14a Abs. 3 WGG⁸⁵ sind folgende Erhaltungsmaßnahmen enthalte: „Die Kosten von Erhaltungsarbeiten sind durch die gemäß § 14abs. 1 Z 5 eingehobenen Beträge und die ihnen zuzuführenden sonstigen Einnahmen und Mehrerträge zu decken. Reichen diese Beträge zur Deckung der Kosten nicht aus, so gilt § 14abs. 2 bis 5. Arbeiten, die Kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrags vorzunehmen sind oder die der Behebung von der Sicherheit von Personen oder Sachen gefährdeten Baugebrechen dienen, sowie die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen erforderlichen Arbeiten sind vorweg durchzuführen.“

Mit der WGG-Novelle 2019⁸⁶ wurde die Gewinnung erneuerbarer Energie aus eigener Produktion erstmals im Gesetz verankert. Ziel soll es sein, bei Sanierungen von

⁸⁵ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁸⁶ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

Wohnhausanlagen oder schon bei der Errichtung neuer Objekte Module für Photovoltaikanlagen am Dach zur Erzeugung und Versorgung der Anlage mit erneuerbarer Energie zu errichten.⁸⁷

Die Neuregelung in § 14a Abs. 2 Z 5 WGG⁸⁸ hat die Herstellung von Installationen zur erneuerbaren Energie und Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauches als Erhaltungsarbeiten qualifiziert. Auch die in § 14a Abs. 5a WGG⁸⁹ angeführten Maßnahmen zur Errichtung der Leitungsinfrastruktur für Ladepunkte für Elektrofahrzeuge sind mit Inkrafttreten der WGG-Novelle⁹⁰ 2019 als Erhaltungsarbeiten anzusehen.⁹¹

Somit wurde den gemeinnützigen Bauvereinigungen mit der WGG-Novelle 2019⁹² erstmals die Möglichkeit geboten, Maßnahmen zur Erzeugung von erneuerbarer Energie zu setzen und dies auch durch Eigenmittel finanzieren zu können. Die eingesetzten Eigenmittel dürfen dann über die eingehobenen Entgelte der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten refinanziert werden.⁹³

Nach den §§ 14abs. 7 Z 2a, 14 Abs. 7a WGG⁹⁴ dürfen von der gemeinnützigen Bauvereinigung aus Eigenmitteln finanzierte Sanierungsmaßnahmen zur Gewinnung erneuerbarer Energie den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten aber auch über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in Rechnung gestellt werden.⁹⁵

Die Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten haben bei bereits bestehenden Wohnhausanlage aber keinen Anspruch auf die Errichtung einer Photovoltaikanlage im Sinne des § 16a ELWOG⁹⁶. Im Falle, dass die gemeinnützige Bauvereinigung öffentlichen Förderungen lukrieren kann, können Photovoltaik-Anlagen wie auch Ladepunkte für Elektrofahrzeuge errichtet werden. Die gemeinnützige Bauvereinigung kann mit den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten eine Sanierungsvereinbarung über die Errichtung dieser Anlagen abschließen. Die Sanierungsvereinbarung muss von einer qualifizierten Mehrheit der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten unterzeichnet worden sein.⁹⁷

⁸⁷ AB 653, BlgNR XXVI, zu den ZZ 24, 25, 25a, 21 und 5.

⁸⁸ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁸⁹ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁹⁰ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁹¹ *Sommer*, Die WGG-Novelle 2019-ein Schritt zur Ökologisierung des Wohnrechts?, wobl 2019, 456 (457).

⁹² BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁹³ *Sommer*, Die WGG-Novelle 2019-ein Schritt zur Ökologisierung des Wohnrechts?, wobl 2019, 456 (457).

⁹⁴ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁹⁵ AB 653, BlgNR XXVI, zu den ZZ 24, 25, 25a, 21 und 5.

⁹⁶ BGBl I 2017/108.

⁹⁷ AB 653, BlgNR XXVI, zu den ZZ 24, 25, 25a, 21 und 5.

Im Falle, dass die gemeinnützige Bauvereinigung die nachträgliche Errichtung einer Photovoltaik-Anlage nicht aus den laufenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen decken kann, besteht die Möglichkeit, diesbezüglich ein EVB-Erhöungsverfahren nach § 14abs. 2 WGG⁹⁸ einzuleiten.⁹⁹

Können große Sanierungsarbeiten in einer Wohnhausanlage, nicht aus den laufenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen gedeckt werden, so besteht ebenfalls die Möglichkeit diese Arbeiten über eine Eigenmittelvorlage der gemeinnützigen Bauvereinigung zu finanzieren. Diese Kosten der Eigenmittelfinanzierung dürfen den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten als Entgelte vorgeschrieben werden. Die von der gemeinnützigen Bauvereinigung eingesetzten Eigenmitteln dürfen den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten im Sinne des § 14abs. 7 Z 2a WGG¹⁰⁰ als verstärkte Tilgung verrechnet werden.¹⁰¹

Die gemeinnützige Bauvereinigung ist verpflichtet im Sinne des § 14abs. 7a WGG¹⁰², wenn alle Fremd- und Eigenmittel getilgt sind, die Entgelte auf den in § 14abs. 7a WGG¹⁰³ festgelegten Betrag zu senken, derzeit € 1,87¹⁰⁴ pro Quadratmeter pro Monat. Im Falle einer verstärkten Tilgung wird die Höhe der Entgeltzahlung beibehalten, jene Beträge, die dem schon getilgten Darlehen zuzurechnen waren, werden zur Tilgung der aufgewendeten Eigenmittel der gemeinnützigen Bauvereinigung herangezogen.¹⁰⁵

⁹⁸ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁹⁹ *Sommer*, Die WGG-Novelle 2019-ein Schritt zur Ökologisierung des Wohnrechts?, wobl 2019 , 456 (458).

¹⁰⁰ BGBl I 2019/85.

¹⁰¹ AB 653, BlgNR XXVI, zu den ZZ 22, 23 und 37 (§ 14abs. 7 Z 2a, § 14abs. 7a und § 19 Abs. 1).

¹⁰² BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

¹⁰³ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

¹⁰⁴ [WEITERE WOHNWIRTSCHAFTLICHE WERTE](#)

¹⁰⁵ *Rudnigger* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Taschenkommentar-Update zu § 14 WGG Rz 15.

6. Erhaltung mitvermieteter Heizthermen und Warmwasserboiler

Mit der WRN 2015¹⁰⁶ wurde die Erhaltungspflicht des Vermieters für Heizthermen, Warmwasserboiler und gleichartige Wärmebereitstellungsgeräte geregelt. Im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wurde daher die Bestimmung des § 14a Abs. 2 Z 2a WGG¹⁰⁷ mit der WRN 2015 geschaffen. Mit der Klarstellung der Erhaltungspflicht für mitvermietete Heizthermen und Wasserboiler durch den Vermieter wurde eine Gesetzeslücke geschlossen.¹⁰⁸

Von der Erhaltungspflicht des Vermieters sind solche Wärmebereitstellungsgeräte erfasst, die vom Vermieter bei Mietvertragsabschluss bereits im Miet- oder Nutzungsobjekt vorhanden waren. Diese Regelung inkludiert auch jene Wärmebereitstellungsgeräte, die sich nicht innerhalb des Mietobjektes befinden. Gemeinschaftsanlagen waren aber schon vor der WRN 2015¹⁰⁹ von der Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 14a WGG¹¹⁰ mitumfasst.¹¹¹

Seit der WRN 2015¹¹² sind nun auch Wärmebereitstellungsgeräte erfasst, die der Vermieter selbst installiert hat oder aber auch von einem Vormieter in das zu vermietende Nutzungsobjekt eingebaut wurden. Bei Mietvertragsabschluss musste das Wärmebereitstellungsgerät bereits im Objekt vorhanden gewesen sein, um die Erhaltungspflicht des Vermieters auszulösen.¹¹³

Die Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte trifft allerdings die Verpflichtung Heizthermen, Wasserboiler und sonstige Wärmebereitstellungsgeräte auch dementsprechend zu warten und zu servicieren.¹¹⁴

Die Neuregelung der Erhaltungspflicht für mietvermietete Heizthermen, mitvermietete Warmwasserboiler und sonstige Wärmeaufbereitungsgeräte durch den Vermieter ist am 01.01.2015 in Kraft getreten. Die WRN 2015¹¹⁵ sieht jedoch in Art. IV Abs. 1p WGG¹¹⁶ vor, dass die Erhaltungspflicht des Vermieters auch auf jene Sachverhalte anwendbar ist, die am

¹⁰⁶ Wohnrechtsnovelle 2015, BGBl I 2014/100.

¹⁰⁷ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2014/100.

¹⁰⁸ ErläutRV 352, BlgNR XXV. GP, zu Z 1 (§ 3 Abs. 2 MRG).

¹⁰⁹ BGBl I 2014/100.

¹¹⁰ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2014/100.

¹¹¹ ErläutRV 352, BlgNR XXV. GP, zu Z 1 (§ 3 Abs. 2 MRG).

¹¹² BGBl I 2014/100.

¹¹³ ErläutRV 352, BlgNR XXV. GP, zu Z 1 (§ 3 Abs. 2 MRG).

¹¹⁴ ErläutRV 352, BlgNR XXV. GP, zu Z 1 (§ 3 Abs. 2 MRG).

¹¹⁵ BGBl I 2014/100.

¹¹⁶ BGBl I 2014/100.

01.01.2015 bereits gerichtsanhängig beziehungsweise noch nicht rechtskräftig entschieden wurden.¹¹⁷

Mit der WGG Novelle 2016¹¹⁸ sind dem Vermieter mit der Einführung des § 14a Abs. 2 Z 2b WGG¹¹⁹ umfassende Erhaltungsarbeiten in den vermieteten Wohnungen bzw. im Inneren des Mietobjektes übertragen worden. Unter dem erweiterten Erhaltungsbegriff ist, die mit der WRN 2015¹²⁰ eingeführte Erhaltungspflicht für mitvermietete Heizthermen, Warmwasserboiler und sonstige Wärmeaufbereitungsgeräte schon mitumfasst. Die Erhaltungspflicht der Wohnungen beziehungsweise im Inneren der Wohnungen wurde bis zur Bagatellgrenze auf den Vermieter übertragen.¹²¹

Bagatellreparaturen sollen von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten selbst durchgeführt werden um die Erhaltungs- und Verbesserungstöpfe nicht durch Arbeiten, die leicht und kostengünstig durchgeführt werden können, zu belasten. Die Erneuerung einer Silikonfuge ist aber ausdrücklich in die Erhaltungspflicht des Vermieters übergegangen, da hierfür eine gewisse Fachkenntnis erforderlich ist.¹²²

Die in § 14a Abs. 2 Z 2b WGG¹²³ angeführten Erhaltungsverpflichtung des Vermieters bezieht sich lediglich auf Wohnungen, nicht jedoch auf Geschäftsräumlichkeiten und Garagen.¹²⁴

Der Vermieter hat die Wohnung während der Mietdauer im vereinbarten Zustand zu erhalten. Unter dem Begriff vereinbarter Zustand ist die mittlere Brauchbarkeit zu verstehen, zulässig wären separate Vereinbarungen, die den Mieter besserstellen, ansonsten ist von einer mittleren Brauchbarkeit auszugehen.¹²⁵

¹¹⁷ *Stabentheiner*, Die Wohnrechtsnovelle 2015, wobl 2015, 2 (9).

¹¹⁸ BGBl I 2015/157.

¹¹⁹ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

¹²⁰ BGBl I 2014/100.

¹²¹ ErläutRV 895, BlgNr XXV. GP, zu § 14a Abs. 2 Z 2b WGG.

¹²² ErläutRV 895, BlgNr XXV. GP, zu § 14a Abs. 2 Z 2b WGG.

¹²³ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

¹²⁴ *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016 WGG, 23. Auflage zu § 14a WGG Rz 4/5.

¹²⁵ *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016 WGG, 23. Auflage zu § 14a WGG Rz 4/5.

7. Fiktive Erhaltungsarbeiten

Seit der WGG-Novelle 2016¹²⁶ kann der Vermieter verpflichtet werden auch fiktive Erhaltungsarbeiten durchzuführen. In § 14a Abs. 2 Z 2 WGG¹²⁷ wurde dem Vermieter Arbeiten auferlegt, wie die erstmalige Herstellung eines Klosetts im Inneren eines Objektes oder die Herstellung einer zeitgemäßen Badegelegenheit, aber auch die Herstellung einer Wärmeversorgungsanlage. Diese Arbeiten sind im eigentlichen Sinn nicht als Erhaltungsarbeiten zu qualifizieren, sondern stellen eine umfassende Sanierung bzw. eine Neuherstellung von sanitären Anlagen sowie einer Wärmeversorgung dar. Der Gesetzgeber hat diese erstmalige Herstellung den Erhaltungsarbeiten gleichgestellt.¹²⁸

Unter fiktiven Erhaltungsarbeiten sind aber auch jene Maßnahmen zu verstehen, die aufgrund von öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen dem Eigentümer einer Wohnhausanlage auferlegt werden.¹²⁹

Die in § 14a Abs. 2 Z 4 WGG¹³⁰ und § 3 Abs. 2 Z 4 MRG¹³¹ angeführten fiktiven Erhaltungsarbeiten sind lediglich eine demonstrative Aufzählung. Der Anschluss an eine Wasserleitung oder an die Kanalisation sowie die Schutzvorrichtungen für die Energieversorgung oder von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauches sind nur einige im Gesetz verankerte öffentlich-rechtliche Verpflichtungen. Bei einem öffentlich-rechtlichen Auftrag ist nicht auf die Wirtschaftlichkeit der durchzuführenden Maßnahme abzustellen, sondern auf den Zweck des Auftrags. Eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung ist vom Eigentümer unmittelbar umzusetzen.¹³²

Neueinführungen und Umgestaltungen kraft öffentlicher Verpflichtung sollen für die Sicherheit der Bewohner garantieren und unterliegen daher auch keiner Wirtschaftlichkeitsprüfung.¹³³

In § 14a Abs. 2 Z 5 und Z 5a WGG¹³⁴ wurden die Erzeugung und Versorgung von Wohnhausanlagen mit erneuerbarer Energie als fiktive Erhaltungsarbeiten qualifiziert. Einerseits ist die Herstellung erneuerbarer Energie sowie die Errichtung der Leitungsinfrastruktur für Ladepunkte aber auch die Errichtung von Ladepunkten selbst von Elektrofahrzeugen in bereits

¹²⁶ BGBl I 2015/157.

¹²⁷ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

¹²⁸ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016 WGG, 23. Auflage zu § 14a WGG Rz 4/1.

¹²⁹ Reßler in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Taschenkommentar, Wohnrecht 3. Auflage zu § 24 MRG Rz 27.

¹³⁰ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

¹³¹ BGBl 1981/520 idF BGBl I 2014/100.

¹³² Reßler in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Taschenkommentar, Wohnrecht 3. Auflage zu § 24 MRG Rz 28a.

¹³³ Reßler in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Taschenkommentar, Wohnrecht 3. Auflage zu § 24 MRG Rz 28.

¹³⁴ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

bestehenden Wohnhausanlagen unter dem Begriff der Erhaltungsarbeit zu subsumieren, obwohl diese Maßnahmen eigentlich Verbesserungsarbeiten darstellen.¹³⁵

Seit der WGG-Novelle 2019¹³⁶ ist es nun auch möglich, nicht nur Maßnahmen zur Senkung der Energie in bestehenden Wohnhausanlagen im Sinne des § 14a Abs. 2 Z 5 WGG¹³⁷ zu errichten, sondern auch nach § 14a Abs. 2 Z 5a WGG¹³⁸ die Herstellung der Leitungsinfrastruktur beziehungsweise die Schutzverrohrung für die Elektroleitungen, um Ladepunkte für Elektrofahrzeuge den Bewohnern zur Verfügung zu stellen. Auch die Errichtung von Photovoltaikanlagen sind nach Maßgabe der entstandenen Kosten möglich.¹³⁹

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen können, die aus der Errichtung der Maßnahmen zur Senkung der Energie oder der Herstellung für Ladungspunkte für Elektrofahrzeuge oder aber auch die Herstellung der Leitungsinfrastruktur für die spätere Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge entstandenen Kosten den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in Rechnung stellen.¹⁴⁰

8. Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 1096 ABGB

Die Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB¹⁴¹ ist weit über die Regelung des § 14a WGG¹⁴² hinausgegangen. Mit der WGG-Novelle 2016¹⁴³ wurde der § 14a Abs. 2 WGG¹⁴⁴ allerdings erweitert und entsprechend präzisiert, somit ist davon auszugehen, dass möglichst alle Erhaltungsansprüche des Mieters nun unter § 14a WGG¹⁴⁵ subsumiert werden können.¹⁴⁶

Der Begriff „Erhaltung“ orientiert sich an der Brauchbarkeit eines Objektes, ein Mietobjekt muss in brauchbarem Zustand an den Mieter übergeben werden. Die Brauchbarkeit eines Mietobjektes ist dann gegeben, wenn ein Objekt nach dem Verwendungszweck nutzbar ist und der Verkehrssitte entspricht. Im Zweifelsfall wird eine mittle Brauchbarkeit eines Mietobjektes

¹³⁵ Sommer, Die WGG-Novelle - ein Schritt zur Ökologisierung des Wohnrechts?, wobl 2019, 456 (457).

¹³⁶ BGBl I 2019/85.

¹³⁷ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

¹³⁸ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

¹³⁹ Sommer, Die WGG-Novelle – ein Schritt zur Ökologisierung des Wohnrechts?, wobl 2019, 456 (457).

¹⁴⁰ Sommer, Die WGG-Novelle – ein Schritt zur Ökologisierung des Wohnrechts?, wobl 2019, 456 (458).

¹⁴¹ JGS 1811/946 idF RGBI 1916/69.

¹⁴² BGBl 1979/139 idF BGBl I 2014/100.

¹⁴³ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

¹⁴⁴ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

¹⁴⁵ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

¹⁴⁶ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkommentar Ergänzungsband 2016 WGG, 23. Auflage zu § 14a WGG Rz 4/1.

angenommen, das heißt, das Mietobjekt kann ohne Gefahr einer Gesundheitsgefährdung benutzt werden.¹⁴⁷

In der Entscheidung zu 5 Ob 174/10i¹⁴⁸ hat der Oberste Gerichtshof die Brauchbarmachung der Elektroinstallationen als erhebliche Gesundheitsgefährdung titulierte. Nach Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 2006¹⁴⁹ sind gesundheitsgefährdende Elektroinstallationen im Sinne des § 3 Abs. 2 Z 2 MRG¹⁵⁰ in die Erhaltungspflicht des Vermieters übergegangen. Die Gefahr des Mieters einen Stromschlag zu erhalten, stellt eine erhebliche Gesundheitsgefährdung dar.

Für Mieter besteht aber auch die Möglichkeit Ansprüche, die über den Erhaltungsbegriff des § 14a WGG¹⁵¹ hinausgehen über den zivilrechtlichen Erhaltungsbegriff des § 1096 ABGB¹⁵² vom Vermieter einzufordern. Die Regelung des § 1096 ABGB¹⁵³ ist aber dispositiv.¹⁵⁴

9. Gesundheitsgefährdung

Mit der Wohnrechtsnovelle 2006¹⁵⁵ wurde der Begriff der Gesundheitsgefährdung eingeführt. Der Vermieter war mit Inkrafttreten der WRN 2006 verpflichtet Gefahren für die Gesundheit der Bewohner zu beseitigen. Der Tatbestand der Gesundheitsgefährdung wurde explizit in § 14a Abs. 1 WGG¹⁵⁶ sowie in § 3 Abs. 1 und Abs. 2 Z 2 MRG¹⁵⁷ verankert.¹⁵⁸

Erhaltungsarbeiten sind vom Vermieter durchzuführen, wenn die Gesundheitsgefährdung erheblich ist. Erheblich ist eine Gesundheitsgefährdung dann, wenn die Gefährdung für die Gesundheit eine gewisse Bagatellschwelle überschreitet. Dieser Tatbestand bereitet jedoch in der Praxis keine großen Schwierigkeiten, da man hier von einem objektiven Maßstab ausgehen kann.¹⁵⁹

¹⁴⁷ *Pesek*, Zwingende Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB bei einer Gesundheitsgefährdung des Vermieters?, wobl 2019, 77 (79).

¹⁴⁸ OGH 21.10.2010, 5 Ob 174/10i.

¹⁴⁹ WRN 2006, BGBl I 2006/124.

¹⁵⁰ BGBl 1981/520 idF BGBl I 2006/124.

¹⁵¹ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

¹⁵² JGS 1811/946 idF RGBI 1916/69.

¹⁵³ JGS 1811/946 idF RGBI 1916/69.

¹⁵⁴ *Pesek*, Das Verhältnis des § 14a WGG zu § 1096 ABGB, Zak 2020, 207 (209).

¹⁵⁵ WRN 2006, BGBl I 2006/124.

¹⁵⁶ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

¹⁵⁷ BGBl 1981/520 idF BGBl I 2006/124.

¹⁵⁸ *Hausmann/Riss in Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar österreichisches Wohnrecht 3.Auflage zu § 3 MRG Rz 8c.

¹⁵⁹ ErlRV 1183 BlgNR XXII. GP, 35 zu Z 2 (§ 3 MRG).

Eine Gesundheitsgefährdung ist bei jedem Mangel gegeben, von dem eine signifikante Gefährdung der körperlichen Integrität ausgeht. Allein schon die Überschreitung, der zum Schutz der Gesundheit geschaffener Grenzwerte stellt ein starkes Indiz für eine Gesundheitsgefährdung dar.¹⁶⁰

Schon die Gefahr eines Stromschlages löst den Tatbestand der Erheblichkeit aus und verpflichtet den Vermieter zur Beseitigung dieser Gefahr. Die Frage, ob für die Beseitigung der Gefahr eine Wirtschaftlichkeitsgrenze zu beachten ist, stellt sich nicht, die Beseitigung der Gesundheitsgefährdung ist vom Vermieter unverzüglich durchzuführen.¹⁶¹

Die Überschreitung von Grenzwerten, die den Schutz der Gesundheit garantieren, implizieren schon eine Gesundheitsgefährdung. Werden Grenzwerte der Trinkwasserverordnung¹⁶², Emissionswerte für Gasthermen überschritten oder Bestimmungen der Elektrotechnikverordnung¹⁶³ nicht eingehalten, so bedeutet eine Überschreitung dieser Werte eine erhebliche Gesundheitsgefährdung der Bewohner und ist vom Vermieter unmittelbar zu beseitigen.¹⁶⁴

Der Wortlaut des § 3 MRG¹⁶⁵ sowie § 14a WGG¹⁶⁶ beinhaltet, dass die Gesundheitsgefährdung vom Objekt selbst ausgehen muss, um die Verpflichtung des Vermieters zur Behebung auszulösen.¹⁶⁷

Den Vermieter trifft nach der WRN 2006¹⁶⁸ eine gewisse Nachforschungspflicht, so ist der Vermieter verpflichtet vor einer Vermietung eines Objektes sicherzugehen, dass zum Beispiel keine Gefahren von den Elektroleitungen im Sinne der Elektrotechnikverordnung¹⁶⁹ vom Mietgegenstand ausgehen.¹⁷⁰

¹⁶⁰ *Hausmann/Riss in Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar österreichisches Wohnrecht 3.Auflage zu § 3 MRG Rz 17ae.

¹⁶¹ *Hausmann/Riss in Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar österreichisches Wohnrecht 3. Auflage zu § 3 MRG Rz 17ad.

¹⁶² BGBl II 2001/304.

¹⁶³ ETV; BGBl II 2002/222 idF BGBl 2010/233.

¹⁶⁴ *Hausmann/Riss in Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar österreichisches Wohnrecht 3. Auflage zu § 3 MRG Rz 17af.

¹⁶⁵ BGBl 1981/520 idF BGBl I 2014/100.

¹⁶⁶ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

¹⁶⁷ *Hausmann/Riss in Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar österreichisches Wohnrecht 3. Auflage zu § 3 MRG Rz 17b.

¹⁶⁸ BGBl I 2015/157 ab 01.01.2016.

¹⁶⁹ ETV; BGBl II 2002/222 idF BGBl 2010/233.

¹⁷⁰ *Hausmann/Riss in Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar österreichisches Wohnrecht 3. Auflage zu § 3 MRG Rz 17 c.

In der Entscheidung zu 5 Ob 66/18v¹⁷¹ hat der Oberste Gerichtshof nochmals klargestellt, dass eine mangelhafte Elektroanlage in einem Mietobjekt eine Unbrauchbarkeit darstellt. Geht von der elektrischen Anlage eine Gefährdung aufgrund fehlender Schutzschalter aus, so lässt sich eine Gesundheitsgefährdung vermuten. Im gegenständlichen Fall ist die Gesundheitsgefährdung vom Mietobjekt selbst ausgegangen, somit ist der Tatbestand der Gesundheitsgefährdung erfüllt und der Vermieter zur Behebung des Mangels verpflichtet. Leitungen, die nicht den Bestimmungen des § 7a ETV 2002 der Elektrotechnikverordnung¹⁷² entsprechen oder die Dokumentationspflicht seitens des Vermieters nicht erfüllt ist, lassen eine Gesundheitsgefährdung vermuten. Der Vermieter kann im Sinne der Beweislastumkehr aber nachweisen, dass trotz fehlender Voraussetzungen von den elektrischen Leitungen des Mietobjekts selbst keine Gefahr ausgeht.

Schon in der Entscheidung zu 5 Ob 102/14g¹⁷³ hat der OGH darauf hingewiesen, dass ein Objekt grobe Mängel aufweist, die zur Unbrauchbarkeit und Gesundheitsgefährdung führen, wenn die elektrische Anlage nicht über eine Schutzschalterinstallation verfügt. Auch stoffummantelte Stromleitungen, die nicht in Rohren verlegt wurden, stellen somit einen gravierenden Mangel dar, der zur Unbrauchbarkeit und Gesundheitsgefährdung eines Mietobjektes führt und damit vom Vermieter unmittelbar zu beheben ist.

Vereinbarungen in Mietverträgen, die den Mieter zur Erneuerung einer elektrischen Anlage verpflichten, sind seit 01.01.2006 unwirksam. Mit dem Tatbestand der Gesundheitsgefährdung ist dem Vermieter ex lege die Erhaltungspflicht aufgetragen worden und kann daher nicht auf den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten überwältzt werden.¹⁷⁴

Der OGH hat in seiner Entscheidung zu 5 Ob 110/15k¹⁷⁵ festgehalten, dass auch hohe Raumtemperaturen in einem Büro eine Gefahr für die Gesundheit der Arbeitnehmer darstellen, sofern diese Gefahr vom Mietobjekt selbst ausgeht. Bei dem gegenständlichen Mietobjekt hat es sich um ein Bürogebäude gehandelt, dass dem Vollarwendungsbereich des MRG unterlegen ist. Im Zuge von durchgreifenden Erhaltungsmaßnahmen wurde, die bei Einzug in das Objekt vorhandene Klimaanlage ersatzlos entfernt und an der gesamten Außenfassade eine Glasfront

¹⁷¹ OGH 18.07.2018, 5 Ob 66/18v.

¹⁷² ETV; BGBl II 2002/222 idF BGBl 2010/233.

¹⁷³ OGH 04.09.2014, 5 Ob 102/14g = Brauchbarkeit einer Wohnung bei Fehlen gefahrfrei zu verwendender Energieanschlüsse, wobl 2014/128.

¹⁷⁴ *Hausmann/Riss* in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar österreichisches Wohnrecht, 3. Auflage zu § 3 MRG Rz 17 i.

¹⁷⁵ OGH 25.01.2016, 5 Ob 110/15k = *Kolmasch*, Erhaltungspflicht des Vermieters wegen hoher Raumtemperaturen im Sommer, Zak 2016/291 = *Prader*, Anspruch auf Installation einer Klimaanlage wegen hoher Raumtemperaturen, immolex 2016,112-114.

errichtet ohne Lüftung ins Freie. Durch die Struktur der Außenfassade haben sich die Büroräumlichkeiten selbst an kühlen Tagen auf über 30°C aufgeheizt. Das Arbeitsinspektorat hat die Antragstellerin bzw. Arbeitsgeberin aufgefordert eine Absenkung der Raumtemperaturen zum Schutz der Gesundheit der Arbeitnehmer zu veranlassen. Im gegenständlichen Fall hat der Oberste Gerichtshof festgehalten, dass der Vermieter im Sinne des § 3 Abs. 2 Z 2 MRG verpflichtet ist Maßnahmen zu setzen, um die erhebliche Gesundheitsgefährdung zu beseitigen, etwa durch den Einbau einer Klimaanlage.

Die Gesundheitsgefährdung muss vom Mietgegenstand selbst ausgehen, um die Erhaltungspflicht des Vermieters auszulösen, somit kann der Vermieter nicht verpflichtet werden, Lärmbelästigungen wie den von außerhalb des Mietobjektes eindringenden Straßenlärm zu beseitigen.¹⁷⁶

In der Entscheidung zu 5 Ob 80/15y¹⁷⁷ hat der Oberste Gerichtshof dargelegt, dass aufsteigende Grundfeuchtigkeit und Schimmelbildung, die eine großflächige Erneuerung des zur Bausubstanz gehörenden Verputzes führen, nicht nur einen ernsten Schaden des Hauses darstellen, sondern auch zu einer Gesundheitsgefährdung des Mieters führen. Feuchtigkeitsschäden in einem Bestandsobjekt stellen an sich noch keinen ernsten Schaden des Hauses dar, kommt es allerdings durch die Feuchtigkeit zur Schimmelbildung, hat der Mieter des Bestandsobjektes einen Anspruch auf Behebung des Schadens.

In der Entscheidung zu 5 Ob 88/14y¹⁷⁸ hat der Oberste Gerichtshof entschieden, dass auch der Austausch von Bleileitungen, welche eine erhebliche Gesundheitsgefährdung für die Bewohner darstellen, als Erhaltungsarbeiten zu qualifizieren sind. Im gegenständlichen Objekt wurde der Antrag auf Austausch von massiv bleiabgebenden Leitungen gestellt. Wenn Bleikontaminationen im Trinkwasser festgestellt werden, die ursächlich von dem sich im Mietobjekt befindlichen Leitungen ausgehen, dann handelt es sich um eine erhebliche Gesundheitsgefährdung, welche vom vermieteten Objekt ausgehen. Liegen diese Voraussetzungen vor, so kann der Vermieter verpflichtet werden, die bleiabgebenden Leitungen auszutauschen und somit die erhebliche Gesundheitsgefährdung zu beseitigen.

Der Tatbestand der Gesundheitsgefährdung muss erheblich sein. Ob eine Gesundheitsgefährdung erheblich ist, bemisst sich an einem Durchschnittsmenschen. Als erhebliche

¹⁷⁶ Kolmasch, Erhaltungspflicht des Vermieters wegen hoher Raumtemperaturen im Sommer, Zak 2016/291 (156).

¹⁷⁷ OGH, 28.04.2015, 5 Ob 80/15y = *Etzersdorfer*, Zur Frage, ab welchem Ausmaß Verputzschäden als ernste Schäden des Hauses zu bewerten sind, wobl 2015, 346.

¹⁷⁸ OGH, 25.07.2014, 5 Ob 88/14y = *Etzersdorfer*, Trinkwasserkontamination durch bleihaltige Rohre, wobl 2015 15.

Gesundheitsgefährdung ist jeder Mangel zu bezeichnen, von dem eine signifikante Gesundheitsgefährdung ausgeht.¹⁷⁹

Erhebliche Gesundheitsgefährdungen sind auch dann gegeben, wenn es Löcher im Boden eines Mietgegenstandes gibt, welche eine erhebliche Stolpergefahr für den Mieters darstellen. Ständiger unangenehmer Lärm, welcher ein gewisses Ausmaß erreicht, kann auch als gesundheitsgefährdend betrachtet werden. Entscheidungen, in denen der Vermieter verpflichtet wurde, eine Gesundheitsgefährdung aufgrund von Lärm zu beseitigen, gibt es in der österreichischen Rechtsprechung bis dato nicht.

In der Entscheidung zu 5 Ob 264/15g¹⁸⁰ hat der Oberste Gerichtshof festgestellt, dass großflächig von der Wand fallende Fliesen keine erhebliche Gesundheitsgefährdung darstellen. Der Antragsteller, Nutzungsberechtigter einer WGG-Wohnung, hat aufgrund von herabfallenden Wandfliesen in einem Badezimmer, in dem sich auch ein WC befindet, einen Erhaltungsantrag im Sinne des § 14a WGG auf Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten wegen einer erheblichen Gesundheitsgefährdung eingebracht. Die Fliesen haben sich in einer Höhe von 2 m abgelöst und stellen für die Benutzung des WCs wegen der herabfallenden Wandfliesen eine erhebliche Gesundheitsgefährdung dar. Der Antragsteller hat die hohl liegenden Wandfliesen während der Dauer des Verfahrens, bis zur endgültigen Klärung der gegenständlichen Angelegenheit mit einem Klebeband fixiert. Der Vermieter hat nach § 14a WGG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten die Baulichkeit bzw. das Mietobjekt in ortsüblichen Zustand zu erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner zu beseitigen. Unzulänglichkeiten an der Oberflächengestaltung im Inneren des Bestandsobjektes, die keinen ernststen Schaden des Hauses und keine Gesundheitsgefährdung nach sich ziehen, fallen nicht in die Erhaltungspflicht des Vermieters. Nicht jede Bagatellreparatur stellt einen ernststen Schaden oder eine erhebliche Gesundheitsgefährdung dar. Den Maßstab für die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung ist die Erheblichkeitsschwelle. Wird die Erheblichkeitsschwelle überschritten und wirkt sich dieser Zustand unmittelbar negativ auf die Gesundheit des Mieters aus, dann kann der Vermieter verpflichtet werden diesen Schaden zu beheben. Aber gerade diese Erheblichkeitsschwelle wurde nach Ansicht des Obersten Gerichtshofes hier nicht überschritten,

¹⁷⁹ Prader, Mangelhafte Elektrodokumentation - Mängel in der Wohnung und ihre Folgen, Zak 2018/764 (407).

¹⁸⁰ OGH, 22.03.2016, 5 Ob 264/15g = Erhaltungspflicht der gemeinnützigen Bauvereinigung iZm abfallenden Wandfliesen im Badezimmer wobl 2016/72 = Kolmasch, Keine Erhaltungspflicht des Vermieters für lockere Wandfliesen, Zak 2016/261.

da der Antragsteller die Möglichkeit hatte, mit dem Wissen der Gefahr die potenzielle Ablösung der Fliesen durch die Entfernung der betroffenen Fliesen zu beheben.

Die zwingende Erhaltungspflicht einer gemeinnützigen Bauvereinigung hat sich durch die neue WGG-Novelle¹⁸¹ wesentlich erweitert. Eine gemeinnützige Bauvereinigung hat im Sinne der neuen Regelung nach § 14a Abs. 2 Z 2b WGG¹⁸² die Verpflichtung, den vereinbarten Zustand zu erhalten.¹⁸³

In der Entscheidung zu 5 Ob 264/15g¹⁸⁴ wurde nicht aufgeschlüsselt, welche umfassenden Beweiserhebungen durchgeführt wurden. Ob die Ursache der herabfallenden Fliesen durch Ereignisse im Haus ausgelöst wurde, etwa durch eine feuchte Wand oder durch einen Dachbodenausbau und man dadurch zu einem anderen Ergebnis gelangt wäre, bleibt unklar. Allein die Tatsache, dass, wie in der gegenständlichen Erkenntnis, der Mieter verpflichtet werden kann, die Fliesen auf seine Verankerung in der Wand zu überprüfen, um mögliche Gesundheitsgefährdungen auszuschließen, erscheint für die meisten Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten doch eine übermäßige Überforderung darzustellen.

10. Ernste Schäden des Hauses

Unter dem Begriff ernster Schaden des Hauses sind jene Schäden zu verstehen, die die Bausubstanz des Hauses angreifen oder zumindest bedrohen. Ein ernster Schaden ist dann anzunehmen, wenn der bedungene Gebrauch nicht mehr möglich ist oder aber die Benutzung der Räumlichkeiten nicht mehr zumutbar erscheint. Entsteht in einem Objekt ein ernster Schaden des Hauses, verwirklicht dieser Tatbestand meistens aber auch unweigerlich den Tatbestand der Gesundheitsgefährdung.¹⁸⁵

Beispiele für Schäden, die sowohl ernste Schäden des Hauses wie auch eine Gesundheitsgefährdung darstellen, sind nach der Judikatur folgende: die großflächige und

¹⁸¹ BGBl I 2015/157 ab 01.01.2016.

¹⁸² BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

¹⁸³ *Kolmasch*, Keine Erhaltungspflicht des Vermieters für lockere Wandfliesen, Zak 2016/261 (137).

¹⁸⁴ OGH, 22.03.2016, 5 Ob 264/15g = Erhaltungspflicht der gemeinnützigen Bauvereinigung iZm abfallenden Wandfliesen im Badezimmer, wobl 2016/72 = *Kolmasch*, Keine Erhaltungspflicht des Vermieters für lockere Wandfliesen, Zak 2016/261.

¹⁸⁵ *Hausmann/Riss* in Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Kommentar österreichisches Wohnrecht 3. Auflage zu § 3 MRG Rz 15a.

tiefgreifende Schimmelbildung in einem Mietobjekt¹⁸⁶; ein schadhafter Kamin¹⁸⁷; fehlerhafte Elektro-, Gas- und Wasserleitungen¹⁸⁸.

Ein Wassereintritt ins Mauerwerk eines Hauses ist einerseits als ein ernster Schaden des Hauses zu werten, da dieser die Substanz des Hauses schädigt, andererseits ist bei einem nassen Mauerwerk die Gefahr einer Schimmelbildung zu erwarten, somit zieht ein ernster Schaden des Hauses unweigerlich eine Gesundheitsgefährdung nach sich und ist vom Vermieter daher unmittelbar zu beheben.¹⁸⁹

Wann ein Schaden als ernster Schaden zu qualifizieren ist, konnte bis jetzt nicht eindeutig klargestellt werden, denn jeder Schaden, der nicht behoben wird, kann letztendlich zu einem ernsten Schaden des Hauses führen. Nach der Rechtsprechung¹⁹⁰ sind Leitungen ein wesentlicher Bestandteil des Hauses und somit vom Vermieter in Stand zu halten. Allein die Unbenutzbarkeit der Leitungen lösen einen ernsten Schaden des Hauses aus, unabhängig davon, ob es sich um Gas- oder Wasserleitungen handelt.¹⁹¹

Vor Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 2006¹⁹² wurden gefährliche Elektroinstallationen¹⁹³ sowie Bleikonzentrationen im Trinkwasser¹⁹⁴ nicht als ernster Schaden des Hauses gesehen. Die Gerichte erachteten es als zumutbar bei Bleileitungen das Wasser für einige Minute laufen zu lassen, damit sich der Bleigehalt im Wasser vermindert.¹⁹⁵

¹⁸⁶ MietSlg 48.216 = MietSlg 36.251 = Prader, Mietrechtliche Fragen rund um die Schimmelbildung, immolex 2012, 334 - 337 = Benesch, Ursachen, Gefahren und Auswirkungen der Schimmelbildung in Gebäuden, immolex 2012, 330.

¹⁸⁷ MietSlg 15.155 = LGZ Wien, 05.05.1983, 41 R 241/83.

¹⁸⁸ Riss, Dynamischer Erhaltungsbegriff und Verbesserungspflicht des Vermieters im MRG, wobl 2007, 237 = MietSlg 41.190 = OGH, 18.07.2018, 5 Ob 66/18v.

¹⁸⁹ OGH, 08.07.2008, 4 Ob 86/08p = Zur Geltendmachung von im Vermögen des Mieters eingetretenen Schäden, immolex 2008/128 = Vonkilch, Beseitigung von Mängeln, die in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallen auf schadenersatzrechtlichen Grundlagen, wobl 2010/161 = MietSlg 60.177 = OGH, 16.05.2012, 5 Ob 80/12v = Zur zwingenden Erhaltungspflicht des Vermieters, wobl 2013/208.

¹⁹⁰ OGH, 26.02.2002, 5 Ob 42/02s = MietSlg 54.231.

¹⁹¹ Hausmann/Riss in Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Kommentar österreichisches Wohnrecht 3. Auflage zu § 3 MRG Rz 17.

¹⁹² WRN 2006; BGBl. I 124/2006.

¹⁹³ OGH, 26.02.2002, 5 Ob 42/02s = Lebensgefährliche Elektroninstallation in einer Wohnung – Erhaltungspflicht des Vermieters wobl 2002/92 = MietSlg 54.231 = OGH, 27.08.2002, 5 Ob 194/02v = Erhaltungspflicht – Elektrische Anlage, wobl 2003/25 = MietSlg 54.135 = OGH, 07.12.2004, 5 Ob 233/04g = Rosifka, Erhaltungspflicht des Vermieters bei durch Blei verunreinigtem Trinkwasser, wobl 2005/122 = Weichselbraun; Hüttler, OGH 07.12.2004, 5 Ob 233/04g (Wohn- und Mietrecht) immolex 2005, 119/43 = MietSlg 56.249.

¹⁹⁴ OGH, 07.12.2004, 5 Ob 233/04g = Rosifka, Erhaltungspflicht des Vermieters bei durch Blei verunreinigtem Trinkwasser, wobl 2005/122 = MietSlg 56.249.

¹⁹⁵ Hausmann/Riss in Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Kommentar österreichisches Wohnrecht 3. Auflage zu § 3 MRG Rz 17aa.

Mit der Wohnrechtsnovelle 2006¹⁹⁶ wurde der Tatbestand der Gesundheitsgefährdung eingeführt und somit das Rechtsgut der körperlichen Unversehrtheit des Mieters durch mietrechtliche Bestimmungen geschützt und die Verpflichtung der Beseitigung der Gesundheitsgefährdung dem Vermieter aufgetragen, egal von wem der Schaden bzw. die Gesundheitsgefährdung verursacht wurde.¹⁹⁷

11. Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses

Die Erhaltungspflicht des Vermieters an allgemeinen Teilen des Hauses sowie an Gemeinschaftsanlagen wirkt uneingeschränkt. Der Vermieter hat für die Erhaltung und Instandsetzung der allgemeinen Teile des Hauses und der Gemeinschaftsanlagen zu sorgen. Diese Teile des Hauses sind in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten, ohne Gefahr für die Bewohner. Die allgemeinen Teile des Hauses sowie die Gemeinschaftsanlagen sind in jeweils ortsüblichem Zustand zu erhalten.¹⁹⁸

Die uneingeschränkte Erhaltungspflicht des Vermieters setzt bei allgemeinen Teilen des Hauses sowie bei den Gemeinschaftsräumlichkeiten keinen ernsten Schaden des Hauses sowie eine Gesundheitsgefährdung voraus, allerdings ist der Vermieter nur dann erhaltungspflichtig, wenn ein Schaden, eine Reparaturbedürftigkeit oder zumindest eine Einschränkung der Funktion vorhanden ist. Zumindest eine Schadensgeneignung setzt die Verpflichtung des Vermieters voraus um Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses sowie an den Gemeinschaftseinrichtungen durchführen zu müssen.¹⁹⁹

Der Begriff „allgemeine Teile des Hauses“ umfasst all jene Teile des Hauses, die von allen Personen mitbenutzt werden können. All jene Teile eines Hauses, die nicht einer bestimmten Wohnung zugeordnet werden können, sind als allgemeine Teile des Hauses zu qualifizieren.²⁰⁰

Zu den allgemeinen Teilen des Hauses zählt einerseits die Außenhaut eines Gebäudes, die Fassade, das Dach, der Keller, aber auch an der Fassade angebrachten Jalousien, Rollläden und Markisen sowie die Außenfenster und der Balkon der einzelnen Nutzungsobjekte. Die

¹⁹⁶ WRN 2006; BGBI I 12006/24.

¹⁹⁷ *Stabentheiner*, Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 2006, wobl 2006/241 (250).

¹⁹⁸ *Würth/Zingher/Kovanyi*, Kurzkommentar Miet- und Wohnrecht Band I, 22. Auflage zu § 3 MRG Rz 13.

¹⁹⁹ *Hausmann/Riss* in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar österreichisches Wohnrecht 3. Auflage zu § 3 MRG Rz 12b.

²⁰⁰ *Hausmann/Riss* in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar österreichisches Wohnrecht 3. Auflage zu § 3 MRG Rz 12b.

Eingangstüre der einzelnen Miet- und Nutzungsobjekte ist weiters unter dem Begriff allgemeiner Teil einzuordnen.²⁰¹

Mehrfunktionale Einrichtungen in einem Haus, wie zum Beispiel die Trennwände, Strom- und Gasleitungen sowie die Wasser- und Abwasserleitungen zählen ebenfalls zu den allgemeinen Teilen des Hauses und sind vom Vermieter in jeweils ortsüblichem Zustand zu erhalten.²⁰²

12. Gemeinschaftseinrichtungen

Gemeinschaftseinrichtungen sind vom Vermieter zu erhalten, die demonstrative Aufzählung von Gemeinschaftseinrichtungen ist sowohl in § 14a Abs. 3 WGG²⁰³ wie auch in § 3 Abs. 2 Z 3 MRG²⁰⁴ gesetzlich verankert. Der Begriff einer Gemeinschaftseinrichtung ist mit § 24 MRG²⁰⁵ definiert worden, somit steht es jedem Mieter aufgrund seines Mietvertrages oder einer anderen Vereinbarung rechtlich frei, eine Gemeinschaftseinrichtung zu nutzen.²⁰⁶

Eine Gemeinschaftsanlage liegt nur dann vor, wenn es allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten freisteht die Anlage zu benutzen. Ist jedoch nur einzelnen Mietern oder Nutzungsberechtigten das Recht eingeräumt worden, gegen Beteiligung an den Kosten die Anlage zu nutzen, so liegt keine Gemeinschaftsanlage im Sinne des Gesetzes vor.²⁰⁷

Die in § 24 Abs. 2 MRG²⁰⁸ genannten Kosten für die Grünflächenbetreuung sind allen Mietern oder Nutzungsberechtigten in Rechnung zu stellen, da auch der Garten zur Gemeinschaftsanlage zählt und von allen Mietern oder Nutzungsberechtigten betreten und genutzt werden kann.²⁰⁹

Auch eine Garage ist unter dem Begriff Gemeinschaftsanlage zu subsumieren, da es jedem Mieter oder Nutzungsberechtigten freisteht einen Garagenplatz anzumieten. Für den Falle, dass derzeit kein Parkplatz angemietet werden kann, hat jeder Mieter oder Nutzungsberechtigter die Möglichkeit sich auf eine Warteliste setzen zu lassen.²¹⁰

²⁰¹ Hausmann/Riss in Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Kommentar österreichisches Wohnrecht 3. Auflage zu § 3 MRG Rz 12b.

²⁰² Hausmann/Riss in Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Kommentar österreichisches Wohnrecht 3. Auflage zu § 3 MRG Rz 12b.

²⁰³ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

²⁰⁴ BGBl 1981/520 idF BGBl I 1999/147.

²⁰⁵ BGBl 1992/827.

²⁰⁶ Reßler in Illedits/Reich-Rohrwig, Taschenkommentar, Wohnrecht 3. Auflage zu § 24 MRG Rz 1.

²⁰⁷ Reßler in Illedits/Reich-Rohrwig, Taschenkommentar, Wohnrecht 3. Auflage zu § 24 MRG Rz 14.

²⁰⁸ BGBl I 1999/147.

²⁰⁹ Reßler in Illedits/Reich-Rohrwig, Taschenkommentar, Wohnrecht 3. Auflage zu § 24 MRG Rz 16.

²¹⁰ Reßler in Illedits/Reich-Rohrwig, Taschenkommentar, Wohnrecht 3. Auflage zu § 24 MRG Rz 17.

Selbst der Abschluss eines Mietvertrages oder einer gesonderten Vereinbarung zur Benutzung zum Beispiel einer Garage, schadet dem Begriff der Gemeinschaftsanlage nicht. Es muss für jeden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten die Möglichkeit gegeben sein, eine separate Vereinbarung schließen zu können.²¹¹

Die Kosten für den Betrieb einer Garage wie Brandmelde- und Brandschutzeinrichtungen, eine CO-Warnanlage und Feuerlöscher kommen somit auch jenen Mietern oder Nutzungsberechtigten zugute, die keinen Garagenplatz angemietet haben.²¹²

Das Gesetz definiert Gemeinschaftseinrichtungen als gemeinschaftliche Anlagen des Hauses wie Personenaufzüge, gemeinsame Wärmeversorgungen oder eine zentrale Waschküche, diese Aufzählung ist jedoch nicht abschließend, da es gerade im modernen Wohnbau zur Errichtung von umfangreichen Gemeinschaftseinrichtungen kommt. Die in den modernen Wohnbauten, errichteten Gemeinschaftsanlagen sind Kinderspielplätze, Kinderspielräume, Tennisplätze, Saunen, Hallenbäder, Freibäder am Dach, aber auch Werk- und Bastelräume. Gemeinschaftseinrichtungen werden im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz²¹³ wie die allgemeinen Teile des Hauses behandelt und die Kosten hierfür allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten in Rechnung gestellt, unabhängig davon, ob sie diese Einrichtungen auch benutzen.²¹⁴

Auch Anlagen, die dem Schutz der Bewohner dienen, sind unter dem Begriff Gemeinschaftseinrichtungen zu subsumieren, darunter sind Sicherheitseinrichtungen wie Brandschutzanlagen, Feuerlöscher, CO-Warnanlagen, Garagenlüftungs- und Toranlagen zu verstehen. Die Kosten der laufenden Wartungen können den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten über die Betriebskosten verrechnet werden.²¹⁵

Die Kosten für die Erhaltung solcher Gemeinschaftsanlagen sind über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge den Mietern oder Nutzungsberechtigten in Rechnung zu stellen.²¹⁶

Die in § 14a Abs. 2 Z 5 WGG²¹⁷ angeführten Maßnahmen zur Erzeugung und Versorgung von Gemeinschaftseinrichtungen mit erneuerbarer Energie, Maßnahmen zur Senkung des Energiebedarfs oder Energieverbrauches, sonst dienende Ausgestaltung der Baulichkeit sind

²¹¹ OGH, 14.05.2008, 5 Ob 287/07b = Definition der Gemeinschaftsanlage iSd § 24 MRG, wobl 2009/2.

²¹² Würth, Begriff der Gemeinschaftsanlage und Verteilung der Kosten hierfür, wobl 2011/2 (8).

²¹³ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

²¹⁴ Garai, Die Gemeinschaftsanlage, wobl 2009, 6, Zak 2009/112.

²¹⁵ Würth, Begriff der Gemeinschaftsanlage und Verteilung der Kosten hierfür, wobl 2011/2 (8).

²¹⁶ Reßler in Illedits/Reich-Rohrwig, Taschenkommentar, Wohnrecht 3. Auflage zu § 24 MRG Rz 24a.

²¹⁷ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

explizit vom Gesetz erfasst. Die Kosten für die Errichtung solcher Anlagen müssen aber in einem wirtschaftlichen Verhältnis zum Erhaltungszustand des Hauses stehen. Unter dem Begriff nach § 14a Abs. 2 Z 5 WGG²¹⁸ sind zur Senkung des Energiebedarfs Maßnahmen wie eine Wärmedämmung, eine Zeitschaltuhr im Gangbereich und andere energiereduzierende Maßnahmen zu verstehen. Die in § 14a Abs. 2 Z 5 WGG²¹⁹ angeführten Maßnahmen sind auch unter der Prämisse erneuerbarer Energie einzuordnen.²²⁰

Für die in § 14a Abs. 2 Z 5 WGG²²¹ angeführten Maßnahmen ist von der Bauvereinigung eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchzuführen. Die Wirtschaftlichkeitsprüfung muss die erforderlichen Kosten den zu erwartenden Einsparungen gegenüberstellen.²²²

Zu den in § 14a Abs. 2 Z 5 und Z 5a WGG²²³ angeführten Maßnahmen sind seit der WGG-Novelle 2019²²⁴ auch Maßnahmen, die der Erzeugung erneuerbarer Energie und der Errichtung einer Photovoltaikanlage am Dach eines Wohngebäudes sowie Herstellung der Leitungsinfrastruktur von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge zu subsumieren.²²⁵

13. Verbesserungsarbeiten

Die gemeinnützige Bauvereinigung hat im Sinne des § 14b Abs. 1 WGG²²⁶ nützliche Verbesserungen auch dann durchzuführen, wenn diese nach den rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten zweckmäßig erscheinen. Mit der WGG-Novelle 2016²²⁷ wurde klargestellt, dass nützliche Verbesserungsarbeiten, die an allgemeinen Teilen des Hauses durchzuführen sind, der Vorrang gegenüber Verbesserungsarbeiten an einzelnen Mietobjekten zu geben ist. Die gesetzliche Bestimmung des § 14b Abs. 1 WGG²²⁸ ist somit inhaltsgleich mit § 4 Abs. 1 MRG^{229, 230}.

²¹⁸ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

²¹⁹ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

²²⁰ *Reßler in Illedits/Reich-Rohrwig*, Taschenkommentar, Wohnrecht 3. Auflage zu § 24 MRG Rz 29.

²²¹ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

²²² *Beer/Vospornik in Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht: Taschenkommentar-Update, 1. Auflage, zu § 14a WGG Rz 4.

²²³ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

²²⁴ BGBl I 2019/85.

²²⁵ AB 653, BlgNR XXVI. GP, S. 86. zu den ZZ 24, 25, 25a, 21 und 5.

²²⁶ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

²²⁷ WGG-Novelle 2016, BGBl I 2015/157.

²²⁸ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

²²⁹ BGBl 1985/559.

²³⁰ *Beer/Vospornik in Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht: Taschenkommentar, 3. Auflage zu § 14b WGG Rz 1/2.

Die von der gemeinnützigen Bauvereinigung durchgeführten nützlichen Verbesserungen können über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten in Rechnung gestellt werden.²³¹

In § 4 Abs. 2 MRG²³² sind taxative Aufzählungen enthalten, welche Arbeiten unter dem Begriff „nützliche Verbesserung“ zu verstehen sind. Darunter sind grundsätzlich gänzliche Neuherstellungen beziehungsweise Neuerrichtungen von Maßnahmen an bestehenden Bauwerken zu verstehen. Neuerrichtungen oder Umgestaltungen von Wasserleitungen, Lichtleitungen, Gas- und Beheizungsanlagen, aber auch die Neuerrichtung der Kanalisation und sanitären Anlage sind in den taxativen Aufzählungen enthalten.²³³

Als nützliche Verbesserungsarbeiten sind jene Arbeiten zu qualifizieren, die den bestehenden Zustand eines Hauses verbessern. Nützliche Verbesserungen beziehen sich auf Maßnahmen, die für die Bewohner eines Hauses einen positiven Zustand herbeiführen, reine Verschönerungsmaßnahmen sind darunter nicht subsumierbar. Die Verbesserungsmaßnahmen von allgemeinen Teilen des Hauses gehen den Verbesserungsmaßnahmen gegenüber einzelner Mietgegenständen vor.²³⁴

Die Errichtung eines Personenaufzuges, aber auch Erneuerungen von Gemeinschaftsanlagen, um eine zeitgemäße Wohnkultur zu erreichen, ist als Verbesserung zu werten.²³⁵

Maßnahmen zur Herstellung einer zeitgemäßen Wohnkultur sind als normale zeitgemäße Ausstattung einzuordnen. Maßnahmen für Luxusausstattungen können unter dem Begriff zeitgemäße Wohnkultur nicht subsumiert werden. Unter einer zeitgemäßen Ausstattung sind zum Beispiel ein Personenaufzug und eine Gegensprechanlage zu verstehen.²³⁶

Den Begriff einer zeitgemäßen Wohnkultur erwähnt das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in § 2 Abs. 2 WGG²³⁷. Unter einer zeitgemäßen Wohnkultur sind Wohnungen zu verstehen, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet wurden und zu einem normalen Ausstattungszustand vermietet werden. Bei einer normalen Ausstattung hat die gemeinnützige Bauvereinigung darauf zu achten, dass einerseits die Baukosten wirtschaftlich und leistbar sind,

²³¹ Beer/Vospernik in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht: Taschenkommentar-Update, 1.Auflage, zu § 14a WGG Rz 3.

²³² BGBl 1985/559.

²³³ Beer/Vospernik in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht: Taschenkommentar, 3. Auflage zu § 4 MRG Rz 3.

²³⁴ Beer/Vospernik in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht: Taschenkommentar, 3. Auflage zu § 4 MRG Rz 2.

²³⁵ Beer/Vospernik in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht: Taschenkommentar, 3. Auflage zu § 4 MRG Rz II. Z2.

²³⁶ Beer/Vospernik in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht: Taschenkommentar, 3. Auflage zu § 4 MRG Rz II. Z2.

²³⁷ BGBl 1984/482 idF BGBl 1993/800.

den Mietern aber andererseits Wohnungen zur Verfügung gestellt werden, die dem Stand der Technik entsprechen.²³⁸

Maßnahmen, die zur Verbesserung der Schall- und Wärmedämmung der Fenster, Außenwände und Außentüren sowie zu der Dämmung der Kellerdecken und Dachböden dienen, sind nach dem Stand der Technik als Verbesserungsmaßnahme zu werten. Der Austausch von Holzfenster auf Kunststofffenster, die einen höheren Dämmwert als Holzfenster aufweisen, sind somit schon als Verbesserungsmaßnahme anzusehen, da die reine Erhaltungsarbeit sich auf die Reparatur oder den Austausch eines gleichwertigen Fensters bezogen hätten. Wärmedämmende Maßnahmen, die dem Stand der Technik entsprechen, die über die reine Erhaltungsarbeit hinausgehen, sind unter Verbesserungsmaßnahmen einzuordnen.²³⁹

Der Anschluss eines Hauses an die Fernwärmeversorgung ist auch als Verbesserungsarbeit zu qualifizieren. Verbesserungsarbeiten, die an allgemeinen Teilen des Hauses durchgeführt werden, müssen zweckmäßig sein. Die Zweckmäßigkeit im Sinne des § 4 Abs. 1 MRG wird mit dem Begriff Wirtschaftlichkeit gleichgesetzt.²⁴⁰

Vor der Wohnrechtsnovelle 1999²⁴¹ wurden die nützlichen Verbesserungsmaßnahmen unter § 14b Abs. 2 WGG²⁴² taxativ aufgelistet. Diese taxative Aufzählung wurde mit der Wohnrechtsnovelle 2016²⁴³ wieder beseitigt, da die angeführten Maßnahmen für die Sanierung von großen Wohnhausanlagen und die daraus durchzuführenden nützlichen Verbesserungsmaßnahmen viel zu eng gefasst waren.²⁴⁴

Mit § 14b Abs. 2 Z 1 WGG²⁴⁵ ist der Begriff nützlicher Verbesserungsarbeiten erweitert worden. Nützliche Verbesserungsarbeiten dürfen von gemeinnützigen Bauvereinigen dann durchgeführt werden, wenn keine Erhaltungsarbeiten erforderlich sind oder aber die Verbesserungsmaßnahmen im Zuge von Erhaltungsarbeiten durchgeführt werden können. Die Beurteilung, ob die durchzuführenden Maßnahmen unter dem Begriff „nützliche Verbesserung“ zu subsumieren sind, wird immer im Einzelfall getroffen. Werden „nützliche Verbesserungen“ von der gemeinnützigen Bauvereinigung tatsächlich durchgeführt, dann dürfen die dafür

²³⁸ Regner in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht: Taschenkommentar- Update, 1. Auflage zu § 2 WGG Rz 6.

²³⁹ Beer/Vospornik in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht: Taschenkommentar, 3. Auflage zu § 4 MRG Rz II. Z3.

²⁴⁰ Beer/Vospornik in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht: Taschenkommentar, 3. Auflage zu § 4 MRG Rz 3.

²⁴¹ Wohnrechtsnovelle 1999, BGBl I 1999/147.

²⁴² BGBl I 1999/147.

²⁴³ WGG-Novelle 2016, BGBl I 2015/157.

²⁴⁴ ErläutRV 895, BlgNR XXV GP zu Z 15 (§ 14b WGG).

²⁴⁵ WGG-Novelle 2016, BGBl I 2015/157.

angefallenen Kosten über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten in Rechnung gestellt werden.²⁴⁶

Nach § 14b Abs. 2 Z 2 WGG²⁴⁷ besteht auch die Möglichkeit eine Vereinbarung zwischen den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten und der gemeinnützigen Bauvereinigung über die Kostentragung von Verbesserungsarbeiten zu treffen, sollten die nützlichen Verbesserungsarbeiten nicht aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen gedeckt werden können. Die Neuregelung des § 14b Abs. 2 Z 2 WGG²⁴⁸ mit der Wohnrechtsnovelle 2016 eröffnet somit auch die Chance eine Vorfinanzierung von notwendigen Verbesserungsarbeiten über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge.²⁴⁹

Die von der gemeinnützigen Bauvereinigung über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge vorfinanzierten Kosten sind mit den Einnahmen der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zu decken, seit der WGG-Novelle 2019²⁵⁰ hat sich der Zeitraum von 10 auf 20 Jahre erhöht, in dem die Kosten für die nützlichen Verbesserungen über die laufenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge verteilt werden können.²⁵¹

Führt die gemeinnützige Bauvereinigung im Zuge von Erhaltungsarbeiten auch nützliche Verbesserungsmaßnahmen im inneren eines Wohnobjektes oder eines Geschäftsraumes durch, so muss sie nach § 14b Abs. 3 WGG²⁵² die Zustimmung des betroffenen Mieters einholen. Der Anschluss an die Fernwärme stellt eine solche nützliche Verbesserung dar und setzt die Zustimmung des Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten voraus.²⁵³

14. Einschränkungen im Zuge von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen

Im Zuge der Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen kommt es für die Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu Einschränkungen im Mietgegenstand. Die gemeinnützige Bauvereinigung kann Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten nur dann durchführen, wenn sie während der Dauer der Arbeiten in die Rechte ihrer Mieter und sonstigen

²⁴⁶ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 14b WGG Rz 1/1.

²⁴⁷ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

²⁴⁸ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

²⁴⁹ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 14b WGG Rz 2.

²⁵⁰ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

²⁵¹ Beer/Vospertnik in Illeditz/Reich-Rohrwig, Wohnrecht: Taschenkommentar-Update, 1. Auflage zu § 14d WGG Rz 6.

²⁵² BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

²⁵³ Prader, große Gesetzesausgabe WGG-Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 2008, § 14b E 9.

Nutzungsberechtigten eingreift. Die Eingriffe in die Rechte der Mieter haben zwar nur unter möglicher Schonung des Mietrechts der betroffenen Mieter zu erfolgen, dennoch werden die Rechte der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten unweigerlich bei der Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen beeinträchtigt.²⁵⁴

Nach § 20 Abs. 1 Z 1b WGG²⁵⁵ kommt die Bestimmung des § 8 MRG²⁵⁶ auch bei Wohnungen, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet wurden, zur Anwendung. Den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten trifft lediglich die Verpflichtung nach § 8 Abs. 1 MRG²⁵⁷ ernste Schäden des Hauses sowie eine Gesundheitsgefährdung die vom Mietgegenstand ausgeht, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Den Vermieter trifft wiederum die Verpflichtung, die vom Mieter angezeigten Schäden dann unmittelbar zu beseitigen, wenn es sich um ernste Schäden des Hauses sowie um eine Gesundheitsgefährdung handelt.²⁵⁸

Zur Beseitigung von ernsten Schäden oder einer Gesundheitsgefährdung, im Inneren eines Mietgegenstandes sind Eingriffe in die Rechte der Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter meist unumgänglich. Erhaltungsarbeiten, die im Inneren eines Mietobjektes durchgeführt werden, implizieren automatisch einen Eingriff in die Rechte der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten.²⁵⁹

Der Vermieter hat zwar die Verpflichtung Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Inneren eines Mietobjektes nur unter äußerster Schonung der Mieterinteressen durchzuführen, dieser Maßstab für die Eingriffe in die Mietrechte orientiert sich aber an der Zumutbarkeit des Eingriffes. Die Zumutbarkeit bemisst sich einerseits an der Beeinträchtigung des Mietrechtes und berücksichtigt andererseits die Interessen aller Beteiligten.²⁶⁰

Die Beeinträchtigung des Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten besteht schon aus der Verpflichtung den Vermieter oder eine vertretungsbefugte Person den Mietgegenstand aus wichtigem Grund betreten zu lassen. Die Besichtigung eines ernsten Schadens oder einer Gesundheitsgefährdung zählen zu wichtigen Gründen des Vermieters im Sinne des § 8 Abs. 2 MRG²⁶¹, um den Mietgegenstand betreten zu dürfen. Besichtigungen durch den

²⁵⁴ Beer/Vospertnik in *Illdits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht: Taschenkommentar 3. Auflage zu § 8 MRG Rz 7.

²⁵⁵ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

²⁵⁶ BGBl 1981/520 idF BGBl I 2014/100.

²⁵⁷ BGBl 1983/135 idF BGBl I 2006/124.

²⁵⁸ Würth/Zingher/Kovanyi, Kurzkommentar Miet- und Wohnrecht Band I, 22. Auflage zu § 8 MRG Rz 4.

²⁵⁹ Würth/Zingher/Kovanyi, Kurzkommentar Miet- und Wohnrecht Band I, 22. Auflage zu § 8 MRG Rz 7.

²⁶⁰ Würth/Zingher/Kovanyi, Kurzkommentar Miet- und Wohnrecht Band I, 22. Auflage zu § 8 MRG Rz 3.

²⁶¹ BGBl 1983/135 idF BGBl I 2014/100.

Vermieter sind nach dem Schonungsprinzip unter vorheriger Terminvereinbarung zu einer zumutbaren Tageszeit mit dem Mieter zu vereinbaren.²⁶²

Bei der Duldungspflicht des Mieters ist eine Interessensabwägung vorzunehmen, die schützwürdigen Interessen des Mieters sind mit den Interessen des Vermieters, den Mietgegenstand zu betreten und Erhaltungsarbeiten durzuführen, in Relation zu setzen.²⁶³

Der Mieter hat die Benutzung seines Mietgegenstandes zu dulden, wenn der Eingriff in seine Mietrechte der Durchführung von notwendigen Erhaltungsarbeiten sowie der Durchführung von Verbesserungsarbeiten dient und auch verhältnismäßig ist.²⁶⁴

Nach § 8 Abs. 2 MRG²⁶⁵ werden Eingriffe in Mietrechte nach Z 1, die zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft oder zur Behebung von Schäden in einem Mietobjekt und nach Z 2, Eingriffe die zur Beseitigung von erheblichen Gesundheitsgefährdungen oder zur Durchführung von Verbesserungen dienen, unterschieden. Die Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen ist vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten auch dann zu dulden, wenn Maßnahmen zur Behebung eines ernststen Schadens oder einer Gesundheitsgefährdung an einem anderen Mietobjekt durchgeführt werden müssen.²⁶⁶

Für die Eingriffe in die Mietrechte hat der Vermieter die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit seines Eingriffes darzulegen. Diese Eingriffe dürfen lediglich nach äußerster Schonung der Mietrechte durchgeführt werden.²⁶⁷

Bei der Prüfung, ob eine Erhaltungs- und Verbesserungsarbeit zweckmäßig erscheint, ist immer auf den Eingriff der durchzuführenden Arbeit abzustellen, beziehungsweise ist zu prüfen, ob die Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten nicht auch ohne Eingriffe in die Mietrechte durchgeführt werden können und der Eingriff in die Mietrechte auch so gering wie möglich durchgeführt wird.²⁶⁸

²⁶² Würth/Zingher/Kovanyi, Kurzkommentar Miet- und Wohnrecht Band I, 22. Auflage zu § 8 MRG Rz 6.

²⁶³ Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht-MRG: Kommentar, 3.Auflage zu § 8 MRG Rz 22.

²⁶⁴ Würth/Zingher/Kovanyi, Kurzkommentar Miet- und Wohnrecht Band I, 22. Auflage zu § 8 MRG Rz 8.

²⁶⁵ BGBl 1983/135 idF BGBl I 2014/100.

²⁶⁶ Würth/Zingher/Kovanyi, Kurzkommentar Miet- und Wohnrecht Band I, 22. Auflage zu § 8 MRG Rz 4.

²⁶⁷ Beer/Vospernik in Illeditz/Reich-Rorwig, Wohnrecht-MRG: Taschenkommentar, 3.Auflage zu § 8 MRG Rz 6.

²⁶⁸ Beer/Vospernik in Illeditz/Reich-Rorwig, Wohnrecht-MRG: Taschenkommentar, 3.Auflage zu § 8 MRG Rz 8.

Erfolgt ein Eingriff des Vermieters unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 Z 2 MRG²⁶⁹ dann sind die Notwendigkeit, die Zweckmäßigkeit und die Zumutbarkeit ein kumulatives Erfordernis für die Duldung des Eingriffes.²⁷⁰

Bei der Prüfung der Zumutbarkeit ist eine umfassende Abwägung der Mieterinteressen vorzunehmen, dabei sind auch subjektive Komponenten wie das Alter des Mieters und die Größe der Wohnung bei der Beurteilung zu berücksichtigen.²⁷¹

Bei der Zumutbarkeit der beabsichtigten Maßnahmen ist entscheidend, ob es sich um die Beseitigung einer Gesundheitsgefährdung handelt und die Erhaltungsarbeiten daher möglichst rasch umgesetzt werden müssen. Sogar wirtschaftliche Interessen des Vermieters für eine bessere Benutzbarkeit von anderen Mietobjekten sollen in der Zumutbarkeitsprüfung Rechnung getragen werden.²⁷²

In § 8 Abs. 3 HS 2 MRG²⁷³ ist eine Eingriffshaftung enthalten, die unabhängig von rechtswidrigen und schuldhaften Eingriffen des Vermieters dem Mieter zusteht. Wesentliche Eingriffe des Vermieters in die Mietrechte ziehen einen Ersatz nach sich. Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte kann auch dann vom Vermieter einen Ersatzanspruch verlangen, wenn der Vermieter durch einen öffentlich-rechtlichen Auftrag zur Durchführung von Arbeiten verpflichtet wird.²⁷⁴

Der Vermieter ist verpflichtet, Aufwendungen dem Mieter zu ersetzen, wenn dieser wesentlich in seinen Mietrechten beeinträchtigt ist. Der Anspruch des Mieters setzt aber voraus, dass die Beeinträchtigung des Mietrechtes bereits erfolgt ist. Der Ersatzanspruch bezieht sich auf ideelle Schäden des Mieters, die im Zuge der durchgeführten Arbeiten verursacht geworden sind.²⁷⁵

Der Ersatzanspruch des Mieters ist eine reine Ausgleichszahlung für erlittenes Ungemach. Ersatzfähig sind alle jene Kosten, die aufgrund der durchgeführten Arbeiten entstanden sind, wie zum Beispiel die Unterkunft in einer Ersatzwohnung²⁷⁶. Das Entfernen von Fahrnissen und die Wiedermontage dieser zählt ebenso zu den ersatzfähigen Aufwendungen wie auch das vom Mieter selbst durchgeführte Abdecken der Fahrnisse, welches unter den ersatzfähigen

²⁶⁹ BGBl 1983/135 idF BGBl I 2006/124.

²⁷⁰ Beer/Vosperek in Illeditz/Reich-Rorwig, Wohnrecht-MRG: Taschenkommentar, 3.Auflage zu § 8 MRG Rz 9.

²⁷¹ Beer/Vosperek in Illeditz/Reich-Rorwig, Wohnrecht-MRG: Taschenkommentar, 3.Auflage zu § 8 MRG Rz 10.

²⁷² Beer/Vosperek in Illeditz/Reich-Rorwig, Wohnrecht: Taschenkommentar, 3.Auflage zu § 8 MRG Rz 10.

²⁷³ BGBl 1983/135 idF BGBl 1993/800.

²⁷⁴ Beer/Vosperek in Illeditz/Reich-Rorwig, Taschenkommentar, 3.Auflage zu § 8 MRG Rz 13.

²⁷⁵ Beer/Vosperek in Illeditz/Reich-Rorwig, Taschenkommentar, 3.Auflage zu § 8 MRG Rz 14.

²⁷⁶ OGH, 16.03.2016, 3 Ob 85/15v = Kolmasch, Ausdehnung der Erhaltungspflicht des Vermieters auf Gesundheitsgefährdungen erfasst auch Altverträge, Zak 2016/260 S 137.

Aufwendungen zu subsumieren ist. Reinigungsarbeiten²⁷⁷, die vom Mieter selbst durchgeführt werden, fallen ebenso in die ersatzfähigen Aufwendungen, wie die Montagekosten für Außenjalousien.²⁷⁸

Ersatzansprüche im Sinne des § 8 Abs. 3 MRG²⁷⁹ sind in einem zeitlichen Zusammenhang nach § 22 Abs. 1 Z 3 WGG²⁸⁰ über das Außerstreitverfahren geltend zu machen. Ansprüche nach § 8 Abs. 3 MRG²⁸¹ verjähren grundsätzlich nach § 1489 ABGB²⁸² nach 3 Jahren. Im Falle von Ersatzansprüchen eines Mieters einer Eigentumswohnung kommt es auf den Mietvertragsabschluss an, ob der Mietvertrag vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossen wurde oder ob der Mietvertrag nur mit dem Wohnungseigentümer selbst begründet wurde. Im Falle von Ersatzansprüchen eines Altmieters, das heißt der Mietvertrag wurde vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossen, kann der Mieter seine Ansprüche im Sinne des § 4 Abs. 3 WEG²⁸³ sowohl gegen den Wohnungseigentümer wie auch gegen die Eigentümergemeinschaft geltend machen.²⁸⁴

Im Falle eines Dachbodenausbaues hat der Oberste Gerichtshof²⁸⁵ klargestellt, dass sich der Mieter der betroffenen Wohnung direkt an jenen Wohnungseigentümer wenden kann, dem der Eingriff zuzurechnen ist, die Ersatzpflicht ergibt sich unmittelbar aus der Zurechnung der beeinträchtigenden Arbeiten.²⁸⁶

Die Eingriffshaftung nach § 8 Abs. 3 MRG²⁸⁷ kommt dann zur Anwendung, wenn es sich um Schäden beziehungsweise um Folgen der durchgeführten Arbeiten handelt, die der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte nach § 8 Abs. 2 MRG²⁸⁸ zu dulden hatte. Der Anspruch auf Mietzinsminderung im Sinne des § 1096 Abs. 1 ABGB²⁸⁹ bleibt durch Geltendmachung der Eingriffshaftung nach § 8 Abs. 3 MRG²⁹⁰ unberührt.²⁹¹

²⁷⁷ OGH, 14.03.1995, 5 Ob 16/95 = OGH, 20.11.2020, 5 Ob 251/02a.

²⁷⁸ Beer/Vospornik in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Taschenkommentar, 3.Auflage zu § 8 MRG Rz 15.

²⁷⁹ BGBl 1981/520 idF BGBl 1993/800.

²⁸⁰ BGBl 1979/139 idF BGBl 1991/68.

²⁸¹ BGBl 1981/520 idF BGBl 1993/800.

²⁸² JGS 1811/946 idF BGBl 1974/496.

²⁸³ BGBl I 2002/70.

²⁸⁴ Beer/Vospornik in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Taschenkommentar, 3.Auflage zu § 8 MRG Rz 16.

²⁸⁵ OGH, 16.05.2013, 5 Ob 84/13h = OGH, 05.02.2008, 5 Ob 3/08i.

²⁸⁶ OGH, 24.11.2009, 5 Ob 169/09b

²⁸⁷ BGBl 1993/800.

²⁸⁸ BGBl 1981/520 idF BGBl I 2014/100.

²⁸⁹ JGS 1811/946 idF RGBI 1916/69.

²⁹⁰ BGBl 1981/520 idF BGBl 1993/800.

²⁹¹ Kolmasch, Eingriffshaftung des Vermieters für Verdienstentgang aufgrund von Erhaltungsarbeiten-Verjährung, Zak 2017/195 (114).

Ersatzansprüche eines Mieters, die aufgrund von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen entstanden sind, können über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten in Rechnung gestellt werden. Ersatzansprüche sind auch in einem EVB-Erhöungsverfahren nach § 14 Abs. 2 WGG²⁹² zu berücksichtigen. Schäden, die im Zuge der Duldung der Arbeiten entstanden sind und die nach § 8 Abs. 3 MRG²⁹³ gegen den Vermieter geltend gemacht werden können, werden ebenso über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge allen Mietern oder Nutzungsberechtigten in Rechnung gestellt.²⁹⁴

Insbesondere sind die Kosten für Vor- und Nacharbeiten zu den eigentlichen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, wie etwa die Demontage und die Wiedermontage von Möbeln oder die Bereitstellung von Kisten sowie die Zwischenlagerung dieser während der Durchführung der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten ebenfalls in den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu berücksichtigen und abzurechnen.²⁹⁵

Kosten, die im Zuge von einzelnen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten nach § 14a WGG²⁹⁶ sowie Entschädigungsansprüchen im Sinne des § 8 Abs. 3 MRG²⁹⁷ die an Mietobjekten entstehen sind, können in der Regel über die nicht verbrauchten laufenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge beglichen werden.²⁹⁸

Entschädigungsansprüche, die im Zuge von größeren Sanierungsarbeiten oder bei einem EVB-Erhöungsverfahren entstehen, sind meist erst nach Durchführung der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verifizierbar. Diese Kosten können dann in einem EVB-Erhöungsverfahren erst in der Endabrechnung berücksichtigt werden.²⁹⁹

²⁹² BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

²⁹³ BGBl 1981/520 idF BGBl 1993/800.

²⁹⁴ Prader, große Gesetzausgabe WGG, Band 70 zu § 14 WGG E 84.

²⁹⁵ Erhaltungspflicht des Vermieters umfasst die notwendigen Vor- und Nacharbeiten, wobl 2011/155 (425).

²⁹⁶ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

²⁹⁷ BGBl 1981/520 idF BGBl 1993/800.

²⁹⁸ Beer/Vospertnik in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Taschenkommentar-Update, 1. Auflage, § 14a WGG Rz 6.

²⁹⁹ Würth/Zingher/Kovanyi, Kurzkommentar Miet- und Wohnrecht Band I, 22. Auflage zu § 8 MRG Rz 12.

15. Nutzungsvertragsklauseln im Sinne des KSchG

Bei Mietverträgen beziehungsweise Nutzungsverträgen von gemeinnützigen Bauvereinigungen ist davon auszugehen, dass diese ihren Geschäftskreis im Sinne des § 7 WGG³⁰⁰ ausüben, somit ist die gemeinnützige Bauvereinigung als Unternehmer im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 1 KSchG³⁰¹ zu qualifizieren. Das Konsumentenschutzgesetz³⁰² ist auch auf alle vor dem 01.10.1979 abgeschlossen Miet- und Nutzungsverträge anwendbar.³⁰³

Die von den gemeinnützigen Bauvereinigungen verwendeten Miet- beziehungsweise Nutzungsverträge sind in der Regel Vertragsformblätter. Vertragsformblätter sollen so formuliert sein, dass sie möglichst klar sind und verständliche Klauseln enthalten, die ein typischer Verbraucher versteht. Diese Vertragsformblätter unterliegen dem Transparenzgebot im Sinne des § 6 Abs. 3 KSchG³⁰⁴, demzufolge müssen Vertragsklauseln so formuliert sein, dass ein durchschnittlicher Verbraucher diese verstehen kann.³⁰⁵

Bei der Auslegung von Klauseln ist von der kundenfeindlichsten Auslegung auszugehen. Die für den Verbraucher ungünstigste Auslegung muss somit als Maßstab herangezogen werden.³⁰⁶

Die Grundsätze des § 914 ABGB³⁰⁷ und § 915 ABGB³⁰⁸ sind für die Auslegung auch von Mietverträgen maßgeblich. Nach der Auslegung der Unklarheitenregelung des § 915 S 2 ABGB³⁰⁹, die sich auf zweiseitige entgeltliche Rechtsgeschäfte bezieht, sind unklare Formulierungen in Mietverträgen zum Nachteil desjenigen auszulegen, der sich dieser Formulierung bedient hat.³¹⁰

Zulässige Klauseln in Mietverträgen sind nach dem KSchG der Verzicht auf Ersatzansprüche³¹¹ im Sinne des § 1097 ABGB³¹² und des § 1037 ABGB³¹³. Ausnahmen bilden jedoch jene Arbeiten, die in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallen. Führt der Mieter- oder sonstige Nutzungsberechtigte Erhaltungsarbeiten durch, die eigentlich in die Sphäre des Vermieters fallen

³⁰⁰ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

³⁰¹ BGBl 1979/140 idF BGBl I 1999/185.

³⁰² BGBl 1979/140 idF BGBl I 2018/58.

³⁰³ *Kathrein/Schoditsch in Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, ABGB Kurzkommentar, 6 Auflage zu § 1 KSchG Rz 5.

³⁰⁴ BGBl 1979/140 idF BGBl I 1997/6.

³⁰⁵ *Apathy in Schwimann/Kodek*, ABGB Praxiskommentar, 4. Auflage zu § 6 Abs. 3 KSchG Rz 88.

³⁰⁶ RIS-Justiz RS0016590.

³⁰⁷ JGS 1811/946 idF RGBI 1916/69.

³⁰⁸ JGS 1811/946.

³⁰⁹ JGS 1811/946.

³¹⁰ *Kolmasch in Schwimann/Neumayr*, ABGB Taschenkommentar 5. Auflage zu § 915 ABGB Rz 3.

³¹¹ OGH, 27.06.2017, 5 Ob 183/16x zu Klausel 16.

³¹² JGS 1811/946 idF RGBI 1916/69.

³¹³ JGS 1811/946.

würden, so kann der Mieter- oder sonstige Nutzungsberechtigte, selbst wenn ein Verzicht auf Ersatzansprüche im Miet- oder Nutzungsvertrag vereinbart wurde, diese Kosten vom Vermieter einfordern. Ersatzansprüche, können den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in Rechnung gestellt werden. Ersatzansprüchen nach § 1097 ABGB³¹⁴ bleiben den Mietern- oder sonstigen Nutzungsberechtigten dann offen, wenn diese Ansprüche nicht schon durch § 8 Abs. 3 MRG³¹⁵ abgedeckt sind. Ersatzansprüche, die vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten im Sinne des § 1097 ABGB³¹⁶ geltend gemacht werden können, beziehen sich auf Aufwendungen, die der Mieter anstelle des Vermieters getätigt hat sowie um Aufwendungen für nützliche Verbesserungen. Bei den Aufwendungen des Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten ist zu unterscheiden, ob es sich um Aufwendungen für den bedungenen Gebrauch im Sinne des § 1036 ABGB³¹⁷ oder um nützliche Verbesserungen im Sinne des § 1037 ABGB³¹⁸ handelt.³¹⁹

Die Voraussetzung um Ersatzansprüche nach § 1097 ABGB³²⁰ einfordern zu können, ist die Aufforderung an den Vermieter zur Behebung dieses Mangels. Bleibt die Aufforderung an den Vermieter fruchtlos, die Mängel im vermieteten Bestandsobjekt zu beseitigen, so bleibt dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten die Möglichkeit offen, die Mängel selbst zu beseitigen.³²¹

Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte kann Ersatzansprüche bei Beendigung des Nutzungsobjektes geltend machen. Diese Ansprüche müssen aber längstens 6 Monate nach Rückstellung des Nutzungsobjektes gerichtlich geltend gemacht werden.³²²

³¹⁴ JGS 1811/946.

³¹⁵ BGBl 1981/520 idF BGBl 1993/800.

³¹⁶ JGS 1811/946 idF RGBI 1916/69.

³¹⁷ JGS 1811/946.

³¹⁸ JGS 1811/946.

³¹⁹ *Iro/Rassi* in *Koziol/Bydlinski/Bollenberg*, ABGB Kurzkommentar, 6. Auflage, zu § 1097 ABGB Rz 3.

³²⁰ JGS 1811/946 idF RGBI 1916/69.

³²¹ *Pesek* in *Schwimann/Neumayr*, ABGB Taschenkommentar, 5. Auflage, zu § 1097 ABGB Rz 12.

³²² *Iro/Rassi* in *Koziol/Bydlinski/Bollenberg*, ABGB Kurzkommentar, 6. Auflage, zu § 1097 ABGB Rz 8.

16. EVB-Beträge

Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sind jene Beträge, die eine gemeinnützige Bauvereinigung für die Erhaltung des Hauses und zur Verbesserung von ihren Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten einheben kann. Der Gesetzgeber hat für gemeinnützige Bauvereinigungen mit der Einführung des § 14d Abs. 1 WGG³²³ die Möglichkeit geschaffen, Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten einzuheben. Die Bauvereinigung ist sogar verpflichtet Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge den Mietern oder Nutzungsberechtigten als Entgelt im Sinne des § 14 Abs. 1 Z 5 WGG³²⁴ vorzuschreiben.³²⁵

Mit der Einführung nach § 14 Abs. 1 Z 5 WGG³²⁶ wurden die ursprünglich als Rückstellung eingehobenen Beträge der Grundstufe der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zugeordnet.³²⁷

Die formelle Voraussetzung für die Vorschreibung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen war bis zur Wohnrechtsnovelle 1999³²⁸ ein schriftliches Begehren. Die Vorschreibung musste von der gemeinnützigen Bauvereinigung auch mit Unterschrift unterfertigt werden. Dieses Schreiben musste den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten spätestens ein Monat vor der Einhebung dieser Beträge zugegangen sein.³²⁹

Mit der Wohnrechtsnovelle 1999³³⁰ wurde die Frist das Anhebungsbegehren den Mietern- oder sonstigen Nutzungsberechtigten auf zwei Monate vor Einhebung zuzustellen ausgedehnt.³³¹

Das Schriftlichkeitserfordernis wurde allerdings durch die WGG-Novelle 2016³³² vereinfacht, da das Anhebungsbegehren nicht mehr von der Bauvereinigung unterschrieben werden musste. Die Vorschreibungen gehen den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten in der Regel automatisationsunterstützt zu. Gemeinnützige Bauvereinigungen verwalten meist eine große

³²³ 3. Wohnrechtsänderungsgesetz — 3. WÄG, BGBl 1993/800.

³²⁴ BGBl 1993/800.

³²⁵ *Beer/Vospornik in Illedits/Reich-Rohrwig*, Kurzkomentar, Wohnrecht 3. Auflage zu § 14d WGG Rz 1.

³²⁶ BGBl 1993/800.

³²⁷ *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 14d WGG Rz 1.

³²⁸ Wohnrechtsnovelle 1999-WRN 1999, BGBl I 1999/147.

³²⁹ *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 14 WGG Rz 12.

³³⁰ Wohnrechtsnovelle 1999-WRN 1999, BGBl I 1999/147.

³³¹ *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 14 WGG Rz 12.

³³² WGG-Novelle 2016, BGBl I 2015/157.

Anzahl von Wohnungen, dadurch war es nicht möglich, alle Vorschriften eigenhändig zu unterfertigen.³³³

17. Höhe der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge

Die Höhe des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages darf unabhängig vom Erhaltungs- und Ausstattungszustandes des Miet- oder Nutzungsobjektes eingehoben werden. Die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sind auch nicht als Differenz auf einen fiktiven Mietzins zu sehen.³³⁴

Die gemeinnützige Bauvereinigung kann bis zu gewissen Höchstsätzen den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag eigenverantwortlich einheben. Ursprünglich haben sich die Beträge des § 14d Abs. 2 WGG³³⁵ am Satz der Kategorie B des § 16 Abs. 2 MRG³³⁶ orientiert. Seitdem 3. WÄG³³⁷ bis zur WGG-Novelle 2016³³⁸ haben sich die Beträge am Satz des § 15a Abs. 1 Z 3 MRG³³⁹ am Kategorie C orientiert und auch valorisiert.³⁴⁰

Bei der Umstellung von Schilling- auf Eurobeträge sind mit dem 2. Euro-JuBeG³⁴¹ und dem 2. Euro-Umstellungsgesetz-Bund³⁴² die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge pro Quadratmeter pro Monat auf einen Betrag ab 01.01.2002 in der Höhe von € 1,0755 festgelegt worden.³⁴³

Die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge wurden mit dem 3. WÄG³⁴⁴ in 3 Stufen gegliedert, die sich am Alter des Hauses beziehungsweise am Erstbezugsdatum der Liegenschaft orientiert haben. Für Liegenschaften, deren Erstbezugsdatum mindestens 20 Jahre zurückliegt, wurde der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag mit dem Kategorie-C-Satz des MRGs und der damit vorgesehenen Valorisierung bemessen. Für Liegenschaften, die weniger als 20 Jahre, aber älter als 10 Jahre waren, konnte zwei Drittel des Kategorie-C-Satzes verlangt werden. Für die

³³³ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkommentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 14b WGG Rz 2.

³³⁴ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkommentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 14d WGG Rz 6.

³³⁵ BGBI I 1979/39 idF BGBI 1993/800.

³³⁶ BGBI 1981/520 idF BGBI 1993/800.

³³⁷ BGBI 1993/800.

³³⁸ WGG-Novelle 2016, BGBI I 2015/157

³³⁹ BGBI 520/1981 idF BGBI I 2006/124.

³⁴⁰ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkommentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 14d WGG Rz 1.

³⁴¹ 2. Euro-JuBeG, BGBI I 2001/98.

³⁴² 2. Euro-Umstellungsgesetz-Bund, BGBI I 2001/136.

³⁴³ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkommentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 14d WGG Rz 6.

³⁴⁴ 3. WÄG- BGBI 1993/800.

Liegenschaften, die nicht älter als 10 Jahre alt waren, konnte die sogenannte Grundstufe verrechnet werden, die ein Viertel des Kategorie C-Satzes beträgt.³⁴⁵

Für die Errichtung einer Fernheizung durften zwei Drittel des Kategorie C-Satzes eingehoben werden. Für die Nachverdichtung war es für die gemeinnützige Bauvereinigung jedoch möglich, den vollen Kategorie C-Satz zu verlangen.³⁴⁶

Mit der WGG-Novelle 2016³⁴⁷ wurden die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge neu geregelt. In § 14d Abs. 2 WGG³⁴⁸ wurde der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag pro Quadratmeter pro Monat mit € 0,50 für die ersten fünf Jahre ab Erstbezugsdatum festgelegt, danach werden die Beträge ab dem 6. Jahr nach Erstbezug jährlich angehoben bis zu einem Alter von 30 Jahren. Liegenschaften deren Erstbezugsdatum länger als 30 Jahre zurückliegt, wurden bei der Neureglung des § 14d Abs. 2 WGG³⁴⁹ mit einem Betrag in der Höhe von € 2,00 pro Quadratmeter pro Monat bemessen.³⁵⁰

Die jährlichen Steigerungen der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, die aufgrund des Alters der Liegenschaft angehoben werden, steigen jährlich um 12% zu den aus dem Vorjahr eingehobenen Beträge pro Quadratmeter pro Monat.³⁵¹

Die mit der WGG-Novelle 2016³⁵² eingeführten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge werden jedes zweite Jahr mit dem Verbraucherindex 2010 der Statistik Austria³⁵³ valorisiert.³⁵⁴

Die Valorisierung der Erhaltung- und Verbesserungsbeiträge wird jeweils mit 1. April des betreffenden Jahres bekanntgegeben. Erstmals wurde die Regelung des mit der WGG-Novelle 2016³⁵⁵ eingeführten Systems mit 1. April 2018 angewendet.³⁵⁶

³⁴⁵ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 14d WGG Rz 6.

³⁴⁶ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 14d WGG Rz 6.

³⁴⁷ WGG-Novelle 2016, BGBl I 2015/157.

³⁴⁸ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

³⁴⁹ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

³⁵⁰ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 14d WGG Rz 7/1.

³⁵¹ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 14d WGG Rz 7/1.

³⁵² WGG-Novelle 2016, BGBl I 157/2015.

³⁵³ [Verbraucherpreisindex](#)

³⁵⁴ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 14d WGG Rz 7/1.

³⁵⁵ BGBl I 2015/157.

³⁵⁶ Rosifka, Neuregelung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages sowie Änderung beim Wiedervermietungs-entgelt, wobl 2016, 262 (265).

Die Bauvereinigungen hatten die Möglichkeit, auf Liegenschaften, in denen der Saldo der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge einen negativen Betrag aufweist, die Übergangsregelung des § 39 Abs. 33 WGG³⁵⁷ in Anspruch zu nehmen. Die Übergangsregelung des § 39 Abs. 33 WGG³⁵⁸ sah vor, dass Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, die in der Jahresabrechnung 2015 einen Negativsaldo aufgewiesen haben, mit der 3. EVB-Stufe bis 31.12.2018 weiter zu verrechnen waren, beziehungsweise erst mit 01.01.2019 auf die Neureglung des § 14d Abs. 2 WGG³⁵⁹ umgestellt werden mussten.³⁶⁰

Die Neureglung sollte durch kontinuierliche Anhebung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge eine Glättung der EVB-Sprünge verhindern und eine Anhebung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge um 165% ab Beginn des elften Jahres ab Erstbezug verhindern. Eine Glättung der EVB-Sprünge war unumgänglich, da eine Anhebung um 165% für die Mieter- oder sonstigen Nutzungsberechtigten weder sachlich gerechtfertigt noch zumutbar war.³⁶¹

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag muss somit bis zum 30. Jahr ab Erstbezug der Liegenschaft auf einen Maximalbetrag von € 2,00 pro m² pro Monat angehoben werden. Die kontinuierliche Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ist einerseits aufgrund des Alters der Liegenschaft notwendig, da der Erhaltungsaufwand mit dem Alter des Hauses proportional zunimmt, andererseits werden die Umwelt-, Energie- und Sicherheitsvorschriften immer umfangreicher und kostenintensiver. Gemeinnützige Bauvereinigungen müssen, die für Mehrparteienhäuser vorgeschriebenen gesetzlichen und sicherheitstechnischen Bestimmungen einhalten, um den Bewohnern ein nach dem Stand der Technik entsprechendes Objekt zur Verfügung zu stellen.³⁶²

Die mit der WGG-Novelle 2016³⁶³ eingeführte jährliche Anhebung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge unterscheidet nicht mehr über die unterschiedliche Verwendung der eingehobenen Beiträge. Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag wurde bis

³⁵⁷ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

³⁵⁸ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

³⁵⁹ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

³⁶⁰ Regner in Illetitz/Reich-Rohrwig, Taschenkommentar, Wohnrecht 3. Auflage zu § 39 WGG, Rz 27.

³⁶¹ ErlRV 895 BlgNR XXV. GP, ZZ17 und 25.

³⁶² ErlRV 895 BlgNR XXV. GP, ZZ17 und 25.

³⁶³ WGG-Novelle 2016, BGBl I 2015/157.

zur WGG-Novelle 2016³⁶⁴ in „EVB I“ und „EVB II“ eingeteilt, der EVB I war die Grundstufe und die darüberhinausgehenden Beträge wurden als „EVB II“ bezeichnet.³⁶⁵

Vor der WGG-Novelle 2016³⁶⁶ musste, wenn der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag über die Grundstufe hinausgehen sollte, den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten genau bekannt gegeben werden in welcher Art und Umfang die geplanten Erhaltungsmaßnahmen stattfinden werden. Weiters sollte eine Kostenschätzung über die geplanten Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten bekannt gegeben werden. Im Gesetz waren keine Sanktionen vorgesehen, wenn die geforderten Voraussetzungen von den gemeinnützigen Bauvereinigungen nicht erfüllt wurden.³⁶⁷

Aus dem Wortlaut des § 14d Abs. 1 WGG³⁶⁸ geht nunmehr klar hervor, dass die gemeinnützige Bauvereinigung den Mietern- oder sonstigen Nutzungsberechtigten einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag vorschreiben darf, der im Interesse einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherheit der Finanzierung der notwendig werdenden Erhaltungs- und nützlichen Verbesserungskosten erforderlich ist.³⁶⁹

Die Bauvereinigung braucht mit dem Entfall der Regelung des „EVB I“ und „EVB II“ die Erhöhung auf den „EVB II“ nicht mehr begründen, das heißt die Informationspflicht bzw. die spezielle Begründungspflicht entfällt vollkommen. Bei einer Erhöhung der Entgelte im Sinne des § 14 Abs. 1 2. Satz WGG³⁷⁰ muss eine Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nur mehr mit erkennbar notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie Maßnahmen von geplanten Verbesserungsarbeiten argumentiert werden.³⁷¹

Die Valorisierung wird, wie in § 14 Abs. 3 WGG³⁷² vorgesehen, vom Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft durch eine Verordnung bekanntgegeben. Der

³⁶⁴ WGG-Novelle 2016, BGBl I 2015/157.

³⁶⁵ *Rosifka*, Neuregelung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages sowie Änderung beim Wiedervermietungsentgelt, wobl 2016, 262.

³⁶⁶ WGG-Novelle 2016, BGBl I 2015/157.

³⁶⁷ *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Kurzkommentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 14d WGG Rz 4.

³⁶⁸ WGG-Novelle 2016, BGBl I 2015/157.

³⁶⁹ *Rosifka*, Neuregelung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages sowie Änderung beim Wiedervermietungsentgelt, wobl 2016, 262 (263).

³⁷⁰ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

³⁷¹ *Rosifka*, Neuregelung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages sowie Änderung beim Wiedervermietungsentgelt, wobl 2016, 262 (265).

³⁷² WGG-Novelle 2016, BGBl I 2015/157.

Revisionsverband veröffentlicht diese Werte und Daten nach § 19 a ERVO³⁷³ dann auf seiner Homepage unter dem Titel „wohnwirtschaftliche Werte“^{374, 375}.

Der Zeitraum für die Einhebung und die Verwendung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge wurde mit der WGG-Novelle 2016³⁷⁶ auf 20 Jahre ausgedehnt.³⁷⁷

18. Einnahmen aus dem „EVB“-Topf

Mit der WGG-Novelle 2016³⁷⁸ wurden die Einnahmen aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen neu geregelt. Dem EVB-Topf werden nicht nur die unverbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zugeführt, sondern auch Einnahmen aus § 13 Abs. 6 WGG sowie aus § 14 Abs. 7, Abs. 8 und Abs. 9 WGG.³⁷⁹

Die Einnahmen in den sogenannten „EVB-Topf“ erfolgen ab dem Erstbezug der jeweiligen Wohnhausanlagen im Sinne des § 14d WGG³⁸⁰. Die gemeinnützige Bauvereinigung ist verpflichtet, vorausschauend zur Finanzierung von laufenden sowie für notwendige Erhaltungsarbeiten und nützliche Verbesserungsarbeiten rechtzeitig zur Finanzierung dieser Kosten Sicherheitsleistungen einzuheben.³⁸¹

Die Höhe der EVB-Einnahmen bleibt nach der WGG-Novelle 2016³⁸² in den ersten fünf Jahren konstant, ab dem 6. Jahr werden die EVB-Beträge jeweils um 12% angehoben, bis die maximale Höhe der Beiträge nach dem 30. Jahr ab Erstbezug erreicht werden. Ist der höchst zulässige Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nach 30 Jahren erreicht, wird dieser Beitrag abgesehen von Erhöhungen durch Wertsicherung des Jahresdurchschnittes des Verbraucherindex 2010, auf ewig vorgeschrieben. Diese Beträge, die unter dem Titel Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag eingehoben werden, sind auch zwingend dem EVB-Topf zuzuführen.³⁸³

³⁷³ BGBl 1994/924 idF BGBl II 2017/180.

³⁷⁴ [Dokumentation wohnwirtschaftlicher Werte \(Stand: 1.4.2021\)](#)

³⁷⁵ Rosifka, Neuregelung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages sowie Änderung beim Wiedervermietungsentgelt, wobl 2016, 262 (265).

³⁷⁶ WGG-Novelle 2016, BGBl I 2015/157.

³⁷⁷ Rosifka, Neuregelung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages sowie Änderung beim Wiedervermietungsentgelt, wobl 2016, 262 (264).

³⁷⁸ WGG-Novelle 2016, BGBl I 2015/157.

³⁷⁹ Arthold, Die Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB) nach § 14 WGG, wobl 2016, 270 (270).

³⁸⁰ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

³⁸¹ Würth/Zingher/Kovanyi, Kurzkommentar Miet- und Wohnrecht Band I, 22. Auflage zu § 14d Rz 6.

³⁸² WGG-Novelle 2016, BGBl I 2015/157.

³⁸³ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkommentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 14 WGG Rz 13.

Der EVB-Topf wird nicht ausschließlich aus den Einnahmen der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gespeist, sondern auch durch Einnahmen, die aus der Vermietung von sonstigen Räumlichkeiten und anderen Teilen der Liegenschaft lukriert werden.³⁸⁴

Nach § 14 Abs. 8 WGG³⁸⁵ ist die Verwendung der Einnahmen aus der Vermietung von sonstigen Räumlichkeiten und anderen Teilen der Liegenschaft eindeutig geregelt. Die Verwendungsregelung des § 14 Abs. 8 WGG³⁸⁶ bezieht sich auf Einnahmen, die im Sinne des § 13 Abs. 5 WGG³⁸⁷ aus der Überlassung von Geschäftsräumen, sonstigen Räumlichkeiten und anderen Teilen der Liegenschaft lukriert werden. Nach Abzug der Verwaltungskosten sind 25% der Einnahmen aus der Vermietung von sonstigen Räumlichkeiten und anderen Teilen der Liegenschaft zur Deckung der Betriebskosten heranzuziehen und diese den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten in der Betriebskostenabrechnung gutzuschreiben. Die Einnahmen dienen weiters zur Deckung der Herstellungskosten, die darüberhinausgehenden Erträge sind den nicht verbrachten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zuzuführen.³⁸⁸

Nach den Bestimmungen des § 14 Abs. 7a WGG³⁸⁹ sind die Entgelte nach vollständiger Tilgung aller Darlehen und Eigenmittel auf die sogenannte Auslaufannuität abzusenken. Die vollständige Tilgung der Fremd- wie auch der Förderungsdarlehen war bis zur Wohnrechtsnovelle 2019³⁹⁰ Voraussetzung für die Absenkung auf die Auslaufannuität.³⁹¹

Mit der Wohnrechtsnovelle 2019³⁹² wurde auch die Tilgung der Eigenmittel einer gemeinnützigen Bauvereinigung als Voraussetzung für die Absenkung auf die Auslaufannuität verankert.³⁹³

Die von der Bauvereinigung eingesetzten Eigenmittel müssen abgeschrieben werden können. Unter den von der gemeinnützigen Bauvereinigung eingesetzten Eigenmittel sind jene Eigenmittel zu verstehen, die von der gemeinnützigen Bauvereinigung zur nachhaltigen Sicherung einer Wohnungsversorgung vorfinanziert wurden. Durch den Eigenmitteleinsatz der

³⁸⁴ *Arthold*, Die Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB) nach § 14 WGG, wobl 2016, 270 (270).

³⁸⁵ BGBl 1993/800 idF BGBl I 2015/157.

³⁸⁶ BGBl 1993/800 idF BGBl I 2015/157.

³⁸⁷ BGBl 1993/800 idF BGBl I 2015/157.

³⁸⁸ *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 14 WGG Rz 13.

³⁸⁹ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

³⁹⁰ WGG-Novelle 2019, BGBl I 2019/85.

³⁹¹ ErläutME WGG 2019, 140/ME XXVI. GP zu den ZZ 20,21 und 34 (§ 14 Abs. 7 Z 2a, § 14 Abs. 7a und § 19 Abs.1)

³⁹² WGG-Novelle 2019, BGBl I 2019/85.

³⁹³ ErläutME WGG 2019, 140/ME XXVI. GP zu den ZZ 20,21 und 34 (§ 14 Abs. 7 Z 2a, § 14 Abs. 7a und § 19 Abs. 1)

gemeinnützigen Bauvereinigungen für Sanierungsmaßnahmen sollen EVB- Erhöhungsverfahren vermieden werden. Die eingesetzten Eigenmittel der Bauvereinigung sollen dann über die eingehobenen Entgelte refinanziert werden.³⁹⁴

Die gemeinnützige Bauvereinigung kann Eigenkapital im Sinne des § 1 Abs. 3 WGG³⁹⁵ mit den Grundsätzen einer ordentlichen Wirtschaftsführung zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung verwenden und Eigenmittel zur Sanierung einer Wohnhausanlage einsetzen. Der Einsatz von Eigenmitteln soll der gemeinnützigen Bauvereinigung die Möglichkeit verschaffen, im Sinne einer sozialen Wohnpolitik Wohnhausanlagen zu sanieren und diese am Stand der Technik zu erhalten. Mit dem Eigenmitteleinsatz können Wohnhausanlagen auf einem aktuellen und modernen Stand gehalten werden, der lediglich über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten nicht zu finanzieren wäre. Die gemeinnützige Bauvereinigung kann so ein EVB-Erhöpfungsverfahren verhindern und den Mietern leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellen.³⁹⁶

Diese von der gemeinnützigen Bauvereinigung eingesetzten Eigenmittel müssen abgeschrieben werden und erst nach Rückzahlung der eingesetzten Eigenmittel können die Entgelte auf die Auslaufannuität nach § 14 Abs. 7a WGG³⁹⁷ abgesenkt werden.³⁹⁸

Jener Betrag, der unter dem Titel „Auslaufannuität“ zur Verrechnung gelangt, wird den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten pro Quadratmeter pro Monat nach Nutzfläche in Rechnung gestellt. Die Auslaufannuität war bei Inkrafttreten der WGG-Novelle 2019³⁹⁹ mit einem Betrag in der Höhe von € 1,80 pro Quadratmeter pro Monat bemessen. Die Auslaufannuität in der Höhe von € 1,80 konnte erstmals schon vor Inkrafttreten der WGG-Novelle 2019⁴⁰⁰ vorgeschrieben werden. Mit 01.04.2018 konnte der Betrag in der Höhe von € 1,80 als Auslaufannuität vorgeschrieben werden. Die Höhe der Auslaufannuität wird alle zwei Jahre angepasst, indem der Jahresdurchschnittswert des Verbraucherindex 2010 des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem

³⁹⁴ Rudnigger in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht: Taschenkommentar- Update, 1.Auflage zu § 14 WGG Rz 15.

³⁹⁵ WGG-Novelle 2016, BGBl I 157/2015.

³⁹⁶ ErläutME WGG 2019, 140/ME XXVI. GP zu den ZZ 20, 21 und 34 (§ 14 Abs. 7 Z 2a, § 14 Abs. 7a und § 19 Abs. 1)

³⁹⁷ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

³⁹⁸ ErläutME WGG 2019, 140/ME XXVI. GP zu den ZZ 20, 21 und 34 (§ 14 Abs. 7 Z 2a, § 14 Abs. 7a und § 19 Abs. 1)

³⁹⁹ WGG-Novelle 2019, BGBl I 2019/85.

⁴⁰⁰ WGG-Novelle 2019, BGBl I 2019/85.

Durchschnittswert des Jahres 2015 für die Anhebung herangezogen wird. Mit 01.04.2020 wurde dieser Betrag auf € 1,87⁴⁰¹ angehoben.⁴⁰²

Das Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort kann Richtlinien für die Veröffentlichung der wertgesicherten Beträge im Sinne des § 14d Abs. 3 WGG⁴⁰³ erlassen. Die Höhe der wertgesicherten Beträge werden durch den Revisionsverband⁴⁰⁴ veröffentlicht.⁴⁰⁵

Nach erstmaliger Vorschreibung der „Auslaufannuität“, die unter dem Begriff Mehrerträge zu subsumieren ist, sind diese Mehrerträge nach § 14 Abs. 7 Z 3 WGG⁴⁰⁶ zur Gänze für fünf Jahre den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zuzuschreiben. Erst nach Ablauf von fünf Jahren kann die „Auslaufannuität“ den Rücklagen der gemeinnützigen Bauvereinigung zugeführt werden.⁴⁰⁷

Die Einnahmen der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bei einem Wiedervermietungsentgelt im Sinne des § 13 Abs. 6 WGG⁴⁰⁸ haben sich durch die WGG-Novelle 2016⁴⁰⁹ verändert. Vor der WGG-Novelle 2016⁴¹⁰ war das Wiedervermietungsentgelt mit einem Höchstbetrag begrenzt, in dem der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag bereits enthalten war. Die eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge wurden dann auch mit dem Höchstbetrag dem EVB-Topf zugeführt.⁴¹¹

Mit Inkrafttreten der WGG-Novelle 2016⁴¹² wurde der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zusätzlich zum Entgelt vorgeschrieben, der sich der Höhe nach am Erstbezug der Liegenschaft orientiert hat.⁴¹³

⁴⁰¹ [Dokumentation wohnwirtschaftlicher Werte](#)

⁴⁰² Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 13 WGG Rz 19/1.

⁴⁰³ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁴⁰⁴ [Dokumentation wohnwirtschaftlicher Werte](#)

⁴⁰⁵ Rosifka, Neuregelung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages sowie Änderung beim Wiedervermietungsentgelt, wobl 2016, 262 (265).

⁴⁰⁶ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁴⁰⁷ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 14 WGG Rz 25.

⁴⁰⁸ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁴⁰⁹ WGG-Novelle 2016, BGBl I 2015/157.

⁴¹⁰ WGG-Novelle 2016, BGBl I 2015/157.

⁴¹¹ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 14 WGG Rz 13.

⁴¹² WGG-Novelle 2016, BGBl I 2015/157.

⁴¹³ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 13 WGG Rz 19/1.

19. Verwendung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge

Die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, die über die Grundstufe hinausgegangen sind, waren bis zur WGG-Novelle 2016⁴¹⁴, in einem Zeitraum von 10 Jahren für das gegenständliche Objekt zu verwenden. Die gemeinnützige Bauvereinigung musste die für die gegenständliche Anlage eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach § 14 d Abs. 7 WGG⁴¹⁵ auch für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen verbrauchen, da die eingehobenen Beiträge ansonsten nach § 14 d Abs. 8 WGG⁴¹⁶ an die Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zurückzuerstatten gewesen wären.⁴¹⁷

Die Rückzahlungsverpflichtung hat sich nicht nur auf die eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bezogen, sondern auch auf eine angemessene Verzinsung der eingehobenen Beiträge. Die Rückzahlungsverpflichtung trifft denjenigen, der zum Zeitpunkt des Ablaufes der Verwendungsfrist Vermieter ist.⁴¹⁸

Mit der WGG-Novelle 2016⁴¹⁹ wurde der Zeitraum für die Verwendung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge auf 20 Jahre verlängert. Die gemeinnützige Bauvereinigung hat nunmehr 20 Jahre Zeit, die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten anzusparen, um eine Sanierung größeren Umfanges durchführen zu können. Die Rückzahlungsverpflichtung des Vermieters bezieht sich auf alle nicht widmungsgemäß verwendeten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, die nicht innerhalb von 20 Jahren nach Einhebung der Beträge in Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten der gegenständlichen Wohnhausanlage, für die diese Beträge eingehoben wurden, verbraucht werden. Die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sind dann nach 20 Jahren samt einer angemessenen Verzinsung im Sinne des § 1000 ABGB⁴²⁰ an die Mieter zurückzuerstatten.⁴²¹

Demjenigen, der nach Ablauf von 20 Jahren Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter ist, steht die Rückzahlung der nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeträge zu. Der Anspruch auf Rückzahlung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge steht demjenigen zu, der

⁴¹⁴ WGG-Novelle 2016, BGBl I 2015/157.

⁴¹⁵ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2006/124.

⁴¹⁶ Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl I 2006/124.

⁴¹⁷ *Rosifka*, Neuregelung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages sowie Änderung beim Wiedervermietungsentgelt, wobl 2016, 262 (266).

⁴¹⁸ *Würth/Zingher/Kovanyi*, Kurzkommentar Miet- und Wohnrecht Band I, 22. Auflage zu § 14d WGG Rz 15.

⁴¹⁹ Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl I 2006/124.

⁴²⁰ JGS 1811/946 idF BGBl I 2010/28.

⁴²¹ *Würth/Zingher/Kovanyi/Ettersdorfer*, Kurzkommentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 14d WGG Rz 14.

zum Ablauf des 20. Jahres Mieter oder Nutzungsberechtigter ist, selbst wenn er diese Beträge nicht bezahlt hat.⁴²²

20. Nachverdichtung nach § 13 Abs. 7 WGG

Unter dem Begriff „Nachverdichtung“ sind jene Bautätigkeiten zu verstehen, die auf einer bereits bestehenden Wohnhausanlage auf derselben Liegenschaft neu errichtet wurden, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegt und auch bereits endabgerechnet worden sind. Unter der Nachverdichtung sind vorwiegend Dachbodenausbauten, Aufstockungen, aber auch Verbauungen von freien Flächen zu verstehen.⁴²³

Nachverdichtungen beinhalten jegliche Baumaßnahmen, die die Herstellung neuer liegenschaftsbezogener Miet- und Nutzungsgegenstände möglich machen. Die Nachverdichtung hat zur Folge, dass es zu einem geringeren Flächenverbrauch kommt. Die Grundkosten für die neu errichteten Objekte sinken, somit kann leistbarer Wohnraum mit einem hohen Standard geschaffen werden.⁴²⁴

Bei der Errichtung von Dachausbauten, die auf einem Altbestand errichtet werden, bildet die neu errichtete Baulichkeit eine eigene wirtschaftliche Einheit und ist auch gesondert abzurechnen. Im Zuge der Nachverdichtung besteht für die gemeinnützigen Bauvereinigungen die Möglichkeit, bestehende Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge für den Dachausbau zu verwenden, wenn in der bestehenden Wohnhausanlage gleichzeitig Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten notwendig werden.⁴²⁵

Als Grundkosten für die Nachverdichtung der neu errichteten Dachbodenobjekte werden Entschädigungen an die Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten der bereits bestehenden Objekte miteinberechnet, die den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten des Altobjektes zugutekommen. Die Abgeltung erfolgt für die Duldung der Baumaßnahmen und den Verzicht auf Rechte der allgemeinen Teile des Hauses. Die Entschädigungen werden, nach Abzug der Ansprüche der einzelnen Mieter, den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zugeführt.⁴²⁶

⁴²²Rosifka, Neuregelung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages sowie Änderung beim Wiedervermietungsentgelt, wobl 2016, 262 (266).

⁴²³Rudnigger in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht: Taschenkommentar, 3. Auflage zu § 13 WGG Rz 15.

⁴²⁴ErläutRV 895, BlgNR XXV. GP zur Z 22 (§ 23 Abs. 4 e WGG).

⁴²⁵Prader, Dachbodennachverdichtung in Bauten gemeinnütziger Bauvereinigungen, Zak 2018, 368 (370).

⁴²⁶Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkommentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 13 WGG Rz 21.

Baukosten für die neu errichteten Dachobjekte sind die tatsächlich angefallenen Baukosten abzüglich der Kosten der Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen des Basisobjektes. Die Kosten für die Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen des Basisobjektes werden den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten des Basisobjektes direkt über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in Rechnung gestellt. Die Kosten der Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen können den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten deshalb aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen entnommen werden, da sich die Mieter diese Kosten in Zukunft ersparen.⁴²⁷

Mit der WGG-Novelle 2016⁴²⁸ wurden den gemeinnützigen Bauvereinigungen nach § 23 Abs. 4e WGG⁴²⁹ die Verpflichtung auferlegt, im Zuge von umfassenden Sanierungsarbeiten einerseits die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit sowie die technische Durchführungsmöglichkeit einer Nachverdichtung im Sinne des § 13 Abs. 7 WGG⁴³⁰ zu prüfen.⁴³¹

21. Überprüfung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge

Die von der gemeinnützigen Bauvereinigung eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sind lediglich im Sinne des § 22 Abs. 1 Z 11 WGG⁴³² auf ihre Richtigkeit zu prüfen.⁴³³

Die Höhe der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ist nach § 14d Abs. 2 WGG⁴³⁴ gesetzlich gedeckelt. Die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge steigen ab dem sechsten Jahr jährlich um 12% vom Ausgangsbetrag ausgehend an. Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ist pro Monat pro Quadratmeter zu berechnen.⁴³⁵

Die Valorisierung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge erfolgt alle 2 Jahre. Die erstmalige Erhöhung wurde mit 1. April 2018 durchgeführt, die Beträge werden mit dem

⁴²⁷ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 13 WGG Rz 21.

⁴²⁸ WGG-Novelle 2016, BGBl I 2015/157.

⁴²⁹ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

⁴³⁰ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2006/124.

⁴³¹ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 23 Abs. 4e WGG Rz 11

⁴³² BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁴³³ Kolmasch, Vorschreibung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags nach dem WGG nur beschränkt prüfbar, Zak 2018, 156 (156).

⁴³⁴ Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl I 2006/124.

⁴³⁵ Beer/Vospernik in Illedits/Reich-Rohrwig, Kurzkomentar, Wohnrecht, 3. Auflage zu § 14d WGG Rz 5.

Verbraucherindex 2010 des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Durchschnittswert des Jahres 2015 angehoben.⁴³⁶

Vor Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 1999 konnten die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten überprüft werden. Die Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten hatten die Möglichkeit binnen vier Monaten ab Legung der Abrechnung Einwendungen gegen die Verwendung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zu erheben.⁴³⁷

Mit der Wohnrechtsnovelle 1999⁴³⁸ wurde die Regelung in § 19 Abs. 1 letzter Satz WGG⁴³⁹ auf Bewirtschaftungskosten eingeschränkt. Unter dem Begriff Bewirtschaftungskosten sind nach § 19 Abs. 1 WGG⁴⁴⁰ Betriebskosten, öffentliche Abgaben und Kosten der Gemeinschaftsanlage zu verstehen. Die Geltendmachung von Einwendungen war nur mehr innerhalb der Präklusionsfrist von 6 Monaten gegen die Bewirtschaftungskosten möglich. Gegen den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag konnten mit 1.1.2000 keine Einwendungen mehr erhoben werden.⁴⁴¹

Die Einwendungen bezüglich der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge beziehen sich lediglich auf die Legung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge innerhalb der Präklusionsfrist von 6 Monaten. Die Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten haben nunmehr das Recht, Einsicht in die Belege der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zu nehmen. Eine inhaltliche Bestreitung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge besteht nicht mehr.⁴⁴²

Auch die WGG-Novelle 2016 hat bezüglich der Einspruchsrechte gegenüber den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen keine Änderungen gebracht.⁴⁴³

⁴³⁶ *Beer/Vospornik in Illedits/Reich-Rohrwig, Kurzkommentar, Wohnrecht, 3. Auflage zu § 14d WGG Rz 5.*

⁴³⁷ *Arthold, Die Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB) nach § 14 WGG, wobl 2016, 270 (271).*

⁴³⁸ *Wohnrechtsnovelle 1990, BGBl I 1999/147.*

⁴³⁹ *BGBl 1979/139 idF BGBl I 1999/147.*

⁴⁴⁰ *BGBl 1979/139 idF BGBl I 1999/147.*

⁴⁴¹ *Arthold, Die Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB) nach § 14 WGG, wobl 2016, 270 (271).*

⁴⁴² *Würth/Zingher/Kovanyi, Kurzkommentar Miet- und Wohnrecht Band I, 22. Auflage zu § 19 WGG Rz 4.*

⁴⁴³ *Arthold, Die Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB) nach § 14 WGG, wobl 2016, 270 (271).*

22. Sanierungsvereinbarung nach § 14 Abs. 2b WGG

Mit der Einführung des § 14 Abs. 2b WGG⁴⁴⁴ mit der WGG-Novelle 2016⁴⁴⁵ ist die Möglichkeit geschaffen worden, eine Vereinbarung über die gesetzlich zulässigen Beträge hinaus mit den Mietern oder Nutzungsberechtigten zu schließen. In § 14 Abs. 2b WGG⁴⁴⁶ wurden die Tatbestände taxativ aufgezählt, für die eine Vereinbarung geschlossen werden kann.⁴⁴⁷

Die in § 14 Abs. 2b WGG⁴⁴⁸ angeführten Tatbestände sind abschließend geregelt, darunter sind Gemeinschaftseinrichtungen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie in Z1, Gemeinschaftseinrichtungen für Ladepunkte mit Elektrofahrzeugen in Z2, thermisch-/energetische Sanierungsmaßnahmen in Z3 und behinderten-, kinder- oder altengerechte Maßnahmen in Z 4 zu verstehen. Mit der WGG-Novelle 2019⁴⁴⁹ wurden die Maßnahmen in § 14 Abs. 2b WGG⁴⁵⁰ an allgemeinen Teilen der Liegenschaft um die Tatbestände der Erzeugung und Versorgung von Gemeinschaftseinrichtungen mit erneuerbarer Energie und die Herstellung von Ladepunkten und deren Infrastruktur für Elektrofahrzeuge erweitert.⁴⁵¹

Die Vereinbarung mit einer qualifizierten Mehrheit der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten kann nur unter der Voraussetzung geschlossen werden, dass mindestens drei Viertel der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten einer solchen Vereinbarung zustimmen. Die Dreiviertelmehrheit setzt sich aus dem zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung vermieteten Miet- oder Nutzungsobjekten zusammen.⁴⁵²

Die sogenannte Sanierungsvereinbarung kann auch nur mit den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten abgeschlossen werden, wenn es sich um Maßnahmen für die Sanierung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft handelt. Die Maßnahmen für die Sanierung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft muss weiters mit öffentlichen Mitteln gefördert werden.⁴⁵³

Die Sanierungsvereinbarung muss die Kosten der Arbeiten sowie, die Höhe und das Ausmaß der Förderung klar umfassen. Diese Punkte müssen explizit in der Vereinbarung definiert sein. Die

⁴⁴⁴ BGBl I 2015/157 idF BGBl I 2019/85.

⁴⁴⁵ WGG-Novelle 2016, BGBl I 2015/157.

⁴⁴⁶ BGBl I 2015/157 idF BGBl I 2019/85.

⁴⁴⁷ AB 653 BGIgNR XXVI. GP 86. zu den ZZ 24, 25, 25a, 21 und 5.

⁴⁴⁸ BGBl I 2015/157 idF BGBl I 2019/85.

⁴⁴⁹ WGG Novelle 2019, BGBl I 2019/85.

⁴⁵⁰ WGG Novelle 2019, BGBl I 2019/85.

⁴⁵¹ AB 653 BGIgNR XXVI. GP 86. zu den ZZ 24, 25, 25a, 21 und 5.

⁴⁵² *Arthold*, Die Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB) nach § 14 WGG, wobl 2016, 270 (272).

⁴⁵³ *Arthold*, Die Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB) nach § 14 WGG, wobl 2016, 270 (272).

vorhandenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge müssen mit ihrem Saldo in der Vereinbarung ausgewiesen sein. Die zu erwartende Erhöhung muss summenmäßig konkret bestimmt sein. Es muss weiters klar definiert werden, in welchem Zeitraum die Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten mit einer erhöhten EVB-Zahlung belastet werden. Der Beginn der Erhöhung sowie das Ende der erhöhten EVB-Beiträge muss konkret bestimmt sein. Der Zeitpunkt, ab wann die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge wieder auf das gesetzlich zulässige Ausmaß abgesenkt werden, muss für die Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten transparent sein.⁴⁵⁴

Den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten können in der Sanierungsvereinbarung lediglich die angemessenen Kosten angelastet werden. Für die Prüfung der Angemessenheit ist die Einholung eines Sachverständigengutachtens erforderlich. Auch für den Fall, dass für die Sanierungen Förderungen von öffentlichen Stellen lukriert werden, kann die zuständige Stelle die Angemessenheit der Kosten prüfen.⁴⁵⁵

Die gemeinnützige Bauvereinigung ist schon allein aufgrund des Gebotes der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit nach § 23 Abs. 1 WGG⁴⁵⁶ verpflichtet, mit äußerster Sorgfalt vorzugehen und den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten ohnehin nur die angemessenen Kosten der Sanierungsmaßnahmen in Rechnung zu stellen.⁴⁵⁷

Im Sinne des § 23 Abs. 1 WGG⁴⁵⁸ ist eine gemeinnützige Bauvereinigung zur maximalen Effizienz verpflichtet, diese Verpflichtung findet sich auch in den verfassungsrechtlichen Prinzipien für die staatliche Wirtschaft. Die Optimierung von Ausgaben ist im Grundsatz der Sparsamkeit enthalten, mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit soll auch den wirtschaftlichen Zielen Rechnung getragen werden. Maßnahmen, die für die Erreichung von Zielen erforderlich sind, sind im Prinzip der Zweckmäßigkeit enthalten und entsprechen verfassungsrechtlichen Grundsätzen. Die Verpflichtung zur Einhaltung dieser Prinzipien findet sich in mehreren Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.⁴⁵⁹

Bei der Überwälzung der Kosten für die in § 14 Abs. 2b WGG⁴⁶⁰ angeführten Maßnahmen über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge hat die gemeinnützige Bauvereinigung auch den

⁴⁵⁴ Arthold, Die Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB) nach § 14 WGG, wobl 2016, 270 (272).

⁴⁵⁵ Arthold, Die Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB) nach § 14 WGG, wobl 2016, 270 (272).

⁴⁵⁶ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

⁴⁵⁷ Sommer, Die WGG-Novelle 2019- ein Schritt zur Ökologisierung des Wohnrechts?, wobl 2019, 456 (458).

⁴⁵⁸ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

⁴⁵⁹ Regner in Illeditz/Reich-Rohrwig, Wohnrecht: Taschenkommentar, 3. Auflage zu § 23 WGG Rz 2.

⁴⁶⁰ BGBl I 2019/85.

allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zu berücksichtigen.⁴⁶¹

23. Überprüfung der Sanierungsvereinbarung

Wurde im Sinne des § 14 Abs. 2b WGG⁴⁶² mit mindestens drei Viertel der Mieter oder Nutzungsberechtigten eine freiwillige Sanierungsvereinbarung geschlossen, so kann diese auf Antrag eines Mieters oder Nutzungsberechtigten nach § 14 Abs. 2c WGG⁴⁶³ bei Gericht beziehungsweise bei der Gemeinde im Sinne des § 39 MRG⁴⁶⁴ überprüft werden. Für die Überprüfung der Sanierungsvereinbarung im Sinne des § 14 Abs. 2c WGG⁴⁶⁵ ist explizit keine Frist vorgesehen, somit ist davon auszugehen, dass eine Überprüfung innerhalb der 3-jährigen Verjährungsfrist des § 18 Abs. 4 WGG⁴⁶⁶ erfolgen muss.⁴⁶⁷

Die eingehobenen Beträge dürfen lediglich zur Deckung der in § 14 Abs. 2b WGG⁴⁶⁸ taxativ aufgezählten Maßnahmen verwendet werden. In der Vereinbarung sind die zu erwartenden Kosten der Arbeiten sowie die Höhe der Förderung und die Dauer der Erhöhung anzugeben. Allerdings stehen die Kosten der Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 14 Abs. 2b WGG⁴⁶⁹ erst nach Abschluss der durchgeführten Arbeiten endgültig fest, somit kann erst dann eine verbindliche Feststellung getroffen werden, wie lange die erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge den Mietern- oder sonstigen Nutzungsberechtigten in Rechnung gestellt werden.⁴⁷⁰

Der Zeitraum, für den die Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge von einer gemeinnützigen Bauvereinigung verlangt werden können, beträgt seit der Wohnrechtsnovelle 2016⁴⁷¹ maximal 20 Jahre.⁴⁷²

⁴⁶¹ Sommer, Die WGG-Novelle 2019- ein Schritt zur Ökologisierung des Wohnrechts? wobl 2019, 456 (458).

⁴⁶² BGBl I 2015/157 idF BGBl I 2019/85.

⁴⁶³ BGBl I 2015/157 idF BGBl I 2019/85.

⁴⁶⁴ BGBl 1981/520 idF BGBl I 2003/113.

⁴⁶⁵ BGBl I 2015/157 idF BGBl I 2019/85.

⁴⁶⁶ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

⁴⁶⁷ Rudnigger in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht: Taschenkommentar, 3. Auflage zu § 14 WGG Rz 14.

⁴⁶⁸ BGBl I 2015/157 idF BGBl I 2019/85.

⁴⁶⁹ BGBl I 2015/157 idF BGBl I 2019/85.

⁴⁷⁰ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016 WGG, 23. Auflage zu § 14 WGG Rz 14/2.

⁴⁷¹ BGBl I 2015/157.

⁴⁷² Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016 WGG, 23. Auflage zu § 14 WGG Rz 16.

Wenn die gemeinnützige Bauvereinigung im Zuge einer Sanierung sowohl die in § 14 Abs. 2b WGG⁴⁷³ taxativ aufgezählten Maßnahmen als auch Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 14a WGG⁴⁷⁴ durchführt, sind diese Sanierungsmaßnahmen nach § 14 Abs. 2b WGG⁴⁷⁵ gesondert auszuweisen. Für Maßnahmen nach § 14a WGG⁴⁷⁶, die von den vorhandenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen gedeckt werden können, ist keine Sanierungsvereinbarung nötig. Für Maßnahmen, die im Sinne des § 14 Abs. 2b WGG⁴⁷⁷ sind eine Dreiviertelmehrheit der Mieter oder Nutzungsberechtigten erforderlich.⁴⁷⁸

24. EVB-Erhöungsverfahren

Die gemeinnützige Bauvereinigung ist im Sinne des § 23 WGG⁴⁷⁹ den Prinzipien der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit verpflichtet und hat daher mit äußerster Sorgfalt die eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zu verwalten und zu verwenden.⁴⁸⁰

Allerdings wurde in § 14 Abs. 2 WGG⁴⁸¹ die Möglichkeit für gemeinnützige Bauvereinigungen geschaffen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge unter bestimmten Voraussetzungen über das gesetzlich zulässige Ausmaß vorzuschreiben. Hebt die gemeinnützige Bauvereinigung bereits die maximal zulässigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge im Sinne des § 14d Abs. 2 WGG⁴⁸² von den Mietern- oder sonstigen Nutzungsberechtigten ein und reichen diese Beträge trotz ordentlicher Wirtschaftsführung zur Deckung der Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen nicht aus, dann besteht die Möglichkeit bezüglich der Höhe der einzuhebenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ein EVB-Erhöungsverfahren nach § 22 Abs. 1 Z 8 WGG⁴⁸³ bei Gericht bzw. bei der Gemeinde einzuleiten.⁴⁸⁴

In einem EVB-Erhöungsverfahren wird zunächst überprüft, ob die nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge für die geplanten Erhaltungsarbeiten im Sinne des

⁴⁷³ BGBl I 2015/157 idF BGBl I 2019/85.

⁴⁷⁴ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁴⁷⁵ BGBl I 2015/157 idF BGBl I 2019/85.

⁴⁷⁶ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁴⁷⁷ BGBl I 2015/157 idF BGBl I 2019/85.

⁴⁷⁸ Rudnigger in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht: Taschenkommentar, 3. Auflage zu § 14 WGG Rz 14.

⁴⁷⁹ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

⁴⁸⁰ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016 WGG, 23. Auflage zu § 14 WGG Rz 13.

⁴⁸¹ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

⁴⁸² BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁴⁸³ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁴⁸⁴ Rudnigger in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht: Taschenkommentar, 3. Auflage zu § 14 WGG Rz 11.

§ 14a WGG⁴⁸⁵ nicht doch ausreichen. Alle Ein- und Ausgaben der letzten 20 Jahre, die über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge abgerechnet wurden, müssen hierfür berücksichtigt werden.⁴⁸⁶

Einnahmen aus Mehrerträgen wie die Vermietung von Dach- und Fassadenflächen zu Werbezwecken oder die Vermietung von sonstigen Räumlichkeiten und anderer Teile der Liegenschaft im Sinne des § 14 Abs. 8 WGG⁴⁸⁷ sind als Einnahmen in den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen auszuweisen. Weiters sind auch Mehrerträge im Sinne des § 14 Abs. 9 Z 1 WGG⁴⁸⁸, die sonst keiner gesonderten Verwendung unterliegen, für fünf Jahre den nicht verbrachten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zuzuführen.⁴⁸⁹

Der Durchrechnungszeitraum für die Deckung der Fehlbeträge ist mit der WGG-Novelle 2016⁴⁹⁰ auf 20 Jahre ausgedehnt worden, vor der WGG-Novelle war lediglich ein Durchrechnungszeitraum von 10 Jahren möglich. Aufgrund des langen Durchrechnungszeitraumes von 20 Jahren führen in manchen Fällen passive Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht mehr zu einem Erhöhungsverfahren im Sinne des § 14 Abs. 2 WGG⁴⁹¹. Ein EVB-Passivum, das durch die eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge der nächsten 20 Jahre gedeckt werden kann, führt zu einer Abweisung im EVB- Erhöhungsverfahren.⁴⁹²

Das EVB-Erhöungsverfahren im Sinne des § 14 Abs. 2 WGG⁴⁹³ ist im Wesentlichen dem Verfahren nach §§ 18 ff MRG⁴⁹⁴ nachgebildet. Sowohl im Verfahren nach § 18 MRG⁴⁹⁵ wie auch im Verfahren nach § 14 Abs. 2 WGG⁴⁹⁶ können Erhöhungen „zur Deckung des Fehlbetrages“ geltend gemacht werden. Der Terminus „zur Deckung des Fehlbetrages“ beinhaltet auch die Einhebung eines Pauschalbetrages für die laufend anfallenden Erhaltungsarbeiten im Zeitraum der Erhöhung.⁴⁹⁷

⁴⁸⁵ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁴⁸⁶ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016 WGG, 23. Auflage zu § 14 WGG Rz 14.

⁴⁸⁷ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁴⁸⁸ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁴⁸⁹ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016 WGG, 23. Auflage zu § 14 WGG Rz 14.

⁴⁹⁰ BGBl I 2015/157.

⁴⁹¹ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

⁴⁹² Rudnigger in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht: Taschenkommentar, 3. Auflage zu § 14 WGG Rz 13.

⁴⁹³ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁴⁹⁴ BGBl 1981/520 idF BGBl I 2001/98.

⁴⁹⁵ BGBl 1981/520 idF BGBl I 2001/98.

⁴⁹⁶ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁴⁹⁷ AB 653 BGlgNR XXVI. GP zu den ZZ 20 und 26 (§ 14abs. 2 und § 14d Abs 1).

Mit der WGG-Novelle 2019⁴⁹⁸ wurde ausdrücklich der Einhebung eines Pauschalbetrages für laufend wiederkehrende Erhaltungsarbeiten nach § 14 Abs. 2 2.Satz WGG⁴⁹⁹ Rechnung getragen. Dieser Pauschalbetrag wird im Sinne des § 273 ZPO⁵⁰⁰ nach freier Überzeugung für den Zeitraum festgesetzt, in dem die Erhöhung den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten in Rechnung gestellt wird.⁵⁰¹

Wie hoch der einzuhebende Pauschalbetrag konkret ist, wird immer im Einzelfall zu beurteilen sein, da es sich um laufend wiederkehrende Erhaltungsarbeiten handelt, die erst in Zukunft anfallen. Erhaltungsarbeiten, die kalkulierbar sind und betragsmäßig abschätzbar waren, sind schon in EVB-Erhöungsverfahren zu berücksichtigen.⁵⁰²

Die gemeinnützige Bauvereinigung muss im EVB-Erhöungsverfahren nachweisen, dass sie mit den Einnahmen der nächsten 20 Jahre, die geplanten Sanierungen nicht decken kann. Dieses mangelnde Deckungserfordernis kann einerseits aufgrund eines EVB-Passivums entstehen oder auch dann, wenn es sich um Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen größeren Umfanges handelt. Die Beweis- und Behauptungspflicht liegt bei der gemeinnützigen Bauvereinigung und ist schon im Antrag an das Gericht bzw. an die Gemeinde darzulegen.⁵⁰³

Die Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten haben als Antragsgegner im EVB-Erhöungsverfahren die Möglichkeit, Einwendungen gegen die Erhöhung zu erheben. Die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten erhobenen Einwendungen können sich sowohl gegen die geplanten Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen wie auch gegen die EVB-Abrechnungen der letzten 20 Jahre richten. Die Einwendungen der Mieter- oder sonstigen Nutzungsberechtigten müssen jedoch konkrete Argumente gegen die geplanten Maßnahmen und gegen die EVB-Abrechnung enthalten.⁵⁰⁴

Die gemeinnützige Bauvereinigung ist verpflichtet, die EVB-Abrechnung samt dazugehöriger Belege den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten vorzulegen. Die EVB-Abrechnungen der letzten 20 Jahre können von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten im Verfahren überprüft werden und begründete Einwendungen gegen die Abrechnungen beziehungsweise auch gegen einzelne Belege erhoben werden. Die zu beanstandenden Positionen in der EVB-

⁴⁹⁸ BGBl I 2019/85.

⁴⁹⁹ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁵⁰⁰ RGBl 1895/113 idF BGBl I 2002/76.

⁵⁰¹ AB 653 BGlgNR XXVI. GP zu den ZZ 20 und 26 (§ 14 Abs. 2 und § 14d Abs. 1 WGG).

⁵⁰² AB 653 BGlgNR XXVI. GP zu den ZZ 20 und 26 (§ 14 Abs. 2 und § 14d Abs. 1 WGG).

⁵⁰³ *Arthold*, Die Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB) nach § 14 WGG, wobl 2016, 270 (272).

⁵⁰⁴ *Arthold*, Die Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB) nach § 14 WGG, wobl 2016, 270 (272).

Abrechnung sind von den Mietern oder Nutzungsberechtigten vollständig anzugeben und die daraus resultierende Bestreitung ist dem Gericht bzw. der Behörde mitzuteilen.⁵⁰⁵

Die meisten EVB-Erhöungsverfahren im Sinne des § 14 Abs. 2 WGG⁵⁰⁶ resultieren aufgrund eines EVB-Passivums. Die gemeinnützige Bauvereinigung muss im Falle eines EVB-Passivums dieses im Antrag ausweisen und die widmungsgemäße Verwendung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nachzuweisen, damit ein EVB-Passivum über ein Verfahren nach § 14 Abs. 2 WGG⁵⁰⁷ berücksichtigt werden kann. Die gemeinnützige Bauvereinigung als Antragstellerin trifft die Behauptungs- und Beweislast.⁵⁰⁸

Die Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten haben aber auch die Verpflichtung, im Verfahren konkrete Einwendungen gegen die EVB-Erhöung vorzubringen. Pauschale Bestreitungen gegen die EVB-Erhöung gehen im Verfahren ins Leere.⁵⁰⁹

⁵⁰⁵ *Arthold*, Die Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB) nach § 14 WGG, wobl 2016, 270 (272).

⁵⁰⁶ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁵⁰⁷ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁵⁰⁸ OGH, 14.07.2015, 5 Ob 232/14z = Zur Frage, ob im Anhebungsverfahren gemäß § 14 Abs. 2 WGG ein Passivum zu berücksichtigen ist, wobl 2016/71 (199).

⁵⁰⁹ OGH, 14.07.2015, 5 Ob 232/14z = Zur Frage, ob im Anhebungsverfahren gemäß § 14 Abs. 2 WGG ein Passivum zu berücksichtigen ist, wobl 2016, 71/199.

25. Verfahren in Außerstreitsachen

Über Antrag der gemeinnützigen Bauvereinigung im EVB-Erhöungsverfahren entscheidet nach § 22 Abs. 1 Z 8 WGG⁵¹⁰ das Gericht bzw. die Gemeinde im Sinne des § 39 MRG⁵¹¹. Die allgemeinen Verfahrensvorschriften des § 22 WGG⁵¹² sind identisch mit den Verfahrensvorschriften des § 37 MRG⁵¹³. In § 22 WGG⁵¹⁴ sind die Tatbestände, die im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren geltend gemacht werden können, taxativ aufgezählt.⁵¹⁵

Das wohnrechtliche Außerstreitverfahren ist in den §§ 1 bis 80 AußStrG⁵¹⁶ normiert. Die materiellrechtlichen Bestimmungen sind aber in den § 37 MRG⁵¹⁷ und § 22 WGG⁵¹⁸ enthalten.⁵¹⁹

In § 104a JN⁵²⁰ ist die sachliche und in § 22 Abs. 1 WGG⁵²¹ die örtliche Zuständigkeit in Angelegenheiten, die das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz betreffen, begründet. Zuständig ist das Bezirksgericht, in dessen Sprengel sich die Baulichkeit befindet. In § 22 Abs. 4 WGG⁵²² ist die Abwendbarkeit der Bestimmungen nach § 37 MRG⁵²³ ausdrücklich festgelegt. Nach § 39 MRG⁵²⁴ sind in Gemeinden, in denen Schlichtungsstellen eingerichtet sind, diese den Gerichten vorgeschaltet.⁵²⁵

⁵¹⁰ BGBl 1981/520 idF BGBl I 2003/113.

⁵¹¹ BGBl 1981/520 idF BGBl I 2003/113.

⁵¹² BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁵¹³ BGBl 1981/520 idF BGBl I 2018/58.

⁵¹⁴ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁵¹⁵ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016 WGG, 23. Auflage zu § 22 WGG Rz 1.

⁵¹⁶ BGBl I 2003/111 idF BGBl I 2019/38.

⁵¹⁷ BGBl 1981/520 idF BGBl I 2018/58.

⁵¹⁸ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁵¹⁹ Kulhanek in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht: Taschenkommentar 3. Auflage zu § 37 MRG Rz 1.

⁵²⁰ RGBL. 111/1895 idF BGBl. 280/1978.

⁵²¹ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁵²² BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁵²³ BGBl 1981/520 idF BGBl I 2018/58.

⁵²⁴ BGBl 1981/520 idF BGBl I 2003/113.

⁵²⁵ Kulhanek in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht: Taschenkommentar 3. Auflage zu § 22 WGG Rz 3.

26. Verfahren vor der Gemeinde § 39 MRG

In Gemeinden, in denen nach § 39 MRG⁵²⁶ eine Schlichtungsstelle eingerichtet wurde, sind Anträge auch zwingend bei der Schlichtungsstelle einzubringen. Die Schlichtungsstelle ist eine Verwaltungsbehörde und hat die Verfahrensvorschriften des allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes AVG⁵²⁷ anzuwenden.⁵²⁸

Die Schlichtungsstellen wurden eingerichtet, um die Gerichte zu entlasten und den Parteien die Möglichkeit zu geben, eine gütliche Streitbeilegung ohne Kostenersatz herbeizuführen. Schlichtungsstellen bestehen in folgenden Städten: Wien, Graz, Leoben, Mürzzuschlag, Innsbruck, Salzburg; St. Pölten, Stockerau, Neunkirchen, Linz und Klagenfurt.⁵²⁹

Ein Antrag ist zwingend bei einer dem Gericht vorgeschalteten Schlichtungsstellen anhängig zu machen, denn die Einbringung direkt bei einem zuständigen Bezirksgericht nach § 56 AußStrG⁵³⁰ würde eine Unzulässigkeit des Rechtsweges und somit die Zurückweisung des Antrages bewirken.⁵³¹

Jene Anträge, die in den Agenden des § 37 MRG⁵³² und § 22 WGG⁵³³ enthalten sind, können bei der Schlichtungsstelle eingebracht werden. Die Entscheidungen der Schlichtungsstelle als Verwaltungsbehörde ergehen mittels Bescheid.⁵³⁴

Der einleitende Sachantrag im Sinne des § 14 Abs. 2 WGG⁵³⁵ für die Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge wird von der gemeinnützigen Bauvereinigung als Antragsteller nach § 22 Abs. 1 Z 8 WGG⁵³⁶ bei der Schlichtungsstelle oder bei Gericht eingebracht. Die Antragsgegner sind in diesem Verfahren alle Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten jener Anlage, in der die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge erhöht werden sollen. Im Verfahren nach § 22 Abs. 1 Z 8 WGG⁵³⁷ sind alle Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten Antragsgegner und somit eine Streitgenossenschaft.⁵³⁸

⁵²⁶ BGBl 1981/520 idF BGBl I 2003/113.

⁵²⁷ BGBl 1991/51 idF BGBl I 2018/58.

⁵²⁸ *Klicka* in *Hausmann/Vonkilch*; Wohnrecht-MRG: Kommentar 3.Auflage zu § 39 MRG Rz 15.

⁵²⁹ *Klicka* in *Hausmann/Vonkilch*; Wohnrecht-MRG: Kommentar 3.Auflage zu § 39 MRG Rz 1.

⁵³⁰ BGBl I 2003/111.

⁵³¹ *Klicka*, Ausnahmen bei der Vorschaltung einer Schlichtungsstelle gem. § 39 MRG, wobl 2015/57 (148).

⁵³² BGBl 1981/520 idF BGB I 2018/58.

⁵³³ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁵³⁴ *Klicka* in *Hausmann/Vonkilch*; Wohnrecht-MRG: Kommentar 3.Auflage zu § 39 MRG Rz 15.

⁵³⁵ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁵³⁶ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁵³⁷ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁵³⁸ *Klicka* in *Hausmann/Vonkilch*; Wohnrecht-MRG: Kommentar 3.Auflage zu § 39 MRG Rz 12.

Ein Verfahren auf Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ist ein Mehrparteienverfahren. In einem Mehrparteienverfahren sind alle anspruchsberechtigten Personen von Amts wegen beizuziehen.⁵³⁹

Um den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten die Möglichkeit zu geben, sich am Verfahren zu beteiligen und auch ihr rechtliches Gehör zu wahren, sieht das wohnrechtliche Außerstreitverfahren die Zustellung durch Hausanschlag vor.⁵⁴⁰

Im Verfahren nach § 14 Abs. 2 WGG⁵⁴¹ ist ein Hausanschlag durch einen Gerichtsboten oder Gemeindebediensteten vorzunehmen, damit alle Mieter- oder sonstigen Nutzungsberechtigten von einem anhängigen Verfahren Kenntnis erlangen und die Möglichkeit haben, sich am Verfahren zu beteiligen. Der Hausaushang ist an einer deutlich sichtbaren Stelle anzubringen und muss 30 Tage dort ausgehängt werden. Im Verfahren nach § 14 Abs. 2 WGG⁵⁴² gilt der verfahrenseinleitende Antrag, wenn dieser 30 Tage ausgehängt ist, allen Mietern- oder sonstigen Nutzungsberechtigten als zugestellt.⁵⁴³

Hausanschlüsse werden ausschließlich durch die Schlichtungsstelle bzw. durch das Gericht veranlasst und von einem Gemeinde- oder Gerichtsorgan an eine deutlich sichtbare Stelle in der Liegenschaft im Sinne des § 37 Abs. 3 Z 4 MRG⁵⁴⁴ angebracht. Der Verwalter ist nicht befugt Hausanschlüsse in anhängigen Verfahren vorzunehmen.⁵⁴⁵

Die Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten haben die Verpflichtung, sich bezüglich des Verfahrens selbst zu informieren, wenn es einen Aushang im verfahrensgegenständlichen Objekt gegeben hat. Durch den Hausanschlag wird die Kenntnismöglichkeit aller Mieter- oder sonstigen Nutzungsberechtigten fingiert.⁵⁴⁶

In einem Verfahren, in dem eine Partei durch einen Parteienvertreter vertreten ist, sind diesem trotz Hausanschlag Schriftstücke individuell zuzustellen.⁵⁴⁷

Der verfahrenseinleitende Antrag nach § 22 Abs. 1 Z 8 WGG⁵⁴⁸ hat ein Sachvorbringen zu enthalten. Im konkreten Fall muss der Antrag die voraussichtliche Erhöhung der Erhaltungs- und

⁵³⁹ *Kulhanek in Illeditz/Reich-Rohrwig, Wohnrecht: Taschenkommentar 3. Auflage zu § 37 MRG Rz 25.*

⁵⁴⁰ *Kulhanek in Illeditz/Reich-Rohrwig, Wohnrecht: Taschenkommentar 3. Auflage zu § 37 MRG Rz 29.*

⁵⁴¹ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁵⁴² BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁵⁴³ *Kulhanek in Illeditz/Reich-Rohrwig, Wohnrecht: Taschenkommentar 3. Auflage zu § 37 MRG Rz 30*

⁵⁴⁴ BGBl 1981/520 idF BGBl I 2018/58.

⁵⁴⁵ *Klicka in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht-MRG: Kommentar, 3. Auflage, zu § 37 MRG Rz 97.*

⁵⁴⁶ *Kulhanek in Illeditz/Reich-Rohrwig, Wohnrecht: Taschenkommentar 3. Auflage zu § 37 MRG Rz 30.*

⁵⁴⁷ *Klicka in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht-MRG: Kommentar, 3. Auflage, zu § 37 MRG Rz 98.*

⁵⁴⁸ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

Verbesserungsbeiträge sowie die geplanten Arbeiten und den voraussichtlichen Zeitraum der Erhöhung enthalten. Die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht hat den Antrag auf Schlüssigkeit zu prüfen und gegeben Falls einen Verbesserungsauftrag zu erteilen.⁵⁴⁹

Das Verfahren auf Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ist nach §14 Abs. 3 WGG⁵⁵⁰ ein zweigliedriges Verfahren. Der von der gemeinnützigen Bauvereinigung zuerst eingebrachte Antrag betrifft die Grundsatzentscheidung in der festgelegt wird welche Arbeiten geplant sind und in welchem Zeitraum diese zu finanzieren sind.⁵⁵¹

27. Grundsatzentscheidung

In der Grundsatzentscheidung sind die geplanten Erhaltungsmaßnahmen genau aufzuschlüsseln, die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht hat in der Entscheidung darzulegen, in welcher Höhe ein erhöhter Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag die geplanten Maßnahmen rechtfertigt und in welchem Zeitraum die Mieter- oder sonstigen Nutzungsberechtigten die Kosten zu tragen haben.⁵⁵²

Die Grundsatzentscheidung der Schlichtungsstelle bzw. des Gerichtes bezieht sich auf die geplanten Erhaltungsmaßnahmen bis zur Endabrechnung. Bei der Berechnung des Verrechnungszeitraumes wird auf die Bestandsdauer der Arbeiten abgestellt, die auch einen kürzeren oder auch einen erheblich längeren Zeitraum als 20 Jahre umfassen können. Für die Berechnung der Erhöhung ist aber auch auf die wirtschaftliche Lage der Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter Bedacht zu nehmen. Alle diese Besonderheiten sind von der Schlichtungsstelle bzw. vom Gericht in der Entscheidung zu berücksichtigen.⁵⁵³

Bei der Berechnung der Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge hat die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht darauf zu achten, dass dem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung getragen wird und die Erhöhung im Verhältnis zu den bisher eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen steht.⁵⁵⁴

⁵⁴⁹ *Kulhanek in Illeditz/Reich-Rohrwig, Wohnrecht: Taschenkommentar 3. Auflage zu § 37 MRG Rz 14.*

⁵⁵⁰ BGBl 1985/559 idF BGBl I 2019/85.

⁵⁵¹ *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016 WGG, 23. Auflage zu § 14 WGG Rz 16.*

⁵⁵² *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016 WGG, 23. Auflage zu § 14 WGG Rz 16.*

⁵⁵³ *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016 WGG, 23. Auflage zu § 14 WGG Rz 16.*

⁵⁵⁴ *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016 WGG, 23. Auflage zu § 14 WGG Rz 9.*

In der Grundsatzentscheidung nach § 14 Abs. 3 WGG⁵⁵⁵ der Schlichtungsstelle bzw. des Gerichtes ist im Spruch lediglich die Erhöhung und der Verteilungszeitraum bis zur Endabrechnung enthalten. Die Grundsatzentscheidung beinhaltet keinen Auftrag an die gemeinnützige Bauvereinigung, die geplanten Arbeiten auch tatsächlich durchzuführen.⁵⁵⁶

Entscheidungen nach § 14 Abs. 3 WGG⁵⁵⁷ beziehen sich lediglich auf Erhaltungsarbeiten, nicht aber auf Verbesserungsarbeiten. Mit der Grundsatzentscheidung kann die gemeinnützige Bauvereinigung zur Finanzierung der Erhaltungsmaßnahmen um öffentliche Förderungen oder bei Kreditinstituten um Fremdmitteldarlehen ansuchen.⁵⁵⁸

Die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht legt in der Grundsatzentscheidung in Anlehnung an die §§ 18 ff MRG⁵⁵⁹ einen Zeitraum für eine Erhöhung fest. Die Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge errechnet sich aufgrund der im Grundsatzverfahren prognostizierten Kostenschätzung, der durchzuführenden Erhaltungsarbeiten sowie eines festgesetzten Pauschalbetrages zur Deckung von laufend wiederkehrenden Erhaltungsarbeiten. In Anlehnung an das Verfahren nach § 18a Abs. 1 MRG⁵⁶⁰ hat auch die gemeinnützige Bauvereinigung eine Berechnung der Erhaltungskosten den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten vorzulegen sowie den Verteilungszeitraum klar darzulegen.⁵⁶¹

In der Grundsatzentscheidung ist kein Auftrag enthalten, dass die gemeinnützige Bauvereinigung die in der Entscheidung angeführten Erhaltungsarbeiten auch tatsächlich durchzuführen hat. Geht man vom Wortlaut des § 14 Abs. 3 WGG⁵⁶² aus, so hat die Entscheidung im Sinne des § 37 Abs. 1 MRG⁵⁶³ lediglich einen feststellenden Charakter. Verpflichtet sich die gemeinnützige Bauvereinigung aber im Sinne des § 14 Abs. 4 WGG⁵⁶⁴, die in der Grundsatzentscheidung angeführten Erhaltungsarbeiten durchzuführen, so kann die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht eine vorläufige Einhebung der erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in der Entscheidung aussprechen. Der Ausspruch einer vorläufigen Erhöhung in der Entscheidung setzt

⁵⁵⁵ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁵⁵⁶ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016 WGG, 23. Auflage zu § 14 WGG Rz 16.

⁵⁵⁷ BGBl 1985/559 idF BGBl I 2019/85.

⁵⁵⁸ Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Kommentar MRG, 3. Auflage zu § 18a MRG Rz 1.

⁵⁵⁹ BGBl 1993/800 idF BGBl I 2001/98.

⁵⁶⁰ BGBl 1981/520 idF BGBl 1985/559.

⁵⁶¹ Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht -MRG: Kommentar, 3. Auflage zu § 18 a MRG Rz 3.

⁵⁶² BGBl 1985/559 idF BGBl I 2019/85.

⁵⁶³ BGBl 1981/520 idF BGBl I 2018/58.

⁵⁶⁴ BGBl 1985/559 idF BGBl I 2019/85.

eine angemessene Frist für den Beginn und die Beendigung der notwendigen Erhaltungsarbeiten voraus.⁵⁶⁵

In der Praxis werden von gemeinnützigen Bauvereinigungen immer Anträge nach § 14 Abs. 3 und 4 WGG⁵⁶⁶ eingebracht.⁵⁶⁷

Die Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge tritt erst mit einer rechtskräftigen Entscheidung der Schlichtungsstelle bzw. des Gerichtes in Kraft, das heißt erst nach Rechtskraft der Entscheidung darf die in der Entscheidung enthaltene Erhöhung über das gesetzlich zulässige Ausmaß von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten eingehoben werden. Die Rechtskraft tritt nach § 42 AußStrG⁵⁶⁸ dann in Kraft, wenn kein Rechtsmittel gegen den Beschluss mehr zulässig ist.⁵⁶⁹

In der Grundsatzentscheidung im Sinne des § 14 Abs. 2, 3 und 4 WGG⁵⁷⁰ ist ein Zeitraum für eine vorläufige Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge festgelegt, sollten die Arbeiten nicht bis zum Ende, der in der Entscheidung enthaltenen Frist abgeschlossen werden, so kann die gemeinnützige Bauvereinigung in Form einer Zwischenentscheidung nach § 14 Abs 3 bis 5 WGG⁵⁷¹ eine Verlängerung der Vorschreibung der vorläufigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge beantragen.⁵⁷²

Ergeht eine Entscheidung der Schlichtungsstelle in Form eines Bescheides, dann erwächst dieser nach einer Frist von vier Wochen nach § 39 Abs. 4 2. Satz MRG⁵⁷³ nach Zustellung der Entscheidung in Rechtskraft. Eine rechtskräftige Entscheidung der Schlichtungsstelle ist auch vollstreckbar.⁵⁷⁴

Gegen die Entscheidung der Schlichtungsstelle ist nach § 39 Abs. 4 1. Satz MRG⁵⁷⁵ kein Rechtsmittel zulässig, auch die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder Verfassungsgerichtshof ist nicht möglich. Der Ausschluss eines Rechtsmittels gegen

⁵⁶⁵ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016 WGG, 23. Auflage zu § 14 WGG Rz 16.

⁵⁶⁶ BGBl 1985/559 idF BGBl I 2019/85.

⁵⁶⁷ Laut Auskunft der Schlichtungsstelle Wien.

⁵⁶⁸ BGBl. I. 111/2003.

⁵⁶⁹ Klicka/Rechberger in Rechberger/Klicka; Außerstreitgesetz: Kommentar, 3. Auflage zu § 42 Rz 1.

⁵⁷⁰ BGBl 1985/559 idF BGBl I 2019/85.

⁵⁷¹ BGBl 1985/559 idF BGBl I 2019/85.

⁵⁷² Klicka in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht-MRG: Kommentar, 3. Auflage, zu § 39 MRG Rz 17.

⁵⁷³ BGBl 1981/520 idF BGBl I 2003/113.

⁵⁷⁴ Klicka in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht-MRG: Kommentar, 3. Auflage zu § 39 MRG Rz 21.

⁵⁷⁵ BGBl 1981/520 idF BGBl I 2003/113.

Entscheidungen der Schlichtungsstelle gilt sowohl für meritorische Entscheidungen wie auch gegen formelle Entscheidungen in der Sache selbst.⁵⁷⁶

Jede Partei des Verfahrens, die nicht mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle einverstanden ist, kann binnen einer vierwöchigen Frist das zuständige Bezirksgericht anrufen. Die Anrufung des örtlich zuständigen Bezirksgerichtes, in dem sich die Liegenschaft befindet, erfolgt nach einem Antrag nach § 40 Abs. 1 MRG⁵⁷⁷. Mit der Abziehung des Verfahrens zum Bezirksgericht nach § 40 Abs. 1 MRG⁵⁷⁸ tritt die Entscheidung der Schlichtungsstelle außer Kraft.⁵⁷⁹

Wird ein Abziehungsantrag gegen eine Entscheidung der Schlichtungsstelle im Sinne des § 40 Abs. 1 MRG⁵⁸⁰ eingebracht, dann wird die Entscheidung im Zweifel zur Gänze bei Gericht bekämpft. Teilabziehungen sind nur dann möglich, wenn ein Teil der Entscheidung aufgrund des Inhaltes der Entscheidung separat bekämpft werden kann oder wenn es sich um unabhängige Anträge handelt. Bei einer Teilabziehung der Entscheidung entscheidet das Bezirksgericht nur mehr über jenen Teil, der auch anhängig gemacht wurde, die nicht angefochtenen Spruchpunkte der Schlichtungsstelle treten dann somit in Teilrechtskraft.⁵⁸¹

Das Gericht kann aber auch von jeder Partei eines Verfahrens nach § 40 Abs. 2 MRG⁵⁸² anrufen werden, wenn die Schlichtungsstelle nicht binnen drei Monaten eine Entscheidung trifft. Sobald von einer Partei ein Abziehungsantrag nach § 40 Abs. 2 MRG⁵⁸³ an die Schlichtungsstelle gestellt wird, kann das Verfahren beim zuständigen Bezirksgericht anhängig gemacht werden. Für die Anrufung des Bezirksgerichtes ist von der Schlichtungsstelle eine Bestätigung nach § 40 Abs. 3 MRG⁵⁸⁴ auszustellen, die dann dem Antrag auf Anrufung beizulegen ist.⁵⁸⁵

Die Ausstellung einer Bestätigung nach § 40 Abs. 3 MRG⁵⁸⁶ bewirkt allerdings noch nicht die Einstellung des Verfahrens bei der Schlichtungsstelle. Die Schlichtungsstelle stellt das Verfahren

⁵⁷⁶ *Klicka* in *Hausmann/Vonkilch*, Wohnrecht-MRG: Kommentar, 3. Auflage zu § 39 MRG Rz 20.

⁵⁷⁷ BGBl 1981/520 idF BGBl I 1999/19.

⁵⁷⁸ BGBl 1981/520 idF BGBl I 1999/19.

⁵⁷⁹ *Klicka* in *Hausmann/Vonkilch*, Wohnrecht-MRG: Kommentar, 3. Auflage zu § 40 MRG Rz 8.

⁵⁸⁰ BGBl 1981/520 idF BGBl I 1999/19.

⁵⁸¹ *Klicka* in *Hausmann/Vonkilch*, Wohnrecht-MRG: Kommentar, 3. Auflage zu § 40 MRG Rz 9.

⁵⁸² BGBl 1981/520 idF BGBl I 1999/19.

⁵⁸³ BGBl 1981/520 idF BGBl I 1999/19.

⁵⁸⁴ BGBl 1981/520 idF BGBl I 1999/19.

⁵⁸⁵ *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht Kurzkommentar, 22 Auflage zu § 40 MRG Rz 4.

⁵⁸⁶ BGBl 1981/520 idF BGBl I 1999/19.

erst dann ein, wenn die Bestätigung nach § 40 Abs. 3 MRG⁵⁸⁷ beim zuständigen Bezirksgericht auch tatsächlich eingegangen ist.⁵⁸⁸

Bei der Schlichtungsstelle ist ein Kostenersatz nach § 37 Abs. 3 Z 17 MRG⁵⁸⁹ ausgeschlossen, dies gilt für Gutachterkosten sowie Kosten der Vertretung durch Rechtsanwälte oder auch Interessenvertretungen. Die Parteien haben im Schlichtungsstellenverfahren ihre Kosten selbst zu tragen.⁵⁹⁰

Im gerichtlichen Verfahren kann ein Kostenersatz begehrt werden, dieser wird allerdings nach Billigkeit zugesprochen. Bei einer Billigkeitsentscheidung der Verfahrenskosten werden der Verfahrenserfolg, das Interesse am Verfahren sowie die Verursachung eines unzweckmäßigen Verfahrensaufwandes als Kriterien für den Kostenersatz herangezogen. Kosten des Schlichtungsstellenverfahrens können aber im gerichtlichen Verfahren nicht als vorprozessuale Kosten geltend gemacht werden.⁵⁹¹

In den meisten Verfahren, in denen in einer Gemeinde eine Schlichtungsstelle eingerichtet ist, werden die von der Schlichtungsstelle getroffenen Entscheidungen rechtskräftig. Gerade in Verfahren über die Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge werden die Verfahren von den gemeinnützigen Bauvereinigungen nach § 14 Abs. 2 bis 5 WGG⁵⁹² eingeleitet, in denen sich die gemeinnützige Bauvereinigung auch verpflichtet, die beantragten Arbeiten innerhalb einer gewissen Frist umzusetzen.

In Wien werden die meisten Verfahren von den gemeinnützigen Bauvereinigungen bei der Schlichtungsstelle entschieden. Nur eine sehr geringe Anzahl von Verfahren werden von Gerichten entschieden.

⁵⁸⁷ BGBl 1981/520 idF BGBl I 1999/19.

⁵⁸⁸ *Klicka in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht-MRG: Kommentar*, 3. Auflage zu § 40 MRG Rz 22.

⁵⁸⁹ BGBl 1981/520 idF BGBl I 2018/58.

⁵⁹⁰ *Klicka in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht-MRG: Kommentar*, 3. Auflage zu § 37 MRG Rz 79.

⁵⁹¹ *Klicka in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht-MRG: Kommentar*, 3. Auflage zu § 37 MRG Rz 79.

⁵⁹² BGBl 1985/559 idF BGBl I 2019/85.

28. Verfahren nach § 14c WGG

Eine Entscheidung der Schlichtungsstelle bzw. des Gerichtes, die von der gemeinnützigen Bauvereinigung lediglich nach § 14 Abs. 2 WGG⁵⁹³ beantragt wurde, hat nur eine feststellende Wirkung. Im Spruch sind die erforderlichen Erhaltungsarbeiten sowie der Zeitraum als auch die Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge enthalten, jedoch fehlt die Verpflichtung der gemeinnützigen Bauvereinigung zur Durchführung dieser Arbeiten.⁵⁹⁴

In den meisten Anträgen auf Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen beantragt werden, ist sowohl der Antrag nach § 14 Abs. 2 WGG⁵⁹⁵ wie auch der Antrag nach einer Grundsatzentscheidung nach § 14 Abs. 3 WGG⁵⁹⁶ in Verbindung mit dem Antrag nach § 14 Abs. 4 WGG⁵⁹⁷ auf Durchführung der beantragten Arbeiten enthalten. Die Verpflichtung zur Durchführung der Erhaltungsarbeiten der gemeinnützigen Bauvereinigung ist somit schon von der Entscheidung umfasst. Mit einer rechtskräftigen Entscheidung im Sinne des § 14 Abs. 2-4 WGG⁵⁹⁸ kann daher bereits ein vorläufig erhöhter Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von der gemeinnützigen Bauvereinigung eingehoben werden. Ergeht aber eine Entscheidung ohne Verpflichtung auf Durchführung der beantragten Arbeiten und werden die notwendigen Erhaltungsarbeiten von der gemeinnützigen Bauvereinigung auch nicht freiwillig durchgeführt, dann steht es jedem Mieter- oder sonstigen Nutzungsberechtigten frei, einen Antrag auf Zwangsverwaltung nach § 14c WGG⁵⁹⁹ direkt bei Gericht einzubringen.⁶⁰⁰

Der Auftrag zur Durchführung der Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen des § 14c WGG⁶⁰¹ entspricht dem Tatbestand des § 6 MRG⁶⁰², somit kann auch die entsprechende Judikatur des § 6 MRG⁶⁰³ für die Zwangsverwaltung gegenüber einer gemeinnützigen Bauvereinigung herangezogen werden.⁶⁰⁴

⁵⁹³ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁵⁹⁴ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016 WGG, 23. Auflage zu §14 d WGG Rz 16.

⁵⁹⁵ BGBl 1985/559 idF BGBl I 2019/85.

⁵⁹⁶ BGBl 1985/559 idF BGBl I 2019/85.

⁵⁹⁷ BGBl 1985/559 idF BGBl I 2019/85.

⁵⁹⁸ BGBl 1985/559 idF BGBl I 2019/85.

⁵⁹⁹ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁶⁰⁰ Gerichtliche Zuständigkeit für ein Vollstreckungsverfahren nach § 6 Abs. 2 MRG bzw. für § 14c Abs. 2 WGG (Verwalterbestellung) unabhängig davon, ob der Auftrag nach § 6 Abs. 1 MRG vom Gericht oder von der Gemeinde stammt, wobl 2012/101 (337).

⁶⁰¹ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁶⁰² BGBl 1981/520 idF BGBl I 2006/124.

⁶⁰³ BGBl 1981/520 idF BGBl I 2006/124.

⁶⁰⁴ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016 WGG, 23. Auflage zu § 14c WGG Rz 1.

Wenn die in der Entscheidung nach § 14 Abs. 2 und 4 WGG⁶⁰⁵ enthaltenen Arbeiten von der gemeinnützigen Bauvereinigung in angemessener Frist weder in Auftrag gegeben werden noch begonnen werden oder die Frist für die Durchführung von Arbeiten bzw. die Frist für die Beauftragung der Arbeiten fruchtlos verstrichen ist, so ist jeder Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigte berechtigt, einen Antrag nach § 14c Abs. 4 WGG⁶⁰⁶ auf Zwangsverwaltung unmittelbar bei Gericht zu stellen.⁶⁰⁷

Das Verfahren nach § 14c Abs. 2 WGG⁶⁰⁸ auf Durchführung der Arbeiten ist ein spezielles Exekutionsverfahren im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren. Das Verfahren nach § 14c Abs. 2 WGG⁶⁰⁹ ist ein Mehrparteienverfahren, selbst wenn nur ein Mieter- oder sonstiger Nutzungsberechtigter den Antrag bei Gericht einbringt, sind alle Mieter- oder sonstige Nutzungsberechtigten dem Verfahren beizuziehen und das Verfahren mittels Hausaushang kundzumachen.⁶¹⁰

Nach § 14c Abs. 2 WGG⁶¹¹ ist selbst die Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich zur Antragstellung bei Gericht berechtigt, wenn die gemeinnützige Bauvereinigung ihrer Verpflichtung auf Durchführung der beantragten Arbeiten nicht nachkommt.⁶¹²

Das Exekutionsgericht erörtert im Verfahren, aus welchen Gründen die Arbeiten nicht oder nur teilweise durchgeführt werden konnten. Besteht die Möglichkeit, dass die gemeinnützige Bauvereinigung dennoch selbst die geplanten Erhaltungsarbeiten durchführt, ist das Zwangsverwaltungsverfahren im Sinne des § 14c Abs. 3 WGG⁶¹³ einzustellen.⁶¹⁴

Bei der Erörterung der Sachlage warum die geplanten und ursprünglich beantragten Arbeiten nicht durchgeführt werden, ist zu prüfen ob seit dem Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung, die verwaltungsbehördlichen Voraussetzungen für die Durchführung der Erhaltungs- und

⁶⁰⁵ BGBl 1985/559 idF BGBl I 2019/85.

⁶⁰⁶ BGBl 1985/559 idF BGBl I 2019/85.

⁶⁰⁷ *Beer/Vospornik in Illeditz/Reich-Rohrwig, Wohnrecht: Taschenkommentar 3. Auflage zu § 6 MRG Rz 14.*

⁶⁰⁸ BGBl 1985/559 idF BGBl I 2019/85.

⁶⁰⁹ BGBl 1985/559 idF BGBl I 2019/85.

⁶¹⁰ *Beer/Vospornik in Illeditz/Reich-Rohrwig, Wohnrecht: Taschenkommentar 3. Auflage zu § 6 MRG Rz 4.*

⁶¹¹ BGBl 1985/559 idF BGBl I 2019/85.

⁶¹² *Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht: Kurzkommentar Band I, 22. Auflage zu § 6 MRG Rz 3.*

⁶¹³ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁶¹⁴ Zur Bewilligung der Zwangsverwaltung nach § 6 Abs. 2 MRG, wobl 2015/161 (389) = 5. OGH – Zivilsachen 20.05 Mietrecht Sen.-Präs. iR *Dr. Peter Angst, Mag. DDr. Harald Schwarz Jus-Extra OGH- Z 2015/5872 Jus-Extra OGH-Z 2015, 40, Heft 359 v. 1.11.2015* Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, Durchführung durch einen Zwangsverwalter.

Verbesserungsarbeiten aufrecht sind beziehungsweise, ob der Bescheid der Baubehörde überhaupt erteilt wurde.⁶¹⁵

Im Falle, dass die gemeinnützige Bauvereinigung, die Arbeiten nicht durchführen wird, kann nach § 14c Abs. 2 2 Satz WGG⁶¹⁶ ein Zwangsverwalter bestellt werden. Das Gericht kann die Gemeinde oder eine andere gemeinnützige Bauvereinigung als Zwangsverwalter bestellen, wenn diese bereit sind, die erforderlichen Maßnahmen zu erfüllen.⁶¹⁷

Der Zwangsverwalter hat die Aufgabe rechtskräftige Entscheidungen gegen gemeinnützige Bauvereinigungen umzusetzen und alle Versäumnisse zu beheben. Das Verfahren auf Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen vor Gericht bezieht sich einerseits auf die Einhebung eines vorläufig erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages und andererseits auf die Durchführung der geplanten Erhaltungsarbeiten im Sinne der bereits rechtskräftig ergangenen Entscheidung nach § 14 Abs. 2 und Abs. 3 WGG^{618, 619}.

Der Zwangsverwalter hat zunächst die Aufgabe, die Einhebung eines vorläufig erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages beim zuständigen Bezirksgericht zu beantragen, wenn diese Erhöhung noch nicht durch die gemeinnützige Bauvereinigung veranlasst wurde. Das Gericht hat in der Entscheidung über die Einhebung eines vorläufig erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages den Zeitraum und die vorläufige Höhe aufgrund der geplanten Arbeiten im Sinne des § 14 Abs. 4 WGG⁶²⁰ festzulegen. Als zweiten Schritt hat der Zwangsverwalter die geplanten Erhaltungsmaßnahmen zu organisieren und die Durchführung der Arbeiten zu beauftragen gegeben falls auch baubehördliche Genehmigungen zu beantragen.⁶²¹

Nach Abschluss der Erhaltungsarbeiten hat der Zwangsverwalter die Endabrechnung dem Gericht vorzulegen und diese auch abzuwickeln. Die Einstellung der Zwangsverwaltung nach § 14c Abs. 3 WGG⁶²² erfolgt nicht mit Beendigung der Arbeiten, sondern erst nach der Tilgung der aufgenommenen Förder- oder Fremdmittel.⁶²³

⁶¹⁵ Prader, WGG, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, große Gesetzesausgabe Manz 2008 zu § 14c WGG Rz. E9.

⁶¹⁶ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁶¹⁷ Gerichtliche Zuständigkeit für ein Vollstreckungsverfahren nach § 6 Abs. 2 MRG bzw. für § 14c Abs. 2 WGG (Verwalterbestellung) unabhängig davon, ob der Auftrag nach § 6 Abs. 1 MRG vom Gericht oder von der Gemeinde stammt. wobl 2012/101 (338).

⁶¹⁸ BGBl 1985/559 idF BGBl I 2019/85.

⁶¹⁹ Gerichtliche Zuständigkeit für ein Vollstreckungsverfahren nach § 6 Abs. 2 MRG bzw. für § 14c Abs. 2 WGG (Verwalterbestellung) unabhängig davon, ob der Auftrag nach § 6 Abs. 1 MRG vom Gericht oder von der Gemeinde stammt. wobl 2012/101 (338).

⁶²⁰ BGBl 1985/559 idF BGBl I 2019/85.

⁶²¹ Hausmann/Riss in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht-MRG: Kommentar, 3. Auflage zu § 6 MRG Rz 26.

⁶²² BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁶²³ Hausmann/Riss in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht-MRG: Kommentar, 3. Auflage zu § 6 MRG Rz 29.

29. Endabrechnung

Erst mit der Legung der Endabrechnung steht die endgültige Höhe der Sanierungskosten fest. Die gemeinnützige Bauvereinigung hat die Endabrechnung in einem neuerlichen Verfahren bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht einzubringen, um eine endgültige Erhöhung für den verbliebenden Erhöhungszeitraum festzulegen. Sowohl im Grundsatzverfahren nach § 14 Abs. 3 WGG⁶²⁴ wie auch im Endabrechnungsverfahren nach § 14 Abs. 3b WGG⁶²⁵ können alle Ausgaben und Einnahmen der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge der letzten 20 Jahre von den Mietern und sonstigen Nutzungsberechtigten und der Schlichtungsstelle bzw. des Gerichtes überprüft werden. Im Zuge dieser Verfahren können entsprechend auch Einwendungen gegen die Verwendung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge geltend gemacht werden.⁶²⁶

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz kennt keine abschließenden Aufzählungen, welche Kosten über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge im Falle einer Erhöhung verrechnet werden dürfen. Das Verfahren nach § 14 Abs. 2 -5 WGG⁶²⁷ orientiert sich am Verfahren nach §§ 18 und 19 MRG^{628, 629}.

Die Endabrechnung hat all jene Kosten zu enthalten, die für die Durchführung der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten erforderlich waren. Nach § 12 ERVO 1994⁶³⁰ sind darunter Baukosten, Kosten der Planung sowie die örtliche Bauaufsicht und Finanzierungskosten zu verstehen. Unter den Baukosten sind die Finanzierungskosten in Fremdmitteldarlehen und Kosten aus Förderdarlehen gesondert auszuweisen.⁶³¹

Die Kosten für die Erhaltungsarbeiten sowie die Kosten der nützlichen Verbesserungsarbeiten sind getrennt voneinander abzurechnen. Die Kosten für die Wiederherstellung der Außenanlagen, Bauverwaltungskosten, Kosten der Planung und örtlichen Bauaufsicht sind in der Endanrechnung mitzuberechnen und auszuweisen.⁶³²

⁶²⁴ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁶²⁵ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁶²⁶ OGH 21.07.2020, 5 Ob 115/20b.

⁶²⁷ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁶²⁸ BGBl 1981/520 idF BGBl I 2001/98.

⁶²⁹ OGH, 14.07.2015, 5 Ob 232/ 14z = Prader, Berücksichtigung eines EVB-Passivums bei Erhöhung dem §14 Abs. 2 WGG, immolex 2015/97, 317 = Zur Frage, ob im Anhebungsverfahren gemäß § 14abs. 2 WGG ein Passivum zu berücksichtigen ist, wobl 2016/71.

⁶³⁰ BGBl 1994/924 idF BGBl II 2017/180.

⁶³¹ Egglmeuer-Schmolke/Schinnagl in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner, Gesamtkommentar Wohnrecht, Band 1, Ausgabe 2018 zu § 18b MRG Rz 7.

⁶³² Egglmeuer-Schmolke/Schinnagl in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner, Gesamtkommentar Wohnrecht, Band 1, Ausgabe 2018 zu § 18 MRG Rz 17.

Unter den Kosten für die Außenanlagen sind auch jene Kosten zu verstehen, die neben den eigentlichen Erhaltungsarbeiten anfallen. Das Aufstellen von Containern für die Müllentsorgung bzw. die Entsorgung von Schutt während der Bauphase und auch die Wiederherstellung der Außenanlagen nach Abschluss der Erhaltungsarbeiten sind als Vor- und Nacharbeiten zu verstehen und in der Endabrechnung zu berücksichtigen.⁶³³

Als Bauverwaltungskosten sind jene Kosten zu verstehen, die im Zuge von umfangreichen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie bei Neuerrichtung von Objekten für die Bauüberwachung der Professionisten und die Koordination der Bautätigkeiten entstehen.⁶³⁴

Übernimmt die gemeinnützige Bauvereinigung die Bauverwaltung selbst, dann kann sie die Kosten im Sinne des § 7 ERVO⁶³⁵ den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten in Rechnung stellen. Nach § 7 Abs. 3 ERVO 1994⁶³⁶ sieht die Entgelttrichtlinienverordnung 1994 einen Pauschalbetrag für die Bauverwaltung und Bauüberwachung vor, dieser Betrag beträgt 5% der nachgewiesenen Baukosten. Handelt es sich bei der von der gemeinnützigen Bauvereinigung im Zuge von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie der Neuerrichtung von Objekten um Eigentumswohnungen oder um Wohnungen mit Anwartschaftsrecht und jene, die dem § 15b WGG⁶³⁷ unterliegen, so erhöht sich der Prozentsatz der verrechenbaren Bauverwaltungs- und sonstigen Kosten um weitere 0,25%.⁶³⁸

Wird die Bauverwaltung nicht von der gemeinnützigen Bauvereinigung selbst durchgeführt, sondern an ein externes Unternehmen ausgelagert, so können diese Kosten unter Nachweis der entsprechenden Honorarnoten als Kosten der Sanierungsmaßnahmen über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in Rechnung gestellt werden.⁶³⁹

Kosten der Planung und der örtlichen Bauaufsicht wie diese in § 4 Abs. 3 ERVO 1994⁶⁴⁰ vorgesehen sind, gehören ebenfalls zu den Kosten, die im Zuge von Sanierungsarbeiten entstanden sind und somit über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge verrechnet werden dürfen. Bauverwaltungs- und Bauüberwachungskosten können bei einer umfassenden Sanierung im Sinne des § 7 ERVO 1994⁶⁴¹ über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge verrechnet werden, hierfür kann die gemeinnützige Bauvereinigung einen einmaligen Pauschalbetrag

⁶³³ Würth/Zingher/Kovanyi, Kurzkommentar Miet- und Wohnrecht, 22. Auflage zu § 3 MRG Rz 22.

⁶³⁴ OGH, 15.10.1985, 5 Ob 52/85 und 5 Ob 53/85.

⁶³⁵ BGBl 1994/924 idF BGBl II 2017/180.

⁶³⁶ BGBl 1994/924 idF BGBl II 2017/180.

⁶³⁷ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁶³⁸ OGH, 21.07.2020, 5 Ob 115/20b

⁶³⁹ OGH, 15.10.1985, 5 Ob 52/85 und 5 Ob 53/85.

⁶⁴⁰ BGBl 1994/924 idF BGBl II 2017/180.

⁶⁴¹ BGBl 1994/924 idF BGBl II 2017/180.

verlangen, der im Sinne des § 13 Abs. 3 WGG⁶⁴² ermittelt wird. Für die Verrechnung eines Pauschalbetrags muss die gemeinnützige Bauvereinigung einen erhöhten Verwaltungsaufwand vorweisen. Die Höhe der verrechneten Pauschalbeträge wird im Sinne des § 7 Abs. 3 ERVO⁶⁴³ in der Höhe von 5% der nachweislich aufgewendeten Baukosten berechnet.⁶⁴⁴

Ein erhöhter Verwaltungsaufwand liegt im Sinne des § 7 Abs. 2 Z 1 ERVO⁶⁴⁵ dann vor, wenn die gemeinnützige Bauvereinigung eine schwierige technische Vorbereitung für die durchzuführenden Erhaltungsarbeiten nachweisen kann, aber auch wenn die Koordination von mindestens drei Auftragnehmern erforderlich ist.⁶⁴⁶

Die Aufwendungen im Sinne des § 8 Abs. 3 MRG⁶⁴⁷ der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten, die im Zuge der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten anfallen, sind ebenfalls in der Endabrechnung aufzunehmen.⁶⁴⁸

⁶⁴² BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁶⁴³ BGBl 1994/924 idF BGBl II 2017/180.

⁶⁴⁴ *Beer/Vospernik* in *Illeditz/Reich-Rohrwig*, Kurzkomentar Wohnrecht 3. Auflage zu § 14a WGG Rz 5.

⁶⁴⁵ BGBl 1994/924 idF BGBl II 2017/180.

⁶⁴⁶ *Beer/Vospernik* in *Illeditz/Reich-Rohrwig*, Kurzkomentar Wohnrecht 3. Auflage zu § 14a WGG Rz 5.

⁶⁴⁷ BGBl 1981/520 idF BGBl I 2014/100.

⁶⁴⁸ *Beer/Vospernik* in *Illeditz/Reich-Rohrwig*, Taschenkommentar Wohnrecht 3. Auflage zu § 8 MRG Rz 15.

30. Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zwischen Mietern und Wohnungseigentümern

Mit der Wohnrechtsnovelle 2006⁶⁴⁹ wurde die Bestimmung des § 14d Abs. 1a WGG⁶⁵⁰ eingeführt. Die gemeinnützige Bauvereinigung bleibt nach Begründung von Wohnungseigentum für die nicht abverkauften Wohnungen die Wohnungseigentümerin. Als Wohnungseigentümerin hat auch die gemeinnützte Bauvereinigung in die Rücklage nach § 31 WEG 2002⁶⁵¹ einzuzahlen.⁶⁵²

Die Beiträge, die die gemeinnützige Bauvereinigung als Wohnungseigentümerin in die Rücklage aus § 31 WEG 2002⁶⁵³ überführt, werden von den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten entnommen.⁶⁵⁴

Die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, die von der gemeinnützigen Bauvereinigung als Wohnungseigentümerin gegenüber ihren Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten in der gesetzlich zulässigen Höhe im Sinne des § 14d WGG⁶⁵⁵ iVm ERVO 1994⁶⁵⁶ eingehoben werden, sind von der Bauvereinigung in die Rücklage und in die verbleibenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge aufzuspalten.⁶⁵⁷

Bei der Vermietung von Wohnungseigentumsobjekten, die im Eigentum einer gemeinnützigen Bauvereinigung stehen, kommen die Verteilungsgrundsätze nach § 14e WGG⁶⁵⁸ zur Anwendung. Die Entgelte richten sich weiterhin nach den Bestimmungen der §§ 13 bis 14d WGG, auch wenn die vermietete Wohnung im Wohnungseigentum einer gemeinnützigen Bauvereinigung steht. Die Bestimmungen für die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sind in § 19d Abs. 1 Z 2 und Abs. 2 WGG⁶⁵⁹ geregelt.⁶⁶⁰

⁶⁴⁹ BGBl I 2006/124.

⁶⁵⁰ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2006/124.

⁶⁵¹ BGBl I 2002/70 idF BGBl I 2006/124.

⁶⁵² Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016 WGG, 23. Auflage zu § 14 WGG Rz 9.

⁶⁵³ BGBl I 2002/70 idF BGBl I 2006/124.

⁶⁵⁴ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016 WGG, 23. Auflage zu § 14d WGG Rz 9.

⁶⁵⁵ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁶⁵⁶ BGBl 1994/924 idF BGBl II 2017/180.

⁶⁵⁷ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016 WGG, 23. Auflage zu § 14d WGG Rz 9.

⁶⁵⁸ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2006/124.

⁶⁵⁹ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

⁶⁶⁰ Beer/Vospertnik in Illeditz/Reich-Rorwig, Wohnrecht: Taschenkommentar, 3. Auflage zu § 14e WGG Rz 2.

Die gemeinnützige Bauvereinigung hat die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten geleisteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge im Sinne des § 19d Abs. 1 Z 2 WGG⁶⁶¹ zu verwenden:

- a.) auf das Wohnungseigentumsobjekt anfallende angemessene Kosten für die Rücklage gemäß den Bestimmungen des § 14d Abs. 1a WGG⁶⁶²;
- b.) für Maßnahmen im Inneren des Mietobjektes nach § 14a WGG⁶⁶³;
- c.) als Ersatz für Aufwendungen für Mieterseitige getätigte Investitionen nach § 20 Abs. 5 WGG⁶⁶⁴.

Nach § 19d Abs. 1 Z 2 WGG⁶⁶⁵ ist die gemeinnützige Bauvereinigung auch als Wohnungseigentümerin verpflichtet, gegenüber ihren Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten eine detaillierte Rechnung zu legen und einerseits die widmungsgemäße Verwendung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge wie auch die konkrete Summe der in die Rücklage überführten Beträge darzulegen.⁶⁶⁶

31. Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bei Wohnungseigentumsbegründung

Mit der Wohnrechtsnovelle 2016⁶⁶⁷ wurde § 14d Abs. 5 WGG⁶⁶⁸ neu geregelt. Für den Fall der erstmaligen nachträglichen Begründung von Wohnungseigentum werden 60% aller nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in die Rücklage nach § 31 WEG 2002⁶⁶⁹ übertragen.⁶⁷⁰

Auch für die Wohnungen, die im Wohnungseigentum der gemeinnützigen Bauvereinigung bleiben müssen 60 % der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in die Rücklage nach § 31 WEG 2002⁶⁷¹ überführen werden. Um diese Beträge ermitteln zu können, muss im Sinne

⁶⁶¹ BGBl I 2015/157.

⁶⁶² BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁶⁶³ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁶⁶⁴ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁶⁶⁵ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

⁶⁶⁶ Rudnigger in Illeditz/Reich-Rohrwig, Wohnrecht: Taschenkommentar zu § 19d WGG Rz 3.

⁶⁶⁷ WGG-Novelle 2016, BGBl I 2015/157.

⁶⁶⁸ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2015/157.

⁶⁶⁹ BGBl I 2002/70 idF BGBl I 2006/124.

⁶⁷⁰ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 14d WGG Rz 12.

⁶⁷¹ BGBl I 2002/70 idF BGBl I 2006/124.

des § 19b WGG⁶⁷² eine Schlussbilanz gelegt werden. Mit der Legung der Schlussbilanz nach WGG soll eine klare zeitliche Abgrenzung zu den Bestimmungen für die Abrechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz geschaffen werden.⁶⁷³

Der Stichtag für die Ermittlung der Höhe der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, die in die Rücklage nach § 31 WEG 2002⁶⁷⁴ übertragen werden, ist die Wohnungseigentumsbegründung beziehungsweise der Tag, an dem das bewilligte Gesuch beim Grundbuchgericht einlangt.⁶⁷⁵

Die erstellte Schlussrechnung geht an die bisherigen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten beziehungsweise an die neuen Wohnungseigentümer. Auch die verbleibenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten haben einen Anspruch auf Legung dieser Abrechnung. Spätestens mit der jährlichen Abrechnung im Sinne des § 19a WGG⁶⁷⁶ sollte diese Schlussrechnung den Mietern- oder sonstigen Nutzungsberechtigten übermittelt werden.⁶⁷⁷

Im Falle der erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum muss auch die gemeinnützige Bauvereinigung für die in ihrem Eigentum verbleibenden Wohnungseigentumsobjekte, die nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in Rücklage nach § 31 WEG 2002⁶⁷⁸ überführen.⁶⁷⁹

Die Übertragung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in die Rücklage findet im Kaufpreis bei der nachträglichen Übertragung ins Wohnungseigentum keine Berücksichtigung.⁶⁸⁰

Die Übertragung von 60% der nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in die Rücklage nach § 31 WEG 2002⁶⁸¹ ist als Startkapital der Wohnungseigentümergeinschaft für die Bewirtschaftung des Hauses zu qualifizieren.⁶⁸²

Nach der Begründung von Wohnungseigentum ist die Wohnungseigentümergeinschaft für die Erhaltung der gegenständlichen Wohnhausanlage zuständig. Mit der Übertragung von 60% der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gehen diese Beiträge als Sondervermögen aus dem

⁶⁷² Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl I 2006/124.

⁶⁷³ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 19b WGG Rz 2.

⁶⁷⁴ BGBl I 2002/70 idF BGBl I 2006/124.

⁶⁷⁵ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 19b WGG Rz 2.

⁶⁷⁶ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁶⁷⁷ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 19b WGG Rz 3.

⁶⁷⁸ BGBl I 2002/70 idF BGBl I 2006/124.

⁶⁷⁹ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 14d WGG Rz 12.

⁶⁸⁰ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 14d WGG Rz 12.

⁶⁸¹ BGBl I 2002/70 idF BGBl I 2006/124.

⁶⁸² Rosifka, Neuregelung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages sowie Änderung beim Wiedervermietungsentgelt, wobl 2016, 262 (266).

Eigentum der gemeinnützigen Bauvereinigung in das Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft über.⁶⁸³

Die in § 3 Abs. 2 WEG⁶⁸⁴ eingeführte Regelung besagt allerdings, dass die Begründung von Wohnungseigentum nur dann zulässig ist, wenn an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten auch Wohnungseigentum begründet wird. Wohnungseigentum kann an jenen Objekten begründet werden, die nicht als allgemeine Teile des Hauses gewidmet sind und wohnungseigentumstauglich sind.⁶⁸⁵

Die Regelung des § 3 Abs. 2 WEG⁶⁸⁶ setzt voraus, dass nicht nur an den von der gemeinnützigen Bauvereinigung verkauften Wohnungen Wohnungseigentum begründet wird, sondern an der gesamten Liegenschaft.⁶⁸⁷

Die nicht verkauften Wohnungen in einer Wohnhausanlage bleiben im Eigentum der gemeinnützigen Bauvereinigung, aber auch für diese Objekte, die im Eigentum der gemeinnützigen Bauvereinigung verbleiben, muss die gemeinnützige Bauvereinigung den von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten geleisteten Anteil der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in die Rücklage nach § 31 WEG 2002 einzahlen.⁶⁸⁸

Für die im Eigentum der gemeinnützigen Bauvereinigung verbleibenden vermieteten Wohnungseigentumsobjekten sind die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge als „schrumpfende Baulichkeit“ anzusehen. Die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge werden in EVB und Rücklage nach § 31 WEG⁶⁸⁹ aufgespalten. Jener Teil der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge der nach Abzug der Rücklage nach § 31 WEG⁶⁹⁰ übrig bleibt, steht der gemeinnützigen Bauvereinigung für die Erhaltung im Inneren der Wohnungseigentumsobjekte zur Verfügung.⁶⁹¹

Erwirbt ein Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter nicht bei der erstmaligen Wohnungseigentumsbegründung Wohnungseigentum, sondern später von der gemeinnützigen

⁶⁸³ *Schinagl*, Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gem. § 14d WGG: Einige grundsätzliche Überlegungen in FS Wurm Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht, Wirtschaft und Gesellschaft (2019), 87 (94).

⁶⁸⁴ WEG, BGBl I 2006/124.

⁶⁸⁵ *Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG: Kommentar 4. Auflage zu § 3 WEG Rz 55.

⁶⁸⁶ WEG, BGBl I 2006/124.

⁶⁸⁷ *Wieger* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht: Taschenkommentar, 3. Auflage zu § 3 WEG Rz 39.

⁶⁸⁸ *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Kurzkommentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 14d WGG Rz 12.

⁶⁸⁹ BGBl I 2002/114 idF BGBl I 2006/124.

⁶⁹⁰ BGBl I 2002/114 idF BGBl I 2006/124.

⁶⁹¹ *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Kurzkommentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 14d WGG Rz 15.

Bauvereinigung als Wohnungseigentümerin, dann wird lediglich im Sinne des § 14d Abs. 5 2.Satz WGG⁶⁹² der auf das bisherige Miet- oder Nutzungsobjekt anfallende Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag in der Höhe von 60% zahlungsmindernd berücksichtigt. Die von der gemeinnützigen Bauvereinigung bei erstmaliger Wohnungseigentumsbegründung in die Rücklage überführten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge wirken allerdings werterhöhend für einen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten, der zu einem späteren Zeitpunkt die Wohnung erwirbt.⁶⁹³

32. EVB-Erhöungsverfahren nach Wohnungseigentumsbegründung

Gemeinnützige Bauvereinigungen haben nach § 14 Abs. 2a WGG⁶⁹⁴ auch die Möglichkeit nach Begründung von Wohnungseigentum für die in ihrem Eigentum verbleibenden und vermieteten Wohnungseigentumsobjekte ein EVB-Erhöungsverfahren einzuleiten. Reichen die nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und die sonstigen Einnahmen aus Mehrerträgen nicht mehr aus, so kann die gemeinnützige Bauvereinigung ein EVB-Verfahren einleiten. Kosten an allgemeinen Teilen des Hauses hat die gemeinnützige Bauvereinigung als Wohnungseigentümerin im Sinne des § 31 Abs. 1 WEG 2002⁶⁹⁵ zu decken, aber auch wenn die Einnahmen der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht mehr ausreichen, kann von der gemeinnützigen Bauvereinigung ein Verfahren nach § 14 Abs. 2a WGG⁶⁹⁶ eingeleitet werden.⁶⁹⁷

Können Maßnahmen im Inneren des Wohnungseigentumsobjektes im Sinne des § 14a WGG⁶⁹⁸ nicht mehr über die Einnahmen der nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen gedeckt werden, dann kann die gemeinnützige Bauvereinigung ebenso ein Erhaltungs- und Verbesserungsverfahren nach § 14 Abs. 2a WGG⁶⁹⁹ einleiten. Unter Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Sinne des § 14a WGG⁷⁰⁰ sind jene Maßnahmen zu verstehen, zu deren Durchführung die gemeinnützige Bauvereinigung als Vermieter verpflichtet werden kann.⁷⁰¹

⁶⁹² WGG, BGBl I 2015/157.

⁶⁹³ *Schinmagl*, Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gem. § 14d WGG: Einige grundsätzliche Überlegungen in FS Wurm Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht, Wirtschaft und Gesellschaft (2019), 87 (95).

⁶⁹⁴ BGBl I 2006/124 idF BGBl I 2019/85.

⁶⁹⁵ BGBl I 2002/70 idF BGBl I 2006/124.

⁶⁹⁶ BGBl I 2006/124 idF BGBl I 2019/85.

⁶⁹⁷ *Rudnigger* in *Illeditz/Reich-Rohrwig*, Taschenkommentar: Wohnrecht 2018, 3.Auflage zu § 14 WGG Rz 12.

⁶⁹⁸ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁶⁹⁹ BGBl I 2006/124 idF BGBl I 2019/85.

⁷⁰⁰ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁷⁰¹ *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 14 WGG Rz 15.

Die gemeinnützige Bauvereinigung kann auch dann ein Verfahren nach § 14 Abs. 2a WGG⁷⁰² einleiten, wenn die nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge die Kosten für mieterseitige Aufwendungen im Sinne des § 20 Abs. 5 WGG⁷⁰³ nicht mehr decken.⁷⁰⁴

Unter mieterseitige Investitionen sind Kosten im Sinne des § 20 Abs. 5 WGG⁷⁰⁵ zu verstehen, das heißt Investitionen, die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten in der Wohnung getätigt wurden und die eine Aufwertung des Mietobjektes darstellen. Der ausscheidende Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte hat die Möglichkeit, die von ihm getätigten Investitionen, welche in den letzten zwanzig Jahren vor Beendigung des Mietverhältnisses getätigt wurden, von der gemeinnützigen Genossenschaft ersetzt zu bekommen. Die getätigten Investitionen sind nur dann ablösefähig, wenn sie zu einer wesentlichen Verbesserung des Mietobjektes geführt haben und diese Investitionen über die Lebensdauer des Miet- oder Nutzungsobjektes hinausgehen.⁷⁰⁶

Muss die gemeinnützige Bauvereinigung die mieterseitig getätigten Investitionen dem ausscheidenden Mieter ablösen, so können diese Kosten aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen den verbleibenden Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten in Rechnung gestellt werden.⁷⁰⁷

Die über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge verrechneten Investitionskosten können um eine jährlich verminderte Abschreibung den Mietern in Rechnung gestellt werden. Ablösefähig sind über einen Zeitraum von 10 Jahren eine Umgestaltung und Erneuerung von Wasserleitungen, Lichtleitungen, Gasleitungen sowie Beheizungs- und sanitäre Anlagen, die dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen.⁷⁰⁸

Wurde der Fußboden vom ausscheidenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zur Gänze erneuert, so kann diese Investition beim Verlassen der Wohnung binnen 10 Jahren vom Vermieter als Investitionskostenersatz eingefordert werden.⁷⁰⁹

⁷⁰² BGBl I 2006/124 idF BGBl I 2019/85.

⁷⁰³ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁷⁰⁴ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 14 WGG Rz 15.

⁷⁰⁵ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁷⁰⁶ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 20 WGG Rz 18.

⁷⁰⁷ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 20 WGG Rz 18.

⁷⁰⁸ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 20 WGG Rz 18.

⁷⁰⁹ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23. Auflage zu § 20 WGG Rz 18.

Wesentliche Verbesserungen sind auch dann für 20 Jahre ablösbar, wenn sie aus öffentlichen Mitteln gefördert wurden, wie der Einbau einer einbruchshemmenden Türe oder der Umbau in ein barrierefreies Bad.⁷¹⁰

Kommt die gemeinnützige Bauvereinigung für die in ihrem Eigentum verbleibenden Wohnungseigentumsobjekte mit den nicht verbrauchten Erhaltung- und Verbesserungsbeiträgen nicht aus, so kann sie auch für ihre Wohnungseigentumsobjekte nach den Bestimmungen des § 14 Abs. 1 Z 5 WGG⁷¹¹ ein EVB-Erhöungsverfahren beantragen.⁷¹²

33. Maßnahmen nach § 14 Abs. 5 WGG

Werden für Sanierungsarbeiten öffentliche Förderungen gewährt, so kann die gemeinnützige Bauvereinigung auch für Arbeiten, die nicht von der Förderung erfasst sind, ein Verfahren zur Erhöhung der Erhaltung- und Verbesserungsbeiträge einleiten, wenn die als Erhaltungsmaßnahmen qualifizierten Arbeiten zur Deckung der Fehlbeträge nicht ausreichen. Die Erhöhung der Erhaltung- und Verbesserungsbeiträge darf aber nur in jenem Ausmaß gewährt werden, indem sie reine Erhaltungsmaßnahmen betreffen. Sanierungsarbeiten bzw. Verbesserungsarbeiten, für die die gemeinnützige Bauvereinigung öffentliche Förderungen lukriert, dürfen nicht zu einer Erhöhung der Erhaltung- und Verbesserungsbeiträge führen. Jedes Bundesland kann landesgesetzliche Förderungen zur Sanierung und Verbesserung der bereits bestehenden Wohnhäuser erlassen. Die Förderungen der Länder beziehen sich auf verschiedenste Maßnahmen wie Wohnungsverbesserungen für behindertengerechte Umbauten oder einbruchshemmende Wohnungseingangstüren oder Erneuerung der Heizungs- und Sanitärinstallationen sowie Schall- und Wärmeschutzfenster. Spezielle Förderungen werden auch für umfassende Sanierungsmaßnahmen von thermisch-energetischen Sanierungen (THEWOSAN) gewährt.⁷¹³

Die Erlassung von Wohnbauförderungsbestimmungen obliegen den Ländern, somit gibt es auch unterschiedliche Förderungsmodelle. Die Bundesländer haben jeweils unterschiedliche Förderungen für die Sanierungen und Verbesserungen von Altbeständen, aber auch zur Errichtung von neuen Wohnbauprojekten geschaffen.⁷¹⁴

⁷¹⁰ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23.Auflage zu § 20 WGG Rz 18.

⁷¹¹ BGBl 1979/139 idF BGBl I 2019/85.

⁷¹² Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Kurzkomentar Ergänzungsband 2016, 23.Auflage zu § 14 WGG Rz 15.

⁷¹³ [A 2021 WWFSG Buch.pdf \(wien.at\)](#)

⁷¹⁴ WGG: In welchem Umfang ist eine nachträgliche Änderung der Finanzierungsmittel zulässig? wobl 2006,166.

Ursprünglich lagen Förderungen des Wohnbaus in der Kompetenz des Bundes und waren unter Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG⁷¹⁵ des Volkswohnungswesen zu subsumieren. Eine Änderung ergab sich auf Grund des Art II Abs. 1 B-VG⁷¹⁶, in dem das Förderungswesen in den Zuständigkeitsbereich der Länder übertragen wurde. Somit hatten die Länder die Möglichkeit, die Höhe und die Art der Förderungen ihren individuellen Bedürfnissen anzupassen.⁷¹⁷

Die Landesgesetzgeber haben nunmehr die Aufgabe, förderungsgesetzliche Bestimmungen zu schaffen, um leistbare Wohnungen zu schaffen und zu erhalten.⁷¹⁸

Die gesetzlichen Bestimmungen haben den Ländern die Möglichkeit gegeben, unabhängig von der Art der Förderung auch die Modalitäten selbst festzulegen, somit konnten Darlehen oder aber auch Einmalzuschüsse gewährt werden.⁷¹⁹

Die gemeinnützige Bauvereinigung hat seit der WGG-Novelle 2016⁷²⁰ die Möglichkeit Förderungen des Landes sowie aufgenommene Darlehen, die aus den Einnahmen der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gedeckt werden, binnen einer Frist von 20 Jahren zu begleichen.⁷²¹

Für die Gewährung einer Förderung im Sinne des § 14 Abs. 5 WGG⁷²² ist von der gemeinnützigen Bauvereinigung eine Vergleichsrechnung anzustellen. In der Vergleichsrechnung wird die höhere Belastung der Durchführung von Verbesserungsarbeiten unter Inanspruchnahme von Förderungen den reinen Erhaltungsarbeiten gegenübergestellt.⁷²³

Ergibt sich aus der Vergleichsrechnung, dass die Gesamtbelastung bei Durchführung der geförderten Verbesserungsmaßnahmen die Kosten der reinen Erhaltungsmaßnahmen nicht übersteigen oder die Gesamtbelastung der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten durch die geförderten Maßnahmen sich sogar verringern, so sind die Verbesserungsmaßnahmen in der Entscheidung der Schlichtungsstelle bzw. Gericht im Zuge der Sanierung zu genehmigen.⁷²⁴

⁷¹⁵ Art. 11: Art. II BVG, BGBl 1987/640.

⁷¹⁶ Art. 11: Art. II BVG, BGBl 1987/640.

⁷¹⁷ WGG: In welchem Umfang ist eine nachträgliche Änderung der Finanzierungsmittel zulässig?, wobl 2006,166.

⁷¹⁸ WGG: In welchem Umfang ist eine nachträgliche Änderung der Finanzierungsmittel zulässig?, wobl 2006,166.

⁷¹⁹ [895 der Beilagen XXV. GP - Regierungsvorlage – Erläuterungen; zur Z 12 \(§ 14abs. 5 WGG\)](#)

⁷²⁰ BGBl I 2015/157.

⁷²¹ [895 der Beilagen XXV. GP - Regierungsvorlage – Erläuterungen; zur Z 12 \(§ 14abs. 5 WGG\)](#)

⁷²² BGBl 1979/139 idF BGBl 1992/827.

⁷²³ OGH, 30.10.2015, 5 Ob 6/15s.

⁷²⁴ *Schinnaagl* in *Illedits/Reich-Rohrwig*; Wohnrecht: Taschenkommentar, 3.Auflage zu § 18b MRG Rz 1.

34. Zusammenfassung

Die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung eingehoben werden, stellen einen Entgeltbestandteil dar. Die Höhe dieser Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge hängt vom Alter der jeweiligen Liegenschaft ab beziehungsweise vom Erstbezug der gegenständlichen Anlage, in der diese Beträge eingehoben werden. Diese Beiträge beziehen sich auf Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen für die gegenständliche Wohnhausanlage, in der diese Beträge eingehoben werden.

Die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge werden seit der Wohnrechtsnovelle 2016⁷²⁵ jährlich, ab dem 6. Jahr, angehoben. Eine jährliche Anhebung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge um 12% soll die Erhaltung der Wohnhausanlagen gewährleisten und EVB-Erhöungsverfahren vermeiden.

Die gemeinnützige Bauvereinigung hat die Beiträge, die über den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag eingehoben werden, im Sinne der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit nach § 23 WGG zu verwalten und zu verwenden.

Im Falle, dass die gemeinnützige Bauvereinigung mit den eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen die nötigen Erhaltungsarbeiten in einer Anlage nicht finanzieren kann, besteht die Möglichkeit, ein Verfahren einzuleiten, um über die gesetzlich gedeckelten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge hinauszugehen.

Die Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge darf erst mit einer rechtskräftigen Entscheidung der Schlichtungsstelle oder des Gerichtes erfolgen.

Die EVB-Erhöungsverfahren können ein oder zweistufige Verfahren sein. Bei einem einstufigen Verfahren werden die Maßnahmen beurteilt, die Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten für die Bewohner der jeweiligen Anlage darstellen, anschließend wird die Höhe des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages für einen gewissen Zeitraum festgelegt.

Der erhöhte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag kann maximal für einen Zeitraum von 20 Jahren eingehoben werden.

Bei einem zweistufigen Verfahren gibt es eine Grundsatzentscheidung, in der die geplanten Maßnahmen angegeben sind und in der eine vorläufige Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge vorgesehen ist, diese bereits erhöhten Erhaltungs- und

⁷²⁵ WGG-Novelle 2016, BGBl I 2015/157.

Verbesserungsbeiträge dürfen dann bis zur Endabrechnung den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten vorgeschrieben werden. Mit der Endabrechnung stehen die Kosten der durchgeführten Arbeiten endgültig fest und die Schlichtungsstellen bzw. die Gerichte können die Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sowie den konkreten Zeitraum, für den diese Erhöhung verrechnet werden darf, festlegen.

Mit der Wohnrechtsnovelle 2016⁷²⁶ wurde die Möglichkeit geschaffen, dass die gemeinnützige Bauvereinigung mit mindestens drei Viertel der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten eine Vereinbarung über eine Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge für einen gewissen Zeitraum trifft.

Wurde eine freiwillige Erhöhung mit einer drei Viertelmehrheit der Mieter vereinbart so hat jeder Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte die Möglichkeit diese Maßnahmen, die über diese Erhöhung verrechnet wurden, bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht überprüfen zu lassen.

Die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sind für die gemeinnützigen Bauvereinigungen ein zweckgebundener Betrag, der ausschließlich der Erhaltung bzw. der Verbesserung der gegenständlichen Anlage dient, in der er eingehoben wird. Die Erhaltung von großen Wohnhausanlagen führt immer wieder zu großen Herausforderungen für die gemeinnützigen Bauvereinigungen, da es immer neue Bauvorschriften gibt, denen auch Rechnung getragen werden muss, so sind zum Beispiel bei mehrstöckigen Gebäuden die Brandschutzbestimmungen einzuhalten, die sich im Laufe der Zeit als sehr umfassend erwiesen haben. Auch neue ÖNORMEN haben immer wieder zu einer Reihe von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen geführt.

Gemeinnützige Bauvereinigungen müssen sich immer größeren Herausforderungen stellen: Einerseits sollen Wohnhausanlagen auf dem neuesten Stand erhalten werden, andererseits soll für Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte leistbarer Wohnraum gewährleistet werden. Dieses Spannungsfeld muss auch vom Gesetzgeber in diversen gesetzlichen Novellen berücksichtigt werden.

⁷²⁶ WGG-Novelle 2016, BGBl I 2015/157.

35. Summary:

The maintenance and improvement contributions that may be collected by a public utility housing enterprise represent a component of the remuneration. The amount of these maintenance and improvement contributions depends on the age of the property in question, or on the first occupation of the facility in question, in which these amounts are collected. These contributions relate to maintenance and improvement measures for the residential complex in question, in which these amounts are collected.

The maintenance and improvement contributions have been made since the 2016 amendment to the housing law⁷²⁷ annually, from the age of 6, increased. An annual increase in maintenance and improvement contributions by 12% is intended to ensure the maintenance of the residential complexes. An annual increase in the maintenance and improvement contributions is intended to take account of the increasing need for maintenance of a property. The annual increases are intended to help avoid an EVB increase process.

The non-profit building association has to administer and use the contributions that are collected via the maintenance and improvement contribution in the sense of economic efficiency, economy and expediency according to § 23 WGG.

In the event that the public utility housing enterprises cannot finance the necessary maintenance work in a facility with the maintenance and improvement contributions collected, it is possible to initiate a procedure to go beyond the maintenance and improvement contributions capped by law.

The increase in maintenance and improvement contributions may only take place after a final decision by the arbitration board or the court.

The EVB incrementation procedures can be one or two step procedures. In a one-stage process, the measures that represent maintenance and improvement measures for the residents of the respective facility are assessed, then the amount of the maintenance and improvement contribution is determined for a certain period of time.

The increased maintenance and improvement contribution can be collected for a maximum of 20 years.

⁷²⁷ WGG amendment 2016, BGBl I No 2015/157.

In a two-stage process, there is a basic decision in which the planned measures are specified and in which a provisional increase in the maintenance and improvement contributions is provided; this already increased maintenance and improvement contribution may then be prescribed to the tenants or other beneficiaries until the final settlement. With the final account, the costs of the work carried out are finally determined and the arbitration board or courts can determine the increase in the maintenance and improvement contributions as well as the specific period for which this increase may be offset.

With the 2016 amendment to the right of residence⁷²⁸ the possibility was created for the public utility housing enterprise to reach an agreement with at least three quarters of the tenants on an increase in maintenance and improvement contributions for a certain period of time.

If a voluntary increase has been agreed with a three-quarters majority of the tenants, every tenant or other beneficial owner has the option of having the measures that were offset against this increase checked by the arbitration board or the court.

The maintenance and improvement contributions are an earmarked amount for the public utility housing enterprise which is used exclusively for the maintenance or improvement of the facility in question in which it is collected. The maintenance of large residential complexes repeatedly leads to major challenges for the public utility housing enterprise, as there are always new building regulations that must also be taken into account, for example, in the case of multistorey buildings, the fire protection regulations have to be complied with, which have proven to be very comprehensive over time to have. New ÖNORM's have also repeatedly led to a series of maintenance and improvement measures.

Public utility housing enterprise have to face ever greater challenges on the one hand to keep residential buildings up to date and on the other hand to guarantee affordable housing for tenants or other beneficiaries.

⁷²⁸ WGG amendment 2016, BGBl I No 2015/157.

36. Literaturverzeichnis

I. Rechtsvorschriften:

1. B-VG

Art. 11: Art. II BVG, BGBl 1987/640

https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblPdf/1987_640_0/1987_640_0.pdf

2. ABGB

JGS 1811/946

[http://alex.onb.ac.at/cgi
content/annoplus?aid=jgs&datum=10120003&seite=00000275](http://alex.onb.ac.at/cgi/content/annoplus?aid=jgs&datum=10120003&seite=00000275)

3. WGG

BGBl 1979/139

https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblPdf/1979_139_0/1979_139_0.pdf

4. MRG

BGBl 520/1981

https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblPdf/1981_520_0/1981_520_0.pdf

5. WEG

BGBl I 2002/70

https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXI/I/I_00989/fname_000104.pdf

6. Wohnrechtsänderungsgesetz - 3.WÄG. 01.01.1994

BGBl 1993/800

AB 1268 IA 579/A GP XVIII

https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XVIII/I/I_01268/imfname_262551.pdf

7. Wohnrechtsnovelle 1999-WRN 1999
BGBI I 1999/147
ErläutRV 1674 BlgNR XX. GP 6
[1674 d.B. \(XX. GP\) - Wohnrechtsnovelle 1999 - parlament.gv.at](http://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XX/I/I_01674/fname_140602.pdf)
https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XX/I/I_01674/fname_140602.pdf

8. Wohnrechtsnovelle 2000-WRN 2000
BGBI I 2000/ 36
[129/A \(XXI. GP\) - Wohnrechtsnovelle 2000 - Parlament](http://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXI/A/A_00129/index.shtml)
https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXI/A/A_00129/index.shtml

9. Wohnrechtsnovelle 2006-WRN 2006
BGBI I 2006/124
ErläutRV 1183 BlgNr XXII. GP 4.
[Vorblatt - parlament.gv.at](http://www.parlament.gv.at)
https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXII/I/I_01183/fname_051947.pdf

10. Wohnrechtsnovelle 2015- WRN 2015
BGBI I 2014/100
ErläutRV 352 BlgNR XXV. GP 6.
[352 d.B. \(XXV. GP\) - Wohnrechtsnovelle 2015 - Parlament](http://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXV/I/I_00352/fname_372680.pdf)
https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXV/I/I_00352/fname_372680.pdf

11. Wohnrechtsnovelle 2016-WRN 2016
BGBI I 2015/157
ErläutRV 895 BlgNR XXV. GP 1.
[Erläuterungen Zu Artikel 1 - parlament.gv.at](http://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXV/I/I_00895/fname_488313.pdf)
https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXV/I/I_00895/fname_488313.pdf

12. WGG Novelle 2019

BGBI I 2019/85

AB 653, BlgNR XXVI. GP 1.

ErläuterRV 254BlgNR XXVI GP 1.

[Bericht - parlament.gv.at](http://www.parlament.gv.at)

https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVI/I/I_00653/fname_758197.pdf

13. 2. Euro-Umstellungsgesetz-Bund,

BGBI I 2001/136

https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblPdf/2001_136_1/2001_136_1.pdf

14. Entgeltrichtlinienverordnung- ERVO 1994

https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblPdf/1994_924_0/1994_924_0.pdf

II. Kommentare:

1. *Apathy* in *Schwimann/Kodek*, ABGB Praxiskommentar, 4.Auflage
2. *Egglmeuer-Schmolke/Schinnagl* in *Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, Gesamtkommentar Wohnrecht, Band 1, Ausgabe 2018
3. *Beer/Vospornik* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Kurzkommentar Wohnrecht, 3. Auflage
4. *Beer/Vospornik* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht: Taschenkommentar-Update, 1. Auflage
5. *Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*, Wohnrecht -MRG: Kommentar, 3. Auflage
6. *Hausmann/Riss* in *Hausmann/Vonkilch*, Kommentar Wohnrecht, 3. Auflage
7. *Hausmann/Riss* in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar österreichisches Wohnrecht - MRG, 3.Auflage
8. *Iro/Rassi* in *Koziol/Bydlinski/Bollenberg*, ABGB Kurzkommentar, 6. Auflage
9. *Kathrein/Schoditsch* in *Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, ABGB Kurzkommentar, 6 Auflage
10. *Klicka* in *Hausmann/Vonkilch*, Wohnrecht-MRG: Kommentar, 3.Auflage
11. *Klicka/Rechberger* in *Rechberger/Klicka*; Außerstreitgesetz: Kommentar, 3. Auflage
12. *Kolmasch* in *Schwimann/Neumayr*, ABGB Taschenkommentar, 5. Auflage
13. *Kulhanek* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht: Taschenkommentar, 3. Auflage
14. *Regner* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Taschenkommentar, Wohnrecht 3. Auflage
15. *Regner* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht: Taschenkommentar- Update, 1. Auflage
16. *Reßler* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Taschenkommentar, Wohnrecht 3. Auflage.
17. *Rudnigger* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht: Taschenkommentar, 3. Auflage
18. *Schinnagl* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht: Taschenkommentar, 3.Auflage
19. *Prader*, große Gesetzesausgabe WGG-Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 2008
20. *Pesek* in *Schwimann/Neumayr*, ABGB Taschenkommentar, 5. Auflage,
21. *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, Wohnrecht-MRG: Kommentar, 3.Auflage
22. *Vospornik* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Kurzkommentar Wohnrecht, 3. Auflage
23. *Wieger* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht: Taschenkommentar, 3. Auflage

24. *Würth/Zingher/Kovanyi*, Kurzkommentar Miet- und Wohnrecht Band I, 22. Auflage
25. *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Kurzkommentar Ergänzungsband 2016 WGG, 23. Auflage

III. Zeitschriften, Festschriften:

1. *Angst, Schwarz* in Jus-Extra OGH- Z 2015/5872 Jus-Extra OGH-Z 2015, 40, Heft 359 v. 1.11.2015 Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, Durchführung durch einen Zwangsverwalter.
2. *Arthold*, Die Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB) nach § 14 WGG, wobl 2016, 270.
3. *Benesch*, Ursachen, Gefahren und Auswirkungen der Schimmelbildung in Gebäuden, *Immolex* 2012, 330.
4. *Etzersdorfer*, Trinkwasserkontamination durch bleihaltige Rohre, wobl 2015, 15.
5. *Etzersdorfer*, Zur Frage, ab welchem Ausmaß Verputzschäden als ernste Schäden des Hauses zu bewerten sind, wobl 2015, 346.
6. *Garai*, Die Gemeinschaftsanlage wobl 2009, 6, Zak 2009/112.
7. *Klicka*, Ausnahme bei der Vorschaltung einer Schlichtungsstelle gem § 39 MRG, wobl 2015/57.
8. *Kolmasch*, Ausdehnung der Erhaltungspflicht des Vermieters auf Gesundheitsgefährdungen erfasst auch Altverträge, Zak 2016/260 S 137.
9. *Kolmasch*, Keine Erhaltungspflicht des Vermieters für lockere Wandfliesen, Zak 2016/261.
10. *Kolmasch*, Erhaltungspflicht des Vermieters wegen hoher Raumtemperaturen im Sommer, Zak 2016/291.
11. *Kolmasch*, Eingriffshaftung des Vermieters für Verdienstentgang aufgrund von Erhaltungsarbeiten-Verjährung, Zak 2017/195.
12. *Kolmasch*, Vorschreibung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags nach dem WGG nur beschränkt prüfbar, Zak 2018, 156.
13. *Pesek*, Zwingende Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB bei einer Gesundheitsgefährdung des Vermieters? wobl 2019, 77.
14. *Pesek*, Das Verhältnis des § 14a WGG zu § 1096 ABGB, Zak 2020, 207.

15. *Prader*, Zum Erhaltungsanspruch des Mieters (Verhältnis § 3 MRG zu § 1096 ABGB), *immolex* 2013/10.
16. *Prader*, Anspruch auf Installation einer Klimaanlage wegen hoher Raumtemperaturen, *immolex* 2016,112-114.
17. *Prader*, Dachbodennachverdichtung in Bauten gemeinnütziger Bauvereinigungen, *Zak* 2018/703.
18. *Prader*, Mangelhafte Elektrodokumentation - Mängel in der Wohnung und ihre Folgen, *Zak* 2018/764.
19. *Riss*, Dynamischer Erhaltungsbegriff und Verbesserungspflicht des Vermieters im MRG, *wobl* 2007, 237.
20. *Riss*, dynamischer Erhaltungsbegriff- Erhaltung einer Aufzugsanlage im jeweils ortsüblichen Standard *wobl* 2009/34.
21. *Rosifka*, Erhaltungspflicht des Vermieters bei durch Blei verunreinigtem Trinkwasser, *wobl* 2005/122.
22. *Rosifka*, Neuregelung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages sowie Änderung beim Wiedervermietungsentgelt, *wobl* 2016, 262.
23. *Saria*, Der Stand der Technik, ÖNORM und das Mietrecht, *wobl* 2014, 259.
24. *Schinnagl*, Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gem. § 14d WGG: Einige grundsätzliche Überlegungen in FS Wurm Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht, Wirtschaft und Gesellschaft (2019), 87.
25. *Stabentheiner*, Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 2006, *wobl* 2006/241.
26. *Stabentheiner*, Die Wohnrechtsnovelle 2015, *wobl* 2015, 2.
27. *Sommer*, Die WGG-Novelle 2019 - ein Schritt zur Ökologisierung des Wohnrechts? *wobl* 2019, 456.
28. *Vonkilch*, Erhaltungspflicht des Vermieters im MRG-Vollanwendungsbereich; Mietzinsminderung verdrängt Zurückbehaltungsrecht, *wobl* 2011/62.
29. *Vonkilch*, Beseitigung von Mängeln, die in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallen auf schadenersatzrechtlichen Grundlagen, *wobl* 2010/161.
30. *Würth*, Begriff der Gemeinschaftsanlage und Verteilung der Kosten hierfür, *wobl* 2011/2.
31. Erhaltungspflicht der gemeinnützigen Bauvereinigung iZm abfallenden Wandfliesen im Badezimmer, *wobl* 2016/72.
32. Definition der Gemeinschaftsanlage iSd § 24 MRG, *wobl* 2009/2.

33. Dynamische Erhaltung – Reparaturbedürftigkeit als Voraussetzung, immolex 2009/2.
34. Voraussetzungen der Anpassung an den heutigen Standard im Rahmen des dynamischen Erhaltungsbegriffs, wobl 2011/138.
35. Brauchbarkeit einer Wohnung bei Fehlen gefahrfrei zu verwendender Energieanschlüsse, wobl 2014/128.
36. Zur Geltendmachung von im Vermögen des Mieters eingetretenen Schäden, immolex 2008/128.
37. Zur zwingenden Erhaltungspflicht des Vermieters, wobl 2013/208.
38. Lebensgefährliche Elektroninstallation in einer Wohnung – Erhaltungspflicht des Vermieters wobl 2002/92.
39. Erhaltungspflicht –Elektrische Anlage, wobl 2003/25.
40. Erhaltungspflicht des Vermieters umfasst die notwendigen Vor- und Nacharbeiten, wobl 2011/155.
41. Zur Frage, ob im Anhebungsverfahren gemäß §14 Abs. 2 WGG ein Passivum zu berücksichtigen ist, wobl 2016/71.
42. Gerichtliche Zuständigkeit für ein Vollstreckungsverfahren nach § 6 Abs. 2 MRG bzw. für § 14c Abs. 2 WGG (Verwalterbestellung) unabhängig davon, ob der Auftrag nach § 6 Abs. 1 MRG vom Gericht oder von der Gemeinde stammt, wobl 2012/101.
43. Zur Bewilligung der Zwangsverwaltung nach § 6 Abs. 2 MRG, wobl 2015/161.
44. WGG: In welchem Umfang ist eine nachträgliche Änderung der Finanzierungsmittel zulässig? wobl 2006,166.

IV. Judikatur:

1. OGH, 15.10.1985, 5 Ob 52/85
2. OGH, 14.03.1995, 5 Ob 16/95
3. OGH, 26.02.2002, 5 Ob 42/02s
4. OGH, 27.08.2002, 5 Ob 194/02v
5. OGH, 07.12.2004, 5 Ob 233/04g
6. OGH, 20.11.2007, 5Ob 256/07v
7. OGH, 05.02.2008, 5 Ob 3/08i.
8. OGH, 14.05.2008, 5 Ob 287/07b
9. OGH, 08.07.2008, 4 Ob 86/08p
10. OGH, 26.08.2008, Ob 106/08m
11. OGH, 24.11.2009, 5 Ob 169/09b
12. OGH, 02.12.2010, 5 Ob 199/10s
13. OGH, 21.10.2010, 5 Ob 174/10i
14. OGH, 16.05.2012, 5 Ob 80/12v
15. OGH, 21.02.2013, 9 Ob 27/10a
16. OGH, 16.05.2013, 5 Ob 84/13h
17. OGH, 25.07.2014, 5 Ob 88/14y
18. OGH, 04.09.2014, 5 Ob 102/14g
19. OGH, 28.04.2015, 5 Ob 80/15y
20. OGH, 14.07.2015, 5 Ob 232/14z
21. OGH, 30.10.2015, 5 Ob 6/15s.
22. OGH 25.01.2016, 5 Ob 110/15k
23. OGH, 16.03.2016, 3 Ob 85/15v
24. OGH, 22.03.2016, 5 Ob 264/15g
25. OGH, 27.06.2017, 5 Ob 183/16x
26. OGH, 18.07.2018, 5 Ob 66/18v.
27. OGH, 21.07.2020, 5 Ob 115/20b
28. OGH, 20.11.2020, 5 Ob 251/02a
29. LGZ Wien, 05.05.1983, 41 R 241/83
30. OGH, 12.09.1989, 5 Ob 78/89, MietSlg 15.155
31. OGH, 13.11.2001, 5 Ob 155/01g, MietSlg 36.251
32. OGH, 15.09.1992, 5 Ob 8/92g, MietSlg 41.190

33. OGH, 05.05.2001, 5 Ob 206/00f, MietSlg 48.216
34. OGH, 07.12.2004, 5 Ob 233/04g, MietSlg 54.135
35. OGH, 26.02.2002, 5 Ob 42/02s, MietSlg 54.231
36. OGH, 14.04.2009, 5 Ob 288/08a, MietSlg 56.249
37. OGH, 26.08.2008, 5 Ob 106/08m, MietSlg 59.443
38. OGH, 08.07.2008, 4 Ob 86/08p, MietSlg 60.177
39. OGH, 26.08.2008, 5 Ob 106/08m, MietSlg 60.235
40. OGH, 22.12.2010, 9 Ob 27/10a, MietSlg 62.238
41. OGH, 07.05.1998, 6 Ob 88/98d, MietSlg. 62.461

V. Online-Seiten

[Verbraucherpreisindex](#)

[WOHNWIRTSCHAFTLICHE WERTE](#)

[Landesrecht konsolidiert Wien: Gesamte Rechtsvorschrift ...](#)