

**AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG**  
**Gruppe Finanzen**  
**Abteilung Wohnungsförderung**  
**Postanschrift 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1**



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

An den  
Präsidenten des Landtages von  
Niederösterreich  
Ing. Hans PENZ

**Landtag von Niederösterreich**  
**Landtagsdirektion**  
Eing.: 17.12.2009  
zu Ltg. - **66/B-15-2008**  
~~— Ausschuss~~

Beilagen  
F2-AB-510/055-2009 -  
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

**Bürgerservice-Telefon 02742-9005-9005**

In Verwaltungsfragen für Sie da. Natürlich auch außerhalb  
der Amtsstunden: Mo-Fr 07:00-19:00, Sa 07:00-14:00 Uhr

-	Bezug	BearbeiterIn	(0 27 42) 9005 Durchwahl	Datum
		Mag. Bernhard Plesser	14813	15. Dezember 2009

Betrifft  
Resolutionsantrag – Erleichterung der thermisch energetischen Sanierung

Sehr geehrter Herr Präsident!

Der Landtag von Niederösterreich hat in der Sitzung am 20. November 2008 folgenden Beschluss betreffend Erleichterung der thermisch-energetischen Sanierung gefasst:

„Die NÖ Landesregierung wird aufgefordert sich bei der Bundesregierung einzusetzen, dass

1. das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz dahingehend abgeändert werden, dass die thermische Sanierung der Wohneinheiten leichter durchführbar wird
2. Steueranreizmodelle geschaffen werden, um die Vornahme thermisch-energetischer Sanierungen finanziell zu erleichtern.“

Im Hinblick darauf, dass der Bund für die angesprochenen Materien (Zivilrecht, Volkswohnungswesen, Finanzwesen) zuständig ist, setzte sich das für Wohnungsförderung zuständige Mitglied der NÖ Landesregierung Landeshauptmann-Stellvertreter

Mag. Wolfgang Sobotka bei den zuständigen Ministern im Sinne des Resolutionsantrages ein. Hinsichtlich der wohnrechtlichen Problematik wurde auf Art. 15 Abs. 3 der Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen verwiesen, welcher lautet:

*„(3) Der Bund verfolgt das Ziel, Maßnahmen zur Weiterentwicklung der wohnrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steigerung der thermischen Sanierungsrate und für die Nutzung erneuerbarer Energie zur Deckung des Wärme- und Elektrizitätsbedarfs von Gebäuden vorzuschlagen.“*

Es wurde an folgende Bundesminister die Aufforderung gerichtet im Sinne des Resolutionsantrages des NÖ Landtages tätig zu werden.

- Bundesministerin für Justiz Mag. Claudia Bandion-Ortner
- Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft DI Nikolaus Berlakovich
- Bundesminister für Wirtschaft, Familie und Jugend Dr. Reinhold Mitterlehner
- Bundesminister für Finanzen DI Josef Pröll

Gleichzeitig wurde im Rahmen der NÖ Wohnbauforschung ein Projekt der Umwelt Management Austria „Ganzheitliche Modernisierung in Wohnbau-Vorschläge zur Behebung rechtlicher Hemmnisse“ gefördert. Es wurden Änderungsvorschläge für das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz durch Spezialisten im Bereich des Wohnrechts erarbeitet. Beispielsweise könnten sanierungsfreundliche Regelungen auch im Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes gelten. Die Durchsetzung von Sanierungsmaßnahmen durch den Mieter oder Vermieter sollte erleichtert werden. Auch die Durchsetzung von „Reconstructing-Maßnahmen“ wäre zu erwägen.

Im Wohnungseigentumsgesetz könnten die Formalerfordernisse für die Beschlussfassung für thermische Sanierungen gelockert werden. Im Bereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes sollten Bestimmungen geschaffen werden, die die Eigenkapitalbildung für Sanierungsmaßnahmen fördert.

Die Bundesminister für Justiz, Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Wirtschaft, Familie und Jugend antworteten und legten ihre Vorgangsweise dar.

Bundesministerin für Justiz Mag. Claudia Bandion-Ortner:

Die wohnrechtlichen Gesetze sind sehr „sanierungsfreundlich“ ausgestaltet. Im Detail können die rechtlichen Bedingungen verbessert werden. Im Mietrechtsgesetz, MRG, soll der „Erhaltungsbegriff“ soweit ausgedehnt werden, dass auch alles in energetischer Hinsicht gänzlich Neuzuschaffende, beispielsweise die Errichtung einer Solaranlage hiervon umfasst ist.

Im Wohnungseigentumsgesetz, WEG werden energietechnische Maßnahmen als Maßnahmen der „ordentlichen Verwaltung“ gesehen, für deren Durchsetzung die einfache Mehrheit der Miteigentumsanteile ausreicht. Um ausreichend finanzielle Mittel für die Vornahme energietechnischer Maßnahmen zur Verfügung zu haben, könnte durch eine gesetzliche Regelung eine ziffernmäßige Dotierung der Rücklage erfolgen.

Bundesminister für Wirtschaft, Familie und Jugend Dr. Reinhold Mitterlehner:

Im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, WGG, werden Verbesserungsmöglichkeiten gesehen. Es wird auf die bereits bestehenden „sanierungsfreundlichen“ Regelungen verwiesen, beispielsweise dürfen Gemeinnützige Bauvereinigungen Bauten zur Sanierung erwerben. „Energiecontracting“ – Modelle sind zulässig und die ganzheitliche Sanierung wird als Erhaltungsmaßnahme angesehen.

Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft  
DI Nikolaus Berlakovich:

Es wird auf die Förderung im Rahmen des Konjunkturpaketes II hingewiesen, welche thermische energetische Sanierungen von betrieblichen Gebäuden und Wohngebäuden zum Gegenstand hatte und mit 100 Millionen € dotiert war.

Die Niederösterreichische Landesregierung beehrt sich dies zu berichten.

NÖ Landesregierung  
Mag. Wolfgang S o b o t k a  
Landeshauptmann-Stellvertreter