

Pressekonferenz 23.08.2022

**Mag. Udo Weinberger, ÖVI Vorstand und Verwaltersprecher,
MMag. Anton Holzapfel, ÖVI Geschäftsführer**

***Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG) und Wohnrecht
Die Klimawende schaffen wir nur gemeinsam***

Die weltpolitische und -wirtschaftliche Gemengelage der vergangenen Monate hat den Wunsch nach Ausstieg aus fossilen Energieträgern massiv erhöht. Mieter, Vermieter und Wohnungseigentümer erwarten von ihren Immobilienverwaltern rasche Lösungen. Die gesetzlichen Grundlagen dazu sind noch in weiter Ferne, derart komplexe Projekte wie etwa die Umrüstung eines Mehrparteienhauses auf regenerative Energieträger lassen sich auch nicht von heute auf morgen umsetzen“ fasst ÖVI Verwaltersprecher Udo Weinberger die aktuelle Situation zusammen. Erschwert wird eine rasche Umsetzung durch mehrere Faktoren: es fehlt zum einen an ausreichend Fachleuten und Professionisten sowohl im Bereich der Planung als auch der technischen Umsetzung, zum anderen mangelt es an Alternativen vor allem im dicht bebauten innerstädtischen Bereich. „Beratung, Förderungen und steuerliche Anreize sind ein wesentlicher Hebel für den Erfolg von Dekarbonisierungsprojekten,“ so Weinberger. Genauso wichtig ist aber auch Rechtssicherheit in den wohnrechtlichen Materien, damit langfristig kalkuliert und kurzfristig optimal entschieden werden kann.

Zentralisierungsgebot des EWG ist zu hinterfragen

Äußerst problematisch erscheint das Vorhaben, wie es im Umstellungsgebot (§ 11 EWG) angedacht ist, nämlich eine Zentralisierungsverpflichtung der Wärmeversorgung von Bestandsgebäuden mit bislang dezentralen Heizungen gesetzlich anzuordnen. Ziel des Gesetzgebers (§2 EWG) ist es, die Wärmeversorgung von Gebäuden auf erneuerbare Energieträger umzustellen. Auch wenn die Umrüstung auf eine zentrale Wärmeversorgung in vielen Fällen eine bevorzugte Option darstellen wird, muss und soll die Entscheidung darüber, ob diese Anforderung in Form von dezentralen oder zentralen Wärmeversorgungslösungen geschehen soll, den Verfügungsberechtigten vorbehalten bleiben.

In der aktuellen energiepolitischen Situation ist den Eigentümer:innen der Umstieg zB von Gasetagenheizung auf Fernwärme, die zu mindestens 60% ebenfalls mit Gas betrieben wird, vielfach schwer plausibel zu machen. Diese Problematik stellt sich beispielsweise vor allem im dichten, innerstädtischen Ballungszentrum von Wien, wo andere technische Alternativen oftmals ausscheiden. Ist die zwangsweise Zentralisierung wirklich das einzige Mittel oder gibt es nicht gelindere Mittel, die zur Zielerreichung verhelfen? Ist es sachlich gerechtfertigt, auf die Zufälligkeit

eines möglichen Fernwärmeanschlussgebietes abzustellen? Fragen, die sich der Gesetzgeber verfassungsrechtlich jedenfalls überlegen sollte.

Änderungen der EU-Gebäuderrichtlinie in Vorbereitung

Derzeit wird im Europäischen Parlament ein Vorschlag der EU-Kommission zur Änderung der Gebäuderrichtlinie diskutiert, der eine Verschärfung bei der energietechnischen Optimierung von Gebäuden ab 2025 vorsieht. In der österreichischen Praxis der Baubehörden sind die bestehenden Regelungen (Erreichung energietechnischer Mindestanforderungen bei umfassenden Sanierungen ab 25% der Gebäudehülle oder 25% des Gebäudewertes) oft noch nicht konsequent verfolgt. Dennoch, dort gilt es anzusetzen, bevor die Freiheit des Eigentums durch ein Umstellungsgebot deutlich eingeschränkt wird.

Willensbildung bei Eigentümergemeinschaften

Es wird schon einem Alleineigentümer einer Liegenschaft nicht leicht fallen, Für und Wider eines Umstiegs zu entscheiden. Noch viel schwieriger wird es bei Miteigentümergemeinschaften. Egal ob es sich um schlichtes Miteigentum gem §§ 833ff ABGB oder vor allem um Eigentümergemeinschaften im Wohnungseigentum handelt. Nach geltender Rechtslage wäre die Errichtung oder Umgestaltung einer zentralen Wärmeversorgungsanlage sowohl im Wohnungseigentum (§29 WEG) als auch im schlichten Miteigentum (§ 834 ABGB) als außerordentliche Verwaltungsmaßnahme zu qualifizieren. Besonders kompliziert wird es, wenn individuelle Heizungen (zB Gastetagenheizungen) in einzelnen Eigentumswohnungen, die bisher in der Verantwortung des Eigentümers waren, in ein zentrales Heizungssystem eingefügt werden sollen. Die im Gesetz angeführten Optionen gegen eine Zentralisierung sind leider mit den zivilrechtlichen Willensbildungen nicht ausreichend abgestimmt. Die erforderliche Einstimmigkeit aller Eigentümer:innen wird wohl nie erreicht. Eine Ablehnung der Umstellung auf ein regeneratives zentrales Heizsystem sollte daher (nur) einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer erfordern. Kommt eine mehrheitliche Ablehnung nicht zustande, sollte es beim gesetzlichen Regelfall bleiben.

Fehlende wohnrechtliche Begleitmaßnahmen

Leider wurde bislang verabsäumt, wohnrechtlicher Begleitgesetze, die für eine Erreichung der ambitionierten Ziele notwendig erscheinen, bereits mitzudenken.

- **Umsetzung Heizungstausch im WEG, Duldungspflichten und Kostentragung**

Die Errichtung einer zentralen Wärmeversorgungsanlage in einer WE-Anlage ist nicht nur mit erheblichen Kosten verbunden, die Anbindung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte ist ohne Duldung der jeweiligen Eigentümer:innen nicht umsetzbar (und in der Praxis ist über die rechtlich abgesicherte Duldung auch noch aktive Mitwirkung erforderlich, um die Maßnahmen im Inneren der Nutzungseinheit zu realisieren). Ein starkes „Commitment“ der Eigentümer:innen ist gefordert. Müssen die Maßnahmen über Sondervorschreibungen oder Darlehen finanziert werden, verlangen idR auch die finanzierenden Bankinstitute ein Nachweis durch Vorlage eines Beschlusses.

De lege ferenda wäre zu überlegen, die Umstellung auf eine zentrale Wärmeversorgung der außerordentlichen Verwaltung zuzuordnen, allerdings scheint hierfür (im Interesse des „Hausfriedens“) aber ein „Grundsatzbeschluss“ einer anteiligen Mehrheit (50% + 1) adäquat und nicht die erleichterte Willensbildung des § 24 Abs 4 WEG idF WEG-Novelle 2022. Der rechtswirksame Beschluss sollte auch eine Anschlussverpflichtung aller zu konditionierenden Nutzungsobjekte auslösen (und zwar nicht innerhalb von fünf, sondern spätestens innerhalb eines Jahres). Erwähnt sei hier nur, dass etwa das Unternehmen Wien Energie die Anbindung an das Fernwärmenetz derzeit ablehnt, wenn nicht mindestens 80% der Nutzungsobjekte erfasst werden können. Eine weitere offene Frage: Können Wohnungseigentümer auf die Erhaltung der Gasleitungen beharren, weil sie auch mit Gas kochen und nicht auf E-Herd umsteigen wollen?

Duldungspflichten der Mieter:innen

Ähnliche Fragen stellen sich auch für das Mietrecht: Bedeutet das Umstellungsgebot des § 11 EWG automatisch, dass der Mieter diesen Eingriff in sein Mietrecht dulden muss? Erforderlich ist eine zweifelsfreie Klarstellung vor einer möglichen Investitionsentscheidung.. Zu bedenken sind auch die unterschiedlichen Anwendungsbereiche des MRG/ABGB-Mietrechts, die solche Duldungspflichten in verschiedener Weise geregelt vorsehen. Die aktuelle Rechtslage, wonach Mieter:innen eine Umstellung des Heizsystems verweigern können, muss geändert werden. In Zeiten einer strukturierten Energieraumplanung der Kommunen dürfen Eigentümer:innen nicht weiter dazu gezwungen werden, in ihrem Haus parallel mehrere Energie-Infrastrukturen zu erneuern und zu warten! Das MRG kennt Duldungspflichten bereits für gewisse Maßnahmen – juristisch wäre es kein Problem, hier die Umstellung auf nachhaltige Energiesysteme zu berücksichtigen. Offen ist auch die Frage, wenn Mieter:innen gar kein Heizsystem mitgemietet haben.

Kostentragung im Mietrecht – keine Denkverbote

Vizekanzler Werner Kogler ließ vor kurzem mit einem Vorschlag aufhorchen, der Vermieter*innen vor allem in der Großstadt Wien schlaflose Nächte bereiten wird. In verschiedenen Medien wird der Vizekanzler mit der Botschaft zitiert, dass Mietern, die keine Alternative zur Gasheizung haben, einen 25%igen Abschlag auf den Richtwertmietzins zugestanden werden soll. Denn: diese Mieter haben ja keine Alternative, sie selber können einen Ausstieg aus Gas ja nicht bewirken, das kann nur der Vermieter. Das Justizministerium prüft, der Koalitionspartner möchte keine Denkverbote. Letzteres fordert auch der ÖVI. „Die aktuellen wohnrechtlichen Bestimmungen und die aktuelle Judikatur sind der größte Hemmschuh für den Vermieter, ein Dekarbonisierungsprojekte anzugehen,“ so ÖVI Geschäftsführer Anton Holzapfel. Anstatt sich Gedanken über diese Themen zu machen, wird eine weitere Belastung der „bösen“ Vermieterinnen und Vermieter geprüft. Nur ein Anreizsystem kann den Umstieg möglich machen. Mietrechtliche flankierende Maßnahmen wie etwa die in Deutschland übliche Modernisierungsumlage oder die Mietzinsbildung nach den Regelungen des angemessenen Mietzinses für energietechnisch optimierte Gebäude sind zu überlegen. „Der Vizekanzler ist hier in einem Zielkonflikt, wenn er den CO2 Ausstoß verringern will und gleichzeitig an einen Mietendeckel denkt“ so Anton Holzapfel. „Die Energiewende schaffen wir nur gemeinsam. Einmal mehr zeigt sich, dass der historisch fehlkalkulierte Richtwert in den vielzitierten Gründerzeitvierteln in Wien Investitionen verhindert, statt zu ermöglichen.“

Wertsicherung ist keine Ansichtssache

Immer wieder erstaunen lässt auch die politische Diskussion um die Zulässigkeit der Wertsicherung. Bei Parkgebühren, Müll, Wasser und Kanal wird eine Wertsicherung beispielsweise von der Stadt

Wien auch in Zeiten hoher Inflation durchgezogen, wie jüngst verlautbart. Gleichzeitig wird von Repräsentanten derselben Partei eine Beschränkung der Wertsicherung bei privaten Vermietern verlangt. „Wünschenswert wäre eine Entideologisierung der Wohnrechtlichen Diskussionen“, so ÖVI Geschäftsführer Anton Holzapfel, nur so können die gesteckten Ziele auch gemeinsam erreicht werden. Wertsicherung ist der Ausgleich der Geldentwertung bei geregelten Preisen. Sie folgt der Inflation und löst sie nicht aus.

Zusammenfassung:

- Der Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft unterstützt die Anstrengungen der Bundesregierung, die Ziele der Klimaneutralität auch durch weitreichende Maßnahmen im Gebäudebestand zu erreichen.
- Wesentlicher Aspekt einer effizienten Umsetzung ist die Schaffung einer weitgehenden Rechtssicherheit vor einer Investitionsentscheidung der Eigentümer.
- Bezweifelt wird, ob das Umstellungsgebot des § 11 EWG wirklich als ultima ratio erforderlich ist. Oberste Priorität sollte die Optimierung der Energieeffizienz des Gebäudes haben. Wenn im dichten innerstädtischen Bereich nur die Umstellung auf „qualifizierte“ Fernwärme als technische Alternative möglich ist, erscheint die Zentralisierungsverpflichtung als zu weitgehend.
- Zu hinterfragen ist die rechtstechnische Umsetzung der Option gegen eine solche Zentralisierung der Wärmanlage. Diese ist derzeit nicht mit den zivilrechtlichen Regeln der Willensbildung im schlichten Miteigentum und im Wohnungseigentumsrecht kompatibel, wie es generell leider noch an wohnrechtlichen Normvorschlägen mangelt.
- Größtes Anliegen ist es dem ÖVI, die wohnrechtlichen Begleitregelungen möglichst rasch und in einem zeitlichen Zusammenhang mit der Beschlussfassung des EWG zu diskutieren. Das Ineinandergreifen der öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Normen sollte möglichst effizient gestaltet werden.
- Populistische Ideen wie etwa Abschläge auf Richtwertmieten, wenn keine Umstellung erfolgt/erfolgen kann, werden vom ÖVI rundweg abgelehnt. Es darf keine Denkverbote geben. Nicht nur der Vermieter, auch der Mieter wird einen Betrag zum Ausstieg aus Kohle und Gas leisten müssen.

Rückfragehinweis:

MMag. Anton Holzapfel

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, Mariahilfer Straße 116/2, 1070 Wien

a.holzapfel@ovi.at www.ovi.at