

## Gastkommentar zum Thema Brennwertherme und WEG 2002

### Rechtsgrundlagen

Die Richtlinie 2009/125/EG des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf die Festlegung von Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung von Raumheizgeräten und Kombiheizgeräten wurde in Österreich durch die Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit zur Schaffung eines Rahmens für die Festlegung von Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung energieverbrauchsrelevanter Produkte (Ökodesign – Verordnung 2007- ODV 2007 BGBl. II Nr. 126/2007) umgesetzt.

Weiters existiert die Verordnung (EU) Nr. 813/2013 der Kommission zur Durchführung der RL 2009/125/EG.

Darin heißt es in den Gründen zur Verordnung:

*(12) In der Union gibt es beinahe fünf Millionen Wohnungen mit mehreren raumluftabhängigen Heizgeräten am selben Schornstein. Aus technischen Gründen ist es nicht möglich, vorhandene Raumheizgeräte und Kombiheizgeräte mit Heizkessel in Wohnungen mit raumluftabhängigen Heizgeräten am selben Schornstein durch Brennwertgeräte zu ersetzen. Die Anforderungen in dieser Verordnung ermöglichen es, dass eigens für eine solche Konfiguration ausgelegte Nicht-Brennwertkessel am Markt verbleiben; dadurch sollen den Verbrauchern unangemessene Kosten erspart werden, die Hersteller Zeit erhalten, um Heizkessel mit effizienterer Heiztechnik zu entwickeln, und die Mitgliedstaaten Zeit erhalten, um ihre nationalen Bauvorschriften zu überdenken.*

In der Verordnung werden die Anforderungen für Heizgeräte definiert; andere als solche dürfen nicht mehr von den Herstellern hergestellt und vertrieben werden, ausgenommen der oben dargestellte Fall (Artikel 12) und so lange noch alte Heizgeräte lagernd sind.

Eine Ausnahme gibt es somit, sobald mehrere Geräte an nur einem Rauchfang angeschlossen sind („Mehrfamilienhäuser“). Da in einem solchen Fall der Einbau eines Brennwertgeräts auch den Austausch aller anderen angeschlossenen Heizgeräte erfordern würde, um die Abgasabfuhr sicherzustellen, können in diesen Fällen weiterhin herkömmliche Thermen hergestellt und mit entsprechender Kennzeichnung verkauft und eingebaut werden.

Die Marktumstellung sollte sich erst allmählich vollziehen, denn für alle vor dem 26.09.2015 bereits produzierten und auf Lager liegenden Geräte kommt die Richtlinie nicht zur Anwendung. Diese Geräte können daher weiterhin uneingeschränkt verkauft und installiert werden. Auch Reparaturen sind zulässig und bewirken keine Verpflichtung zu einem Umstieg, solange die Hülle des alten Gerätes bestehen bleibt.

Da der Umstieg auf Brennwerttechnik eine gesonderte Abgasleitung erfordert – eine Kombination aus Heizwertgerät und Brennwertgerät, die an einer gemeinsamen Abgasführung angeschlossen sind, ist nicht möglich – wurden für „mehrfach belegte Fänge“ in Mehrfamilienhäusern Ausnahmen geschaffen, so dass weiterhin – allerdings zweckgewidmet für diese Fälle – Heizwertthermen produziert, verkauft und eingebaut werden dürfen. Diese Thermen sind nur für die Verwendung in Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten) an eine von mehreren Wohnungen belegte Abgasanlage bestimmt. Defakto sollten für diese Ausnahmefälle die entsprechenden (gekennzeichneten) Heizwertgeräte erhältlich sein.

Ich konnte allerdings weder richtungsweisende Literatur noch Erklärungen auf der Parlamentshomepage oder auf der EU-Homepage bzw. aus Lexi-Nexis und der Rechtsdatenbank zu dem Problem vorfinden, wie in Fällen vorgegangen werden soll, in denen solche alten Heizgeräte nicht mehr lagernd sind und bei einem mehrfachbelegten Schornstein der Austausch einer der angeschlossenen Heizwertthermen erforderlich wird, so dass für den Anschluss einer Brennwerttherme die Nachrüstung des Kamins und der Austausch aller an diesem angeschlossenen Heizwertthermen in Brennwertthermen technisch notwendig wird .

Geht man davon aus, dass kein altes Heizgerät mehr aufgetrieben werden kann und somit ein Austausch aller an dem entsprechenden Schornstein angeschlossener Thermen erforderlich ist, so ist zu beachten, dass neben den Kosten für die neuen Brennwertthermen auch die Kosten für eine Umrüstung der Kamine anfallen, um diese technisch auf den neuesten Stand zu bringen. Grundsätzlich kommen zur Frage, wer diese Kosten zu übernehmen hat, zwei verschiedene Lösungsansätze in Betracht, wobei sich erst zeigen wird, in welche Richtung die Rechtsprechung sich entwickelt:

1. Kostentragung alleine durch den Wohnungseigentümer oder
2. Kostentragung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung von allen Wohnungseigentümern

## **Kostentragung alleine durch den Wohnungseigentümer:**

Die Heizanlage eines Wohnungseigentumsobjekts (Wechsel des Heizgeräts) ist grundsätzlich Sache des jeweiligen Wohnungseigentümers, wenn es sich nicht um eine Gemeinschaftsanlage handelt. Dieser ist zu

## GASTKOMMENTAR

---

Änderungen an seinem Wohnungseigentumsobjekt (allenfalls mit Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer gemäß § 16 WEG) auf seine eigenen Kosten berechtigt. Dieser Kostentragsgrundsatz bezieht sich nicht nur auf die vom Änderungswillen beabsichtigten Änderungsarbeiten selbst, sondern auch auf sämtliche Änderungen, die damit an allgemeinen Teilen der Liegenschaft oder in anderen Objekten notwendigerweise verbunden sind (*Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht, § 16 WEG Rz 11).

Verfolgt man diesen Gedanken konsequent weiter, würde dies bedeuten, dass dem Wohnungseigentümer, dessen Therme kaputtgegangen ist und wenn gleicher Ersatz nicht beschafft werden kann, nicht nur die Kosten seiner eigenen, neu anzuschaffenden Brennwerttherme aufgebürdet werden, sondern zusätzlich auch die Kosten der Adaptierung des Schornsteins sowie der Anschaffung der Brennwertthermen der übrigen Wohnungseigentümer, die ebenfalls an diesem Schornstein angeschlossen sind.

Einem solchen Rechtsstandpunkt liegt zu Grunde, dass die für den Einbau von Brennwertthermen erforderlichen Adaptierungsarbeiten an der Abgasanlage als Maßnahme im Zusammenhang mit dem Änderungsrecht eines Wohnungseigentümers gemäß § 16 WEG einzureihen ist, die vom jeweiligen Wohnungseigentümer zu tragen sind.

Dass ein solches Vorgehen unbillig für den betroffenen Wohnungseigentümer wäre (und allenfalls bereicherungsrechtliche Forderungen gegen die übrigen Wohnungseigentümer nach sich ziehen könnte), liegt auf der Hand, sodass meiner Rechtsmeinung nach der zweiten Variante der Vorzug gebührt und die Nachrüstung des Kamins als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung von der Eigentümergemeinschaft herzustellen ist.

### **Kostentragung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung von allen Wohnungseigentümern**

Der Verwalter ist verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren und Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind (§ 20 Abs. 1 WEG).

Die ordentliche Verwaltung obliegt zunächst einmal dem bestellten Verwalter, der daher bis zu einer nicht rechtswidrigen Weisung durch Mehrheitsbeschluss in diesen Angelegenheiten nicht nur entscheiden darf, sondern dies durch Setzung entsprechender Maßnahmen auch tun muss, wenn eine Untätigkeit den Interessen der Gemeinschaft widerspräche.

Ein Verwalter hat aber auch im Bereich der ordentlichen Verwaltung den Direktiven der Mehrheit der Wohnungseigentümer Folge zu leisten. Er hat die Miteigentümer über geplante – größere – Vorhaben regelmäßig auch außerhalb der Vorausschau zu informieren (so z.B. Dirnbacher, WEG idF WRN 2009, 337). Ob er die Miteigentümer aus diesem Anlass lediglich zur Stellungnahme auffordert oder versucht, einen verbindlichen Beschluss im Wege einer Eigentümerversammlung oder im Umlaufweg herbeizuführen, wird von der Bedeutung der Maßnahme und der Nähe zur außerordentlichen Verwaltung abhängen. Den Wohnungseigentümern steht es frei, einzelne Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung durch Mehrheitsbeschluss (§ 24 WEG) an sich zu ziehen und dem Verwalter verbindliche Weisungen zu erteilen, soweit dem nicht gesetzliche Vorschriften entgegenstehen.

Nach § 28 Abs. 1 Ziff. 1 WEG fallen sowohl die Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinne des § 3 MRG, einschließlich der im § 3 Abs. 2 Ziff. 4 bis 6 MRG vorgesehenen Veränderungen, als auch die Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt unter die ordentliche Verwaltung und sind damit Sache der Eigentümergemeinschaft, sodass diese auch zur Kostentragung verpflichtet ist. Nach der Verweisung auf § 3 Abs 1 MRG (Erhaltung im jeweils ortsüblichen Standard) gehören auch zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung bestehender Anlagen zur Erhaltung (und damit zur ordentlichen Verwaltung), auch wenn es sich um die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustandes handelt oder es dabei zur einer vollständigen Erneuerung kommt und sogar Veränderungen vorgenommen werden. Jede Erhaltung setzt eine Reparaturbedürftigkeit, Schadensgeneigtheit oder Funktionseinschränkung voraus (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht, § 28 WEG Rz 6).

Bei einem Kamin handelt es sich um einen allgemeinen Teil des Hauses, wobei die Ansicht vertreten werden kann, dass die Nachrüstung von Abgasleitungen künftig zum ortsüblichen Standard gehört, wobei auch zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung bestehender Anlagen zur ordentlichen Verwaltung zählen, so dass es sich bei der Anpassung des Kamins um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung handeln kann, für die auch alle Wohnungseigentümer aufzukommen haben.

Zu den Erhaltungsarbeiten zählen nach dem verwiesenen § 3 Abs. 2 Ziff. 4 bis 6 MRG auch Neueinführungen oder Umgestaltungen kraft öffentlich-rechtlichen Auftrages (Ziff. 4) und vor allem aber Maßnahmen, die zur Senkung des Energieverbrauchs führen, allerdings nur unter den weiteren Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 Ziff. 5 MRG, wobei die Kosten einer energiesparenden Maßnahme dann der ordentlichen Verwaltung zuzurechnen sind, wenn diese in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Zustand des Hauses und zu den erwarteten Einsparungen stehen (wobl 2010/54). Unter den Voraussetzungen der Zweckmäßigkeit und Rentabilität sind daher „energetische Maßnahmen“, die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden

Ausgestaltungen des Hauses, von einzelnen Teilen des Hauses oder von einzelnen Objekten als Erhaltungsarbeit zu qualifizieren. Unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. Ziff. 4 bzw. Ziff. 5 MRG könnte auch die Ansicht vertreten werden, dass die Kosten für den Austausch der Heizwert- in Brennwertthermen, auch wenn es sich nicht um eine Gemeinschaftsanlage handelt, einmalig von der Eigentümergemeinschaft bzw. aus der Rücklage zu bezahlen sind (was voraussichtlich praktisch wäre). Wird aber eine solche Kostenregelung durch die (zukünftige) Rechtsprechung verneint, so würde ein gegenteiliger Mehrheitsbeschluss gegen § 32 Abs. 1 WEG verstoßen.

Wenn die Ansicht vertreten werden sollte, dass eine komplette Umstellung auf Brennwertthermen eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung darstelle, trifft trotzdem die Mehrheit der Wohnungseigentümer die Entscheidung über den Beschlussgegenstand (§ 29 Abs 1 WEG). Diesfalls hätte jeder der Überstimmten das Recht, die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses zu verlangen (§ 29 Abs 1 WEG). Das Gericht hat aber den Mehrheitsbeschluss nur unter den Voraussetzungen des § 29 Abs 2 WEG aufzuheben (1. übermäßige Beeinträchtigung des Antragstellers und 2. keine Kostendeckung in der Rücklage), wobei aber die Aufhebung allenfalls verhindert werden könnte (§ 29 Abs 3 WEG)).

Ich empfehle daher im Sinne der von mir vertretenen Rechtsauffassung, im Anlassfall Wohnungseigentümer entsprechend umfangreich über die Situation zu informieren und eine Abstimmung über die beabsichtigten Maßnahmen (ordentliche Verwaltung) herbeizuführen, wobei die Mehrheit der Wohnungseigentümer für die Entscheidung maßgebend ist.

Sollte keine Mehrheit der Wohnungseigentümer für die Umrüstung des Kamins bzw. aller Heizanlagen auf Brennwertthermen stimmen, so steht dem einzelnen Wohnungseigentümer die Anrufung des Gerichts nach § 30 WEG frei. Mit diesem Minderheitenrecht kann er die Durchführung von Erhaltungsarbeiten iSd § 28 Abs 1 Z 1 WEG binnen angemessener Frist verlangen.

Das Individualrecht des Mit- bzw. Wohnungseigentümers besteht nur zur Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten bei Untätigkeit der Mehrheit oder des Verwalters bzw. Ablehnung der Durchführung, nicht aber auch auf Verhinderung oder Aufschiebung oder Durchführung auf andere Art. Es ist nach der Rechtsprechung dabei ganz allgemein auf die Dringlichkeit und auf wirtschaftliche Aspekte, wie die Finanzierbarkeit, Bedacht zu nehmen.

Der Austausch einer Therme in eine Brennwerttherme stellt meines Erachtens vor dem Hintergrund der europarechtlichen Vorgaben und dem technischen Umstand, dass Brennwert- und Nicht-Brennwertthermen nicht am selben Schornstein angeschlossen werden dürfen, eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung dar, da sich



damit auch der ortsübliche Standard geändert hat und es sich somit um eine gebotene Erneuerungsmaßnahme handelt. Die Kosten für die Nachrüstung des Kamins wären sodann von der Eigentümergemeinschaft zu tragen, während die Kosten der einzelnen Brennwertgeräte voraussichtlich von den jeweiligen Wohnungseigentümern selbst übernommen werden müssten.

Ob die Rechtsprechung in Ansehung der sich aus der Richtlinie ergebenden Marktänderungen in Zukunft für den Betrieb von Brennwertgeräten erforderliche Nachrüstung der Kamine als Erhaltung im jeweils ortsüblichen Standard erachtet, oder dem Änderungsrecht eines Wohnungseigentümers gemäß §16 WEG unterstellt, bleibt abzuwarten. Beide Rechtsstandpunkte sind juristisch vertretbar.