

Herausforderungen für Immobilienverwaltungen im Zusammenhang mit dem geplanten EWG

Christoph Kothbauer

Wiener Immobilientag

15. Juni 2023

MQ Arena21



Themenkreise

- **Ausblick auf das EWG**
- Änderungsbedarf im Wohnrecht
- Aktuelle Fragen –
Ladestationen, Balkonkraftwerke, Gemeinschaftslösungen etc

Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG) [in Vorbereitung]

Entwurf: Erneuerbare-Wärme-Gesetz – EWG

- **Ziel ist** gemäß der österreichischen Klimastrategie ein **Ausstieg aus fossilen Energieträgern für Anlagen zur Wärmebereitstellung**. Konkret betrifft dies
 - **bis zum Jahr 2035** alle Anlagen, die auf Basis von **fossilen flüssigen oder festen Brennstoffen oder fossilem Flüssiggas** betrieben werden, und
 - **bis zum Jahr 2040** alle Anlagen, die mit **fossilen gasförmigen Brennstoffen** betrieben werden.
- Ein **Begutachtungsverfahren** fand bereits im **Juni/Juli 2022** statt, die **Beschlussfassung** (im NR ist 2/3-Mehrheit erforderlich) **steht** aber immer **noch aus**.

Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG) [in Vorbereitung]

Allgemeines Stilllegungsgebot für fossil betriebene Anlagen (§ 6)

- **Zentrale oder dezentrale Anlagen zur Wärmebereitstellung** für bestehende Bauten sind **stillzulegen**, soweit sie
 - **für den Betrieb mit flüssigen fossilen Brennstoffen oder mit fossilem Flüssiggas geeignet** sind, **oder mit festen fossilen Brennstoffen betrieben** werden, spätestens **vor Ablauf des 30. Juni 2035**, oder
 - **mit gasförmigen fossilen Brennstoffen betrieben** werden, spätestens **vor Ablauf des 30. Juni 2040**.

Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG) [in Vorbereitung]

Erneuerbareangebot beim Ersatz zentraler Anlagen (§ 8)

- In bestehenden Bauten sind zentrale Anlagen zur Wärmebereitstellung **bei der Umstellung auf eine andere Art und Weise der Wärmebereitstellung** zu erneuern, zu verbessern und zu sanieren, sodass diese **ausschließlich mit erneuerbaren Energieträgern oder mit qualitätsgesicherter Fernwärme** betrieben werden können.

Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG) [in Vorbereitung]

Erneuerbareangebot beim Ersatz zentraler Anlagen (§ 8)

- **Beim Ersatz** einer zentralen Anlage zur Wärmebereitstellung für bestehende Bauten,
 - die für den Betrieb mit flüssigen fossilen Brennstoffen oder mit fossilem Flüssiggas geeignet ist, oder
 - die mit festen fossilen Brennstoffen betrieben wird,ist die **Errichtung einer oder mehrerer Anlagen, die für den Betrieb mit fossilen Brennstoffen geeignet sind, unzulässig. Ebenso unzulässig** ist die Errichtung einer Anlage zum Anschluss an **Fernwärme, die nicht qualitätsgesichert ist.**

Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG) [in Vorbereitung]

Erneuerbareangebot beim Ersatz zentraler Anlagen (§ 8)

- Dem Ersatz sind die erstmalige Errichtung und die Änderung eines wesentlichen Anlagenteils gleichzusetzen.

Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG) [in Vorbereitung]

Altersbedingtes Stilllegungsgebot für fossil betriebene zentrale Anlagen (§ 10)

- **Ab 1. Jänner 2025 ist eine zentrale Anlage zur Wärmebereitstellung für bestehende Bauten,**
 - die für den Betrieb mit flüssigen fossilen Brennstoffen oder mit fossilem Flüssiggas geeignet ist, oder
 - die mit festen fossilen Brennstoffen betrieben werden,**nach einem Stufenplan stillzulegen.** Der Ersatz einer solchen Anlage durch eine Anlage, die für den Betrieb mit fossilen Brennstoffen geeignet ist, ist unzulässig. Ebenso unzulässig ist die Errichtung einer Anlage zum Anschluss an Fernwärme, die nicht qualitätsgesichert ist.

Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG) [in Vorbereitung]

Umstellungsgebot bei dezentralen fossil betriebenen Anlagen (§ 11)

- **In bestehenden Bauten mit einer oder mehreren bestehenden dezentralen Anlagen zur Wärmebereitstellung, die**
 - für den Betrieb mit flüssigen fossilen Brennstoffen oder mit fossilem Flüssiggas geeignet ist, oder
 - mit festen fossilen Brennstoffen betrieben werden, oder
 - für den Betrieb mit gasförmigen fossilen Brennstoffen geeignet sind, sofern sich das Gebäude in einem Gebiet befindet, in dem qualitätsgesicherte Fernwärme bis zum Ablauf des 30. Juni 2035 vorhanden ist, >

Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG) [in Vorbereitung]

Umstellungsgebot bei dezentralen fossil betriebenen Anlagen (§ 11)

< hat die Eigentümerin bzw der Eigentümer des Gebäudes eine **zentrale Anlage, die nicht für den Betrieb mit fossilen Brennstoffen geeignet ist oder zum Anschluss an qualitätsgesicherte Fernwärme, zu errichten und zu betreiben.**

Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG) [in Vorbereitung]

Konsequenzen

- **Wirtschaftlicher Aufwand** (geschätztes jährliches Investitionsvolumen bis 2040 über 1 Mrd EUR pro Jahr bis 2040).
- **Technische Machbarkeit** (welche Möglichkeiten stehen zur Verfügung?).
- **Wohnrechtliche Umsetzung** (siehe nächster Punkt).

Themenkreise

- Ausblick auf das EWG
- **Änderungsbedarf im Wohnrecht**
- Aktuelle Fragen –
Ladestationen, Balkonkraftwerke, Gemeinschaftslösungen etc

Änderungsbedarf im Wohnrecht

Das EWG wird einer umfassenden wohnrechtlichen Implementierung bedürfen. Die Verzögerung in der parlamentarischen Beschlussfassung ist wohl auch der in der Zwischenzeit erlangten Erkenntnis geschuldet, dass das EWG ausführlicher wohnrechtlicher Begleitgesetze bedarf, die am besten mit dem EWG und nicht erst auf dessen Grundlage beschlossen werden.

Änderungsbedarf im Wohnrecht

Die Schaffung dezentraler Ansagen zur Wärmebereitstellung mit erneuerbaren Energieträgern muss wohl – vergleichbar mit den Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs nach **§ 3 Abs 2 Z 5 MRG** – zu einer **Erhaltungsmaßnahme bzw Maßnahme der ordentlichen Verwaltung** ausgestaltet werden.

Änderungsbedarf im Wohnrecht

Duldungspflichten der Nutzer (Mieter, Wohnungseigentümer) werden wohl auch noch stärker auf das Innere der Nutzungsobjekte abzielen müssen bzw zu Anschlussverpflichtungen ausgebaut werden müssen, weil dezentrale Anlagen der Nutzer ja noch bis 2035 bzw 2040 betrieben werden dürfen und daraus

- eine Erhaltungspflicht des Vermieters für bestehende Heizthermen und
- eine Erhaltungspflicht des Vermieters bzw der Eigentümergemeinschaft für Gasleitungen

erwächst. Die Doppelgleisigkeit, „alte fossile Strukturen“ ungeachtet mittlerweile geschaffener erneuerbarer Anlagen bis zum Ultimo aufrechterhalten zu müssen, behindert aber einen wirtschaftlich vernünftigen Dekarbonisierungsprozess.

Themenkreise

- Ausblick auf das EWG
- Änderungsbedarf im Wohnrecht
- **Aktuelle Fragen –
Ladestationen, Balkonkraftwerke, Gemeinschaftslösungen etc**

Eigennützige Änderungen der Nutzungsgegenstände

Ungeachtet der Erleichterungen für Veränderungen der Objekte in Gestalt der WEG-Novelle 2022 (BGBl I 2021/222) **unterliegen klimarelevante Änderungen der Nutzungsgegenstände vielfach mietrechtlichen bzw WE-rechtlichen Genehmigungspflichten** (vgl § 9 MRG und § 16 Abs 2 WEG).

Eigennützige Änderungen der Nutzungsgegenstände

Darüber dürfen etwa auch die Privilegierungen

- für die Anbringung von Vorrichtungen zum Langsamladen elektrisch betriebener Fahrzeuge in § 16 Abs 2 Z 2 Satz 2 WEG (Privilegierung für eine allfällige Genehmigung im Außerstreitverfahren, zumal es auf die Genehmigungsvoraussetzungen der Verkehrsübung bzw des wichtigen Interesses nicht ankommt) sowie
- für die Anbringung von Vorrichtungen zum Langsamladen elektrisch betriebener Fahrzeuge und von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen an WE-Objekten, die als Reihenhäuser oder Einzelgebäude errichtet sind in § 16 Abs 5 WEG (Zustimmungsfiktion) nicht hinwegtäuschen.

Eigennützige Änderungen der Nutzungsgegenstände

Ebenso sind etwa die Statements der Regulierungsbehörde E-Control zur bewilligungsfreien Errichtung von Balkonkraftwerken nur öffentlich-rechtlichen und aus den Bezugsverträgen mit dem Energieversorger entspringenden vertragsrechtlichen Überlegungen geschuldet, nicht aber zivilrechtlichen (wohnrechtlichen) Zustimmungserfordernissen.

Gemeinschaftslösungen

Bei der **Schaffung „echter“** (in der Verfügungsgewalt der Eigentümergemeinschaft stehender) **Gemeinschaftsanlagen** wird es sich regelmäßig um **Verbesserungen** iSd **§ 4 MRG** bzw **§ 29 Abs 1 WEG** handeln, mE **nicht aber bei der** (regelmäßig längerfristigen) **Vermietung von Flächen an gewerbliche Betreiber**, die ihrerseits auf eigene Rechnung in ihrem Eigentum stehende Anlagen betreiben (hier wird wohl ein Einstimmigkeitserfordernis nach **§ 29 Abs 5 WEG** bestehen oder gar eine Sachverfügung vorliegen).

Christoph Kothbauer

Konsulent für Wohn- und Immobilienrecht

www.kothbauer.co.at

Kontakt

office@kothbauer.co.at

+43 664 459 84 66

In Kooperation mit: 

