

zukunft. wohnbau

Das Magazin der
ARGE Eigenheim

Bestandssanierung SEITE 4

fokus.wien SEITE 7

Der Q-Tower SEITE 10



WGG Kränzchen

Von Wolfgang Schwetz, MSc, BA, MRICS

PV-ANLAGEN UND ÜBERSCHUSSEINSPEISUNG

Seit der WGG-Novelle 2019 (BGBl I 85/2019) zählen Gemeinschaftseinrichtungen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie ausdrücklich zu den Nebengeschäften gem. § 7 Abs. 3 Z 4 WGG. Aktuell erscheint allerdings fraglich, ob der Betrieb als Ausnahmegeschäft gem. § 7 Abs. 4 WGG einzustufen ist, sofern es bei PV-Anlagen zu Überschusseinspeisungen kommt.

Die Ökologisierung des Wohnrechts ist im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht vorangeschritten: Nachhaltige Energieversorgung wird bereits als normale Ausstattung gem. § 2 Z 2 WGG aufgefasst. Die Wohnbauförderungsvorschriften der Länder sehen in der Regel zudem umfangreiche thermisch-energetische Anforderungen sowohl im Neubau wie in der Sanierung vor. Insbesondere im Niedrig- und Niedrigstenergiebereich zählt Photovoltaik faktisch zum Ausstattungsstandard.

Es wird davon auszugehen sein, dass verbrauchsbedingte Überschusseinspeisungen in das öffentliche Stromnetz kein Ausnahmegeschäft darstellen. Dies jedenfalls, sofern dargelegt werden kann, dass die PV-Anlage hinsichtlich ihrer Dimensionierung auf den Eigenverbrauch der jeweiligen Wohnanlage abgestimmt ist.

1: Sommer, Die WGG-Novelle 2019 – ein Schritt zur Ökologisierung [sic!] des Wohnrechts, wobl 2019, Seite 458



SCHWETZ
STRATEGICS
SMART IMMO

ceterum.censeo

NACHVERDICHTUNG

Es fehlt allenthalben an leistbarem (preisgünstigem) Wohnraum.

Andererseits blüht der Egoismus: „Ich habe meine Wohnung/Haus und genieße den Ausblick, den ich mir nicht verschandeln lassen möchte.“

Berechtigte Sorgen sind natürlich die laufend fortschreitende Bodenversiegelung und die teilweise in unanständige Höhen steigenden Grundpreise und nicht nur im gewidmeten Bauland (eigentlich ist es nicht einsichtig, dass Umräumungsgewinne ausschließlich in die Tasche der Liegenschaftseigentümer fließen – hier sollte ein sozialgerechter Ausgleich gefunden werden, ohne die Enteignungskeule zu schwingen).

Es ist ernsthaft zu überlegen, überall dort, wo die Statik es erlaubt, die Bebauungshöhen so anzuheben, dass die technischen Gestaltungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden können.

Das WGG regelt in seinem § 13 Abs. 7 eine wirtschaftlich vernünftige und sozial herzeigbare Lösung:

Die Herstellungskosten der Nachverdichtung (die sowohl vertikal als auch horizontal erfolgen kann) – und nur diese – bilden eine eigene wirtschaftliche Einheit:

Als Grundkosten gelten nur Zahlungen an bestehende Mieter/Nutzungsberechtigte für die Duldung der Baumaßnahmen sowie die Nicht-/Teilbenutzungsmöglichkeit allgemeiner Liegenschaftsteile, allfällige baubedingte befristete Leerstellungskosten und erforderliche Aufschließungskosten; diese „Grundkosten“ finden als Kosten (Einmalbeträge) gem. § 15 c lit.a WGG keine Berücksichtigung.

Die Baukosten werden – verringert um vorhersehbare Erhaltungs- sowie Verbesserungsarbeiten, die durch die Baumaßnahmen ersetzt werden – ermittelt, da nach Fertigstellung die gesamte Liegenschaft als Einheit (auch im Hinblick auf den EVB!) betrachtet wird. Nach § 14 Abs. 3a leg. cit. entscheidet daher das Gericht über den Anteil der Nachverdichtungsbaumaßnahmen, die aus dem EVB Deckung finden, was den „Altmietern“ Rechtssicherheit gibt.

Womit eigentlich zwei Fliegen mit einem Schlag getroffen werden: Ein Wohnhaus wird sinnvoll saniert, was natürlich auch energetisch zu verstehen ist, und preisgünstiger neuer Wohnraum wird geschaffen!

Ceterum censeo ... die günstige Möglichkeit, leistbare (de facto grundanteilsfreie) Wohnungen neu zu schaffen, sollte einen Schwerpunkt künftiger Tätigkeit von Politik und GBV bilden!

Wien, am 16.1.2024 / Cato mj.