



# Update zum Brennwertthermen-Dilemma

*Seit einigen Jahren beschäftigt die Branche die Frage, wer die Kosten bei einer Nachrüstung des Kamins sowie die dadurch ausgelösten Folgekosten bei einem Umstieg auf Brennwertthermen zu tragen hat. Wie hat sich der Meinungsstand dazu entwickelt? Ein Update zu einem Dauerbrenner.* **VON KARIN SAMMER**

**M**it der beginnenden Heizsaison mehren sich wieder die Anfragen rund um die Zuständigkeit und Kostentragung für Folgearbeiten an der Abgasanlage beim Umstieg auf Brennwertthermen. Die unklare Rechtslage hat in den letzten Jahren zu einem gehörigen Leidensdruck geführt. Wir haben in den ÖVI News regelmäßig darüber berichtet (zuletzt ÖVI news 1/2017). Zwar liegt bislang noch immer keine oberstgerichtliche Rechtsprechung vor, aber was hat sich bisher in der Rechtsprechung getan und wie hat sich der Meinungsstand dazu in den letzten fünf Jahren nach Inkrafttreten der Ökodesign-Richtlinie entwickelt?

## Hintergrund

Seit Inkrafttreten der ÖkodesignRL im Jahr 2015 gilt EU-weit, dass nur mehr Heizgeräte

in Verkehr gebracht werden dürfen, die bestimmte Mindesteffizienzstandards erfüllen. Defekte Heizwertgeräte sollten nur mehr durch energiesparende Wärmeerzeugungsgeräte wie Gasbrennwertthermen, Wärmepumpen oder Pelletsheizungen ersetzt werden können. Die vor allem in Wien weitverbreiteten klassischen Heizwertthermen entsprachen diesen Anforderungen zwar nicht, allerdings durfte diese Geräteart weiterhin für spezielle Ausnahmefälle, etwa für mehrfach belegte Fänge sowohl produziert als auch eingebaut werden.

## Technische Voraussetzungen

Der Umstieg auf Brennwerttechnik erfordert wegen der geringen Abgastemperatur, des Überdrucks und des hohen Kondensatanfalls eine druck- und feuchtigkeitsbeständige →

Abgasleitung, die nachträglich in den bestehenden Kamin eingezogen werden muss. Nicht ohne weiteres möglich ist dies jedoch bei mehrfach belegten Fängen, wenn also derselbe Kamin von mehreren Geräten als Abgassammler genützt wird. Aufgrund unterschiedlicher technischer Voraussetzungen können nämlich Heizwertgeräte und Brennwertgeräte nicht gemeinsam an einem Kamin betrieben werden. Der Umstieg auf Brennwerttechnik an einem Abgassammler ist daher nur dann möglich, wenn gleichzeitig alle anderen angeschlossenen Heizgeräte auf Brennwertgeräte wechseln. Dieser Problematik war sich der EU-Gesetzgeber bewusst, weshalb in der ÖkodesignRL auch Ausnahmen für Abgassammler bzw. »mehrfach belegte Fänge« vorgesehen wurden. Für diese Fälle dürfen also weiterhin Heizwertthermen vom Typ B 1 (Wiener Kombitherme) in Verkehr gebracht werden, diese sind auch heute noch am Markt erhältlich. Die meisten großen Hersteller führen zumindest noch weiterhin ein Gerät dieser Type im Angebot.

## Problem Luft-Abgassammler

Eine spezielle Problematik ergibt sich allerdings bei sogenannten Luft-Abgassammlern (LAS). Im Unterschied zu den oben beschriebenen Abgassammlern handelt es sich hier um ein System, das einerseits die Verbrennungsluft bereits zum Gerät bringt und andererseits die daraus entstehenden Abgase auch wieder abführt. Ausgeführt sind diese entweder als Rohr in Rohr System oder mit zwei parallel geführten Rohren in einem F 90 Schacht, erläutert David Kleveta von der Weidhofer Kaminsanierung. An diese Abgasanlagen dürfen ausschließlich gebläseunterstützte Heizwertthermen – sogenannte »Turbogeräte« der Betriebsart C4 angeschlossen werden, um dadurch eine Ableitung der Abgase sicherstellen zu können. Die schlechte Nachricht: die Produktion genau dieser speziellen Gerätetype

wurde 2015 mit der ÖkodesignRL ausnahmslos eingestellt. Für diese LAS Abgassysteme werden seit 2015 sohin auch keine neuen Geräte mehr hergestellt. Ein solches irreparables Turboggerät bei einem Luft-Abgassammler kann wegen der erforderlichen Gebläseunterstützung nun nicht wie bei einem herkömmlichen Abgassammler durch eine Heizwerttherme, sondern aufgrund der besonderen Abgassituation nur durch eine Brennwerttherme ersetzt werden. Auch hier erfordert ein Umstieg eine Adaptierung des gesamten Abgassystems, das dann für alle weiteren noch am Luft-Abgas-Sammler angeschlossenen Turboggeräte allerdings nicht mehr kompatibel ist, so David Kleveta. In weiterer Konsequenz müssen sohin alle C4 Geräte dieses Luft-Abgassammlers, unabhängig von Baujahr und Zustand gleichzeitig auf Brennwert umgerüstet werden. Im Wohnungseigentum erweist sich diese Fallkonstellation gemeinhin als wohnungseigentumsrechtlicher »Supergau«, der jede Menge strittiger Rechtsfragen aufwirft: Kann etwa ein betroffener Wohnungseigentümer, dessen Heizgerät irreparabel und nur durch eine Brennwerttherme ersetzt werden kann, verlangen, dass die gesamte Abgasanlage umgerüstet wird, was aber zur Folge hat, dass gleichzeitig auch alle übrigen an diesem Sammler angeschlossenen Wohnungseigentümer ihre Heizgeräte tauschen müssen? Wenn ja, wer hat für diese Kosten aufzukommen? Bei dieser speziellen Situation stellt sich nicht nur die Frage, wer für die Kosten der Kaminadaptierung aufzukommen hat, sondern sie potenziert sich um die zusätzlichen Kosten des Gerätetauschs sämtlicher übrigen am Abgassammler einmündenden Parteien.

Wie viele sind von dieser speziellen Situation betroffen? Rund 12.000 solcher C4 Turboggeräte sind österreichweit noch im Einsatz, 8.500 davon allein in Wien, schätzt Michael Cesnik von der Landesinnung der Rauchfangkehrer Wien.

Unstrittig ist, dass es sich beim Kamin selbst um einen allgemeinen Teil des Hauses handelt, dessen Erhaltung mangels einer anderen rechtswirksamen Vereinbarung in die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft fällt. Offen ist, ob die Nachrüstung des Kamins, wenn dieser per se nicht schadhaf ist (also rauchdicht und querschnittsfrei) und insbesondere bei Abgassammlern auch von den anderen einmündenden Parteien benutzt wird, trotzdem von der Eigentümergemeinschaft verlangt werden kann.

Wen die Kosten einer Adaptierung treffen, ist in erster Linie davon abhängig, welcher rechtlichen Qualifikation der Nachrüstung des Kamins zukommt: Ist hier von einer Erhaltungsarbeit an allgemeinen Teilen i.S.d. dynamischen Erhaltungsbegriffs auszugehen oder fallen diese Adaptierungsmaßnahmen dem jeweiligen Wohnungseigentümer zu, der diese Kosten infolge des von ihm veranlassten Heizungstauschs selbst zu tragen hat?

## Kondensatrohr als Erhaltungsarbeit

Zu dieser Frage liegt – soweit überblickbar – zumindest eine landesgerichtliche Entscheidung des LGZ Graz (7 R 67/17z) vor. Im Anlassfall klagte ein Wohnungseigentümer, der seine Gastherme durch eine Brennwerttherme austauschte, die Eigentümergemeinschaft auf Kostenersatz für die in diesem Zuge erforderliche Kaminsanierung. Der Wohnungseigentümer brachte vor, dass der Austausch der Gastherme und die Kaminsanierung unausweichlich gewesen sei und es sich bei der Kaminsanierung um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung sowie der Behebung eines ernststen Schadens im Wohnungseigentumsobjekt gehandelt habe. Der betroffene Wohnungseigentümer hätte die Eigentümergemeinschaft mehrfach aufgefordert, die Kaminsanierung vorzunehmen, was diese verweigert hätte. Die Eigentümergemeinschaft brachte im Wesentlichen →



vor, dass kein Mangel am Kamin vorgelegen habe und der Einbau des Kondensatrorhrs nur deshalb notwendig war, weil der Einbau des Brennwertgeräts aufgrund der hohen Energieeffizienz eine hochwertigere Ausführung des bestehenden und betriebsbereiten Kamins erforderlich gemacht hatte. Überdies sei die EU-Verordnung zur ÖkodesignRL zum Zeitpunkt der Installation noch nicht in Kraft gewesen, weshalb der klagende Wohnungseigentümer ebenso ein anderes Gerät, das keine Kaminsanierung erforderlich gemacht hätte, einbauen hätte können.

Das Berufungsgericht bestätigte die Entscheidung des Erstgerichts, dass es sich beim Einbau des Kondensatrorhres im Kaminstrang des Wohnungseigentümers um eine Erhaltungsarbeit im Sinne des §28 Abs 1 Z 1 WEG handle und stützte seine Entscheidung auf den dynamischen Erhaltungsbegriff. Ein Kaminstrang gehöre zum Kaminsystem eines Hauses und sei somit ein allgemeiner Teil der Liegenschaft. Unter Zugrundelegung des »dynamischen Erhaltungsbegriffes« im Sinne des § 3 MRG sei der Austausch einer atmosphärischen Gastherme gegen eine Brennwerttherme als Erhaltungsarbeit anzusehen. Durch den Austausch der Therme sei auch eine Sanierung des Kamins notwendig geworden, ansonsten dieser unbrauchbar und schadhaft geworden wäre.

Folgt man der Auffassung, dass es sich bei der Nachrüstung des Kamins

infolge eines erforderlichen Gerätetauschs um eine Erhaltungsarbeit an allgemeinen Teilen handelt die daher in die Zuständigkeit der Eigentümergeinschaft fällt, dann ist konsequenterweise daraus abzuleiten, dass auch ein allenfalls in diesem Zusammenhang erforderlicher Gerätetausch der übrigen am Luftabgassammler angeschlossenen Heizgeräte auch von der Eigentümergeinschaft zu tragen ist (siehe dazu auch Sammer in ÖVI news 1/2017).

Zu dieser Ansicht, dass die Adaptierung des Kamins für den Betrieb von Brennwertthermen bei irreparablen Heizwertthermen und ausschließlicher Verfügbarkeit von Brennwertthermen am Markt eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung darstellt, gelangt auch Univ.-Prof. Dr. Vonkilch (IWD – Der Umstieg auf Brennwertthermen im Wohnungseigentum: Wer schafft an, wer zahlt? in wobl 2020, 201). Die Eigentümergeinschaft habe in diesem Fall – gem. § 16 Abs 3 Satz 2 WEG bzw. auch i.S.d. der Judikatur zu Nacharbeiten bei Erhaltungsarbeiten – sodann auch die Kosten für den Gerätetausch der anderen Wohnungseigentümer zu tragen. Diese haben den Eingriff in ihre Eigentumsrechte auch gem. § 16 Abs 3 Satz 2 WEG zu dulden.

Vonkilch weist richtigerweise aber auch auf den Umstand hin, dass der diesen Anlassfall auslösende Wohnungseigentümer die Kosten seines eigenen Brennwertgeräts selbst zu tragen hat, weil die Erhaltung einer Therme nicht der Eigentümerge-

inschaft, sondern dem jeweiligen Wohnungseigentümer selbst obliegt.

Auf den ersten Blick erhält diese Situation ein wenig den Beigeschmack eines Brennwertthermenmikados: wer sich zuerst bewegt, hat verloren – so mancher wird darauf hoffen, dass es hoffentlich das Turboggerät des Nachbarn ist, das zuerst den Geist aufgibt, um so allenfalls selbst in den Genuss einer neuen Brennwerttherme auf Kosten des Hauses zu kommen.

Eine Festigung dieser Rechtsansicht geht natürlich klar zu Lasten der Eigentümergeinschaft. Es mag auch nicht die gerechteste Lösung sein, aus der Systemlogik des geltenden Wohnungseigentumsgesetzes erscheint sie aber durchaus konsequent.

Der Eigentümergeinschaft kommt damit jedenfalls eine Handlungsmöglichkeit für Abhilfemaßnahmen zu, die vor allem nicht davon abhängig ist, ob alle übrigen am Abgassammler angeschlossenen Parteien auch bereit sind, auf eigene Kosten ihr Heizgerät zu tauschen.

Für den Verwalter macht das aber die Entscheidung nur bedingt leichter, denn es ist wohl erwartbar, dass dieses Ergebnis bei Wohnungseigentümern auf großes Unverständnis stoßen wird.

Die bisher in der Praxis am häufigsten angestrebte Lösungsstrategie besteht darin, dass wenn mit den betroffenen Parteien ein Konsens über den gleichzeitigen Tausch hergestellt werden kann, die Kaminsanierung auf Kosten des Hauses erfolgt, die Kosten des Gerätetauschs von den jeweiligen Parteien getragen wird. Ob sich diese durchaus sympathische Lösung aus dem geltenden Recht ableiten lässt, ist fragwürdig.

Um so wichtiger wäre daher, dass in Ermangelung oberstgerichtlicher Judikatur der Gesetzgeber nunmehr im Zuge der geplanten Novellierung des WEG auch die Gelegenheit ergreift, zu dieser Frage deutlich Stellung zu beziehen. ♦