



ÖSTERREICHISCHER
VERBAND
GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN
REVISIONSVERBAND

An das
Bundesministerium für Klimaschutz, Energie,
Mobilität, Innovation und Technologie
Stubenring 1
1010 Wien
E-Mail: begutachtung-EWG@bmk.gv.at

Wien, 8. Juli 2022
Zeichen: Schi/Fei

Betrifft: Geschäftszahl 2022-0.324.665
Entwurf eines Bundesgesetzes zum Ausstieg aus der fossil betriebenen
Wärmebereitstellung (Erneuerbare-Wärme-Gesetz – EWG)

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband bedankt sich für die Einladung zur Abgabe einer Stellungnahme und erstattet zur Wahrung der Interessen seiner Mitglieder nachstehende

Stellungnahme.

I. Vorbemerkungen

Die Klimakrise ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit. Die Temperaturen steigen stetig und die Folgen werden für uns alle zunehmend spürbarer. Die EU hat sich daher mit dem „Europäischen grünen Deal“ das Ziel gesetzt, bis 2050 klimaneutral zu werden. Die österreichische Bundesregierung bekannte sich in dem Regierungsprogramm 2020-2024 zu ihrer Verantwortung, die notwendigen Schritte und Weichenstellungen vorzunehmen, um die Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens zu erfüllen und bis 2040 „klimaneutral“ zu werden. Ziel des nunmehrigen Gesetzesentwurfes ist es den ordnungsrechtlichen Rahmen für die Dekarbonisierung des Gebäudebestands bis 2040 vorzugeben. Der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband unterstützt dieses Ziel in Richtung österreichweiter Klimaneutralität im Jahr 2040. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen waren schon immer Vorreiter bei der nachhaltig ökologischen Weiterentwicklung des Gebäudebestands wie zB bei der thermischen Sanierung, der Nutzbarmachung von Sonnenenergie, der Realisierung von Niedrigst-Energie-Wohnhäusern, der Erfüllung von Passivhausstandards sowie bei den

1010 Wien · Bösendorferstraße 7 · Tel. +43 1 505 58 24 · Fax +43 1 505 58 24 720
verband@gbv.at · www.gbv.at · ATU 37538107 · DVR 0518263 · ZVR 657328661

Investitionen in umweltfreundliche Wärmeversorgung und werden auch weiterhin einen nachhaltigen Beitrag leisten, um das engagierte Ziel der Klimaneutralität erreichen zu können. Wir mahnen aber gleichzeitig auch ein, **bei der Umsetzung der energie- und klimapolitischen Strategien bis 2040 insbesondere auch die Sektoren Industrie und Verkehr, die mit ihren Emissionen deutlich vor der Wohnungswirtschaft liegen, in einem weitaus höheren Ausmaß zur Erreichung der Klimaschutzrelevanten Ziele [Reduktion der Treibhausgasemissionen und des Endenergieverbrauchs] in die Pflicht zu nehmen.** Den größten Anteil an den Treibhausgasemissionen verursacht nämlich der Sektor Energie und Industrie (inklusive Emissionshandel) mit 32,5 Mio t, gefolgt vom Verkehr mit 20,5 Mio t. Im Gegensatz dazu verursachte der Gebäudesektor lediglich 8 Mio t. CO₂-Emissionen und damit weniger als 11% aller Treibhausgasemissionen in Österreich [siehe [CO₂-Emissionen nach Sektoren in Österreich 2020: Österreichs Energie](#)].

II. Begutachtungsfrist

Die öffentliche Begutachtungsfrist beträgt 3,5 Wochen und wird noch unter Berücksichtigung eines Feiertags und dem Fristende an einem Wochenende verkürzt. Dies macht eine gediegene und detaillierte Beurteilung des Entwurfes fast unmöglich. Von dem konkreten Gesetzesvorhaben sind laut der Problemanalyse im „Vorblatt und wirkungsorientierte Folgenabschätzung“ 1.641 Millionen Haushalte und 500.000 Objekte in Dienstleistungsgebäuden betroffen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,2 Personen pro Haushalt sind somit rund 3,6 Millionen in Österreich wohnende Menschen, dh mehr als 40% aller in Österreich lebender Menschen sowie die EigentümerInnen der Gebäude und die LiegenschaftsverwalterInnen von den Auswirkungen dieses Gesetzesvorhaben direkt betroffen. Obwohl die Auswirkungen dieses Begutachtungsentwurfs von erheblichem Ausmaß sind, liegt die Begutachtungsfrist deutlich unter der Empfehlung des Verfassungsdienstes im Bundeskanzleramt. Dieser rät den Ministerien seit Jahren zu einer sechswöchigen Mindestfrist, um die Expertise aller betroffenen und interessierten Personenkreise einholen zu können und so eine präventive Rechtskontrolle zu sichern. Bei komplexen Gesetzesentwürfen kann auch eine längere Mindestbegutachtungsfrist erforderlich sein. Im konkreten Anlassfall wäre zumindest die sechswöchige Mindestfrist zur umfassenden und abschließenden Begutachtung dieses rechtlich und technisch komplexen und umfangreichen Regelungsvorhabens mehr als wünschenswert gewesen.

Im Folgenden sind einige Aspekte zu ausgewählten zentralen Punkten des Entwurfes herausgearbeitet, die für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft und somit für unsere Mitgliedsunternehmen von besonderer Relevanz sind. Wir möchten daneben auch auf jene Fragen, die der Begutachtungsentwurf aufwirft und deren Klärung für die Wohnungswirtschaft für die Umsetzung der gesellschaftspolitisch gewünschten Dekarbonisierung wichtig ist, aufmerksam machen

III. Anmerkungen zu den Erläuterungen im Vorblatt und der wirkungsorientierten Folgenabschätzung

1. Soziale Auswirkungen sowie Gesamtwirtschaftliche Auswirkungen Nachfrageseitige Auswirkungen auf den privaten Konsum

Unter Punkt „Soziale Auswirkungen“ ist im Vorblatt und der wirkungsorientierten Folgeabschätzung festgehalten, dass für die circa 260.000 bis 300.000 Haushalte der beiden untersten Einkommensdezile, die mit fossil betriebenen Anlagen beheizt werden einschließlich der betroffenen Haushalte aus dem dritten Einkommensdezil, im Rahmen des UFG ein Unterstützungsvolumen in Höhe von 140 Mio Euro für 2022 und weitere 190 Mio. Euro für den Zeitraum 2023 bis 2025 bereitgestellt ist, mit dem den begünstigten Haushalten/Personen die nach der Basisförderung von Bund und Ländern verbleibenden Kosten für die nicht fossil betriebenen Wärmebereitstellungsanlagen abgedeckt werden. Den Personen des 3. Einkommensdezils werden bis zu 75% der Kosten der Wärmeversorgungsanlage ersetzt. Weitere wesentliche soziale Auswirkungen gebe es nach Ansicht des BMK nicht. Durch eine soziale Folgenabschätzung sind Gesetzesvorhaben darauf hin zu überprüfen, inwieweit diese der sozialen Dimension gerecht werden. Auch unter Punkt „Gesamtwirtschaftliche Auswirkungen Nachfrageseitige Auswirkungen auf den privaten Konsum“ ist festgehalten, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf Einkommen erwartet werden, weil etwaige Mehrausgaben durch die Vorgaben/Regelungen von Förderungen abgedeckt werden.

Wenn nunmehr in dem Vorblatt behauptet wird, dass es keine wesentlichen Auswirkungen sozialer Natur oder auf das Einkommen geben wird, so kann dem nicht gefolgt werden und wird dies nachstehend kurz dargelegt: In den Erläuternden Bemerkungen zu § 6 EWG (allgemeines Stilllegungsgebot) wird darauf hingewiesen, dass mit der Stilllegungsverpflichtung von in Betrieb befindlichen Anlagen insofern ein gravierender Grundrechtseingriff in das Eigentum verbunden ist, als sie zu einer Vollausschaltung der Nutzungsmöglichkeit führt und in den meisten Fällen, dh im Regelfall, notwendigerweise auch in einer Neuanschaffung mündet. Diese Neuanschaffung wird aber in einer großen Anzahl von Fällen – insbesondere wenn sich das Gebäude in keinem Gebiet mit qualifizierter Fernwärme befindet – nicht nur zur einer Neuanschaffung der Wärmebereitstellungsanlage sondern auch des Wärmeverteilungssystems samt begleitender Vor- und Folgearbeiten führen. Dies wird an einem Beispiel exemplarisch dargestellt: Der Einbau einer Wärmepumpe, aber auch anderer klimaneutraler Wärmebereitstellungsanlagen, ist nur sinnvoll im Zusammenspiel mit weiteren Sanierungsmaßnahmen. Das gilt vor allem auch für alte Heizkörper, da mit herkömmlichen [Konvektions-]Heizkörpern ein effektiver Betrieb der Wärmepumpe normalerweise nicht zu realisieren ist und diese daher oftmals auszutauschen sind. Wird die Wärmepumpe im Keller aufgestellt, muss auch ein entsprechend standsicheres Fundament errichtet werden, alte Sandböden in Kellern von Gründerzeithäusern geebnet werden oder auch das Haus erst thermisch saniert werden, um eine deutliche Verringerung des Energieverbrauchs erzielen zu können. All dies verursacht weitere Kosten. So ist etwa aus der Information „Sauber Heizen für alle 2022“, die jedoch nur Ein- und Zweifamilienhäuser sowie

Reihenhäuser betrifft, erkennbar, dass notwendige Maßnahmen an der Wärmeverteilung im Gebäude, Rohrleitung, Steigleitung oder Wärmeabgabesysteme wie neue Radiatoren oder Heizkörper nicht förderungswürdig sind und daher diese Kosten zur Gänze vom sanierungswilligen Liegenschaftseigentümer zu tragen sind. Auch bei der Förderung „Raus aus Öl und Gas 2022“ werden solche in vielen Fällen notwendigen Änderungsmaßnahmen als nicht förderungswürdig bezeichnet. Vor diesem wirklichkeitsnahen Praxishintergrund erscheint die Information, dass das EWG keine sozialen Auswirkungen haben wird, unrichtig. **Zur Erreichung des ambitionierten Ziels der Dekarbonisierung im Gebäudebestand wird es unabdingbar notwendig sein, jedenfalls jenen Eigentümern, die aktiv etwas zum Klimaschutz beitragen [wollen] – insbesondere im Bereich der Gebäudesanierung und der Umstellung des Heizsystems – zielgerichtete öffentliche Unterstützungen oder Förderungen zu gewähren, wobei bei beschränkter zur Verfügung stehenden Mitteln auf eine möglichst optimale Relation von Mitteleinsatz zum dadurch erreichten Schadstoffausstoß zu achten sein wird.**

Auch der Aussage, dass durch den Tausch von fossilen Heizsystemen auf erneuerbare Heizsysteme jährlich Einsparungen erzielt werden, die für andere Konsum-, Investitions- oder Vermögensaufbauzwecke genutzt werden können, kann in ihrer Pauschalität nicht zugestimmt werden. Inwiefern und in welchem Zeitraum sich für einen Haushalt oder einen Gebäudeeigentümer finanziell eine Heizungsumstellung rentiert und jährliche Einsparungen erzielt werden, die für andere Konsum-, Investitions- und Vermögensaufbauzwecke genutzt werden können, hängt von vielen Faktoren ab:

- [a] vom Ausmaß der Energieeinsparung durch die Umstellung und eine in vielen Fällen parallel gleichzeitig notwendige thermische Sanierung, da in vielen Fällen nur bei einer gleichzeitigen Sanierung [Erhöhung der Energieeffizienz] auch ein Kostenvorteil für den/die NutzerIn und nicht durch den Austausch der Wärmebereitstellungsanlage allein entstehen wird;
- [b] von der Kostentragung: Wer trägt die Kosten der Investition, wer profitiert von den niedrigeren Energiekosten im Betrieb? Im Regelfall wird der/die MieterIn von der Energiekostenreduktion profitieren, während der/die VermieterIn die Investitionskosten zu tragen hat. Im Fall von gemeinnützigen Bauvereinigungen werden diese Investitionen aus einem EVB-Guthaben – sofern vorhanden – ergänzt durch Förderungen, Darlehen aber im großen Ausmaß auch durch Eigenmittel [Instandhaltungsvorlagen] finanziert werden, die letztlich über die EVB-Vorschreibungen wieder von den MieterInnen bezahlt werden müssen.
- [c] von den Energiepreisen des fossilen Energieträgers vor und des emissionsarmen Energieträgers nach der Heizungsumstellung [die Energiepreise haben sich in den letzten Monaten äußerst dynamisch entwickelt, eine Prognose ist aktuell kaum möglich, da die Preise teilweise rapide steigen] und letztendlich

- [d] von der konkreten Tarifgestaltung des Wärmeversorgers, insbesondere dem Verhältnis fixer und variabler (verbrauchsabhängiger) Tarifbestandteile sowie der Höhe der Anschlusskosten.

All dies zeigt, dass die mit den energetisch sinnvollen Investitionen in die Dekarbonisierung – deren gesellschafts- und umweltpolitische Wichtigkeit im Lichte des Klimaschutzes außer Streit steht – einhergehenden Kostenbelastungen und die Frage der Finanzierbarkeit sowohl für die GebäudeeigentümerInnen als auch für die BewohnerInnen in den nächsten Jahren bzw. Jahrzehnten eine große Herausforderung darstellen wird. **Diese Herausforderung zur Erreichung des ambitionierten Ziels der Klimaneutralität im Jahr 2040 können wir daher nur erreichen, wenn jeder von uns einen Beitrag hierzu leistet und letztendlich für alle, MieterInnen, VermieterInnen, WohnungseigentümerInnen, GebäudeeigentümerInnen und die Umwelt diese Investitionen von Vorteil sind.**

2. Datenschutz-Folgenabschätzung gemäß Art 35 EU-Datenschutz-Grundverordnung

Zu dem Punkt „Datenschutz-Folgenabschätzung“ ist aus datenschutzrechtlicher Sicht Folgendes zu bemerken: Wenn der Gesetzgeber mit der gegenständlichen Aussage „keine“ zum Ausdruck bringen möchte, dass keine datenschutzrechtlichen Risiken mit den neuen Gesetzesbestimmungen verbunden sind, so ist diese Aussage unseres Erachtens falsch. Nach den geplanten Gesetzesregelungen sollen sehr wohl besondere Kategorien von personenbezogenen Daten – sogenannte sensible Daten – (gegenständlich Gesundheitsdaten hinsichtlich einer Pflegebedürftigkeit und gesundheitlicher Probleme) von BewohnerInnen der Gebäude oder der Nutzungseinheiten [MieterInnen/Nutzungsberechtigten] einerseits von den EigentümerInnen einer Baulichkeit bzw. den „EigentümerInnen einer Nutzungseinheit“ und andererseits von der Behörde verarbeitet werden.

Art 4 Z 15 DSGVO definiert Gesundheitsdaten als personenbezogene Daten, die sich auf die körperliche oder geistige Gesundheit einer natürlichen Person, einschließlich der Erbringung von Gesundheitsdienstleistungen, beziehen und aus denen Informationen über deren Gesundheitszustand hervorgehen. Im Erwägungsgrund 51 wird der hohe Schutzbedarf von Gesundheitsdaten hervorgehoben. Die Rechtmäßigkeit der Verarbeitung personenbezogener Daten ist in Art 6 DSGVO geregelt. Die Verarbeitung sensibler Gesundheitsdaten ist gemäß Art 9 Abs 1 DSGVO verboten, außer es liegt gemäß Art 9 Abs 2 DSGVO eine normierte Ausnahme vom Verarbeitungsverbot vor. Ein zulässiger Ausnahmetatbestand nach Art 9 Abs 2 lit a DSGVO ist etwa dann gegeben, wenn eine ausdrückliche (jederzeit widerrufbare) Einwilligung der betroffenen Person vorliegt. Einen subjektiven Ausnahmegrund gemäß § 10 bzw 11 EWG kann nur der/die EigentümerIn des Gebäudes bzw der/die „EigentümerIn der Nutzungseinheit“ geltend machen. Der subjektive Ausnahmegrund kann aber auch bei einer Person vorhanden sein, welche nicht EigentümerIn ist, sondern etwa als MieterIn oder sonstige NutzerIn einen Hauptwohnsitz in der Nutzungseinheit hat. Es ist aber nach den Erläuternden Bemerkungen ausschließlich der/die EigentümerIn antragsberechtigt und nachweisverpflichtet und hat „die entsprechenden

Unterlagen von den betroffenen Personen zu beschaffen“. Dadurch wird der/die EigentümerIn zu dem/zu der datenschutzrechtlichen Verantwortlichen mit der Verpflichtung, die äußerst komplexen datenschutzrechtlichen Bestimmungen und Anforderungen etwa hinsichtlich der Einholung einer ausdrücklichen Einwilligung gemäß Art 7 DSGVO, um überhaupt besondere Kategorien personenbezogener Daten verarbeiten zu dürfen, einzuhalten, ohne dass es ihr/ihm bewusst ist, welche datenschutzrechtliche Verantwortung und Aufgaben von ihr/ihm zu tragen sind. Fraglich ist, ob der Ausnahmetatbestand nach Art 9 Abs 2 lit f DSGVO [Geltendmachung von Rechtsansprüchen] diesfalls zur Anwendung gelangen kann. Ein weiterer denkbarer Ausnahmetatbestand etwa nach Art 9 Abs 2 lit c DSGVO [lebenswichtiges Interesse einer betroffenen Person, die die Einwilligung aus körperlichen oder rechtlichen Gründen nicht erteilen kann] wird, wenn überhaupt, nur in wenigen Fällen vorliegen.

Dementsprechend datenschutzrechtlich zu klären wäre auch die Rechtmäßigkeit der Verarbeitung der sensiblen Gesundheitsdaten durch die Behörde, insbesondere wenn sie solche von Personen verarbeitet, die nicht AntragstellerIn sind.

Wir ersuchen das BMK daher in diesem Zusammenhang höflich, sich mit der Stabstelle für Datenschutz im BMJ in Verbindung zu setzen und abzuklären, ob die angedachten Regelungen im Einklang mit der DSGVO stehen bzw wie ein solcher Einklang hergestellt werden könnte. Sollten etwaige datenschutzrechtliche Vorschriften seitens des/der EigentümerIn zu beachten sein, so wäre es wichtig, dass der Gesetzgeber des EWG den/die EigentümerIn auch schon in diesem Gesetzesentwurf darauf aufmerksam macht.

Darüber hinaus erscheint es unseres Erachtens aber auch notwendig, dass seitens des BMK eine Datenschutz-Folgenabschätzung für dieses Gesetz vorgenommen wird, da besondere Kategorien von personenbezogenen Daten nach diesem Gesetzesentwurf verarbeitet werden sollen. Es wären daher vom BMK auch generell die Risiken für die datenschutzrechtlich betroffene Person/betroffenen Personenkreis zu bewerten.

IV. Notwendige wohnrechtliche Begleitmaßnahmen

Die nachhaltige ökologische Weiterentwicklung des Gebäudebestands ist – wie wir schon dargelegt haben – zur Erreichung des „Europäischen grünen Deals“ unabdingbar. Die erfolgreiche und effektive Umsetzung der Dekarbonisierung wird aber neben der Frage der Finanzierbarkeit primär auch davon abhängen, ob begleitend und zusätzlich neben dem EWG auch korrespondierende wohnrechtliche Begleitmaßnahmen gesetzt werden. Wohnzivilrechtliche Begleitmaßnahmen sind unabdingbar, um den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen, den Einsatz von erneuerbaren Energieträgern sowie die Durchführung von thermischen Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden nicht nur zu vereinfachen, sondern teilweise auch überhaupt erst rechtlich möglich zu machen.

Dies betrifft bspw die Beurteilung der mietrechtlichen Frage, ob es sich bei einer von dem/der VermieterIn initiierten Umstellung auf eine klimafreundliche Heizungsanlage oder bei der

Schaffung einer zentralen klimafreundlichen Heizungsanlage um eine Erhaltungsarbeit iSd § 3 MRG bzw § 14a WGG handelt, ebenso wie die Fragen der Finanzierung dieser Kosten sowie der Duldung solcher Arbeiten – dies auch in jenen Fällen, in welchen der/die VermieterIn freiwillig und nicht aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung die Dekarbonisierung herbeiführen möchte. Auch im Wohnungseigentumsrecht wären Klarstellungen zweckdienlich, etwa ob es sich bei Dekarbonisierungsmaßnahmen um Aufgaben der ordentlichen oder der außerordentlichen Verwaltung handelt. Aber auch im HeizKG erscheint eine Änderung notwendig, nämlich, dass bei dekarbonisierten Gebäuden die verpflichtende Messung und Abrechnung wegfällt.

Darüber hinaus ist es unseres Erachtens dem Gesetzgeber des EWG aber auch selbst erlaubt, überall dort, wo es schon nach den Bestimmungen des EWG im Rahmen der Dekarbonisierung bei einer Umstellung auf ein klimafreundliches zentrales oder auch dezentrales Heizsystem notwendig ist – wie etwa bei § 11 EWG – die Duldungspflichten der Bewohner der Nutzungseinheiten gesetzlich zu verankern. Da zukünftig nicht nur ein öffentliches Interesse, sondern ein berechtigtes Interesse der Gebäudeeigentümer an der Dekarbonisierung ihres Gebäudebestands besteht, erscheint es gerechtfertigt, dass gesetzlich klargestellt wird, dass die Bewohner der Nutzungseinheiten zur Duldung dieser Arbeiten [etwa der Umstellung auf eine zentrale Wärmebereitstellungsanlage] verpflichtet sind und diese „Eingriffe“ zu dulden haben.

V. Anmerkungen zu den einzelnen Bestimmungen des EWG

1. § 1 Abs 4 EWG

Der Gesetzeswortlaut des § 1 Abs 4 EWG ist sehr allgemein und unbestimmt gehalten, insbesondere ist aus dem bloßen Gesetzeswortlaut des § 1 Abs 4 EWG nicht erkennbar, welche Regelungen die Länder in concreto zu erlassen haben bzw dürfen. Dies kann jedoch nicht dem Ziel des § 2 EWG entsprechen. Laut § 1 Abs 4 EWG sind die länderspezifischen Vollzugsregelungen binnen einer Frist von neun Monaten ab Kundmachung dieses Bundesgesetzes zu treffen; gleichzeitig sollen die Bestimmungen des EWG – wie etwa die Mitteilungsverpflichtungen – schon per 1. Jänner 2023 in Kraft treten. Dies erscheint problematisch.

2. § 2 EWG Ziele

Ziel dieses Bundesgesetzes ist es, bundesweit einheitliche Vorgaben für den Ausstieg aus mit fossilen Brennstoffen betriebenen Anlagen zur Wärmebereitstellung in Gebäuden zu regeln. Das Ziel der Einheitlichkeit der Vorgaben wird unseres Erachtens jedoch nicht erreicht, da den Ländern die ausschließliche Vollzugskompetenz zukommt und damit zu rechnen ist, dass mit großer Wahrscheinlichkeit für die im EWG sehr allgemein formulierten Vorgaben in jedem Bundesland unterschiedliche Regelungen zu wesentlichen Bereichen des EWG verfasst und vollzogen werden. Aus diesem Grunde erscheint es dringend notwendig, dass seitens des BMK auch noch ergänzende präzisierende Richtlinien für die Vollziehung dieser Vorschriften und/oder

Durchführungsverordnungen im Sinne von bundesweiten Anleitungen ausgearbeitet werden, um eine bundesweit einheitliche Vorgehensweise für die betroffenen Rechtsanwender – nicht nur die betroffenen Gebäudeeigentümer, sondern auch die MitarbeiterInnen der Behörden – gewährleisten zu können.

3. Begriffsbestimmungen

a. Anlage zur Wärmebereitstellung

Nach der Begriffsbestimmung des § 4 Abs 1 Z 3 EWG handelt es sich bei einer Anlage zur Wärmebereitstellung um eine Anlage zur Raumheizung oder Warmwasserbereitung oder einer Kombination davon. Diese ist, sofern sie für den Betrieb mit flüssigen fossilen Brennstoffen oder mit fossilem Flüssiggas geeignet ist oder mit festen fossilen Brennstoffen oder mit gasförmigen fossilen Brennstoffen betrieben wird, nach dem Allgemeinen Stilllegungsgebot des § 6 EWG bis spätestens 30. Juni 2035 bzw 30. Juni 2040 stillzulegen. Von der Begriffsbestimmung des § 4 Abs 1 Z 3 EWG sind Küchenherde (inklusive Backofen), die mit Gas betrieben werden, nicht erfasst. Deren Nutzung ist nach diesem Gesetzesentwurf weiterhin zulässig. In Wohngebäuden, in denen sowohl die Wärmebereitstellungsanlage zur Raumheizung und zur Warmwasserbereitung als auch der Küchenherd mit Gas betrieben werden, sollte es jedoch dem Vermieter erlaubt sein, bei gleichzeitiger Zurverfügungstellung eines elektrischen Küchenherds samt Anschluss die Gasversorgung der Kochstelle in einer Mietwohnung oder im Objekt eines Wohnungseigentümers stilllegen zu dürfen. Dies erscheint gerechtfertigt, da bei weiterem Betrieb der Gasleitungen ansonsten die GU.10 Prüfpflichten, Wartungsverpflichtungen sowie die daraus resultierenden Instandhaltungsmaßnahmen am gesamten Leitungssystem für den Gasherd so lange aufrecht bleiben, bis der Hausanschluss zur Gänze stillgelegt ist. Die Erhaltung und Wartung der nur noch mit einigen Küchenherden genutzten Gasleitung ist nicht wirtschaftlich. Wenn Gasherde bei der sonstigen Dekarbonisierung der Wärmebereitstellungsanlagen aber nicht entfernt werden können, kann auch der Gasanschluss nicht stillgelegt werden. Wird lediglich die Anlage zur Wärmebereitstellung stillgelegt, nicht jedoch der Gasanschluss an sich „abgeschlossen“, bedeutet dies, dass der/die GebäudeeigentümerIn, auch wenn es keinen Gasverbrauch gibt, auch die „Nebenkosten“ bspw für die Netzbereitstellung etc zu bezahlen hat. Es sollte daher im Lichte der übergeordneten Zielsetzung „Raus aus Öl und Gas“ gesetzlich geregelt werden, dass die BewohnerInnen der Nutzungseinheiten diese Maßnahme bei Dekarbonisierung des gesamten Gebäudes zu dulden haben.

b. Änderung eines wesentlichen Anlageteiles gemäß § 4 Abs 1 Z 4 EWG

Nach dieser Begriffsbestimmung handelt es sich bei einer Änderung eines wesentlichen Anlageteiles um eine Änderung der Anlage (Adaptierungen, Abänderungen, Erweiterungen, Austausche), die Anlagenteile betrifft, welche insbesondere eine erhebliche Auswirkung auf die Leistung, die von der Anlage ausgehenden Emissionen, den Wirkungsgrad, die Lebensdauer, die

Brennstoffnutzung und die Einsatzmöglichkeiten der Anlage haben. Die Erläuternden Bemerkungen halten hierzu fest, dass der Austausch von lediglich gleichartigen Ersatzteilen dann nicht umfasst ist, wenn keine dementsprechende Auswirkungsprognose zu erwarten ist. Nunmehr muss aber aus Praxissicht darauf hingewiesen werden, dass wohl im Regelfall jede Adaptierung/jeder Austausch eines defekten Verschleißteils eine Auswirkung auf die Leistung oder die Lebensdauer haben wird. Jeder Verschleißteil kann für die Lebensdauer der Anlage eine wesentliche Rolle spielen. Wenn Verschleißteile nicht gewechselt werden, wird auch die Anlage früher als sonst funktionsunfähig werden. Ein Verschleißteil kann aber kein „wesentlicher“ Anlagenteil sein, sodass hier auch keine Auswirkungsprognose erfolgen sollte. Aber auch wenn die Heizanlage laufend serviciert/gereinigt oder anders eingestellt wird, hat dies unter Umständen Auswirkungen auf die Leistung oder auf Emissionen, gleichzeitig werden dadurch der Wirkungsgrad verbessert und die Emissionen verringert. Solche Maßnahmen wie das Service, Einstellungen des Geräts oder der Austausch eines Verschleißteiles sind im Sinne des Klimaschutzes wichtig, sodass es kontraproduktiv wäre, wenn solche Maßnahmen letztendlich die Stilllegung herbeiführen.

Aus diesem Grunde erachten wir die Klarstellung notwendig, dass bloße Servicemaßnahmen, Reinigungsarbeiten, die Einstellung des Geräts, Wartungsarbeiten sowie der Austausch von Verschleißteilen nicht unter § 4 Abs 1 Z 4 EWG subsumierbar sind. Momentan ist diese Begriffsbestimmung weit interpretierbar und gleichzeitig mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet. Ebenfalls sollte zumindest in den Erläuternden Bemerkungen klargestellt werden, dass es sich bei den in der Z 4 angeführten Adaptierungen nicht um Adaptierungen iSd § 7 Abs 1 HeizKG handelt.

Dem Begriff der „**Änderung eines wesentlichen Anlagenteiles**“ kommt im EWG eine besondere Bedeutung zu, da diese Änderung einerseits beispielsweise fristengebundene Informationspflichten auslöst (§ 8 Abs 1 EWG) oder im Anlassfall zur Umstellung auf eine klimaneutrale Anlage und Stilllegung der bisherigen Wärmebereitstellungsanlage verpflichtet. Da die Befürchtung besteht, dass in der Praxis auch die zuständigen Professionisten nicht immer eine eindeutige Auskunft über die Auswirkungsprognose geben können, dh wann eine Reparatur/ein Austausch eines Anlagenteils/ eines „Verschleißteiles“ eine erhebliche Auswirkung hat, ersuchen wir den Gesetzgeber höflich, diese Begriffsbestimmung einer präziseren Ausformulierung zuzuführen und schlagen nachstehende Änderung vor: *„Änderung eines wesentlichen Anlagenteiles“ eine Änderung der Anlage [Adaptierungen, Abänderungen, Erweiterungen, Austäusche ausgenommen jene von Verschleißteilen, nicht aber Servicemaßnahmen, Reinigungsarbeiten, Einstellungen des Geräts, Wartungsarbeiten], die Anlagenteile nicht aber Verschleißteile betreffen, welche insbesondere eine erhebliche Auswirkung auf die Leistung, die von der Anlage ausgehenden Emissionen, den Wirkungsgrad, die Lebensdauer, die Brennstoffnutzung und die Einsatzmöglichkeiten der Anlage haben“*

c. Fossile Brennstoffe

In § 4 Abs 1 Z 5 bis Z 8 sind die fossilen Brennstoffe angeführt. Aufgrund der Aufzählung ist nicht erkennbar, unter welche Ziffer LNG (liquefied natural gas, dh verflüssigtes Erdgas/Flüssigerdgas) zu subsumieren ist. Bei LNG handelt es sich um Gas, welches durch Herunterkühlen in einen flüssigen Zustand versetzt wird. Der fossile Rohstoff besteht zu rund 90% aus energiereichem Methan. Da dieses Gas in der Aufzählung fehlt, möge seitens des Gesetzgebers klargestellt werden, ob es sich dabei um ein fossiles Flüssiggas [Z 7] oder um einen gasförmigen fossilen Brennstoff [Z 8] handelt.

d. Zentrale – dezentrale Anlage

Nach der Begriffsbestimmung des § 4 Abs 1 Z 9 EWG handelt es sich bei einer zentralen Anlage um eine Anlage, über die mehrere oder alle Nutzungseinheiten eines oder mehrerer Gebäude mit Wärme versorgt werden.

Da eine Nutzungseinheit iSd Z 12 auch nur ein Einfamilienhaus/Einzelhaus sein kann, in dem sich nur eine Nutzungseinheit, nämlich die Wohnung befindet, nicht aber sonstige Nutzungseinheiten, die anderen Zwecken als der Befriedigung von Wohnbedürfnissen dienen, sollte die Z 9 diesbezüglich korrigiert werden.

Klarstellend sollte vom Gesetzgeber dargelegt werden, wie sich die Situation bei einer Reihenhausanlage auf einer Liegenschaft, an der Wohnungseigentum begründet wurde, darstellt. Reihenhäuser können in geschlossener Bauweise einen ganzen Häuserblock einnehmen oder in offener Bauweise in einzelne Hausgruppen oder Einzelreihenhäuser aufgegliedert sein. Wenn nunmehr jedes Einzelreihenhaus oder jeder Häuserblock mit mehreren Reihenhäusern über eine Anlage zur Wärmebereitstellung verfügt, stellt sich die Frage, ob es sich um eine zentrale oder dezentrale Anlage handelt. Dieser Frage kommt erhebliche Bedeutung zu, da es gerade im ländlichen Gebiet viele Reihenhausanlagen gibt; wobei unseres Erachtens je nach Gegebenheit bei jedem Haus oder jedem Häuserblock von einer zentralen Anlage ausgegangen werden müsste.

e. Nutzungseinheit Z 12

Offen ist momentan die Frage, ob Einraumwohnungen, die noch mancherorts vorhanden sind, eine Nutzungseinheit iSd Z 12 darstellen. Unter Nutzungseinheit wird nach den Erläuternden Bemerkungen nämlich nur eine Gesamtheit mehrerer Räume verstanden; einzelne Räume gelten nicht als Nutzungseinheit.

f. Stand der Technik Z 14

Da in den Erläuternden Bemerkungen darauf verwiesen wird, dass Begriff und Definition des Stands der Technik jenem Verständnis entsprechen, wie dies in Landes- und Bundesgesetzen vielfach verankert ist, erscheint es nicht notwendig, auch im EWG eine neue Legalbestimmung des Stands der Technik zu definieren, dies mit dem Hinweis darauf, dass „insbesondere jene vergleichbaren Verfahren, Einrichtungen oder Betriebsweisen heranzuziehen sind, welche am effizientesten zur Erreichung der in § 2 EWG enthaltenen Ziele sind“. **Es wird ausdrücklich ersucht, von einer neuen weiteren gesetzlichen Begriffsbestimmung zur Definierung des Stands der Technik Abstand zu nehmen.**

g. Qualitätsgesicherte Fernwärme Z 15

Im Zusammenhang mit dieser Begriffsbestimmung stellt sich die Frage, was unter einer „festgelegten Regelung zur Preisänderung“ zu verstehen ist und wer diese Regelung festlegt. Eine etwaige behördliche Preisregelung sollte nicht nur die Preise für die Lieferung der Fernwärme, sondern auch die Höhe der Anschlusskosten regeln. Es fehlt bei dieser Begriffsdefinition der Hinweis, welche unabhängige Stelle Auskunft darüber erteilen darf/kann (zB Gemeinden), ob es sich bei einem Fernwärmebetrieb eines Fernwärmeunternehmens um qualitätsgesicherte Fernwärme handelt.

4. § 5 EWG Wärmebereitstellung in neuen Baulichkeiten

Die Errichtung, der Einbau sowie die Aufstellung einer oder mehrerer Anlagen zur Wärmebereitstellung, die für den Betrieb mit gasförmigen fossilen Brennstoffen (zB Erdgas) geeignet sind, sind in neuen Baulichkeiten iSd Begriffsbestimmung des § 4 Abs 1 lit a EWG ab 1. Jänner 2023 unzulässig. Dies gilt jedoch nicht für neue Baulichkeiten, für die gemäß den bis dahin geltenden bundes- oder landesrechtlichen Regelungen eine Bewilligung vor dem 1. Jänner 2023 beantragt und erteilt wurde und nicht erloschen ist. Auch wenn die gemeinnützigen Bauvereinigungen im Neubau im Regelfall nicht mehr auf die Wärmebereitstellung mit gasförmigen fossilen Brennstoffen zurückgreifen, könnte es doch noch anhängige Bauverfahren geben, die von dieser Regelung betroffen werden. Im Zeitpunkt der Baueinreichung/der Antragstellung ist das Projekt in der Regel fertig vorbereitet.

Aus rechtlicher Sicht erscheint es nicht zumutbar, auf die Erteilung der Bewilligung durch die Behörde abzustellen, da es ausschließlich an der Behörde liegt, wann eine Bewilligung erteilt wird. Es wird ersucht, diese Bestimmung dahingehend abzuändern, dass **lediglich die Antragstellung vor dem 1. Jänner 2023 das maßgebliche Kriterium darstellt.**

Seitens des BMK darf nicht übersehen werden, dass – etwa aufgrund von Einwendungen von LiegenschaftsnachbarInnen oder auch aufgrund von Untätigkeit des/der zuständigen Referenten/Referentin – die Erteilung der Bewilligung oft erst nach einem Jahr oder sogar später

erfolgt und die Verfahrensdauer von dem/der AntragstellerIn nicht beeinflusst werden kann. Es darf gemeinnützigen Bauvereinigungen, die nach der bei Antragseinbringung maßgeblichen Rechtslage gesetzeskonform und ordnungsgemäß den Antrag gestellt haben, nicht die Dauer des Behördenverfahrens zur Last gelegt werden.

Es möge daher der Ausnahmetatbestand des § 5 Abs 2 EWG dahingehend geändert werden, dass für Zulässigkeit einer Errichtung, der Einbau oder die Aufstellung einer oder mehrerer Anlagen, die für den Betrieb mit gasförmigen fossilen Brennstoffen geeignet sind, ausnahmslos nur die Antragstellung vor dem 1. Jänner 2023, nicht aber der Zeitpunkt der Bewilligung des Bauverfahrens das maßgebliche Kriterium darstellt.

Klarstellend solle in der Überschrift des § 5 EWG festgehalten werden, dass das Verbot sowohl die Errichtung dezentraler als auch die Errichtung zentraler Anlagen betrifft.

5. § 6 EWG Allgemeines Stilllegungsgebot von Anlagen zur Wärmebereitstellung

Die Verpflichtung zur Stilllegung zentraler oder dezentraler Anlagen zur Wärmebereitstellung bis 30. Juni 2035 bzw bei Betrieb mit gasförmigen fossilen Brennstoffen vor Ablauf des 30. Juni 2040 wird im EWG als „Gebot“ bezeichnet. Tatsächlich handelt es sich jedoch – wie dies auch in den Erläuternden Bemerkungen dargelegt wird – um eine Verpflichtung zur Stilllegung klimaschädlicher Heizsysteme und zum Umstieg auf klimafreundliche Heizsysteme. Gegenüber dem/der RechtsanwenderIn wäre diese Verpflichtung noch deutlicher erkennbar, wenn daher die Überschrift dieser Bestimmung auch in eine „Allgemeine Stilllegungsverpflichtung“ abgeändert wird.

Dieses allgemeine Stilllegungsgebot von Anlagen zur Wärmebereitstellung ist zu starr und zu einschränkend. Die Pflicht zur Erhaltung eines Gebäudes und damit auch zur Behebung von Baugebrechen findet im Wohnrecht ihre Grenze in der Unwirtschaftlichkeit. Nunmehr ist zwar dem Gesetzgeber des EWG bewusst, dass in einigen Einzelfällen die Umstellung auf eine klimaneutrale Technologie technisch oder rechtlich unmöglich sein kann oder die Grenze der Wirtschaftlichkeit überschreitet. Aus diesem Grunde ist auch laut Anhang I eine Zumutbarkeitsprüfung zur Klärung, ob im Einzelfall – etwa in Kultur- und Naturerbstätten mit außergewöhnlichem universellem Wert oder bei Gebäuden, die unter Denkmal- oder Ensembleschutz stehen – eine klimafreundliche Anlage auch tatsächlich eine funktionierende Wärmebereitstellung sicherstellen kann, zulässig. Die Erläuternden Bemerkungen weisen selbst darauf hin, dass es kostenmäßig nicht überschaubare Gesamtlösungen geben wird, die aufgrund ihrer völligen Unwirtschaftlichkeit einer Umsetzung entgegenstehen. Dies hätte der Gesetzgeber aber auch beim Allgemeinen Stilllegungsgebot von Anlagen zur Wärmebereitstellung zwingend berücksichtigen müssen und anstelle dieses starren allgemeinen Stilllegungsgebots zu einem festgesetzten Endtermin auch eine Ausnahmeregelung für diese Fälle finden müssen, um einen unverhältnismäßigen Grundrechtseingriff in das Eigentumsrecht dieser GebäudeeigentümerInnen zu verhindern. In

diesen Ausnahmefällen erscheint auch das übergeordnete öffentliche Interesse keine nachvollziehbare Rechtfertigung zu sein.

6. § 7 EWG Mitteilungsverpflichtung

Ab 1. Jänner 2023 gibt es für Anlagen, die für den Betrieb mit fossilen Brennstoffen geeignet sind, bei erstmaliger Inbetriebnahme einer Anlage oder einer Anlage, an der ein wesentlicher Anlagenteil geändert wurde, eine Mitteilungspflicht. Laut § 7 EWG ist der Name des Eigentümers des Gebäudes mitzuteilen. Nach dem allgemein gehaltenen Gesetzeswortlaut wäre davon auszugehen, dass diese Verpflichtung sowohl bei dezentralen als auch zentralen Anlagen zur Anwendung gelangt. Den Erläuternden Bemerkungen ist jedoch einschränkend zu entnehmen, dass von der Mitteilungspflicht [lediglich] alle Fälle, die im Gefolge des Erneuerbarengabotes gem § 8 EWG, des altersbedingten Stilllegungsgebots gemäß § 10 EWG oder Umstellungsgebotes gemäß § 11 EWG durchgeführt werden, erfasst werden. Nach den Ausführungen in den Erläuternden Bemerkungen würde es somit keine Mitteilungspflicht bei der Erneuerung, Verbesserung oder einer Sanierung einer **dezentralen für den Betrieb mit gasförmigen fossilen Brennstoffen geeignete Anlage** in einem Gebäude in einem Gebiet, in dem qualitätsgesicherte Fernwärme nicht vorhanden ist bzw ein entsprechendes Ausbauggebiet auch nicht vorgesehen ist, geben. Denn dieser Sachverhalt ist weder unter § 8 EWG noch unter § 10 oder 11 EWG subsumierbar. **Da die Ausführungen in den Erläuternden Bemerkungen vom Gesetzeswortlaut abweichen, möge aus Gründen der Rechtssicherheit im Gesetzeswortlaut des § 7 Abs 1 EWG klargestellt werden, dass für diese dezentralen Wärmebereitstellungsanlagen keine Mitteilungsverpflichtung besteht.**

Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob die Information über den Eigentümer des Gebäudes wirklich notwendig ist. Man denke in diesem Zusammenhang nur an den Fall, dass ein Mieter oder ein Wohnungseigentümer eine dezentrale Heizungsanlage auf eigene Kosten in seinem Mietobjekt eingebaut hat. Warum soll bei einer solchen Fallkonstellation seitens des Mitteilungsverpflichteten ein Grundbuchsauszug eingeholt werden, um die aktuellen Eigentümer der Liegenschaft bekanntgeben zu können? Bei längeren, insbesondere unbefristeten Mietverhältnissen ist dem Gebäudeeigentümer bzw dem Verwalter oft nicht bekannt, mit welcher dezentralen Anlage eine Wohnung mit Wärme versorgt wird. Beim Vorhandensein einer dezentralen Anlage in einer Nutzungseinheit sollen daher die Auskunftspflichten nach dem EWG die BewohnerInnen der jeweiligen Nutzungseinheit und nicht den Gebäudeeigentümer treffen. Sollte nach Ansicht des BMK ein diesbezügliches Informationsbedürfnis bestehen, könnte unseres Erachtens bspw anstelle der GebäudeeigentümerInnen auch der Name des bestellten Hausverwalters/der bestellten Hausverwalterin bekanntgegeben werden.

Darüber hinaus ist der von dieser Norm betroffene Adressatenkreis nicht erkennbar. Um hier eine einheitliche Vorgehensweise in den Bundesländern gewährleisten zu können, erscheint es sinnvoll, den von der Mitteilungsverpflichtung betroffenen Adressatenkreis festzulegen. Unseres

Erachtens könnte es sich hierbei aus Gründen der Effizienz um den Professionisten, der mit der Inbetriebnahme der Anlage oder der Änderung des wesentlichen Anlagenteils beauftragt ist, handeln. Etwaig verabsäumte Mitteilungsverpflichtungen dieser Person dürfen aber nicht zu Lasten des Gebäudeeigentümers/der Gebäudeeigentümerin oder der von der Inbetriebnahme oder Änderung der Anlage betroffenen MieterInnen/Nutzungsberechtigten oder WohnungseigentümerInnen gehen.

Klargestellt werden sollte unseres Erachtens auch, dass diese Information lediglich deklarativer Natur ist.

7. § 8 EWG Erneuerbarengesetz bei zentralen Anlagen zur Wärmebereitstellung

a. Klarstellung hinsichtlich zentraler Wärmebereitstellungsanlagen, die mit gasförmig fossilen Brennstoffen betrieben werden

Im Einleitungssatz des § 8 Abs 1 EWG ist allgemein festgehalten, dass zentrale Anlagen zur Wärmebereitstellung bei der Umstellung auf eine andere Art und Weise der Wärmebereitstellung zu erneuern, zu verbessern und zu sanieren sind, sodass diese ausschließlich mit erneuerbaren Energieträgern oder mit qualitätsgesicherter Fernwärme betrieben werden können. Aufgrund der allgemeinen Formulierung des Einleitungssatzes des § 8 Abs 1 EWG besteht die Gefahr, dass diese Regelung dahingehend ausgelegt werden könnte, dass auch zentrale Wärmebereitstellungsanlagen, die mit gasförmig fossilen Brennstoffen betrieben werden, beginnend ab Inkrafttreten des EWG nur mehr durch klimafreundliche zentrale Wärmebereitstellungsanlagen erneuert, verbessert oder saniert werden dürfen. **Da dies aber – wie insbesondere aus den Erläuternden Bemerkungen erkennbar ist – nicht die Intention des Gesetzgebers ist, sollte der erste Satz des § 8 Abs 1 EWG aus Gründen der Rechtssicherheit aus dem Gesetzestext gestrichen werden, sodass klar erkennbar wird, dass § 8 EWG aktuell nicht für zentrale Wärmebereitstellungsanlagen, die mit gasförmig fossilen Brennstoffen betrieben werden, zur Anwendung gelangt.** Nach den Erläuternden Bemerkungen zu § 8 EWG sollen nämlich zentrale Anlagen auf Basis gasförmiger fossiler Brennstoffe erst Gegenstand des später folgenden Regelungspakets des § 6 Abs 2 EWG werden und somit von der Bestimmung des § 8 EWG momentan nicht erfasst werden. Es handelt sich hierbei auch nicht, wie in den Erläuternden Bemerkungen angeführt, um einen „Ausnahmebereich“ von der Geltung des § 8 EWG; **vielmehr gelangt § 8 EWG für zentrale Wärmebereitstellungsanlagen in bestehenden Gebäuden, die mit gasförmig fossilen Brennstoffen betrieben werden, nicht zur Anwendung.**

b. Aufbau der Gesetzesbestimmung des § 8 EWG

Es wäre aus Gründen der Klarheit, Übersichtlichkeit, besseren Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit für die RechtsanwenderInnen wünschenswert, dass der Gesetzgeber die Gesetzesbestimmung des § 8 EWG vom Aufbau anders strukturiert. Dieser Wunsch betrifft

daneben insbesondere auch den komplexen und teilweise für die RechtsanwenderInnen schwer nachvollziehbaren Aufbau der Gesetzesbestimmung des § 11 EWG. Bei § 8 EWG sollte nach Absatz 1 der aktuelle Absatz 5 eingefügt werden. Bei dem in Absatz 5 angeführten Ausnahmetatbestands des technischen Notstands handelt es sich um einen Ausnahmetatbestand, welcher laut den Erläuternden Bemerkungen **ex lege für die Dauer von 12 Monaten den weiteren Betrieb mit flüssigen fossilen Brennstoffen oder mit fossilem Flüssiggas oder mit festen fossilen Brennstoffen erlaubt, ohne dass es einer Antragstellung bedarf**. Erst danach sollten jene Ausnahmetatbestände in weiteren Absätzen angeführt werden, welche beantragt werden müssen und lediglich mittels Bescheides zugelassen werden.

c. Meldung eines vor dem Inkrafttreten des EWG gestarteten Vorhabens

In bestehenden Gebäuden ist eine Umstellung auf eine klimafreundliche Anlage nach § 8 Abs 1 EWG nicht notwendig, wenn das Rechtsgeschäft über den Erwerb oder die Auftragsdurchführung zur Erneuerung, Verbesserung oder Sanierung der Anlage nachweislich **vor Ablauf des 1. Jänner 2023** abgeschlossen wurde und die Inbetriebnahme der Anlage innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung mitgeteilt wird. Gerade unter dem in den Erläuternden Bemerkungen aufgezeigten Aspekt, dass zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des EWG schon gestartete Vorhaben unverändert nach den bislang geltenden Bestimmungen umgesetzt werden können, erscheint es uns unverhältnismäßig, diese Ausnahme von der fristgerechten Information abhängig zu machen. Gerade Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern oder Reihenhäuser werden oftmals nicht wissen, woher diese die Information erlangen können.

Problematisch ist es unseres Erachtens, dass ein Fristversäumnis, dh eine verspätete Informationsmitteilung oder ein versehentliches Unterlassen der Information die Rechtsfolge nach sich ziehen soll, dass die funktionstüchtige Anlage, die noch mit fossilen Brennstoffen betrieben wird – weil gerade erst repariert – sofort auf eine neue klimafreundliche Anlage umzustellen und die bestehende funktionstüchtige Wärmebereitstellungsanlage stillzulegen ist. Die nicht fristgerechte Mitteilung sollte noch nicht diese gravierende Sanktion nach sich ziehen. **Wir ersuchen, die Ausnahme lediglich davon abhängig zu machen, dass das Rechtsgeschäft über den Erwerb oder die Auftragsdurchführung zur Erneuerung, Verbesserung oder Sanierung der Wärmebereitstellungsanlage vor Ablauf des 1. Jänner 2023 erfolgt ist.** Sollte die Mitteilung weiterhin seitens des BMK als notwendig bzw zweckdienlich erachtet werden, so möge gesetzlich klargestellt werden, dass diese lediglich deklarativen Informationscharakter hat, aber nicht die obig angeführte Rechtsfolge auslöst. Die RechtsanwenderInnen sollten nicht – gerade nicht in den ersten Jahren nach Inkrafttreten – mit einer solchen Rechtsfolge und finanziellen Mehrbelastungen konfrontiert werden.

Klarestellt werden sollte in diesem Zusammenhang auch, welcher Zeitpunkt als Zeitpunkt der Inbetriebnahme zu beurteilen ist, da im Gesetzeswortlaut des § 8 Abs 1 EWG zwischen Fertigstellung und Inbetriebnahme unterschieden wird.

d. Antrag des Eigentümers auf Geltendmachung eines objektiven Ausnahmetatbestands iSd § 8 Abs 2 EWG

Bei Erneuerung, Verbesserung oder Sanierung einer schon bestehenden zentralen Anlage zur Wärmebereitstellung in bestehenden Gebäuden, die für den Betrieb mit flüssigen fossilen Brennstoffen oder mit fossilem Flüssiggas geeignet ist oder die mit festen Brennstoffen betrieben wird, kann auf **Antrag der EigentümerInnen des Gebäudes** eine Ausnahme von der Umstellung auf eine klimafreundliche Anlage geltend gemacht werden.

Für Eigentümergemeinschaften in Wohnungseigentumsanlagen sollte klargestellt werden, dass dieser Antrag auch autonom **von dem/der bestellten VerwalterIn** gestellt werden kann **und diese Maßnahme der ordentlichen Verwaltung iSd § 28 WEG 2002 zu unterstellen ist**. Bei einer zentralen Wärmebereitstellungsanlage handelt es sich um eine Gemeinschaftsanlage. Der/Die in einer Wohnungseigentumsanlage bestellte VerwalterIn hat ordnungsgemäße Erhaltungsarbeiten der allgemeinen Teile der Liegenschaft nach eigenem pflichtgemäßem Ermessen grundsätzlich selbst durchzuführen. Wenn nunmehr die bestehende Anlage zu sanieren ist, ohne dass gleichzeitig eine Umstellung auf eine klimafreundliche Anlage erfolgt, wäre diese Erhaltungsmaßnahme als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung zu subsumieren. In der Praxis wäre es aus Gründen der Effizienz daher wünschenswert, dass der/die bestellte VerwalterIn für die Eigentümergemeinschaft schon kraft des EWG berechtigt ist, diesen Antrag stellen und nicht sämtliche MiteigentümerInnen gemeinschaftlich tätig werden müssen; nur weil diese Maßnahme außerhalb der wohnungseigentumsrechtlichen Verwaltungstätigkeit liegt.

Es möge daher der erste Satz des § 8 Abs 2 EWG wie folgt abgeändert werden: *„Soweit die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach anderen bundes- oder landesrechtlichen Regelungen dem nicht entgegenstehen, sind Ausnahmen von Abs. 1 auf Antrag des Eigentümers bzw der Eigentümerin des Gebäudes, das durch die Anlage mit Wärme versorgt wird, bzw des bestellten Verwalters bzw der bestellten Verwalterin, bei Vorliegen eines der begründenden Ausnahmetatbestände („objektiver Ausnahmetatbestand“) mit Bescheid zuzulassen.“*

e. Objektiver Ausnahmetatbestand Prüfung gemäß Anhang I

Zu den Ausnahmetatbeständen findet sich in den Erläuternden Bemerkungen die Ausführung, dass der Umstieg auf eine klimaneutrale Anlage dann nicht erfolgen muss, wenn diese nur mit unzumutbarem technischem und damit einhergehendem wirtschaftlichem Aufwand umgesetzt werden kann. Zur Zumutbarkeitsprüfung wird festgehalten, dass wirtschaftliche Aspekte (bspw erforderliche Investitionskosten) mitberücksichtigt werden bzw besser gesagt mitzuberücksichtigen sind. **Eine Entsprechung im Gesetzestext findet sich dazu nicht.** Der Gesetzgeber geht vielmehr davon aus, dass eine Umstellung auf die im Anhang I festgelegten Technologien jedenfalls und immer wirtschaftlich zumutbar ist, ohne dass dabei Rücksicht auf die jeweils gegebenen gebäudespezifischen Verhältnisse genommen wird. Hierbei wird seitens des

Gesetzgebers jedoch übersehen, dass es Baulichkeiten geben kann, bei denen eine Umrüstung technisch äußerst schwierig ist und diese demnach nur mit hohem – unzumutbaren – finanziellen Aufwand zu bewerkstelligen ist. Die Erläuternden Bemerkungen weisen selbst darauf hin, dass es kostenmäßig nicht überschaubare Gesamtlösungen geben wird, die einer Umsetzung entgegenstehen, sodass es aus Gründen der Rechtssicherheit notwendig ist, dass dieser für die GebäudeeigentümerInnen wesentliche Aspekt auch entsprechend Eingang in den Gesetzeswortlaut findet.

f. Entfall der Zumutbarkeitsprüfung gemäß Anhang I

EigentümerInnen des Gebäudes haben glaubhaft zu machen, dass der Anschluss an qualitätsgesicherte Fernwärme vorhanden ist oder ein entsprechendes Ausbaugebiet vorgesehen ist und bis 30. Juli 2035 umgesetzt wird oder das Gebäude in den **kommenden zwei Jahren thermisch saniert wird**, sodass sich die Energiekennzahlen im Sinne einer größeren Renovierung vermindern werden und dadurch die Heizlast reduziert wird, oder **das Gebäude abgerissen wird**.

Es wäre wünschenswert, wenn zumindest in den Erläuternden Bemerkungen näher erläutert wird, welche Anforderungen an eine Glaubhaftmachung gestellt werden. Reicht im Falle der Durchführung einer thermischen Sanierung die Information des/der VerwalterIn, dass die Sanierung beabsichtigt ist, oder ist ein rechtsgültiger Beschluss der Eigentümergemeinschaft erforderlich?

Dafür, dass die Prüfung nach Z 1 entfallen kann, ist es erforderlich, dass jedes Fernwärme-Unternehmen verpflichtend auf seiner Homepage veröffentlicht, ob es sich um eine qualitätsgesicherte Fernwärme handelt bzw wo die Ausbaugebiete vorhanden sind, in denen rechtsverbindlich bis 30. Juni 2035 der Anschluss an qualitätsgesicherte Fernwärme angeboten wird. Diese Verpflichtung ist leider nicht im Entwurf des EWG festgehalten. Um das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen, ist es wichtig, dass dekarbonisierungswillige GebäudeeigentümerInnen diese Information jederzeit schnell erlangen.

Dass die Zumutbarkeitsprüfung nach Anhang I lediglich dann entfallen darf, wenn die thermische Sanierung **innerhalb der kommenden zwei Jahre** erfolgt, geht leider an der Realität vorbei. Die thermische Sanierung von Gebäuden ist einer der besten Wege, um Energie und CO₂-Emissionen zu reduzieren, thermische Sanierungen sind daher im Regelfall aufwendig und ein Großprojekt. Dies wird vom Gesetzgeber leider nicht entsprechend gewürdigt, da dieser einerseits nicht die mögliche Dauer der technischen Umsetzung eines Sanierungsvorhabens (siehe aktuell Lieferverzögerung bei Baustoffen, Dauer von Baubewilligungsverfahren etc) aber auch nicht den Entscheidungsfindungsprozess innerhalb einer Eigentümergemeinschaft samt den damit im Zusammenhang stehenden Einspruchsmöglichkeiten einzelner EigentümerInnen oder bei einem Verfahren gemäß § 14 Abs 2 WGG auf Erhöhung der EVB bzw § 18 MRG auf Erhöhung des

Hauptmietzinses berücksichtigt. Es erscheint daher mehr als sachgerecht bei thermischen Sanierungen den Zeitraum von zwei Jahren auf fünf Jahre zu erhöhen.

Darüber hinaus rechtfertigen nach den Erläuternden Bemerkungen eine thermische Sanierung oder ein Gebäudeabriss **lediglich einmalig** den Entfall der Prüfung eines objektiven Ausnahmetatbestands gemäß Anhang I. Dem Gesetzestext kann diese Einschränkung jedoch nicht entnommen werden. Es wird ersucht, **mehrmalige Verlängerungen auch bei einer geplanten thermischen Sanierung oder einem Gebäudeabriss zu erlauben, sodass eine Prüfung gemäß Anhang I entfallen kann.** Bei Verlängerungen wäre es Aufgabe des/der GebäudeeigentümerIn darzulegen, welche Umstände, die außerhalb des Einflussbereiches des/der GebäudeeigentümerIn liegen, der fristgerechten thermischen Sanierung entgegengestanden sind, wie zB Lieferschwierigkeiten, technische Umstände oder laufende Gerichtsverfahren [etwa gemäß § 8 MRG oder § 18 MRG].

Dem Gebäudeabriss, bei dem die Prüfung gemäß Anhang I entfallen darf, sollte auch das **Reconstructing durch Entkernung/Aushöhlung des bestehenden Gebäudes** (insbesondere im WGG) und Neuschaffung von neuen Wohnobjekten; dies unter Einbeziehung alter Gebäudeteile, denen unter dem Aspekt der Vermietbarkeit keine selbstständige Bedeutung zukommt, gleichgesetzt werden.

g. Instanzenzug

In den Erläuternden Bemerkungen ist nicht näher ausgeführt, warum gemäß § 8 Abs 4 EWG ein besonderer Instanzenzug dahingehend etabliert wird, dass gegen einen abweisenden Bescheid lediglich der Verwaltungsgerichtshof oder der Verfassungsgerichtshof angerufen werden dürfen. Der Instanzenzug führt grundsätzlich von der Verwaltungsbehörde an das jeweilige Verwaltungsgericht und anschließend erst zum Verwaltungsgerichtshof und/oder zum Verfassungsgerichtshof. Wenn ein Bundesland dies landesrechtlich vorsieht, wäre auch ein administrativer Instanzenzug im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden möglich. **Wir ersuchen daher höflich, die Regelung dahingehend abzuändern, dass der übliche Instanzenzug auch für die EWG-Verfahren zur Anwendung gelangt.**

8. § 9 EWG Datenerfassung und Informationsverpflichtung bei Stilllegung und Umstellung

Wie schon ausgeführt wurde, ist bei den Informationsverpflichtungen darauf Bedacht zu nehmen, dass diese Auskunftspflichten bei dezentralen Wärmebereitstellungsanlagen in Nutzungseinheiten nicht der/die GebäudeeigentümerIn, sondern immer die BewohnerInnen der jeweiligen Nutzungseinheiten [etwa MieterInnen, Nutzungsberechtigte oder die jeweiligen selbstnutzende WohnungseigentümerInnen] treffen müssen, weil dem/der GebäudeeigentümerIn bzw dem/der VerwalterIn oft nicht bekannt ist [etwa bei längeren

unbefristeten Mietverhältnissen], mit welcher dezentralen Anlage eine Nutzungseinheit in concreto mit Wärme versorgt wird.

9. § 10 EWG Altersbedingtes Stilllegungsgebot bei zentralen Anlagen zur Wärmebereitung

Es möge der erste Satz des § 10 Abs 2 EWG wie folgt abgeändert werden: *„Soweit die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach anderen bundes- oder landesrechtlichen Regelungen dem nicht entgegenstehen, sind auf Antrag des Eigentümers bzw der Eigentümerin des Gebäudes, das durch die Anlage mit Wärme versorgt wird, bzw vom bestellten Verwalter bzw. der bestellten Verwalterin Ausnahmen von Abs. 1 bei Vorliegen eines der nachstehenden Ausnahmetatbestände mit Bescheid zuzulassen.“*

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zu § 8 EWG und halten ausdrücklich fest, dass die dort angeführten Fragen, Unklarheiten bzw Bedenken auch bei § 10 EWG bestehen. Ergänzend weisen wir noch auf folgende Aspekte hin:

a. Erweiterung der Ausnahmetatbestände

Hinsichtlich der datenschutzrechtlichen Bedenken im Zusammenhang mit dieser Regelung verweisen wir auf unsere Bedenken, die wir unter Punkt 2 zur Datenschutz-Folgenabschätzung gemäß Art 35 EU-Datenschutz-Grundverordnung schon zusammengefasst haben.

Neben den im Gesetz angeführten technischen und persönlichen Ausnahmetatbeständen sollte ein weiterer Ausnahmetatbestand, und zwar der **„Versorgungstatbestand“** in die Gesetzesbestimmung des § 10 EWG aufgenommen werden. Ist eine für das Gebäude grundsätzlich technisch und wirtschaftlich zumutbare klimafreundliche Alternative aufgrund eines Versorgungsnotstands im Hinblick auf die Lieferbarkeit der Wärmebereitstellungsanlagen bzw Teilen davon aber auch aufgrund der Nicht-Verfügbarkeit entsprechender Professionisten zur zeitgerechten Installation der Geräte nicht vorhanden, so sollten die an sich dekarbonisierungswillige GebäudeeigentümerInnen berechtigt sein, für die Dauer dieses Versorgungsnotstands – ähnlich wie bei § 8 EWG bei einem technischen Notstand – kraft Gesetzes ihre alte Wärmebereitstellungsanlage weiter zu betreiben.

Beim („persönlichen“) Ausnahmetatbestand nach § 10 Abs 2 Z 2 EWG stellt sich darüber hinaus die Frage, wie der Begriff des Gebäudes zu verstehen ist. Zu eng gefasst ist unseres Erachtens, dass nach den Erläuterungen nur Ein- bzw Zweifamilienhäuser darunterfallen sollen; vielmehr sollten auch Reihenhäuser einer Reihenhausanlage unter diesen Ausnahmetatbestand subsumiert werden. Der Gesetzgeber hat nämlich übersehen, dass Reihenhausanlagen zwar oftmals baulich miteinander verbunden sind, jedoch über jeweils eigene Wärmeversorgungsanlagen verfügen und Ein- und Zweifamilienhäusern ähneln. Darüber hinaus kann die Umstellung eines Heizsystems in einem Reihenhaus für die einzelnen

WohnungseigentümerInnen bzw für die NutzerInnen des Reihenhauses im Fall einer Vermietung eine gleich große Belastung darstellen wie die Belastung in einem Einfamilienhaus.

Wir schlagen daher folgende Änderung vor: „2. Eine Gesamtbeurteilung der individuellen Lebenssituation einer Person, die in einem Gebäude mit höchstens zwei Nutzungseinheiten oder in einem Reihenhaus in einer Reihenanlage hat, [...]“

Gesellschaftspolitisch stellt sich bei den persönlichen Ausnahmetatbeständen darüber hinaus die grundsätzliche Frage, ob es nicht gerechtfertigt ist, neben einer Pflegebedürftigkeit oder dem gesundheitlichen Zustand auch erhebliche wirtschaftliche Probleme bei einer allfälligen Umstellung in Richtung Dekarbonisierung des Heizsystems doch auch angemessen zu berücksichtigen. Derartige Umstellungen des Heizsystems erfordern ja meist erheblich finanzielle Mittel. Soll ein/eine EigentümerIn eines Einfamilienhauses, eines Doppelhauses oder eines Reihenhauses – die in den letzten Jahrzehnten überwiegend in den ländlichen Gebieten errichtet wurden –, die/der über keine entsprechenden Rücklagen verfügt und etwa aufgrund ihres/seines Alters auch als nicht kreditwürdig gilt, tatsächlich mit einer Verwaltungsstrafe sanktioniert werden, weil die Umstellung auf ein klimaneutrales Heizsystem trotz der Fördermodelle finanziell nicht möglich ist? Darüber hinaus kann es aber auch Fälle geben, bei denen Personen – welche keinen Anspruch auf Förderung haben – durch die Umstellung unzumutbar wirtschaftlich [finanziell] belastet werden.

10. § 11 EWG Umstellungsgebot bei dezentralen Anlagen zur Wärmebereitstellung

a. Ausnahmen vom verpflichtenden Umstellungsgebot

In § 11 Abs 1 EWG ist die öffentlich-rechtliche Verpflichtung – die in der Überschrift jedoch nur als „Gebot“ bezeichnet wird – normiert, dass in allen Gebäuden mit einer oder mehreren bestehenden dezentralen Anlagen zur Wärmebereitstellung, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden (können), zwingend und somit verpflichtend bis 2035 bzw 2040 eine zentrale klimaneutrale Anlage zur Wärmebereitstellung zu errichten ist. AdressatIn dieser Rechtsnorm ist der/die GebäudeeigentümerIn. Diese generelle Umstellungsverpflichtung – ohne Berücksichtigung etwaiger Ausnahmen – stellt einen erheblichen – in manchen Fällen auch unverhältnismäßigen – Eingriff in das Eigentumsrecht der GebäudeeigentümerInnen dar und erscheint daher verfassungsrechtlich bedenklich. Mit der Errichtung einer zentralen Anlage gehen erhebliche Investitionskosten einher, welche in vielen Fällen auch nicht durch die vorhandenen Fördertöpfe abgedeckt werden können. Weiters kann es Fälle geben, wo es keinen Platz für die Errichtung einer zentralen Wärmebereitstellungsanlage gibt, wo dies technisch nicht möglich ist oder eine solche zentrale Anlage unwirtschaftlich ist. Die enge, restriktive rechtliche Ausgestaltung des § 11 EWG nimmt momentan nicht auf diese Fälle Rücksicht. Wir ersuchen das BMK daher höflich, gemeinsam mit den zuständigen Abteilungen des BMJ [Wohnrecht] und BMDW [Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht] Kriterien zu erarbeiten, wann von einer rechtlichen oder technischen Unmöglichkeit oder einer Unmöglichkeit im Sinne der Unwirtschaftlichkeit

auszugehen ist und für diese Fälle in § 11 EWG eine Ausnahme von der Verpflichtung zur Errichtung einer zentralen Anlage zu verankern.

Die Umstellungsverpflichtung soll nach § 11 Abs 1 EWG auch dann zur Anwendung gelangen, wenn sich **lediglich eine** dezentrale Anlage zur Wärmebereitstellung der Raumheizung oder zur Warmwasserbereitung in einem Gebäude befindet. Es kann aber oftmals auch technisch und wirtschaftlich sinnvoll begründet gewesen sein, dass anstelle des Anschlusses an eine zentrale Anlage eine dezentrale Wärmebereitstellungsanlage etwa in einem Dachgeschoßausbau oder in einem Um- oder Zubau eingebaut wurde. Sollen tatsächlich auch bei solchen Fallkonstellationen die Gebäudeeigentümer zur Umstellung auf eine zentrale Wärmebereitstellungsanlage verpflichtet werden?

Die Umstellungsverpflichtung gilt für Gebäude, deren dezentrale Wärmebereitstellungsanlagen mit gasförmig fossilen Brennstoffen betrieben werden, wenn sich das Gebäude in einem Gebiet befindet, in dem qualitätsgesicherte Fernwärme vorhanden ist. Das Vorhandensein einer qualitätsgesicherten Fernwärme darf unseres Erachtens jedoch nicht das alleinige Kriterium sein, da der Gesetzgeber nicht darauf Bedacht nimmt, dass der Anschluss an die Fernwärme oftmals exorbitant hohe Kosten – öfters auch mehrere Euro 100.000 – verursacht. Sollte der Gesetzgeber auch nach dem Begutachtungsverfahren diese Bestimmung weiterhin als verfassungsrechtlich unbedenklich und notwendig ansehen, wird ersucht, den ersten Satz des § 11 Abs 1 EWG wie folgt abzuändern: *In Gebäuden, in welchen mehr als 50% der Nutzfläche mit dezentralen Anlagen zur Wärmebereitstellung*

1. *die für den Betrieb mit flüssigen fossilen Brennstoffen oder mit fossilem Flüssiggas geeignet sind oder die mit festen fossilen Brennstoffen betrieben, oder*
2. *- sofern sich das Gebäude in einem Gebiet befindet, in dem qualitätsgesicherte Fernwärme vorhanden ist oder ein entsprechendes Ausbaugebiet vorgesehen und bis spätestens 2035 rechtsverbindlich umzusetzen ist und der Anschluss zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten verbindlich gewährleistet ist – die für den Betrieb mit gasförmigen fossilen Brennstoffen geeignet sind,*

versorgt wird, hat der Eigentümer bzw die Eigentümerin des Gebäudes [...].

b. Vom Mieter eingebaute dezentrale Wärmebereitstellungsanlagen

In diesem Zusammenhang möchten wir ausdrücklich auf folgenden Aspekt hinweisen: Dezentrale Anlagen wurden in der Vergangenheit häufig nicht von dem/der VermieterIn, sondern von dem/der in der Nutzungseinheit lebenden MieterIn errichtet. Die von dem/der MieterIn selbst errichtete Heiztherme gilt als nicht mitvermietet. Die Erhaltungspflicht des/der VermieterIn umfasst nach der aktuellen wohnrechtlichen Rechtslage lediglich Arbeiten, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses erforderlich sind. Anderes gilt freilich im Fall des anfänglichen Fehlens jeglicher Heizung im Mietgegenstand und dem

erstmaligen Einbau einer Heizung durch den/die MieterIn. Diese dezentral von dem/der MieterIn selbst eingebaute Heizung ist als nicht mitvermietet anzusehen und der/die VermieterIn ist daher nicht erhaltungspflichtig. Der/Die GebäudeeigentümerIn ist auch nicht EigentümerIn der Heizanlage [etwa des Ölofens], wenn diese mit dem Gebäude nicht in untrennbarer Verbindung steht.

Nun wird der/die GebäudeeigentümerIn als AdressatIn des § 11 EWG zur Errichtung einer zentralen Anlage mit einer ausreichenden Leistung zum Anschluss aller Nutzungseinheiten verpflichtet. In Folge ist sie/er auch für die Wartung und Erhaltung dieser Anlage zuständig, während bisher die MieterInnen selbst für die Erhaltung der von ihnen selbst errichteten dezentralen Anlage verpflichtet waren.

c. Notwendige gesetzliche Verankerung der korrespondierenden Duldungsverpflichtung der BewohnerInnen der Nutzungseinheiten

Zu § 11 EWG wird es einer Erweiterung der wohnrechtlichen Duldungspflichten bedürfen, da ansonsten die Umstellung auf zentrale Anlagen für die umstellungswilligen GebäudeeigentümerInnen scheitern wird. Bspw bietet § 8 MRG derzeit keine Möglichkeit, die Umstellung [Anschluss an eine zentrale Anlage] in der Wohnung zu erzwingen. Wie kann ein/eine VermieterIn diese in § 11 EWG auferlegten Verpflichtungen erfüllen? In § 8 Abs 2 Z 1 MRG wird von der Erhaltung mitvermieteter Heizthermen gesprochen, sodass der/die MieterIn nach der aktuellen Rechtslage zivilrechtlich einen Anspruch auf Erhaltung der bestehenden Gastherme hat und auch nur dies dulden muss, öffentlich-rechtlich der/die EigentümerIn aber einen Anschluss an eine zentrale Wärmebereitstellungsanlage vornehmen muss. Auch im ABGB-Mietrecht, WGG sowie im Wohnungseigentumsrecht stellt sich die Situation gleich dar. **Möchte man das Ziel der Umstellung auf klimaneutrale zentrale Wärmebereitstellungsanlagen auch in der Realität erreichen, bedarf es im EWG der Verankerung auch der entsprechenden Duldungsverpflichtungen, sodass die BewohnerInnen der Nutzungseinheiten das Betreten und die Benützung der Nutzungseinheit zu gestatten und alle Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und/oder Errichtungsarbeiten, die erforderlich sind, zuzulassen haben.** Der/Die GebäudeeigentümerIn ist nach dieser Bestimmung auch verpflichtet, die dezentralen Anlagen, die von den MieterInnen und nicht von ihr/ihm errichtet worden sind, stillzulegen; dies obwohl ihr/ihm die Anlage vielleicht gar nicht gehört [siehe das obig angeführte Beispiel des dezentralen Einzelofens, der von dem/der MieterIn errichtet worden ist]. Wie soll sie/er dieser Verpflichtung nachkommen, wenn ihm der Zutritt zur Nutzungseinheit von dem/der BewohnerIn ohne entsprechender Duldungsverpflichtung verwehrt wird?

d. Eigentümer der Nutzungseinheit

Gemäß Absatz 2 hat sich der Eigentümer bzw die Eigentümerin einer Nutzungseinheit binnen einer bestimmten Frist anzuschließen. Rechtlich unrichtig erscheint der Begriff „Eigentümer einer

Nutzungseinheit“, da mehrere MiteigentümerInnen nur nach § 825 ABGB das in ideelle Anteile zerlegte Eigentum an einer gemeinsamen Sache [der Liegenschaft] haben. Auch WohnungseigentümerInnen sind nicht EigentümerInnen der Nutzungseinheit, sondern haben nur ein dingliches Recht, über das WE-Objekt ausschließlich und alleine zu verfügen. Wir ersuchen daher aus Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit den zivilrechtlich unrichtigen Begriff „Eigentümer einer Nutzungseinheit“ durch die rechtlich korrekten Begriffe zu ersetzen. Dies begründet sich auch damit, dass sich ansonsten durch diese Wortwahl in der Praxis Rechtsfragen öffnen, wer denn in concreto mit dieser Begriffsbestimmung gemeint ist.

e. Änderungsvorschlag zu § 11 Abs 2 EWG

Momentaner/momentane AdressatIn dieser Rechtsbestimmung ist lediglich der Eigentümer bzw die Eigentümerin einer Nutzungseinheit. § 11 Abs 2 EWG sollte unseres Erachtens dahingehend abgeändert werden, dass auch jene Personen, die die dezentralen Anlagen in den Nutzungseinheiten errichtet haben, zum Anschluss an die zentrale Anlage verpflichtet sind: hierbei kann es sich um die MieterInnen oder sonstigen Nutzungsberechtigten, die in den Nutzungseinheiten leben, oder die selbstnutzenden WohnungseigentümerInnen oder die Nutzungseinheit selbstnutzenden bloßen MiteigentümerInnen handeln. Es wird daher ausdrücklich ersucht, den Adressatenkreis dieser Norm auch auf diese Personengruppen zu erweitern.

f. Frist zum Anschluss der Nutzungseinheit an die zentrale Anlage sowie zur Stilllegung der dezentralen Anlage

Aus den Erläuternden Bemerkungen zu § 11 EWG ergibt sich leider kein Hinweis, ob die in Absatz 2 angeführte Frist von fünf Jahre nur für jene Fälle zur Anwendung gelangt, bei denen eine Anschlussmöglichkeit an eine zentrale Anlage bereits im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes vorhanden ist oder auch für jene Fälle, bei denen eine Anschlussmöglichkeit erst nach Inkrafttreten des EWG errichtet wird und die betroffenen Personen sich innerhalb von fünf Jahren an diese neu errichtete Anlage anschließen müssen. Wird eine zentrale Anlage erst nach Inkrafttreten des EWG errichtet, erachten wir es als sinnvoll, dass sich die BewohnerInnen die Nutzungseinheiten innerhalb einer angemessenen, ein Jahr nicht übersteigenden Frist anzuschließen haben.

g. Rechtsverbindliche Festlegung aller „Eigentümer der Nutzungseinheiten“

Absatz 3 fordert eine „verbindliche Festlegung“ jedes/jeder einzelnen EigentümerIn der Nutzungseinheit, der zufolge zumindest vom Anschluss an eine solche zentrale Anlage zur Wärmeversorgung abzusehen ist und eine Information an die zuständige Behörde. Fehlt eine solche verbindliche Festlegung der GebäudeeigentümerInnen sind die GebäudeeigentümerInnen gemäß § 11 EWG zur Errichtung einer zentralen Anlage und zum Anschluss verpflichtet.

Kommt Absatz 3 nur dann zur Anwendung, wenn es sich um eine Personenmehrheit auf Seite der EigentümerInnen handelt oder gelangt diese Regelung auch für einen/eine AlleineigentümerIn zur Anwendung? Dies hätte zur Folge, dass auch der/die AlleineigentümerIn eines Gebäudes mit mehreren Nutzungseinheiten eine Information an die Behörde übermitteln müsste, dass von der Errichtung einer zentralen Wärmeversorgungsanlage abgesehen wird. Der/Die AlleineigentümerIn eines Gebäudes wäre ja auch – wenn man die Formulierung des EWG übernimmt – der/die EigentümerIn all seiner/ihrer Nutzungseinheiten. **Es wird daher um Klarstellung ersucht, wobei wir aufgrund der Formulierung „verbindliche Festlegung jedes einzelnen Eigentümers der Nutzungseigentümer“** davon ausgehen würden, dass Absatz 3 nur bei einer Personenmehrheit auf Seite der EigentümerInnen zur Anwendung gelangen kann.

Im Gesetzestext wird von einer „verbindlichen Festlegung“ gesprochen, in den Erläuternden Bemerkungen wird von einem „Beschluss“ ausgegangen. Im Hinblick auf die Formulierung „Beschluss der Eigentümer“ in den Erläuternden Bemerkungen werden sich in der Wohnungswirtschaft viele VerwalterInnen die Frage stellen, ob sie hier in irgendeiner Weise zumindest eine Informationspflicht gegenüber den EigentümerInnen trifft. Unserer Ansicht nach ist die „verbindliche Festlegung“ wohl als Verfügungsmaßnahme zu qualifizieren, sodass der/die VerwalterIn einer Eigentumsanlage keinerlei Berechtigung zur Initiierung eines Beschlusses zukommt. Dies bedeutet aber gleichzeitig auch, dass die verbindliche Festlegung insbesondere in großen Wohnungseigentumsanlagen scheitern wird, da dem Gesetzgeber bekannt sein müsste, dass sich häufig – aus den unterschiedlichsten Gründen – einige WohnungseigentümerInnen an der Willensbildung nicht beteiligen und somit die vom Absatz 3 geforderte Einstimmigkeit nicht erreicht werden kann. Die Konsequenz wäre, dass in diesen Gebäuden eine zentrale Anlage errichtet werden müsste, auch wenn dies bspw technisch nicht durchführbar ist (etwa, weil kein Platz vorhanden ist). Es stellt sich daher die Frage, ob dies tatsächlich so vom Gesetzgeber gewollt ist.

Wenn die Entscheidung der EigentümerInnen als verbindliche Festlegung nach Absatz 3 vorliegt und diese auch RechtsnachfolgerInnen binden soll, sollte diese auch gründerbüchlich angemerkt werden.

h. Zeitpunkt der rechtsverbindlichen Festlegung

Als problematisch wird jedenfalls auch die kurze Frist bis 30. Juni 2025 angesehen, obwohl die allgemeine Stilllegungsfrist erst im Jahr 2035 bzw 2040 endet und das Gesetz wahrscheinlich auch frühestens irgendwann in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 kundgemacht werden wird. All den betroffenen EigentümerInnen steht durch diese zu kurz angesetzte Frist viel zu wenig Zeit für die Entscheidungsfindung zur Verfügung, ob etwa die Umstellung einer dezentralen Versorgung auf eine zentrale Versorgung technisch und wirtschaftlich überhaupt möglich ist. GebäudeeigentümerInnen, die einen Beitrag für die Zielerreichung der Dekarbonisierung ihres

Gebäudebestands leisten wollen, muss genügend Zeit gewährt werden, um mit dem/der HausverwalterIn, den verschiedenen ProfessionistInnen, den Förderungsstellen, EnergieberaterInnen, vielen anderen mehr und untereinander die Möglichkeiten, Varianten und Lösungen zu besprechen. Hierfür benötigt man Zeit ebenso wie für die Erstellung von alternativen Umstellungskonzepten auch in vielen Fällen verbunden mit Sanierungskonzepten (thermische Sanierung) und Finanzierungskonzepten.

Je kürzer der gewährte Zeitraum, desto schwieriger ist es für die EigentümerInnen sich informieren zu können und sorgsam ihre rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen zumutbaren Möglichkeiten abzuwägen. Darüber hinaus wird durch die kurze Frist der Weg zur Berücksichtigung technologischer Innovationen der kommenden Jahre, die allenfalls sinnvolle klimaneutrale dezentrale Lösungen ermöglichen, abgeschnitten. Wir ersuchen daher höflich von dieser viel zu kurz angesetzten Frist Abstand zu nehmen.

i. Zentrale Anlage und HeizKG

Zu bedenken ist im Zusammenhang mit der in § 11 EWG verankerten öffentlich-rechtlichen Verpflichtung zur Errichtung einer zentralen Wärmebereitstellungsanlage jedoch auch, dass ab der Inbetriebnahme dieser Anlage die Bestimmungen des HeizKG zur Anwendung gelangen und neben den einmaligen Investitionskosten für die Installierung von Messgeräten, welche aber oftmals auch technisch unmöglich bzw nur mit großem Kostenaufwand realisierbar ist, auch die laufenden Kosten der Messung und der individuellen Abrechnung von den BewohnerInnen finanziell zu tragen sind. Als Folge des niedrigen Energieverbrauchs ist in dekarbonisierten Gebäuden das Kosteneinsparungspotential aufgrund von Messung sehr gering bis gar nicht gegeben, währenddessen die Eichung, Wartung, Pflege und der Austausch der Messgeräte, die überwiegend von LieferantInnen oder MessdienstleisterInnen angemietet bzw. zugekauft werden müssen, die Ablesung und die individuelle Verrechnung, die Erstellung der Abrechnung und die Versendung der verbrauchsabhängigen Abrechnung sowie der laufenden Information erhebliche Kosten (Verwaltungsaufwand, Personalkosten, Wegzeiten, etc) verursacht, die zunehmend mehr werden.

Es ist erwiesen, dass bei energieeffizienten Gebäuden – nicht nur bei Niedrigstenergiegebäuden, sondern auch beispielsweise bei Niedrigenergiehäusern und bei CO₂-neutralen Gebäuden – der Nutzen durch eine Kostenreduktion aus Energieeinsparung und einer individuellen Verbrauchserfassung samt verbrauchsabhängiger Aufteilung der Kosten nie höher sein kann als die damit einhergehenden Kosten und die Zielbestimmung des § 1 HeizKG niemals erfüllt sein kann. So wurde erst kürzlich im Rahmen eines Projekts nachgewiesen, dass Neubauten und Gebäude nach einer umfassenden Sanierung, die zumindest den Standard der OIB-Richtlinie 6. Ausgabe April 2019, Kapitel 4.3 Anforderungen an Energiekennzahlen bei Neubau und größerer Renovierung erfüllen, keinesfalls nach den Regeln des HeizKG kosteneffizient verbrauchsabhängig abgerechnet werden können.

All dies rechtfertigt, dass diese energieeffizienten Gebäude generell und schon ex lege nicht vom Anwendungsbereich des HeizKG erfasst sein sollen. Um einerseits die Errichtung von zentralen Wärmeanlagen in Gebäuden zu forcieren aber andererseits die BewohnerInnen nicht noch mit laufenden Mehrkosten finanziell zu belasten, wird um eine diesbezügliche Klarstellung im EWG oder als gleichzeitige begleitende Maßnahme im HeizKG ersucht.

j. Wohnrechtliche Verfahren

Die Bestimmungen des § 11 EWG sollen nicht für gerichtliche wohnrechtliche Verfahren, die bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes anhängig gemacht worden sind, gelten. Ebenso bleiben bis zu diesem Zeitpunkt getroffene wohnrechtliche Vereinbarungen, die die Vorgaben gemäß Absatz 1 oder 3 zum Inhalt haben, unberührt. In den Erläuternden Bemerkungen fehlt leider ein Hinweis, um welche wohnrechtlichen Verfahren oder „Vereinbarungen“ es sich hierbei handelt. Wir ersuchen daher höflich, zumindest in den Erläuternden Bemerkungen noch präzisierend festzuhalten, an welche Verfahren der Gesetzgeber gedacht hat.

k. Persönlicher Ausnahmegrund nach § 11 Abs 4 EWG

Wir verweisen auf unsere Bedenken, die wir schon sehr umfassend beim Punkt Datenschutz-Folgeabschätzung festgehalten haben.

11. EWG und Wirtschaftlichkeit der Arbeiten und Anhang I Zumutbarkeitsprüfung

Im Anhang I ist festgehalten, dass immer auch zu prüfen ist, ob im Einzelfall eine Wärmebereitstellung mittels Anlagen, die nicht für den Betrieb mit fossilen Brennstoffen geeignet sind, eine zumutbare Form der Sicherstellung einer funktionierenden Wärmebereitstellung, darstellt. In den Erläuternden Bemerkungen findet sich der Hinweis, dass ein Umstieg dann nicht erfolgen muss, wenn dieser nur mit unzumutbarem technischem und damit einhergehendem wirtschaftlichem Aufwand umgesetzt werden kann. Zur Zumutbarkeitsprüfung wird weiters in den Erläuternden Bemerkungen festgehalten, dass wirtschaftliche Aspekte (z. B. erforderliche Investitionskosten) mitberücksichtigt werden. **Eine Entsprechung im Gesetzestext findet sich dazu nicht.** Der Gesetzgeber geht vielmehr davon aus, dass eine Umstellung auf die im Anhang I festgelegten Technologien jedenfalls immer wirtschaftlich zumutbar ist, ohne dass dabei Rücksicht auf die jeweils gegebenen gebäudespezifischen Verhältnisse genommen wird. Wenn in diesem Zusammenhang auf eine Abfederung der Kosten durch mögliche Förderungen verwiesen wird, ist hierzu festzuhalten, dass diese Förderungen die Kosten nicht immer und oftmals nur in geringem Ausmaß abfedern.

Der Gesetzgeber nimmt auf jene Baulichkeiten, bei denen eine Umrüstung technisch äußerst schwierig ist und diese demnach nur mit hohem finanziellen – unzumutbaren – Aufwand zu bewerkstelligen ist, in seinen Gesetzesbestimmungen – beginnend vom Allgemeinen

Stilllegungsgebot des § 6 EWG bis hin zum Umstellungsgebot des § 11 EWG kaum Rücksicht; dies obwohl in den Erläuternden Bemerkungen selbst angeführt ist, dass es kostenmäßig nicht überschaubare Gesamtlösungen geben wird, die einer Umsetzung entgegenstehen. **Diese Erläuterungen in den Gesetzesmaterialien sind aber auch im Gesetzestext zu berücksichtigen.**

Abschließend möchten wir nochmals festhalten, dass die gemeinnützigen Bauvereinigungen auch weiterhin intensiv und lösungsorientiert bei der Dekarbonisierung des von ihnen verwalteten Wohnungsbestandes mitwirken und ihren Beitrag leisten werden. Die Klärung der von uns angeführten Punkte, die momentan einige doch wesentliche Fragen aufwerfen, erscheint uns wichtig zur Umsetzung der Bestrebungen, den Gebäudebestand klimaneutral zu machen und für einen erfolgreichen Phase-out-Plan für fossile Energieträger in der Raumwärme.

Der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband ersucht, die angeführten Bedenken zu berücksichtigen und bedankt sich nochmals für die eingeräumte Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme zu dem oben angeführten Gesetzesentwurf. Die Stellungnahme wird auch dem Präsidium des Nationalrates über den Link zum vorparlamentarischen Begutachtungsverfahren zur Verfügung gestellt.

Hochachtungsvoll

ÖSTERREICHISCHER VERBAND
GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN
REVISIONSVERBAND

