

# Änderungen im Mietrechtsgesetz, um bei Vermietern Anreize zur Umrüstung auf alternative Heizsysteme zu setzen

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades  
“Master of Science”

eingereicht bei  
Prof. Mag. Thomas N. Malloth, FRICS

Anna Gegenbauer, BA

51837575

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, **ANNA GEGENBAUER, BA**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "ÄNDERUNGEN IM MIETRECHTSGESETZ, UM BEI VERMIETERN ANREIZE ZUR UMRÜSTUNG AUF ALTERNATIVE HEIZSYSTEME ZU SETZEN", 79 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 13.09.2022

---

Unterschrift

## Kurzfassung

Um die von der EU gesetzten Klimaziele zu erreichen, müssen auch im Gebäudesektor Maßnahmen zur Energieeinsparung getroffen werden. Unter anderem sind Heizungsumrüstungen notwendig, um den Verbrauch von fossilen Brennstoffen zu senken. Die unvoreilhaften Bestimmungen im Mietrechtsgesetz stehen einer freiwilligen Umstellung auf ein alternatives Heizsystem seitens der Vermieter derzeit entgegen. Das im Entwurf befindliche Erneuerbare-Wärme-Gesetz sieht eine Umstellverpflichtung vor, aber fehlen die wohnrechtlichen Begleitmaßnahmen. Ziel dieser Arbeit ist herauszufinden, wie eine solche Umrüstung im Mehrparteienhaus rechtlich möglich ist und welcher Anreize es bei Eigentümern bedarf. Zum einen erfolgt eine literarische Aufarbeitung des Mietrechtsgesetzes im Hinblick auf eine Heizungsumrüstung, zum anderen werden die Judikatur sowie politische und juristische Meinungen gegenübergestellt. Eine Erläuterung der Heizungssysteme gibt Aufschluss über die Möglichkeiten, die derzeit zur Verfügung stehen. Andererseits werden Vermieterbefragungen durchgeführt, welche die relevanten Themenblöcke ansprechen. Anhand eines Fallbeispiels werden die Ergebnisse zusammengeführt. Dass die derzeitige Gesetzeslage nicht zielführend ist, um alternative Heizsysteme zu installieren, ist bekannt. Gleichmaßen fehlen noch technische Lösungen, die praktikabel im Bestandswohnbau umgesetzt werden können. Im städtischen Bereich ist oftmals ein Fernwärmeanschluss die Lösung, welche am ehesten umgesetzt werden kann. Hierfür gibt es Förderungen, diese sind aber nicht primär geeignet, um Anreize bei allen Eigentümern zu setzen. Vielmehr müssten die stark regulierenden Schranken der Mietzinsbildung im Vollanwendungsbereich aufgehoben werden. Politisch ist dies jedoch kaum durchsetzbar. Die derzeit noch nicht vorhandene Mitwirkungspflicht auf der Mieterseite – diese profitieren vordergründig von diesen Maßnahmen – muss im Gesetz verankert werden, damit Verzögerungen und die daraus resultierenden Mehrkosten reduziert werden. Zudem muss geregelt werden, inwiefern dem Mieter Kostenersatzansprüche für selbst eingebaute Heizsysteme zustehen, wenn bereits eine alternative Zentralheizung vorhanden ist. Ebenso ist die öffentliche Hand mit den dahinterstehenden Infrastrukturunternehmen gefordert, Konzepte für Umrüstungsmaßnahmen auszuarbeiten.

## Abkürzungsverzeichnis

ABGB .....	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
Anm. ....	Anmerkung
EWG .....	Erneuerbare-Wärme-Gesetz
i.d.g.F. ....	in der geltenden Fassung
KSchG .....	Konsumentenschutzgesetz
MRG .....	Mietrechtsgesetz
OGH .....	Oberster Gerichtshof

Anm.: Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsneutrale Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für beide Geschlechter.

## Inhaltsverzeichnis

1.	EINLEITUNG .....	1
2.	METHODIK.....	3
2.1.	Empirie.....	3
2.1.1.	Interviews .....	3
2.1.2.	Fallbeispiel .....	4
2.2.	Literaturrecherche .....	4
3.	ALLGEMEINES.....	5
3.1.	Klimaziele.....	5
3.2.	Auswirkungen des Krieges in der Ukraine .....	8
4.	ERNEUERBARE-WÄRME-GESETZ.....	11
4.1.	Erläuterung .....	11
4.2.	Stellungnahmen zum Gesetzesentwurf des EWG .....	12
5.	MIETRECHTSGESETZ .....	16
5.1.	Aufteilung der Hauptwohnsitze .....	16
5.2.	Vollanwendungsbereich .....	17
5.2.1.	Erhaltung und nützliche Verbesserungen .....	17
5.2.2.	Verbesserungen im Mietgegenstand .....	19
5.2.3.	Auftrag zur Vornahme von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten .	20
5.2.4.	Umfang Benützungsbereich und Verbesserung des Mietgegenstandes .	20
5.2.5.	Kostenersatzanspruch.....	21
5.3.	Teilanwendungsbereich .....	22
5.3.1.	Erhaltung und nützliche Verbesserungen .....	22
5.3.2.	Verbesserungen im Mietgegenstand .....	22
5.3.3.	Kostenersatzanspruch.....	22
5.4.	Mietzins.....	23
5.5.	Relevante Judikatur .....	24
5.6.	Politische und juristische Meinungen.....	27
5.7.	Vorschläge für Anpassungen .....	27
6.	HEIZSYSTEME.....	30
6.1.	Einleitung .....	30
6.2.	Heizsysteme nach Bundesländern .....	30
6.3.	Funktionsweise einer Heizung und Warmwasseraufbereitung.....	32
6.4.	Derzeitige Heizsysteme.....	33
6.4.1.	Gasheizungen .....	33
6.4.2.	Ölheizungen .....	34

6.4.3.	Fernwärme .....	34
6.5.	Alternative Heizsysteme .....	36
6.5.1.	Wärmepumpe .....	37
6.5.2.	Infrartheizung .....	37
6.5.3.	Solarkollektoren.....	38
6.5.4.	Blockheizkraftwerke mit Brennstoffzelle.....	39
6.5.5.	Holz-Pellet-Kessel .....	40
6.6.	Energieeinsparungspotentiale .....	41
6.7.	Umrüstszenarien .....	42
6.8.	Kosten.....	45
6.9.	Förderungen .....	46
7.	INTERVIEWS/FALLBEISPIEL .....	49
7.1.	Vermieterbefragung .....	49
7.1.1.	Auswertung Fragebögen .....	50
7.1.2.	Zusammenfassung.....	55
7.2.	Fallbeispiel .....	55
7.2.1.	Bautechnische Aspekte .....	57
7.2.2.	Rechtliche Aspekte.....	59
7.3.	Ergebnisdarstellung .....	61
7.4.	Limitation.....	62
8.	ERGEBNISSE, SCHLUSSFOLGERUNGEN UND AUSBLICK.....	63
	LITERATURVERZEICHNIS.....	I
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	IV
	TABELLENVERZEICHNIS .....	IV
	ANHANG .....	V

# 1. Einleitung

Die Forderungen nach einer Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen sind immer lauter werdend. Die Klimaziele als auch der Konflikt zwischen Russland und der Ukraine verstärken das Anliegen nach einem Ausstieg von Öl und Gas. Vermieter werden mittelfristig auf alternative Wärmebereitungsgeräte setzen müssen. Da eine Energiewende nur erreicht werden kann, wenn möglichst alle Bestandeinheiten an effiziente Heizungsanlagen angeschlossen werden, stellt sich die Frage, wie die rechtliche Umsetzung aussehen kann.

Aufgrund der in Österreich bestehenden Gesetzeslage (MRG, ABGB, KSchG, ...) sind die Mieter von Bestandräumlichkeiten vor allem im Voll- und auch gewissermaßen im Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes geschützt (vgl. Morak & Werschitz, 2021, S. 11). Eine vom Vermieter angedachte Heizungsumrüstung ist aufgrund von Einspruchsrechten und Mietzinsminderungsansprüchen nicht ungehindert durchführbar. Das in der Entwurfsphase befindliche Erneuerbare-Wärme-Gesetz sieht hierfür keine Vorkehrungen, sondern normiert lediglich eine Umrüstverpflichtung für Eigentümer.

In Gesprächen mit Vermietern wird stets dieselbe Problematik thematisiert – die auferlegten Pflichten sind den aus Vermietungen entwachsenden Erträgen überlegen. Eine Umstellung auf ein alternatives Heizsystem wird dadurch kaum ein Vermieter freiwillig durchführen. In diesem Zusammenhang muss nebst dem EWG eine Änderung im Mietrechtsgesetz stattfinden, damit die Attraktivität von klimaneutralen Heizungssystemen steigt.

Demgegenüber stehen die politischen Meinungen, welche einen Abschlag auf den Mietzins andeuten, sofern die Wohnung mit einer fossilen Heizung ausgestattet ist.

Folgende Aussage bestärkt die Notwendigkeit einer Gesetzesänderung:

*„Die Freiwilligkeit, wonach Mieter\*innen innerhalb der Dauer ihrer Miete einer Umstellung des Heizungssystems zustimmen, sie aber auch ablehnen können, ist strukturell hinderlich für eine vollständige und wirtschaftlich vertretbare Umstellung von Gasheizungen.“ (Holzer & Wimmer, 2020, S. 49)*

Dadurch ergibt sich die Forschungsfrage, welche Änderungen im Mietrechtsgesetz vorgenommen werden müssen, um bei Vermietern Anreize für die Umstellung auf alternative Wärmebereitungsgeräte zu setzen.

Eine Aufarbeitung dieses Themas ist unerlässlich, wenn die Klimaziele erreicht werden sollen. Zudem kommt die Thematik des Erneuerbare-Wärme-Gesetz (kurz EWG) hinzu, welches einen Ausstieg aus Öl und Gas vorantreiben soll. Die verankerte Umstellverpflichtung der Heizanlage ist ohne wohnrechtliche Begleitmaßnahmen nicht durchsetzbar.

Um die oben genannte Thematik zu erläutern, beginnt die Masterthese mit der Darstellung der Klimaziele sowie Konfliktlage in der Ukraine. Gefolgt von der Aufarbeitung des EWG-Entwurfs und dessen Stellungnahmen. Die Erläuterung des MRG und die relevante Judikatur folgen im fünften Kapitel. Es wird zudem ein Überblick über die Heizungssysteme, Einsparungspotentiale und Förderungen gegeben. Das letzte Kapitel beinhaltet die Befragung von Vermietern resp. Eigentümern von Zinshäusern und ein zusammenführendes Fallbeispiel. Die methodische Vorgehensweise wird im nachfolgenden Kapitel näher beschrieben.

## 2. Methodik

Vorliegendes Kapitel befasst sich mit der Vorgehensweise resp. Datenerhebung der gegenständlichen Masterthese. Da eine rein literarische Recherche nicht zielführend ist, wird diese um Befragungen sowie einem Fallbeispiel erweitert. Eine genaue Erläuterung findet sich im nachfolgenden Text.

### 2.1. Empirie

Um aussagekräftige Ergebnisse zu erhalten, wird neben der Literaturrecherche eine qualitative Forschung in Form von Interviews angewandt. Diese zeichnet sich durch eine geringe Anzahl an Daten aus, aber die Ergebnisse sind dafür umso detaillierter dargestellt (vgl. Ebster & Stalzer, 2017, S. 151). Auch findet sich kaum Literatur, welche dieses Thema beleuchtet und Hypothesen aufstellen lässt. Dadurch kann ausschließlich eine qualitative Forschung betrieben werden. Die Möglichkeiten reichen von Interviews bis hin zu Beobachtungen (vgl. Ebster & Stalzer, 2017, S. 152-153).

#### 2.1.1. Interviews

Für die Datenerhebung können Befragungen, Beobachtungen und/oder Inhaltsanalysen durchgeführt werden (vgl. Ebster & Stalzer, 2017, S. 200). Für die vorliegende Forschungsfrage ist die Befragung in Form von Einzelinterviews das zielführendste Mittel.

Befragt wird unabhängig voneinander eine kleine Gruppe von fünf Zinshauseigentümern im Raum Wien, welche verschiedene Hintergründe aufweisen. Es werden Vertreter von Stiftungen und Vereinen als auch Privatpersonen ausgewählt, damit eine breite Sichtweise abgebildet werden kann.

Die Befragung der Interviewpartner erfolgt über unterschiedliche Kanäle. So werden diese über Online-Kommunikationstools, telefonisch oder persönlich durchgeführt. Mittels einer fragebogengeleiteten Befragung können Falschinterpretationen nahezu ausgeschlossen werden. Der Fragebogen basiert auf der Literaturrecherche und werden verschiedene Fragetypen angewandt. Sämtliche Befragte erhalten denselben Fragebogen.

Die Inhaltsanalyse folgt den qualitativen Richtlinien, indem von sämtlichen Interviews Transkripte angefertigt werden. Anhand dieser erfolgt eine inhaltliche Zusammenfassung des Gesprächs, welche die relevanten Aussagen wiedergibt. Zudem wird die Literaturrecherche mit den Meinungen der befragten Personen untermauert.

Im siebten Kapitel sind die Aussagen und Ergebnisse dargestellt und finden sich dort die Zusammenfassungen sämtlicher Interviews. Der Interviewleitfaden befindet sich im Anhang dieser Masterthese.

### **2.1.2. Fallbeispiel**

Um die Problematik der Heizungsumrüstung aufzuzeigen, wird ein Fallbeispiel herangezogen. Hierbei handelt es sich um ein bestehendes Zinshaus im 7. Wiener Gemeindebezirk, welches über Bestandeinheiten verfügt, die mit dezentralen Gasheizungen ausgestattet sind. Mittels Erkenntnisse aus der Literatur werden die verschiedenen alternativen Heizsysteme anhand der gegenständlichen Liegenschaft dargestellt und die Möglichkeiten aufgezeigt.

Ziel des Beispiels ist die Darlegung jener Faktoren, womit der Vermieter konfrontiert wird, wenn eine solche Umrüstung stattfinden soll.

## **2.2. Literaturrecherche**

Die restlichen Kapitel werden aus der bestehenden Literatur aufgearbeitet, da hierzu eine ausreichende Datenlage vorhanden ist. Primär werden herausgegebene Papiere der jeweiligen Ministerien, Gesetzestexte in kommentierter als auch unkommentierter Form und Literatur von anerkannten Verlagen herangezogen.

Durch die Zusammenführung der beiden Methoden kann einerseits die Forschungsfrage beantwortet und andererseits eine Aussicht über neue Erkenntnisse gegeben werden.

### 3. Allgemeines

Die nachfolgenden Kapitel geben einen Überblick, welche Ziele in der Klimapolitik verfolgt werden und wie sich der Konflikt zwischen Russland und der Ukraine auf die Heizungsumrüstung auswirkt.

#### 3.1. Klimaziele

Der Europäische Rat verfolgt bis 2050 eine strikte Linie für den Klimaschutz. Die Klimaziele werden stetig angepasst, sei es auf europäischer als auch österreichischer Ebene. Die Zwischenetappe bis 2030 sieht folgende Anforderungen vor (#mission2030, S. 13):

- *Reduzierung der Treibhausgasemissionen der EU um mindestens 40 % gegenüber 1990*
- *EU-weite Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energie am Bruttoendenergieverbrauch auf mindestens 27 %*
- *EU-weite Verbesserung der Energieeffizienz um mindestens 27 %*
- *Grenzüberschreitende Stromverbindungsleitungen im Ausmaß von mindestens 15 % der heimischen Erzeugungskapazität*
- *Ausbau von Versorgungssicherheit und Speicherkapazitäten im Gasbereich*

Ebenso wurde im Jahr 2015 das Pariser Klimaabkommen von 195 Staaten unterzeichnet und sieht dieses folgende Ziele vor (#mission2030, S. 14):

- *Die Begrenzung des Anstiegs der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 °C über dem vorindustriellen Niveau und Anstrengungen, um den Temperaturanstieg auf 1,5 °C über dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen.*
- *Die Herstellung eines Gleichgewichts zwischen anthropogenen Treibhausgasemissionen aus den Quellen und dem Abbau solcher Gase durch Senken [sic] in der zweiten Hälfte des 21. Jahrhunderts.*
- *Die Steigerung der Fähigkeit, sich durch mehr Klimaresilienz und geringere Treibhausgasemissionen an die Auswirkungen des Klimawandels anzupassen.*
- *Die Vereinbarkeit der Finanzströme mit dem Ziel niedriger Treibhausgasemissionen und klimaresilienter Entwicklung.*

Im Mai 2018 wurde in Österreich die #mission 2030 ins Leben gerufen, um den oben genannten Punkten Folge zu leisten. Diese Strategie verfolgt eine Reduzierung der Treibhausgase, den Ausbau an erneuerbaren Energien und die Energieeffizienz zu erhöhen. (vgl. BMNT, S. 8)

Im Jahr 2019 ist der „Nationaler Energie- und Klimaplan 2021-2030“, kurz NEKP, entstanden. Der NEKP beinhaltet die Maßnahmen, welche ergriffen werden müssen, damit die Klimaziele der EU erreicht werden. Im Rahmen der EU-Richtlinie wurde jeder Mitgliedsstaat zu einer solchen Planerstellung verpflichtet. Österreich hat dem bis Ende 2019 Folge geleistet. Es werden laufend Aktualisierungen der Vorhaben gefordert, um situationsbedingt agieren zu können.

Dafür gibt es u.a. die Effort-Sharing-Verordnung, welche die Maßnahmen für Österreich auflistet, um die Klimaziele zu erreichen. Demnach müssen in Österreich derzeit die Treibhausgas-Emissionen bis 2030 um 36 Prozent gesenkt werden, verglichen zum Basisjahr 2005. Es gibt seitens der EU bereits ein veröffentlichtes Paket „Fit for 55“, welches die Ziele anhebt und müsste demnach Österreich 48 Prozent Treibhausgasemissionen einsparen. (vgl. Umweltbundesamt, S. 43-44)

Es gibt verschiedene Sektoren, wie u.a. Verkehr oder Gebäude, für welche konkret Einsparmaßnahmen angesprochen werden.

Nachfolgend findet sich eine Tabelle, welche die Maßnahmen im Sektor Gebäude aufzeigt (BMNT, S. 9-16):

Einsparung	Maßnahme	Instrumente	Betroffene Zieldimension
<b>Reduzierung Treibhausgasemissionen um 36% im Vgl. zu 2005</b>			
Sektorbeitrag THG: -3 Mio t CO <sub>2</sub> -e gegenüber 2016	Deckung des Wärme- und Kühlbedarfs neu errichteter Gebäude weitestgehend ohne fossile Brennstoffe, jedenfalls ohne fossiles Öl	Ordnungspolitik (nationales Recht und EU-Recht)	Dekarbonisierung
		Identifikation und stufenweiser Abbau kontraproduktiver Anreize und Subventionen	Energieeffizienz
			Versorgungssicherheit
<b>Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energie am Bruttoendenergieverbrauch auf 46-50%, sowie Deckung des Stromverbrauchs zu 100% aus Erneuerbaren (national/bilanziell)</b>			
	Sukzessive Verdrängung von fossilen Energieträgern durch den Einsatz erneuerbarer Energieformen für Heizung, Warmwasser und Kühlung	Förderung, Ordnungsrecht	Dekarbonisierung
		Identifikation und stufenweiser Abbau kontraproduktiver Anreize und Subventionen	Versorgungssicherheit
	Langfristiger Ausstieg aus Ölheizungen (bis längstens 2050) – Etappenziel bis 2030	Förderung, Ordnungsrecht	Dekarbonisierung
		Identifikation und stufenweiser Abbau kontraproduktiver Anreize und Subventionen	Versorgungssicherheit

Einsparung	Maßnahme	Instrumente	Betroffene Zieldimension
<b>Verbesserung der Primärenergieintensität um 25-30% gegenüber 2015</b>			
	Thermisch-energetische Sanierung des Gebäudebestands sowie Effizienzverbesserung bei Heizsystemen;	Förderungen (Investitionen, Beratungen)	Energieeffizienz
	Betriebliche Beratungsprogramme der Länder	Beratungen	Dekarbonisierung
	Erhöhung des Anteils effizienter erneuerbarer Energieträger und Fernwärme/-kälte für Heizung, Warmwasser und Kühlung, einschließlich Bauteilaktivierung, aktive Nutzung von Warmwasserspeichern und Gebäuden als Speicher zum Lastausgleich und zur Lastflexibilisierung	Förderung, Ordnungsrecht	Energieeffizienz
		Identifikation und stufenweiser Abbau kontraproduktiver Anreize und Subventionen	Dekarbonisierung

*Tabelle 1: Gebäudesektor Einsparungen inkl. Maßnahmen (BMNT, S. 9-16, eigene Darstellung)*

Diese Tabelle veranschaulicht, dass die gesteckten Ziele nur in Verbindung mit einer Heizungsumstellung auf Systeme, welche nicht durch fossile Brennstoffe betrieben werden, erreicht werden können. Zugleich müssen am Gebäude weitere Maßnahmen getroffen werden, damit der Energieverbrauch resp. die Entweichung von Wärme reduziert wird. Die befragten Vermieter sehen den Bestandswohnbau zwar in der Verantwortung, aber betrachten ihn nicht als stark ausschlaggebend für die Wende. Anders sieht die Meinung im Neubau aus, in welchem deutlich mehr Möglichkeiten bestehen. Wie auch Hurtado (et al., 2020, S. 206) bereits festgestellt hat, muss ein Umdenken in der Bauwirtschaft stattfinden, damit die vorhandene Energie bestmöglich genutzt wird.

### 3.2. Auswirkungen des Krieges in der Ukraine

Seit 24.2.2022 bestehen Konflikte zwischen der Ukraine und Russland. Russland wird von den westlichen Ländern mit Wirtschaftssanktionen bestraft. Dies jedoch mit Vorsicht, da Russland einer der größten Gaslieferanten Europas ist. Russland entgegnet

den Sanktionen mit einer Ankündigung, dass zukünftig Gaslieferungen nur noch in Rubel bezahlt werden können. (vgl. Handelsblatt, 2022)

Am 30. März 2022 wurde deshalb die Frühwarnstufe im Notfallplan für die Gasversorgung ausgerufen. Diese sieht noch keine Rationierung vor. Stufe 2 beinhaltet eine genaue Analyse der Industrie und soll nach Möglichkeit auf alternative Mittel zu Erdgas zurückgegriffen werden. Erst im Rahmen von Stufe 3, wenn kein Gas mehr geliefert wird, werden die Industriebetriebe zwingend zu anderen Energieformen wechseln müssen. Oberstes Ziel ist es, dass die Versorgungssicherheit von Haushalten und kleinen Betrieben sichergestellt ist. (vgl. e-control, 2022) Unabhängig davon, sehen die Energieeinsparungsmaßnahmen im Gebäudesektor die Versorgungssicherheit als eines der Hauptziele. Im Juli 2022 waren die Speicher zu ca. 46 Prozent gefüllt (vgl. Aggregated Gas Storage Inventory, 2022). Verglichen zu den Vorjahren ist der Füllstand für diese Jahreszeit im Durchschnittsbereich angesiedelt.

Daraus folgt, dass die Abhängigkeit von Gas verringert und ein Ausbau in Richtung erneuerbare Energien erfolgen muss. Nebst dem Umweltschutz, haben die negativen Nachrichten über die Energielieferungen von Russland bereits viele Haushalte zum Umdenken veranlasst. Die Forderungen nach einem alternativen Heizsystem werden seitens der Mieter immer lauter. So gibt es von Mietparteien Anfragen, ob ein Festbrennstoffofen seitens des Vermieters genehmigt wird. Ein solcher Festbrennstoffofen verringert zwar die Abhängigkeit von Gas, aber entsteht durch das Verbrennen von Holz eine nicht vernachlässigbare Feinstaubbelastung.

Auch wenn die Ursache dieser Ansprüche negativ behaftet ist, scheint es für Vermieter, welche eine Heizungsumrüstung durchführen möchten, eine Unterstützung zu sein. Da bei Verbesserungen im Mietgegenstand dem Mieter keine Duldungspflicht treffen würde. Durch den stetigen Informationsfluss über Lieferengpässe von Gas und anderen fossilen Brennstoffen, wird es leichter fallen, den Mieter von den Vorzügen eines alternativen Heizsystems zu überzeugen. Wenngleich dies ein Mitwirken vom Mieter bedarf, in Form von Duldungen von Bauarbeiten in der Wohnung und einem eventuellen Verzicht auf eine Mietzinsminderung.

### **Schlussfolgerung**

Die vereinbarten Klimaziele müssen erreicht werden und kann der Gebäudesektor hierzu einen beträchtlichen Teil beitragen. Dies vor allem durch Umrüstungen auf

alternative Heizsysteme, wobei die thermische Sanierung ebenso einen Stellenwert einnimmt. Die Entscheidung des Heizsystems liegt zwar primär beim Eigentümer, aber können unter gewissen Umständen die Mieter ihre Zustimmung verweigern.

Der Konflikt zwischen der Ukraine und Russland löst eine gewisse Unsicherheit in Bezug auf die Lieferung von Gas aus. Um eine Unabhängigkeit von russischem Gas zu schaffen, soll das Erneuerbare-Wärme-Gesetz alsbald in Kraft treten. Eine Erläuterung, was dies für den Bestandswohnbau bedeutet, folgt im nächsten Kapitel.

## 4. Erneuerbare-Wärme-Gesetz

Um die Dekarbonisierung voranzutreiben, gibt es bereits einen Entwurf zum Erneuerbare-Wärme-Gesetz, welches den Ausstieg aus fossilen Brennstoffen regeln soll. Es ist jedoch noch nicht klar, wann dieses in Kraft treten wird. Manche Bestimmungen müssten bereits ab 1.1.2023 berücksichtigt werden.

Nachfolgend werden die Ziele und zentralen Bestimmungen für den Bestandswohnbau durchleuchtet. Ebenso erfolgt eine Aufarbeitung der Stellungnahmen zum Gesetzesentwurf.

### 4.1. Erläuterung

Ziel des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes (kurz EWG) ist, bis zum Jahr 2035 Heizungen mit Öl- und Kohle als Energieträger ein Ende zu bereiten und bis 2040 keine Gasheizungen mehr zu verbauen. (vgl. Die Eckpunkte des Erneuerbaren Wärme-Gesetz, 2021, S. 5)

Demnach wird der Einbau von dezentralen Gasheizungen derzeit de facto nicht verboten, sondern können diese im Bestandsbau bis zum Jahr 2040 eingebaut werden. Anders sieht dies bei zentralen Heizanlagen aus. Diese dürfen ab 1.1.2023 nicht mehr mit fossilen Brennstoffen neu errichtet werden (vgl. § 8 Abs. 1 EWG-Entwurf, 2022).

Ein weiteres Ziel ist die Forcierung von zentralen Heizungsanlagen. So sollen Eigentümer beim Vorhandensein einer Gastherme in einer Bestandeinheit verpflichtet werden, eine zentrale Heizanlage für sämtliche Bestandeinheiten zur Verfügung stellen zu müssen.

Derzeit ist im § 11 (EWG-Entwurf, 2022) folgende Ausformulierung getroffen:

*„§ 11. (1) In Gebäuden mit einer oder mehreren bestehenden 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 werden, oder*
- 2. – sofern sich das Gebäude in einem Gebiet befindet, in dem qualitätsgesicherte Fernwärme vorhanden ist oder ein entsprechendes Ausbaugbiet vorgesehen und*

*bis spätestens 2035 rechtsverbindlich umzusetzen ist – die für den Betrieb mit gasförmigen fossilen Brennstoffen geeignet sind, hat der Eigentümer bzw. die Eigentümerin des Gebäudes in den Fällen gemäß Z 1 bis spätestens 30. Juni 2035 sowie in den Fällen gemäß Z 2 bis spätestens 30. Juni 2040 eine zentrale Anlage zur Wärmebereitstellung gemäß § 4 Abs. 1 Z 9, die für den Betrieb mit fossilen Brennstoffen nicht geeignet ist, mit einer ausreichenden Leistung zum Anschluss aller einzelnen Nutzungseinheiten zu errichten.“*

Somit werden Eigentümer zum Tausch der Heizungsanlage verpflichtet, es ist aber nicht erwähnt, dass der Nutzer oder Mieter zu einem Handeln resp. mitwirken verpflichtet ist. Demnach gibt es Widersprüchlichkeiten zum Mietrechtsgesetz, welches Mietern keine Duldungspflicht einräumt und dadurch die Umstellung unmöglich werden könnte.

Derzeit ist der Entwurf des EWG in der Begutachtungsfrist und kann noch nicht genau gesagt werden, wann das Gesetz beschlossen wird.

Zielführend wäre eine Bestimmung, die Mieter dazu verpflichtet, für eine solche Änderung die Zustimmung erteilen zu müssen. Ein Interview hat ergeben, dass es einer der größten Anreize wäre, wenn Mieter eine Mitwirkungspflicht treffen würde (vgl. Vermieter 5, 2022, Z. 20-41). Hierfür müssen - nebst Anpassungen im EWG - auch Änderungen im MRG stattfinden.

#### **4.2. Stellungnahmen zum Gesetzesentwurf des EWG**

Nachfolgend werden die eingebrachten Stellungnahmen von der Immobilienbranche zum Entwurf des EWG analysiert. Konkret betrifft dies den zuvor zitierten § 11 des Erneuerbare-Wärme-Gesetz.

#### **ÖVI**

Der Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft wurde aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben und hat sich dabei u.a. auf die mietrechtliche Umsetzbarkeit fokussiert.

So wurde angemerkt, dass nicht klar ist, ob die Verpflichtung zur Umrüstung zugleich eine Duldungspflicht des Mieters nach sich zieht. Denn es soll nicht der Fall eintreten,

dass Vermieter mehrere Heizsysteme aufrechterhalten müssen, da Mieter einen solchen Tausch verweigern. (vgl. ÖVI, 2022)

Zudem wird die Kostenthematik bemängelt. Zum einen muss Wohnen resp. Mieten leistbar sein, aber es muss auch beim Vermieter ein Anreiz gesetzt werden, eine solche Investition einzugehen. Dies betrifft nicht nur die Heizungsumstellung, sondern die generelle Umsetzung von Energieeinsparmaßnahmen am Gebäude. Ein angemessener Mietzins anstatt des Richtwertes wäre der Lösungsvorschlag. (vgl. ÖVI, 2022)

Relevant ist auch, dass die Willensbildung im Wohnungseigentum als auch im schlichten Miteigentum kompatibel gestaltet werden muss und Rechtssicherheit herrscht. (vgl. ÖVI, 2022)

Grundsätzlich scheint der Vorschlag seitens des ÖVI als einer der zielführendsten zu sein. So würden die jeweiligen Gesetze aufeinander abgestimmt werden und kommt es dadurch nicht zu einer Vielzahl von Rechtsunsicherheiten, welche ausjudiziert werden müssen. Dass nicht nur die Heizungsumrüstung alleine, sondern auch die Energieoptimierung durch weitere Sanierungsmaßnahmen geschaffen werden muss, kommt im Entwurf zu wenig zum Ausdruck. Wie bei einigen Interviews herausgekommen ist und nunmehr seitens des ÖVI auch kundgetan wurde, können vor allem mittels des angemessenen Mietzinses diese umfassenden baulichen Maßnahmen Vermieter zur Umsetzung bewegen. Dass dies im Widerspruch mit leistbarem Wohnraum steht, ist klar. Ein Lösungsweg wäre ein Zuschuss für Mieter, welche eine energieoptimierte Wohnung mieten und eine gewisse Einkommensgrenze nicht überschreiten. Das System wäre ähnlich, wie die derzeit angewandte Wohnbeihilfe der Stadt Wien.

### **Mieterschutzverband Österreichs**

Der Mieterschutzverband merkt an, dass der Entwurf keine Mieterperspektive abbildet und unter dem Blickwinkel des Bestandrechtes viele offene Fragen bestehen.

Es bestehen u.a. Bedenken, wenn ein Mieter selbst eine Heizung einbauen möchte. Da im Entwurf lediglich Eigentümer angesprochen werden, scheint es als unmöglich, dass der Mieter selbst eine Heizung anschafft. Zudem wird im Entwurf nicht erwähnt, wie eine vom Mieter angeschaffte Heizung bei einem Heizungstausch seitens des

Vermieters unter Bezugnahme auf § 10 MRG behandelt wird. (vgl. Mieterschutzverband Österreichs, 2022)

Wie auch in der Stellungnahme des ÖVI, wird hier auf Kategorie A-Wohnungen Bezug genommen. Die Kosten aufgrund der mitgemieteten Ausstattungsmerkmale sind für viele Mieter nicht tragbar (vgl. Mieterschutzverband Österreichs, 2022).

Zusammenfassend stellen sich die Bedenken seitens des Mieterschutzverbandes als äußerst realitätsnahe dar und sollten dementsprechend im Gesetz die offenen Punkte Eingang finden. Vor allem der Kostenersatzanspruch nach § 10 MRG muss abschließend geklärt werden. Im Kapitel des Mietrechtsgesetzes werden hierzu Lösungsvorschläge aufgezeigt.

### **Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund**

Die Stellungnahme des ÖHGB enthält in den Vorbemerkungen, dass die Fristen für solche Vorhaben zu eng geschnürt sind und kaum technische Alternativen am Markt sind, die in der vorgegebenen Zeit wirtschaftlich umgesetzt werden können. (vgl. ÖHGB, 2022)

Die Finanzierung wird ebenso als wichtiger Aspekt hervorgehoben. Es muss eine Förderung möglich sein, welche nicht Auflagen mit sich zieht, wie es beispielsweise bei der Wohnbauförderung der Fall ist. Zudem gibt es derzeit keine steuerlichen Anreize für solche Investitionen. (vgl. ÖHGB, 2022)

Erwähnt wird, dass der Profiteur solcher Maßnahmen der Nutzer ist und dies berücksichtigt werden muss (vgl. ÖHGB, 2022). Inwiefern diese Berücksichtigung zu erfolgen hat, wird nicht ausformuliert.

Der ÖHGB geht nicht konkret auf das Bestandrecht ein, aber es wird deutlich, dass starke Bedenken im Bereich der Finanzierung und der baulichen Umsetzbarkeit bestehen. Diese Aspekte wurden bei den Interviews ebenfalls angemerkt. Eine Anpassung des Mietzinses wird nicht erwähnt, könnte diese jedoch mit der Berücksichtigung beim Nutzer als Profiteur solcher Maßnahmen gemeint sein.

## **Institut für Immobilien Bauen und Wohnen**

Das IIBW spricht sich für eine „stiegenhausweise“ Umstellung aus. Gemeint ist, dass die Gasleitung des jeweils gesamten Stiegenhauses stillgelegt werden soll. Dadurch soll eine raschere Umstellung ermöglicht werden. Auch die reduzierten Kosten sprechen hierfür. Je früher sich jemand für einen Umstieg entscheidet, desto geringer ist die finanzielle Belastung (Anm.: es geht nicht hervor, ob Vermieter oder Mieter gemeint ist). (vgl. IIBW, 2022)

Ist ein Heizungstausch in einer Kategorie A-Wohnung notwendig, so kann laut IIBW diese auch ohne Zustimmung des Mieters erfolgen, wenn dieser minimal-invasiv vorstattengeht. Anders verhält es sich bei Wohnungen, welche vom Mieter eine selbst angeschaffte Heizung beinhaltet. Die baulichen Maßnahmen sollen demnach dem Eigentümer obliegen. (vgl. IIBW, 2022)

Auch diese Stellungnahme beinhaltet, dass weitere bestandsrechtliche Regelungen folgen müssen. Zum einen muss die Duldungspflicht, welche auf eine Heterogenität der Heizungssysteme abzielt, verankert werden und zum anderen die Kostentragung geklärt werden. (vgl. IIBW, 2022)

Die angesprochenen Punkte seitens des IIBW sind teilweise nur oberflächlich behandelt und geben keine konkreten Lösungsvorschläge wieder, es wird aber darauf abgezielt, dass ein System pro Liegenschaft verwendet werden soll. Aus Vermieter- und Mietersicht erscheint dies am Wirtschaftlichsten, da Synergieeffekte im Hinblick auf die Kosten der Wartungs- und Erhaltungsarbeiten bestehen.

## **Schlussfolgerung**

Sämtliche Stellungnahmen legen dar, dass einige Bestimmungen für die tatsächliche Umsetzung entweder überschießend oder gar nicht geregelt sind. Es bedarf, sollte das Gesetz in der Entwurfsform beschlossen werden, unbedingt begleitende wohnrechtliche Regelungen. Diese werden im nächsten Kapitel für den Vollenwendungsbereich aufgezeigt.

## 5. Mietrechtsgesetz

In diesem Kapitel wird ein Überblick über die rechtlich relevanten Aspekte im Mietrechtsgesetz gegeben, welche bei einer Heizungsumrüstung beachtet werden müssen. Dies soll keine abschließende Erläuterung über sämtlichen Inhalt des Gesetzes darstellen. Vielmehr werden die relevanten Thematiken in Bezug auf die Erfüllung von den Klimazielen, welche die Heizungsumstellung bedingen, herausgearbeitet.

### 5.1. Aufteilung der Hauptwohnsitze

Zu Beginn soll ein kurzer Überblick über die Anzahl der Wohnungen gegeben werden, welche in den Vollarwendungsbereich fallen. Es gibt ca. 712.000 Hauptmietwohnungen, wovon fast die Hälfte der Anzahl auf Wien entfällt. Die Vollarwendung des Mietrechtsgesetzes trifft bei 344.000 Wohnungen zu. Bei 367.000 Wohnungen handelt es sich um Teil- resp. Vollaussnahmen. Eine genaue Aufschlüsselung vom Verhältnis liegt nicht vor, aber ist davon auszugehen, dass die Vollaussnahme einen geringen Anteil ausmacht.

Die nachfolgende Abbildung zeigt eine Darstellung der Wohnformen in Österreich:

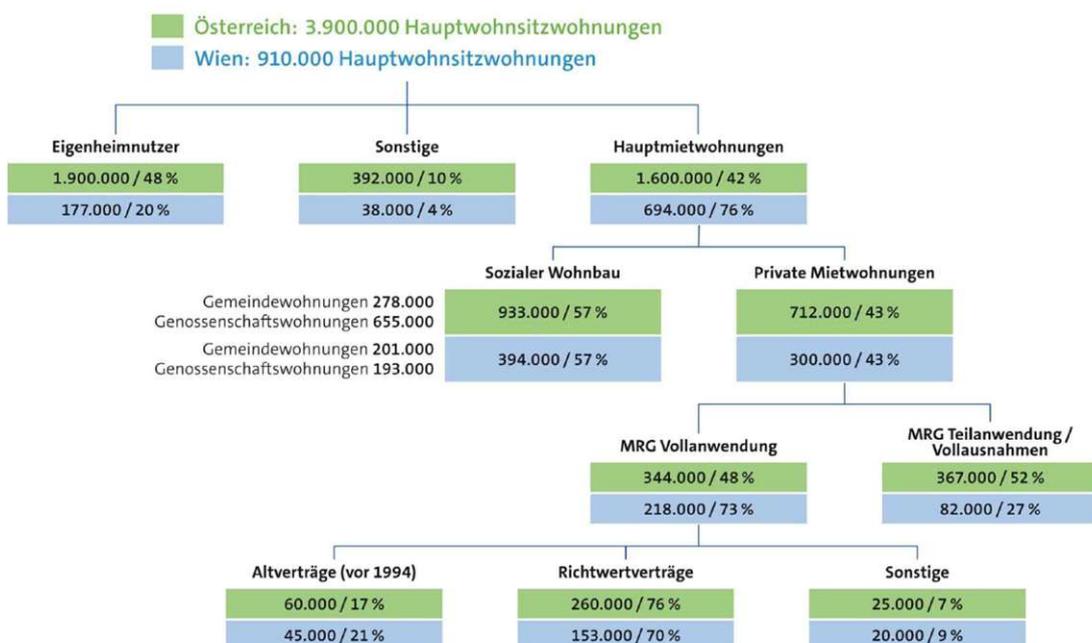


Abbildung 1: Aufteilung Hauptwohnsitze Österreich (vgl. Statistik Austria, 2018, Mikrozensus 2018, Sonderauswertung ÖVI in Holzapfel, 2022, S. 25)

Im Jahr 2018 entfallen ca. neun Prozent aller Hauptwohnsitze auf Wohnungen im Vollanwendungsbereich. Anders stellt sich die Situation in Wien dar. Fast 24 Prozent der Hauptwohnsitze befinden sich im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Generell wird die Anzahl der Wohnungen im Teilanwendungsbereich durch die Neubauprojekte stetig höher und verschiebt sich das Verhältnis.

Auch wenn der Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes die Minderheit darstellt, gestaltet sich die rechtliche Umsetzung in diesem Bereich als besonders schwierig.

## **5.2. Vollanwendungsbereich**

Nachfolgendes Kapitel soll vor allem die notwendigen Punkte für die Diskussion der Heizungsumstellung im Voll- und Teilanwendungsbereich aufzeigen. So werden die konkreten Paragraphen und deren Relevanz für die Umrüstung näher erläutert.

### **5.2.1. Erhaltung und nützliche Verbesserungen**

Im § 3 sind die Erhaltungspflichten des Vermieters geregelt. Aufgrund der Themenwahl wird näher auf die Ziffer 2a (§ 3 Abs. 2 Zi. 2a MRG) eingegangen:

*„2a. die Arbeiten, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses erforderlich sind;“*

Die neu eingeführte Ziffer 2a besagt, dass der Vermieter die mitvermietete Heizung erhalten muss. Bei vielen Altmietverhältnissen sind die Wärmebereitungsgeräte selbst vom Mieter installiert worden und fallen demnach nicht in die Erhaltungspflicht des Vermieters. Dadurch fällt der Mietzins niedriger aus, aber obliegt dem Vermieter auch keine Erhaltung des Ausstattungsmerkmals. In den Stellungnahmen zum EWG wird bemängelt, dass bei einer Zentralisierung eines Heizungssystems nur noch Kategorie A-Wohnungen auf den Markt kommen werden und dadurch leistbarer Wohnraum schrumpft.

Wird eine mitvermietete Heizungsanlage defekt, so ist diese seitens des Vermieters zu erneuern. Es muss ein Austausch auf ein neues, gleichwertiges Gerät erfolgen

(vgl. Kothbauer, 2021, S. 664). Eine Ölheizung wird – schon alleine aus klimatechnischen Gründen – anstatt einer Brennwerttherme nicht eingebaut werden dürfen.

Der Begriff „Wärmebereitungsgerät“ ist eng auszulegen und umfasst nur solche Geräte, welche primär Raumwärme und Warmwasser erzeugen. So fällt beispielsweise ein Backofen nicht darunter, aber ein Elektroofen oder nachhaltiges System, wie Solarenergie. Ebenso sind die begleitenden Einrichtungen von der Erhaltungspflicht umfasst. Darunter fallen Heizkörper und Thermostate. (vgl. Kothbauer, 2021, S. 666)

Die Wartungskosten einer mitvermieteten Heizung sind vom Mieter zu tragen. Auch hier gibt es Unschärfen bei der Auslegung des Wartungsbegriffes. Es wird wohl am ehesten die Bezeichnung der regelmäßig durchzuführenden Arbeiten treffend sein, welche u.a. die Reinigung und Überprüfung umfasst. Grundsätzlich könnte bei diesem Punkt argumentiert werden, dass die einzelnen Wartungskosten bei einer zentralen Heizanlage für den Mieter wegfallen. Klarerweise muss eine Zentralheizung auch gewartet werden, aber würde sich diese betragsmäßig vermutlich nicht in der Höhe einer jährlichen Thermenwartung niederschlagen. Zumal auf den Verbrauch resp. Wohnungsgröße Bezug genommen wird.

Oben beschriebene Thematik bezieht sich auf dezentrale Heizanlagen, wie beispielsweise Gasetagenheizungen. Demgegenüber stehen zentrale Wärmeversorgungsanlagen, welche dieselbe rechtliche Beurteilung aufweisen, wenn die Heizung mitvermietet ist (vgl. Kothbauer, 2021, S. 668). Zu beachten gilt, dass ab 1.1.2023 laut § 8 Abs. 1 (vgl. EWG-Entwurf, 2022) generell keine zentralen Heizungen, welche mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, eingebaut werden dürfen.

Im § 3 Abs. 2 Zi. 5 MRG werden Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs angeführt:

*„5. die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen des Hauses, von einzelnen Teilen des Hauses oder von einzelnen Mietgegenständen, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen;“*

Darunter fallen beispielsweise Fassadendämmungen und der Austausch von alten Fenstern. Der wichtigste Punkt ist wohl die Kostenthematik. So müssen die Kosten wirtschaftlich tragbar sein und in keinem Missstand stehen. Sollte sich die Finanzierung als nicht gesichert darstellen, wäre dies ein Grund, weshalb diese Arbeiten nicht durchgeführt werden müssen. Für eine energiesenkende Maßnahme müsste das Haus auch einen gewissen Standard aufweisen. So würden die energiesenkenden Maßnahmen nur Sinn machen, wenn auch das Heizsystem getauscht wird. Eine Einzelmaßnahme wäre wohl als unwirtschaftlich zu betrachten.

Auch wenn die vorgenannte Thematik im Gesetz als vermierterseitige Erhaltungsarbeit deklariert ist, handelt es sich genau genommen um Verbesserungsarbeiten, wenn solche Maßnahmen im Objekt noch nicht vorzufinden sind. Somit kann nur die Mehrheit der Mieter eine solche Umsetzung begehren. (vgl. Kothbauer, 2021, S. 670)

Wird davon ausgegangen, dass in einem Haus dezentrale Wärmeversorgungsanlagen vorhanden sind, so ist der Vermieter lediglich zum Erhalten dieser einzelnen Anlagen verpflichtet. Eine Verbesserung dürfte nicht vorgenommen werden, wenn der Mieter nicht zustimmt.

### **5.2.2. Verbesserungen im Mietgegenstand**

Das MRG normiert nützliche Verbesserungen, welche seitens des Vermieters bei Wirtschaftlichkeit durchzuführen sind. Darunter fällt beispielsweise der Fernwärmeanschluss (§ 4 Abs. 2 Zi. 3a MRG):

*„3a. die Errichtung einer Anlage, die den Anschluß des Hauses (samt den einzelnen Mietgegenständen) an eine Einrichtung zur Fernwärmeversorgung bewirkt, ...“*

§ 4 Abs. 4 MRG besagt, dass nützliche Verbesserungen vom Vermieter in einer Bestandeinheit durchzuführen sind, sofern diesen der Mieter zustimmt. Wendet man diese Bestimmung auf die Theorie der Heizungsumstellung an, so wird klar, dass der Vermieter den Einbau einer nachhaltigeren Heizung kaum erzwingen kann, wenn der Mieter Einwände erhebt. So wurde bereits vom OGH festgestellt, dass ein Mieter dem Anschluss an das Fernwärmenetz nicht zustimmen muss und laut Literatur eine

Modernisierung der Heizung keine Zustimmungspflicht beim Mieter auslöst (vgl. Pesek, 2021, S. 7).

Inwiefern der OGH heutzutage zum selben Ergebnis kommen würde, kann nicht beurteilt werden, denn besteht eine gewisse Dringlichkeit aufgrund des Klimaschutzes und der durch Lieferengpässen verursachten Gasknappheit. Durch diese geänderten Rahmenbedingungen könnte die Entscheidung anders ausfallen und würde den Argumenten der Vermieter Unterstützung geben.

### **5.2.3. Auftrag zur Vornahme von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten**

Durch den § 6 Abs. 1 MRG erlangt der Mieter das Recht, eine Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit seitens des Vermieters durchführen zu lassen. Wird diese Bestimmung mit § 4 Abs. 4 MRG verglichen, so zeigt sich, dass der Mieter entscheiden kann, ob eine Arbeit durchgeführt werden soll oder darf.

So kann beispielsweise der Fernwärmeanschluss seitens der Mehrheit der Mieter gefordert werden, wobei zugleich keine Duldungspflicht besteht, wenn der Vermieter im Inneren der Wohnung für die Installation Arbeiten durchführen lassen möchte. Dies verkompliziert die Heizungsumstellung und stellt keine praktikable Lösung dar.

### **5.2.4. Umfang Benützungsrecht und Verbesserung des Mietgegenstandes**

Die Beschreibung des Benützungsrechts im § 8 Abs. 1 MRG wird durch den zweiten Satz zu einer Aufzeigung der Pflicht für den Mieter:

*„... Er hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen [sic] die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt, so instand zu halten, daß [sic] dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. ...“*

Demnach wird dem Mieter eine Instandhaltungspflicht auferlegt und wird folgend näher auf die Pflichten des Mieters und Vermieters betreffend die Beheizungsanlagen

eingegangen. Der zitierte Paragraph schreibt dem Mieter vor, dass dieser die Gasetagenheizung instandhalten muss. Da der Begriff Instandhaltung sehr weit definiert werden kann, muss jedenfalls eine nähere Beschreibung der tatsächlichen Pflicht erfolgen. Seit der Wohnrechtsnovelle 2015 steht fest, dass dem Vermieter die Erneuerung von einem mitvermieteten Wärmeaufbereitungsgerät obliegt (siehe 5.2.1. „Erhaltung und nützliche Verbesserungen“).

Baut der Mieter selbst eine Heizung ein, so kann der Vermieter seine Zustimmung unter den Voraussetzungen des § 9 Abs. 1-2 MRG nicht verweigern. Da dieses Gerät infolge als nicht mitvermietet anzusehen ist und bei der Mietzinsbildung keine Berücksichtigung findet, ist der Vermieter auch zu keinem Handeln verpflichtet, sollte eine Reparatur oder die Erneuerung fällig werden. Es gilt jedoch zu beachten, dass den Vermieter Kostenersatzansprüche treffen können, wenn der Mieter auszieht.

Auch kann die Umstellung auf ein alternatives Heizsystem unmöglich werden, wenn der Mieter seine Zustimmung verweigert (siehe Punkt 5.2.2. Verbesserungen im Mietgegenstand).

#### **5.2.5. Kostenersatzanspruch**

Konkret wird der Kostenersatz im § 10 MRG geregelt. Dem Mieter einer Wohnung stehen bei Auszug die Anschaffungskosten abzüglich einer Abschreibung von einem Zehntel pro Jahr zu. Der Vermieter kann bei Heizungsanlagen seine Zustimmung nicht verweigern (vgl. § 9 Abs. 2-3 MRG). Selbst bei Ermangelung einer Anfrage seitens des Mieters, ob er die Montage durchführen darf, würden den Vermieter Ersatzansprüche treffen. Es gibt nur zwei Gründe, weshalb ein solcher Ersatzanspruch seitens des Mieters verwirkt wird – dies ist zum einen beispielsweise ein nicht dem Stand der Technik installiertes Wärmebereitungsgerät oder die nicht rechtzeitig bekanntgegebene Forderung laut § 10 Abs. 4 MRG.

Im Hinblick auf die Umrüstung auf ein zentrales Wärmesystem könnte eine solche Abgeltung in Frage kommen, auch wenn der Mieter nicht auszieht. Denn hat dieser beispielsweise selbst eine Gasetagenheizung eingebaut und erfolgt frühzeitig, d.h. vor dem Funktionsende des Gerätes, eine Umstellung auf ein neues System seitens des Vermieters, kann dieser mit solchen Ansprüchen konfrontiert werden. Es bedarf einer praktikablen Lösung, damit Mieter nicht die zustehenden Kosten verwirken und

Vermieter nicht unnötigerweise in Systeme investieren, welche durch alternative Systeme ausgetauscht werden sollen.

### **5.3. Teilanwendungsbereich**

Primär handelt die vorliegende Masterthese um den Vollanwendungsbereich, soll jedoch ein Überblick geschaffen werden, der den Unterschied zum Teilanwendungsbereich in Bezug auf Heizungsumrüstungen aufzeigt. Der größte Unterschied von der Teil- zur Vollanwendung besteht darin, dass es im Teilanwendungsbereich keinen Preisschutz gibt. Außerdem kommen die im vorigen Unterkapitel genannten Bestimmungen nicht zur Anwendung, sondern gelten die allgemeinen Klauseln des ABGB resp. die Vertragsinhalte.

#### **5.3.1. Erhaltung und nützliche Verbesserungen**

Der Vermieter hat die Bestandeinheit brauchbar zu übergeben und auch in solchem Zustand zu erhalten (vgl. § 1096 ABGB). Demnach hätte der Bestandgeber sämtliche Erhaltungsarbeiten am Mietgegenstand durchzuführen und würde diese Bestimmung schlechter ausfallen, als jene des MRG. So kann die Erhaltungspflicht zugunsten des Vermieters auf den Mieter überwältzt werden. Infolge trifft den Vermieter keine Erhaltungspflicht des Mietgegenstandes. Es besteht eine Ausnahme bei Wohnungsmietverträgen. Ist bei einer Wohnung ein Wärmebereitungsgerät mitvermietet, so ist dieses zwingend seitens des Vermieters zu erhalten. Es kann nur bei einem gewerblichen Mieter eine solche Erhaltung ausgeschlossen werden.

#### **5.3.2. Verbesserungen im Mietgegenstand**

Anders als im Vollanwendungsbereich, kann der Mieter im Teilanwendungsbereich keine Verbesserung des Mietgegenstandes vom Vermieter fordern.

Zudem gibt es, sollte der Vermieter beispielsweise ein alternatives Heizsystem installieren wollen, die Möglichkeit, dies vertraglich festzuhalten, dass hierfür eine Duldungspflicht besteht.

#### **5.3.3. Kostenersatzanspruch**

Grundsätzlich stehen dem Bestandnehmer Ersatzansprüche nach § 1097 ABGB zu, wobei zu unterscheiden ist, um welche Art von Aufwendungen es sich handelt. Jene,

die in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallen, können nicht abbedungen werden. (vgl. Kothbauer, 2021, S. 814)

Es kommt somit darauf an, wie die vermierterseitige Erhaltungspflicht im Vertrag definiert wurde. Baut ein Mieter selbst ein Heizsystem ein, so kann kein Kostenersatz gefordert werden, da dem Vermieter lediglich die Erhaltung eines mitvermieteten Wärmebereitungsgerätes obliegt.

#### **5.4. Mietzins**

Nachfolgend wird die Mietzinsthematik mit dem Fokus auf eine Heizungsumstellung erläutert.

Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ist eine mitvermietete Heizung ein Ausstattungsmerkmal, welches einen höheren Mietzins ermöglicht. So ist bei Altbauwohnungen das Kategorie- resp. Richtwertsystem heranzuziehen. Es bedarf bei einer Vermietung einer Kategorie A-Wohnung auch eines zeitgemäßen Heizsystems. Ist dieses nicht vorhanden, so verringert sich die Hauptmietzinshöhe.

Im Voll- und Teilausnahmebereich existiert ein Zusammenhang zwischen Ausstattungsmerkmalen und Mietzinshöhe nicht. Denn kann bei diesen Bestandeinheiten ein freier Mietzins vereinbart werden, welcher abgesehen von Wucher, keinen Beschränkungen unterliegt. Zweifelsohne wird auch in diesen Bereichen der Mietzins geringer ausfallen, wenn keine Heizung mitvermietet wird. Es gibt hierfür jedoch keine gesetzliche Grundlage, im Gegensatz zu den anderen Mietzinsformen.

Die Vermieterbefragung hat ergeben, dass die Mietzinsbildung im Vollenwendungsbereich dringend anzupassen wäre. Vor allem die Richtwertregelung mit dem Lagezuschlag wird stark kritisiert. Auch wenn ein freier Mietzins bei vielen Vermietern einen Anreiz zur Umstellung des Heizsystems setzen würde, so wäre dies wohl möglich politisch nicht durchzusetzen. Bislang stand die Reformierung des Mietrechtes in einigen Regierungsprogrammen, aber es kam nie zu einer konkreten Durchsetzung. Durch die steigenden Energiekosten und der derzeitigen (Anm.: August 2022) Inflation, zugleich aber auch nicht im selben Ausmaß steigende Löhne und Gehälter, wird leistbarer Wohnraum benötigt. Dass deshalb die Mietzinsobergrenze nicht aufgehoben wird, ist nachvollziehbar. Durch das EWG wird jedoch der Effekt erzielt, dass nur

noch Wohnungen auf den Markt kommen, welche eine Heizung aufweisen und dadurch ein höherer Mietzins lukriert werden kann.

Nachfolgend eine zusammenfassende Gegenüberstellung des Voll- und Teilanwendungsbereiches:

	<b>Vollanwendung</b>	<b>Teilanwendung</b>
<b>Erhaltung von Heizungsanlage</b>	sofern mitvermietet, obliegt die Erhaltung dem Vermieter	sofern bei Wohnungen mitvermietet, obliegt die Erhaltung dem Vermieter
<b>Verbesserung - Einbau Heizungsanlage</b>	Antrag für zentrale Heizungsanlage nur durch Mehrheit der Mieter	Mieter hat keine Möglichkeit zur Durchsetzung der Forderung
<b>laufende Wartung Heizungsanlage</b>	laufenden Kosten für die Wartung trägt der Mieter	laufenden Kosten für die Wartung trägt der Mieter, sofern vertraglich vereinbart
<b>Duldung Heizungs-umstellung</b>	Mieter muss die Arbeiten nicht dulden	kommt auf vertragliche Regelung an - Duldungspflicht möglich
<b>Kostenersatz für nicht mitvermietete Heizungen</b>	Vermieter muss Forderung erfüllen, wenn Formerfordernis eingehalten	kommt auf vertragliche Regelung an - Ersatzanspruch kann abbedungen werden
<b>Mietzins</b>	Kat./Richtwert/angemessener Mietzinshöhe - abhängig von Vorhandensein einer Heizung	freier Mietzins - Höhe unabhängig von Vorhandensein einer Heizung

*Tabelle 2: Gegenüberstellung Heizungs-umstellung Voll- und Teilanwendungsbereich MRG (eigene Darstellung)*

Obige Tabelle zeigt die Missstände des Vollanwendungsbereiches des Mietrechts-gesetzes in Bezug auf die Heizungs-umrüstung auf. So ist bei Wohnungen, welche in den Teilanwendungsbereich fallen, eine Heizungs-umrüstung aus der rechtlichen Be-trachtungsweise einfacher. Dies liegt daran, dass einige Klauseln zwischen dem Ver-mieter und Mieter ausverhandelt werden können.

### 5.5. Relevante Judikatur

Es gibt bereits einige OGH-Entscheidungen, die relevante Aspekte für Heizungs-umstellungen aufzeigen. Leider fehlt eine aktuelle Richtlinie, welche sich mit der Umstel-lung auf alternative Heizsysteme befasst. Es kann dennoch gewissermaßen eine Ab-leitung von der vorhandenen Judikatur vorgenommen werden.

### **Umstellung ölbefeuerte Heizanlage auf Fernwärme**

Die Entscheidung 5Ob93/95 befasst sich mit der Umstellung einer Ölheizung auf Fernwärme in einer Liegenschaft, an der Wohnungseigentum begründet ist. Diese Umstellung wurde seitens des OGH als nützliche Verbesserung deklariert. Bereits damals wurde auf Luftschadstoffe in Ballungszentren von ölbefeuerten Heizanlage Bezug genommen. Ebenso wird seitens des Senats positiv hervorgehoben, dass die Bewohner in ihren Bestandeinheiten keinen Abgasen mehr ausgesetzt sind, wenn die Heizanlage zentralisiert wird. (vgl. 5Ob93/95)

Die Vorteile, welche durch eine Zentralisierung der Heizanlage erreicht werden und sich hauptsächlich in klimaschutzrelevanten Themen finden, überwiegen die Nachteile, die sich in kurzzeitig höheren Kosten widerspiegeln. (vgl. 5Ob93/95)

Auch wenn sich diese Entscheidung in einem Wohnungseigentumsobjekt zugetragen hat, sind die Ansätze gleichermaßen im MRG anwendbar. Möchte der Vermieter das Heizsystem auf seine Kosten zentralisieren, so erfährt der Mieter eine Reduktion der Abgase in seiner Wohnung und sollte für die Dauer des Umbaus keine Mietzinsminderungsansprüche stellen können. Anwendbar ist diese Rechtsprechung auch für Wohnungen, in welchen Mieter selbst eine Heizung eingebaut haben. Möchte der Vermieter das System im gesamten Haus umstellen und bietet diesen Mietern an, sich auf eigene Kosten anzuschließen, so soll keine Ablehnung aufgrund der erhöhten Anfangskosten ausgesprochen werden können.

### **Duldungspflicht Nutzflächenverkleinerung**

Die Entscheidung zu Geschäftszahl 5OB73/12i beschäftigt sich mit dem Lifteinbau, wodurch einige Wohnungen eine Nutzflächenreduktion erfahren. Die rechtliche Beurteilung erwähnt einige Punkte, welche auch bei Heizungsumrüstungen von Relevanz sind.

Auch wenn derzeit noch keine Verpflichtung zum Einbau eines alternativen Heizsystems besteht, heißt dies nicht, dass der Mieter aufgrund dieser Tatsache die Arbeiten verweigern kann.

Zudem kommt es nicht darauf an, ob die Arbeiten mit einem erhöhten Aufwand, die einen schonenderen Eingriff in das Mietrecht erwirken, durchgeführt werden können. Es soll die Möglichkeit bestehen, die wirtschaftlichere Variante zu wählen, auch wenn

diese nicht die geringste Beeinträchtigung für die Mieter bedeutet. Zugleich ist das Schonungsprinzip zu beachten. Das bedeutet, dass der Vermieter für die Mieter die schonendere Variante wählen muss, wenn diese für ihn nicht schlechter wäre. (vgl. 5OB73/12i)

Die Umlegung dieser Entscheidung auf den Fall einer Heizungsumrüstung bedeutet, dass der Vermieter zwischen sämtlichen Heizungsvarianten, wie Wärmepumpe oder Fernwärme, wählen könnte, ohne dass der Mieter berechtigt ist, Einwände zu erheben, wenn es sich um die wirtschaftlichste Variante handelt.

### **Duldungspflicht Fernwärmeanschluss**

Wie bereits in den Erläuterungen des Mietrechtsgesetzes erwähnt, gibt es eine konkrete Entscheidung aus dem Jahr 2002, die eine Duldungspflicht seitens des Mieters für einen Fernwärmeanschluss anstatt eines Kamines verneint. Der Vermieter wollte im vorliegenden Fall die Erhaltung des schadhaften Kamins vermeiden und anstatt dessen die Wohnung an die Fernwärme anschließen. (vgl. 5Ob223/02h)

Wäre dieser Fall aktuell zu behandeln, so würde wohl die Komponente des Klimaschutzes miteinfließen - nebst der Interessensabwägung - und die Entscheidung möglicherweise anders ausfallen. Auch mit der vorgenannten Judikatur verglichen, steht diese Entscheidung im Widerspruch.

### **Kostenersatz Heizungseinbau mit Fördermittel**

Die Geschäftszahl 5Ob71/02f befasst sich mit dem Ersatzanspruch nach § 10 MRG bei einem geförderten Heizungsumbau. So haben die Mieter auf eigene Kosten eine Heizung in die Wohnung einbauen lassen und hierfür eine Förderung der Stadtgemeinde Innsbruck erhalten. Die Mieter haben bei Auszug einen Kostenersatz ohne Berücksichtigung der erhaltenen Fördermittel verlangt. Der OGH ist zum Entschluss gekommen, dass es einen Unterschied macht, ob es sich um eine private oder öffentliche Zuwendung handelt. Bei letzterem ist davon auszugehen, dass das Objekt an sich gefördert werden soll und nicht per se der Antragsteller als Individuum. (vgl. 5Ob71/02f)

Bei Anschaffungen von alternativen Heizsystemen stehen dem Antragsteller unter gewissen Voraussetzungen Förderungen zu. Es sollte demnach bei

Kostenersatzforderungen hinterfragt werden, ob Fördermittel für einen solchen Einbau empfangen wurden. Denn reduziert sich dadurch der Aufwand für den Eigentümer.

## **5.6. Politische und juristische Meinungen**

Es gibt einige Artikel von Juristen, welche Vorschläge für Gesetzesänderungen aufzeigen.

Julius Ecker, Jurist in der Kanzlei Nagele Haslinger, gibt zum Ausdruck, dass Mieter je nach Gegebenheiten einen Anspruch auf ein alternatives Heizsystem haben sollten und der Vermieter hierfür einen Zuschlag zum Mietzins berechnen kann. (vgl. Ecker in DerStandard, 2022)

Reinhard Pesek, Jurist bei FSM Rechtsanwälte, ist der Meinung, dass der Erhaltungsbegriff in § 3 Abs. 2 Zi. 5 MRG erweitert werden muss, die Duldungspflichten des Mieters laut § 8 Abs. 2 Zi. 1 MRG auf solche Heizungsumstellungen zu ergänzen ist, Mietzinsminderungsansprüche begrenzt werden und eine Änderung in der Mietzinsbildung stattfinden muss.

Dahingegen vertreten die verschiedenen Parlamentsparteien ihre jeweiligen Standpunkte, wobei dieselben Grundzüge zu erkennen sind.

Die Grünen prüfen, ob ein Abschlag für Gasheizungen bei der Miete möglich ist. Laut Werner Kogler wäre dies bei Richtwertmieten denkbar. Die ÖVP hat noch keine konkrete Stellungnahme dazu abgegeben und wartet auf einen Entwurf vom Justizministerium. SPÖ und FPÖ vertreten die Meinung einer Basismiete mit Abschlägen ab einem bestimmten Gebäudealter. (vgl. Putschögl & Szigetvari, 2022)

## **5.7. Vorschläge für Anpassungen**

Nebst den juristischen Meinungen, zeigt die Vermieterbefragung, dass einer der größten Anreize die Reformierung des Mietzinses wäre. Zugleich ist bekannt, dass das Ziel der Politik leistbarer Wohnraum ist. Aus diesem Grund scheint es als abstrakt, dass Zuschläge für energieeffiziente Heizanlagen eingehoben werden dürfen. Abschläge aufgrund von nicht klimafreundlichen Heizungen könnten jedoch dazu führen, dass der Leerstand wächst, da Vermieter die Wohnungen leer stehen lassen. Dadurch wird eine Änderung der Mietzinsbildung kaum erlassen werden. Es würde

zwar die Möglichkeit der Einhebung eines angemessenen Mietzinses bei energieoptimierten Wohnungen geben, aber müsste dies mit Mietzuschüssen seitens einer staatlichen Stelle gekoppelt werden. Somit können realistischerweise nur Nebenbestimmungen abgeändert werden. Der wichtigste Aspekt hierbei wäre, die Duldungspflicht der Mieter für Heizungsumrüstungen zu schaffen. Ebenso, dass für solche Vorhaben die Mietzinsminderung aufgrund von Lärm etc. nicht besteht. Im Gegenzug wird seitens des Vermieters eine Heizanlage errichtet, welche beim Mieter aufgrund von Energieeinsparungen eine Kostenersparnis bewirkt. In eventu kann eine Erweiterung der Duldungspflicht entfallen, wenn bei Nichtzustimmung die vermietetseitige Erhaltungspflicht der vorhandenen Heizung ausgesetzt wird.

Zudem muss geregelt werden, wie sich Umrüstungen auf bestehende Heizanlagen auswirken, welche vom Mieter errichtet wurden. Zielführend wäre hierfür eine Bestimmung, die dem Vermieter eine Anbotsverpflichtung einräumt, dass sich der Mieter im System einkaufen kann. Wenn er dieses ablehnt, so verwirkt dieser bei einem etwaigen Auszug den Kostenersatz nach § 10 MRG. Ähnlich verhält es sich bei der Anbotsverpflichtung einer Kategorie D-Wohnung laut § 5 MRG. Hier scheint der Gesetzgeber das Ziel gehabt zu haben, dass die Häuser resp. Wohnungen zeitgemäße Ausstattungsstandards aufweisen und kann bei einem klimafreundlichen Heizungssystem ebenso diese Argumentation verwendet werden. Beachtet werden sollte, dass nur die tatsächlich angefallenen Kosten auf die Jahre verrechnet werden dürfen und keine Bereicherung beim Vermieter stattfindet. Ein Ansatz hierfür ist das Modell des Finanzierungsbeitrages im gemeinnützigen Wohnbau, bei dem eine aliquote Abrechnung mit dem Mieter erfolgt. So muss der Mieter, welcher dem neuen Heizsystem zustimmt, einen Betrag erlegen, welcher sich jährlich um einen gewissen Prozentsatz reduziert. Nimmt der Mieter das Angebot nicht an, so steht ihm bei Beendigung des Mietverhältnisses kein Kostenersatz zu.

Sollte ein Mieter dennoch selbst eine neue Heizung einbauen wollen, so muss ebenso auf eine etwaige Zentralheizung Rücksicht genommen werden. Es kann verankert werden, dass seitens des Vermieters keine Zustimmungsverpflichtung besteht, wenn die einmaligen Anschlusskosten an der vorhandenen Zentralheizung geringer wären, als das geplante Heizsystem seitens des Mieters. Der Mieter hätte sodann lediglich die Anschlusskosten sowie die laufenden Betriebskosten zu bezahlen. Für die Anschlusskosten kann nach § 10 MRG der Restbetrag bei einem Auszug gefordert werden.

Die Judikatur zeigt sich für solche Vorhaben als zielführend, ist dennoch eine Änderung im MRG notwendig, um Rechtssicherheit zu schaffen.

Die politische Meinung ist konträr zu jener der Juristen, welche die Meinungen der Vermieter widerspiegeln. Es wird unausweichlich Arbeitsgruppen geben müssen, welche die verschiedenen Blickwinkel analysieren und Lösungswege aufzeigen, welcher aus verschiedenen Standpunkten als praktikabel angesehen werden.

## 6. Heizsysteme

Es gibt eine Vielzahl von verschiedensten Heizungssystemen. Diese reichen von fossilen Brennstoffen als Energieträger bis zu beispielsweise innovativen Wasserstoffheizungen. Das nachfolgende Kapitel gibt einen Überblick über die gängigen Modelle, welche zurzeit am Markt verwendet werden. Zudem zeigt es die Umsetzungsmöglichkeiten in der Praxis auf.

### 6.1. Einleitung

Wie bereits im Kapitel 3.1. erwähnt, hat sich Österreich gewisse Klimaziele gesetzt und muss im Gebäudesektor eine Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes erfolgen. Ein wesentlicher Schritt kann durch die Heizungsumstellungen erfolgen. Denn der Energiebedarfsanteil von Heizungs- und Klimatisierungstechnik der Gebäude beträgt 24 Prozent des Gesamtenergiebedarfs (vgl. BMK, 2021, S. 31).

Hinzu kommt, dass in einigen EU-Ländern bereits eine CO<sub>2</sub>-Steuer eingeführt wurde und in vielen Ländern eine Überlegung dahingehend angestellt wird. Die Umweltsprecherin einer österreichischen Partei fordert bei Einführung einer solchen Steuer, dass diese der Vermieter zu bezahlen hätte. Denn nur dieser kann das Heizsystem bestimmen. Wobei die Kostentragung seitens des Vermieters durch den ÖHGB vehement verneint wird. (vgl. Noszek, 2021, S. 5)

Auch erscheint dies als nicht gerecht, denn hat der Vermieter keinen Einfluss auf den Verbrauch des einzelnen Mieters und kann eine solche Kostentragung nicht fair erfolgen.

### 6.2. Heizsysteme nach Bundesländern

Die Abbildung auf der nächsten Seite zeigt, welche Heizsysteme im Jahr 2020 in den jeweiligen Bundesländern in Österreich verwendet wurden.

Generell stellt sich die Datenerhebung als schwierig dar, da lediglich für Wien als Bundeshauptstadt genaue Ermittlungen stattfinden. Für die weiteren Bundesländer können lediglich Schätzungen publiziert werden. (vgl. ORF, 2022)

Für das Jahr 2021 existieren Mitte des Jahres 2022 noch keine Aufzeichnungen, aber es kann eine Tendenz abgeleitet werden. Aufgrund der unsicheren Gasversorgung ist eine Verringerung der Anzahl von Gasheizungen als wahrscheinlich anzusehen.

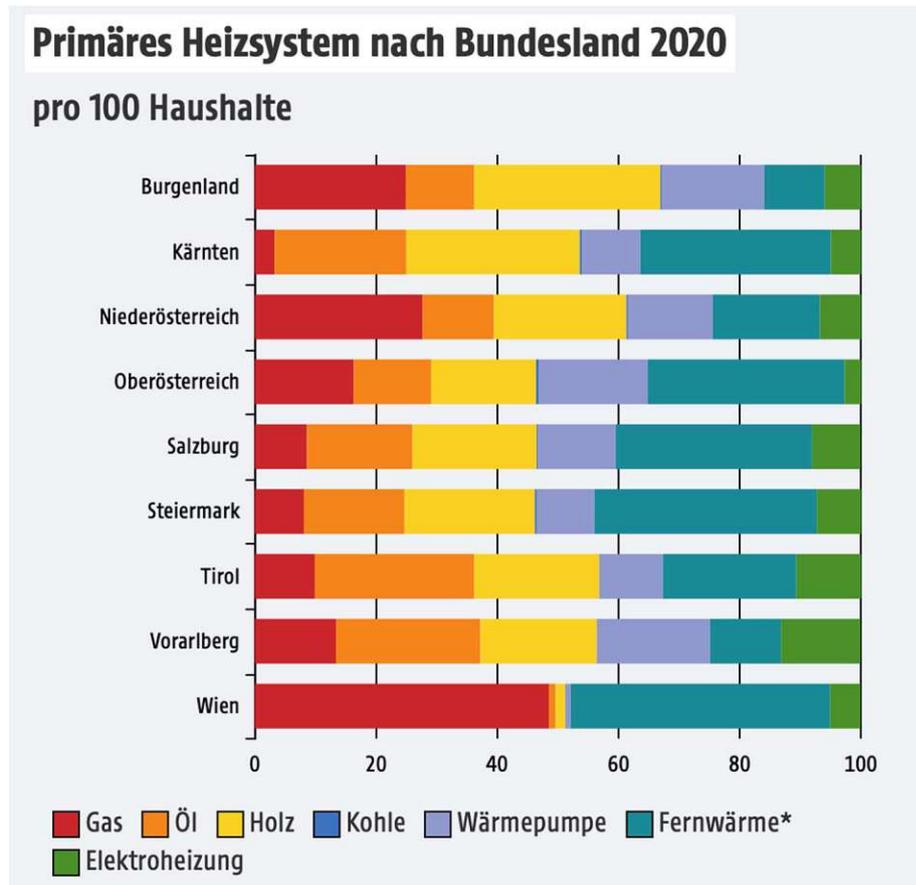


Abbildung 2: Heizsysteme nach Bundesländern (Statistik Austria/Klimadashboard in ORF, 2022) \*It. Wien Energie Einspeisung zu zwei Drittel aus Erdgas

Das Bundesland Wien hat den größten Anteil an Gasheizungen und zugleich auch die höchste Fernwärmenutzung. Wärmepumpen sind in der Bundeshauptstadt kaum in Verwendung. Im Burgenland, in Oberösterreich und Vorarlberg finden sich von diesem System die höchsten Anteile. Eine Erklärung hierfür ist die ländliche Gegend, in welcher eine solche Installation einfacher umzusetzen ist. Zudem gibt es in diesen Gebieten nicht immer einen Gasanschluss, weshalb Alternativen verwendet werden müssen. In allen Bundesländern, abgesehen von Wien, sind Holzheizungen stark vertreten. Elektroheizungen sind kaum verbaut.

Das ausgeglichene Bild zeigt sich in Vorarlberg. Hier sind die aufgezeigten Anteile von Heizsystemen, im Vergleich zu den restlichen Bundesländern, gewissermaßen gleich stark vertreten. In Wien ist das Gegenteil der Fall.

### 6.3. Funktionsweise einer Heizung und Warmwasseraufbereitung

An dieser Stelle wird kurz über die allgemeine Funktion der Heizung eingegangen, damit die spezifischeren Thematiken verständlicher werden. Eine genaue technische Erklärung über die jeweiligen Teile erfolgt nicht, da dies nicht Gegenstand der Arbeit ist.

Das System einer Heizung mit dem Trägermedium Wasser, welches heutzutage am meisten verwendet wird, stellt sich wie folgt dar:

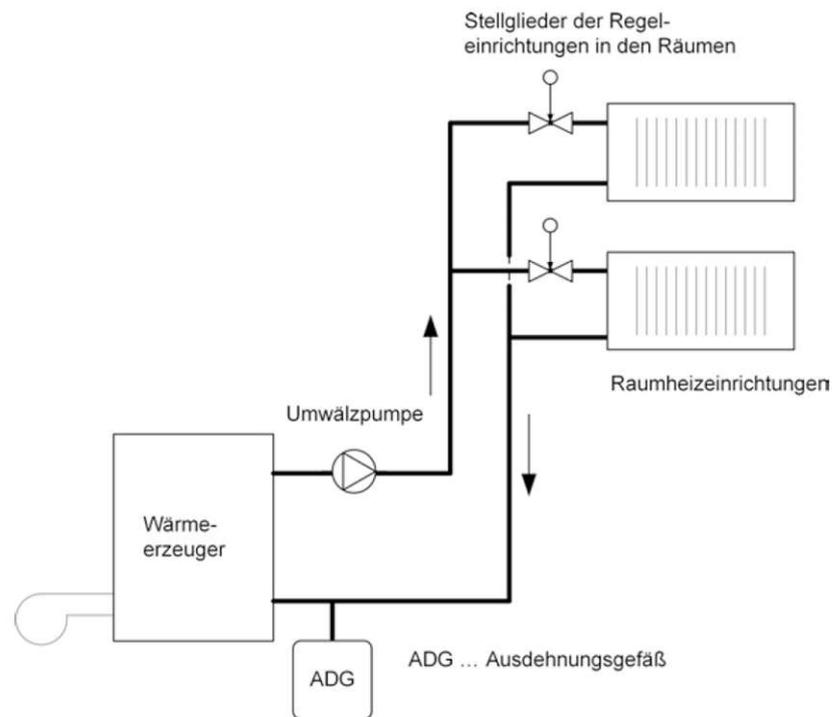


Abbildung 3: Heizkreislauf (Krimmling, 2020, S. 98)

Der in der Abbildung ersichtliche Wärmeerzeuger kann eine Therme, Wärmepumpe Blockheizkraftwerk etc. sein. Die Umwälzpumpe dient der Heizwasserbeförderung durch das Leitungssystem. Mittels der Regeleinrichtung wird die Wärme gesteuert und deutet der Pfeil nach unten auf den Rücklauf hin. Das Ausdehnungsgefäß dient dem Druckausgleich im Heizkreislauf.

Abbildung 3 lässt demnach viele Systeme darstellen und funktioniert der Großteil der Heizungsarten nach diesem Schema.

In den meisten Fällen ist die Warmwasseraufbereitung an das Thermensystem gekoppelt, sofern ein solches Gerät vorhanden ist. Eine weitere Möglichkeit ist eine dezentrale Anlage, direkt bei der Entnahmemöglichkeit. Somit gibt es das Durchflusssystem bei Thermen als auch Speichersysteme und können auch elektrische Verfahren Anwendung finden. Letztere werden bei durchgreifenden Sanierungen angewandt, um weitere Energieträger einzusparen. (vgl. Krimmling, 2020, S. 102-104)

#### **6.4. Derzeitige Heizsysteme**

Die nachfolgend erläuterten Heizungsarten wurden in der Vergangenheit häufig verwendet, finden derzeit aber immer noch Anwendung, wenngleich diese zum Teil nicht die effizientesten Lösungen darstellen. Die Fernwärme wird hier zugezählt, auch wenn die Einordnung oftmals in die nachhaltigen Systeme erfolgt.

##### **6.4.1. Gasheizungen**

Die in Abbildung 3 aufweisende Position Wärmeerzeuger, ist im vorliegenden Fall eine Gastherme. Das restliche System bleibt gleich.

In Altbauten sind zumeist noch Gasetagenheizungen anzutreffen (vgl. Krimmling, 2020, S. 96). Aus der Praxis ist bekannt, dass auch bei neu errichteten Dachgeschossausbauten immer noch auf Brennwertthermen zurückgegriffen wird.

Brennwertgeräte unterscheiden sich von Heizwertthermen insofern, dass dadurch niedrigere Abgaswerte erreicht werden können. Nachteilig hierfür ist eine notwendige Kaminverkleidung, da es sich bei den Abgasen um saures Kondensat handelt. Oftmals wird angegeben, dass mittels Brennwertgeräten ein höherer Wirkungsgrad als bei anderen fossilen Heizungsanlagen erzielt werden kann. Mittels der korrekt angewendeten Formel für den Wirkungsgrad kann dem Argument entgegengetreten werden. (vgl. Hurtado et al, 2020, S. 60)

Die spezifischen Kosten für den Betrieb einer Gasheizung im Vergleich zu einer Wärmepumpe sind deutlich unter jenen der Wärmepumpe. Auch liegen diese unter den

Kosten von Fernwärme, denn liegen bei Fernwärme die verbrauchsunabhängigen Kosten stark über jenen, der Gasheizung. (Heße, 2020, S. 6-8)

Um in Zinshäusern eine Erleichterung der Bewirtschaftung für den Vermieter zu schaffen, sollte aus diesem Grund eine zentrale Wärmeversorgungsanlage installiert werden (vgl. Krimmling, 2020, S. 96). Zwei befragte Eigentümer (vgl. Vermieter 5, 2022, Z. 512-520 & Vermieter 3, 2022, Z. 224-227) sehen dies ähnlich. Wird die Amortisation auf eine längere Sichtweise gerechnet, so schneiden die Thermen aufgrund der immer kürzer werdenden Lebensdauern schlechter ab, als die Installation von Fernwärme mit höheren Anfangskosten. Zumal die Wartungs-/Reparaturkosten für die Vermieter deutlich sinken.

#### **6.4.2. Ölheizungen**

Der Aufbau einer Ölheizung gleicht jener von Gasheizungen. Es werden dieselben Komponenten benötigt und liegt der größte Unterschied darin, dass Ölheizungen einen Tank für Öl benötigen, wohingegen Gasheizungen ohne einem solchen auskommen. Auch gibt es Ölheizungen bereits mit der oben erläuterten Brennwertechnik, wodurch sich die Abgaswerte verbessern. Dennoch bleibt die Gasheizung die günstigere Variante. (vgl. Öl- oder Gasheizung: Ein Vergleich mit Vor- und Nachteilen, o. D.)

Der oben erwähnte Öltank stellt eine Hürde dar und scheint eine Gasheizung komfortabler zu sein, als jene mit Öl als Energieträger. Zum einen muss Öl in regelmäßigen Abständen bestellt werden und werden Öltanks oftmals mit Kontaminationen verbunden. Jedenfalls ist ein primäres Klimaziel, Ölheizungen zukünftig nicht mehr zu installieren.

#### **6.4.3. Fernwärme**

Vor allem in der Bundeshauptstadt Wien ist Fernwärme als Heizungssystem bekannt. Die daraus resultierende Energie wird in Wien laut Wien Energie großteils durch Abfallverwertungs- und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen erzeugt. Dies stellt eine umweltschonende Energieerzeugung dar. Eine genaue Auflistung der verwendeten Energieträger wird seitens des Anbieters nicht publiziert. Ein Gespräch mit Wien Energie hat ergeben, dass nebst den oben genannten Formen der Energiegewinnung, auch Gas benötigt wird, vor allem in Verbrauchsspitzen, wie es im Winter der

Fall ist. Dadurch relativiert sich diese Form der Wärmebereitung als umweltschonende Variante.

Eine Veröffentlichung für ganz Österreich nach den verwendenden Energieformaten der Fernwärme zeigt sich in Abbildung 4.

Ohne auf die genaue Skalierung der Grafik einzugehen, ist deutlich erkennbar, dass die beiden Hauptkomponenten der Fernwärme biogene Energien und Erdgas sind. Dadurch kann auch bei Fernwärme nicht von einer gänzlich nachhaltigen Heizungs-lösung gesprochen werden. Es ist jedoch ein weiterer Schritt von fossilen Brennstoffen wegzukommen. Auch werden die Anbieter bei der Energieerzeugung stückweise auf alternative Formen ausweichen müssen.

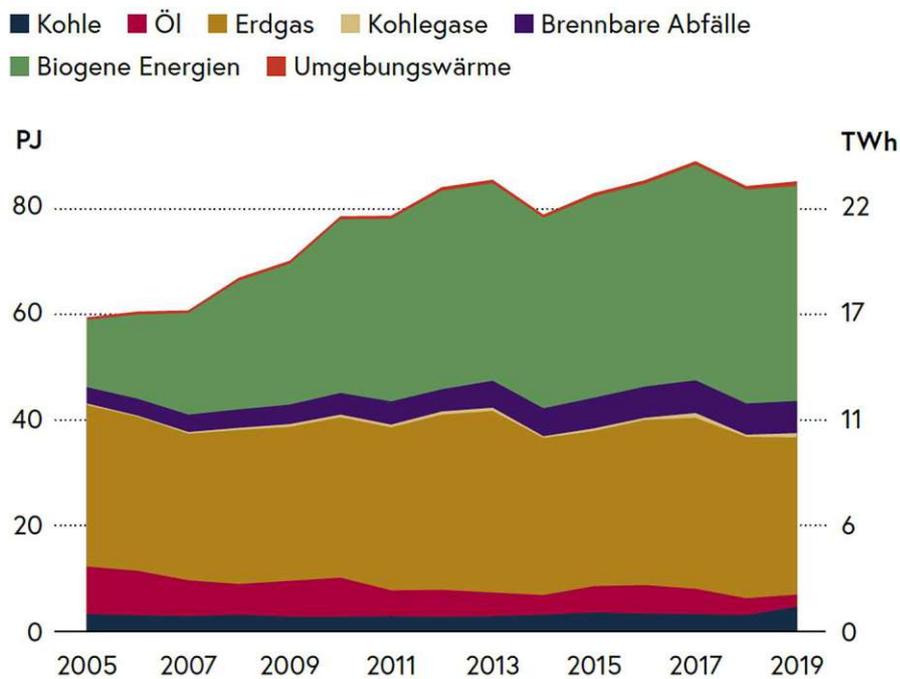


Abbildung 4: Energieträger für Fernwärme (vgl. BMK, 2021, S. 16)

Die spezifischen Kosten sind stark abhängig von den örtlichen Gegebenheiten. Deutlich wird, dass Kosteneinsparungen nur durch ordnungsgemäße Anlageneinstellungen und angepassten Anschlusswerten erreicht werden können. Laut Wien Energie sind deren Einstellungen an die jeweiligen Häuser angepasst. So werden beispielsweise die Ausstattungsmerkmale und das Baujahr berücksichtigt, damit eine zielgerichtete Regelung erfolgen kann und die Kosten nicht ausufern. Abgesehen von den

Kosten, würde es einer Energieverschwendung gleichen, wenn höhere Temperaturen erzeugt werden, welche sodann nicht benötigt resp. verarbeitet werden können.

Nachfolgende Grafik zeigt, welche Auswirkungen falsche Einstellungen zur Folge haben können:

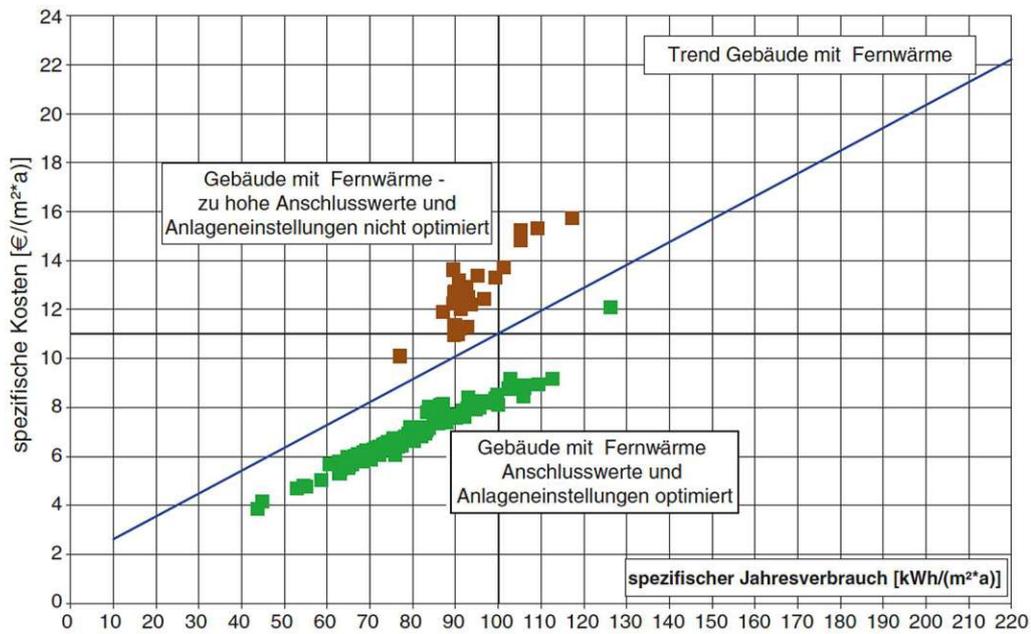


Abbildung 5: Kosten Fernwärme (Heße, 2020, S. 9)

## 6.5. Alternative Heizsysteme

Es gibt bereits einige Heizungsmodelle, welche als alternativ dargestellt werden, aber es gibt immer noch Verbesserungsbedarf. Die verschiedenen Systeme werden zwar stetig erweitert und innovativer, aber scheint dies aufgrund der Aktualität des Klimaschutzes als schleppend.

Nachfolgende Aussage verdeutlicht, welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, damit das Heizen in der Zukunft klimaneutraler wird und wie die Gebäude ausgestattet werden müssen:

*„Alle Heizungssysteme von gestern (... , Brennwertheizungen, BHKW, ...) mit prähistorischen [sic] Feuer (Holz/Pelett, Biomasse, Öl, Gas) sind Auslauftechnologien. Verknüpft damit ist auch eine angepasste Gestaltung der Gebäudetechnik (Isolierung der Gebäude, an die Sonne ausgerichtete Bauweise, Wärmerückgewinnung).“ (Hurtado et al., 2020, S. 206)*

### 6.5.1. Wärmepumpe

Es gibt drei verschiedene Varianten von Wärmepumpen. So muss unterschieden werden, in welcher Form die Wärmepumpen betrieben werden. Es gibt Pumpen, die Wärme aus der Luft, dem Erdreich oder dem Grundwasser entnehmen (vgl. BMK, 2021, S. 23).

Die Funktion der Wärmepumpe zeichnet sich dadurch aus, dass durch die Umgebungswärme eine Transformation in Heizungswärme erfolgt (vgl. Hurtado et al, 2020, S. 63). Eine Zuführung von fossilen Brennstoffen ist demnach nicht notwendig.

Der Wirkungsgrad der genannten Heizmethode zeigt sich als nicht so hoch, wie von vielen Produzenten kommuniziert. Für die Berechnung dieser Kennzahl muss die Umgebungswärme, welche von der Pumpe aufgesogen wird, miteinfließen und stellt sich der Wirkungsgrad demnach anders dar. Auch ist bei Wärmepumpen zu beachten, dass die Wirkung im Winter nachlässt. Erst bei 12 Grad Celsius Umgebungstemperatur weist diese Heizungsform ein besseres Heizverhalten auf als fossil betriebene Heizungen. (vgl. Hurtado et al, 2020, S. 64-66)

Wärmepumpen können demnach nicht als wirtschaftlich günstige Heizsysteme betitelt werden, da die Kosten und der Energiebedarf für die Herstellung solcher Anlagen hoch sind. Eine Eignung findet am ehesten bei Flächenheizungen (Fußboden-/Wandheizungen) statt, da dies mit der niedrigen Antriebstemperatur gut bewerkstelligbar ist. Die effizienteste Lösung der Wärmepumpenvarianten ist jene, welche die Wärme aus dem Erdreich gewinnt. (vgl. Hurtado et al, 2020, S. 100) In Wien ist die Geothermie im dicht verbauten Stadtgebiet schwer umsetzbar und mit hohen Kosten verbunden.

Liegt die Betrachtungsweise auf dem Feld des energetischen Einsparpotentials, so schneidet die Wärmepumpe deutlich besser ab, da keine fossilen Energieträger für den Betrieb verwendet werden müssen. In der Praxis sprechen gegen Luftwärmepumpen der Platzbedarf und Lärmpegel.

### 6.5.2. Infrarotheizung

Mittels elektromagnetischer Strahlung werden Infrarotheizungen betrieben. Der hierfür benötigte Strom kann durch Photovoltaiksysteme erzeugt werden. Weitere

Vorteile von Infrarotheizungen ist eine bessere Raumlufte, die Reduktion von Schimmelpilzentstehung und kein Bedarf an Rohrleitungen und Speichern. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Vergleich zu einer Gasheizung ein Energieeinsparpotential um das 2,5-fache besteht. (vgl. Hurtado et al, 2020, S. 72-73)

Ganz allgemein spricht sich Hurtado et al (2020, S. 206) dafür aus, dass erneuerbare Energien, wie Wasser- und Windkraft, nicht weiterverfolgt werden, sondern die Technologie der Photovoltaikanlage weiterentwickelt werden sollte. In der Praxis gestaltet sich dies derzeit als schwierig, da die Speichermedien noch nicht ausgereift sind und die vorhandenen Leitungen für solche Strommengen nicht geeignet sind.

Infrarotheizungen eignen sich als Zwischenlösungen, sind jedoch für ein gesamtes Zinshaus derzeit nicht umsetzbar. Die Steigleitungen müssten enorm ausgebaut werden und ist fraglich, ob der Hausanschluss überhaupt eine solche Energiemenge aufbringen kann.

### **6.5.3. Solarkollektoren**

Wie aus dem Namen bereits hervorkommt, wird bei dieser Form der Wärmeerzeugung Sonnenlicht eingefangen, um damit Wasser zu erwärmen. Hierfür wird ein Tank und eine Umwälzpumpe benötigt, damit aus energetischer Sicht die bestmöglichen Ergebnisse erzielt werden können (vgl. Hurtado et al., 2020, S. 71). Eine weitere Kesselanlage, wie beispielsweise ein Holz-Pellet-Kessel, können ebenso hinzugeschaltet werden (vgl. Krimmling, 2020, S. 100). Vor allem im Hinblick auf die fehlende Speicherkapazität im Winter erscheint eine Kombination als sinnvoll.

Der Umbau auf Flächenheizungen und zwei Heizkreisläufen bleibt bei Solarkollektoren nicht erspart, da es sich hierbei um eine Niedertemperaturheizung handelt und die Wirkung resp. gesundheitliche Situation nichts anderes zulässt (vgl. Hurtado et al., 2020, S. 71).

Zu unterscheiden sind Solarkollektoren von Photovoltaikanlagen, welche auch Solarenergie auffangen. In Photovoltaikanlagen wird Strom erzeugt und nicht direkt Wasser für die Heizung erhitzt.

#### 6.5.4. Blockheizkraftwerke mit Brennstoffzelle

Basis des Blockheizkraftwerks (kurz BHKW) ist die Abwärmenutzung von unterschiedlichen Antriebsaggregaten, wobei gleichzeitig Strom erzeugt wird. Ohne einem Speichermedium kann jedoch die Abwärme nicht gespeichert werden und ist im Sommer die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben. Die Weiterentwicklung des BHKW mit einer Brennstoffzelle erzeugt einen besseren elektrischen Wirkungsgrad. Infolge kommt es zu einer Umwandlung in Wasserstoff. Dieser reagiert mit dem Sauerstoff und bringt dies Strom und Wärme hervor. (vgl. Hurtado et al., 2020, S. 62)

Da auch für diese Form des Heizens Gas benötigt wird, ist von fossilen Brennstoffen die Rede. Ein positiver Nebeneffekt ist, dass bei einem Tausch von Brennwerttechnik auf BHKW mit Brennstoffzelle die Verrohrung und die dazugehörigen Installationen nicht verändert werden müssten. (vgl. Hurtado et al, 2020, S. 63)

Inwiefern eine Umstellung auf ein solches System wirtschaftlich ist, kann nicht eruiert werden, da es kaum Daten zu diesem System gibt. Der Aspekt der unzureichenden Vergleichsdaten spricht nicht für eine solche Heizanlage, zumal es auch kein neuaufgekommenes System ist. Dadurch, dass sich dieses System noch nicht in der breiten Masse durchgesetzt hat, sind die Herstellungskosten sehr hoch.

Nachfolgend eine bildliche Darstellung der Installationen:

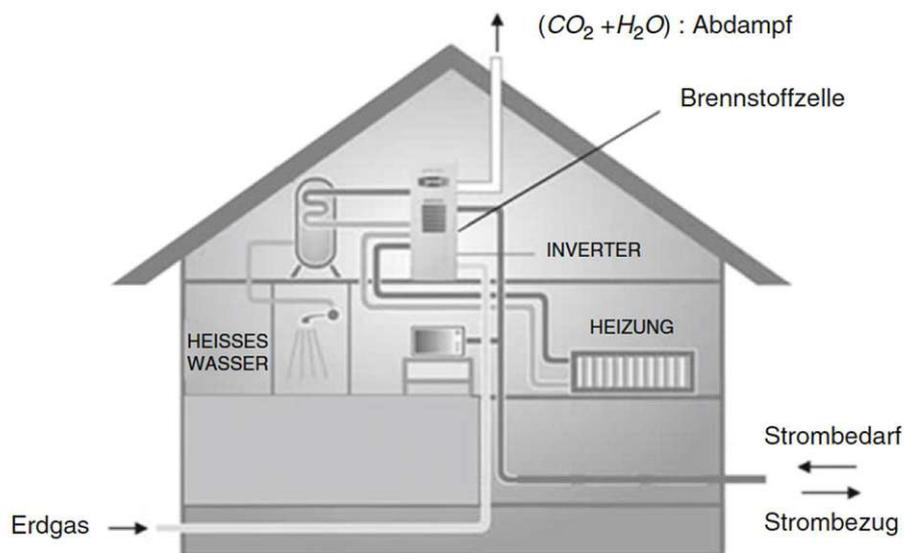


Abbildung 6: System BHKW mit Brennstoffzelle (vgl. Hurtado et al, 2020, S. 63)

### 6.5.5. Holz-Pellet-Kessel

Eine weitere Möglichkeit, welche unter alternative Heizsysteme fällt, ist eine Pelletheizung. Diese kann mittels Solarkollektoren verbunden werden, wodurch Synergien durch Kosten- und Biomasseeinsparungen herbeigeführt werden. (vgl. Haufe, 2020, S. 25) Generell ist anzumerken, dass Solarkollektoren bei vielen Heizungsvarianten unterstützend installiert werden können, wie im Kapitel 6.5.3. beschrieben.

Für eine Holz-Pellet-Anlage wird viel Platz benötigt, da ein Lager für die Pellets eingerichtet werden muss. Dieses muss trocken sein, weshalb sich viele Wiener Keller dafür nicht eignen werden. Ebenso wird ein ausreichender Trinkwasserspeicher benötigt, damit das erwärmte Wasser, vor allem bei Solarthermie, stets zur Verfügung steht.

Das System zeigt sich wie folgt:

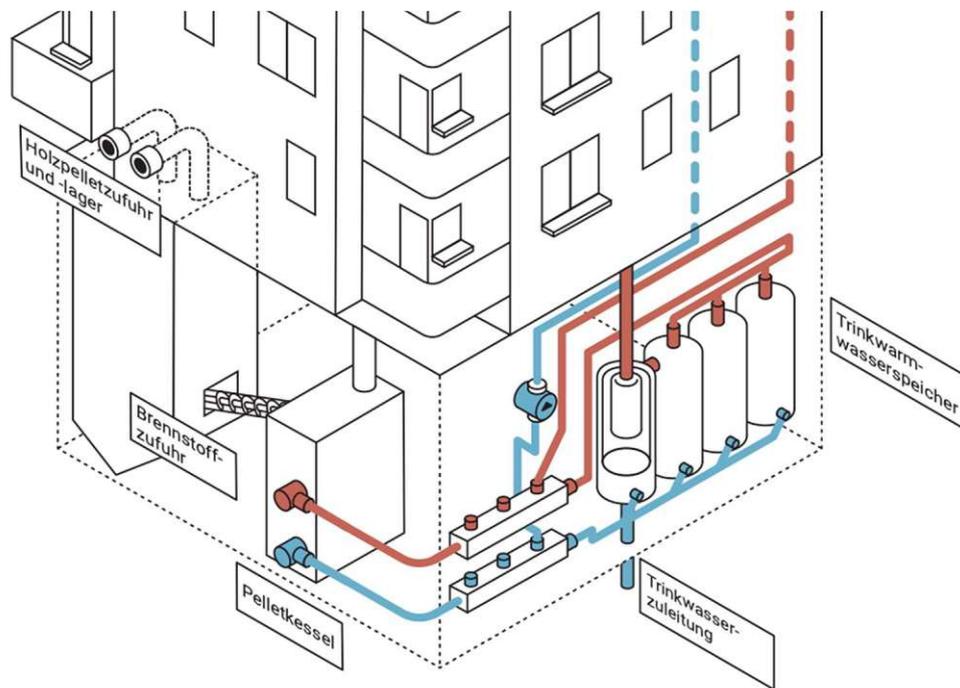


Abbildung 7: Ausschnitt System Pelletheizung (vgl. Haufe, 2020, S. 24)

Wie im vorigen Absatz erwähnt, ist ein Tank für die Holzpellets notwendig. Die Anlieferung des Rohstoffes gestaltet sich im innerstädtischen Bereich als herausfordernd und ist stetig die Problematik der Feinstaubbelastung im Vordergrund, weshalb eine genaue Prüfung erfolgen muss, ob diese Lösung angewandt werden soll.

## 6.6. Energieeinsparungspotentiale

Um die Klimaziele erreichen zu können resp. einen Schritt näher zu kommen, muss zwingend der Energiebedarf sinken. Wie im vorherigen Abschnitt erläutert, besteht ein großes Einsparungspotential mit Infrartheizungen. Da diese noch nicht weit verbreitet eingesetzt werden, gibt es nur wenige Vergleichsdaten. Dahingegen gibt es für die derzeit gängigen Modelle eine breite Datenlage und zeigt nachfolgende Grafik eine Gegenüberstellung des Primärenergiebedarfs der verschiedenen Arten:

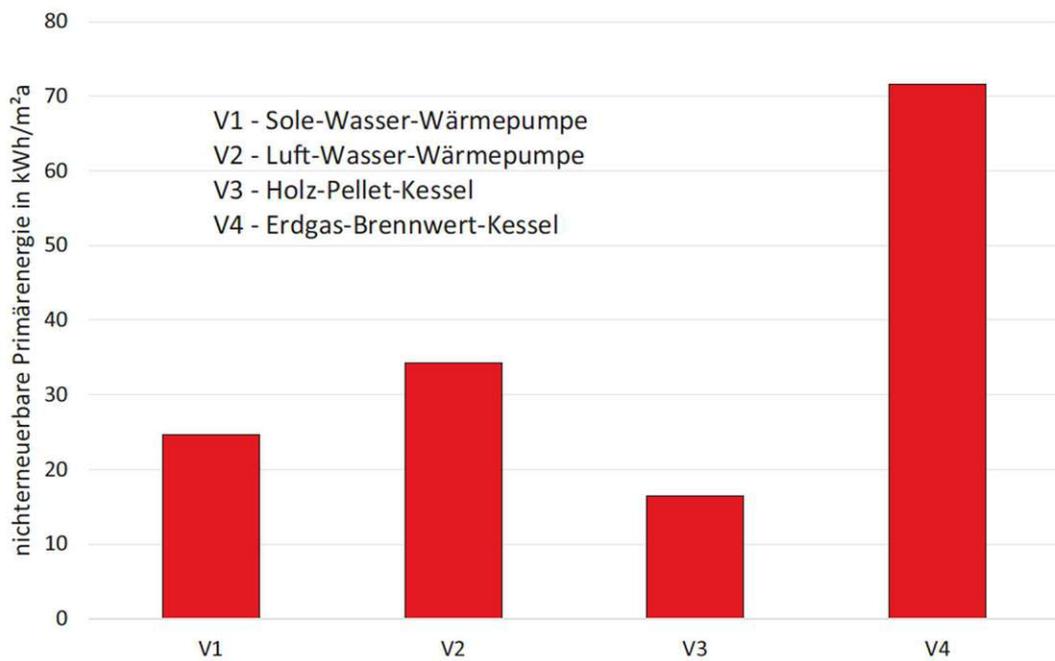


Abbildung 8: Primärenergiebedarf verschiedener Systeme (Klimminger, 2020, S. 100)

Demnach schneiden die heute noch viel verbauten Gaskessel am schlechtesten ab. Obwohl Brennwertthermen bereits als Weiterentwicklung der Heizwertthermen gelten, sind im Vergleich zu den weiteren Systemen die Werte deutlich schlechter. Der Holz-Pellet-Kessel wird aufgrund des nachwachsenden Rohstoffes Holz am niedrigsten angegeben.

Für ein Zweifamilienhaus zeigt eine Vergleichsmessung von einer Gasheizung zu einer Infrartheizung folgenden wohnflächenbezogenen Energiebedarf:

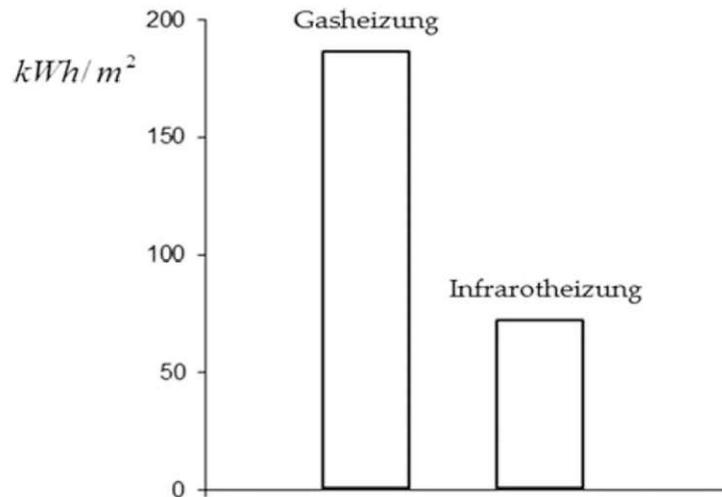


Abbildung 9: Gegenüberstellung Energiebedarf Gas- zu Infrarotheizung (Hurtado et al. 2020, S. 74)

Das Einsparungspotential durch eine Infrarotheizung liegt bei fast dem dreifachen Wert. Wird der benötigte Strom beispielsweise durch eine Photovoltaikanlage abgedeckt, so kann eine enorme Einsparung erreicht werden.

Das Einsparpotential eines Brennstoffzellen-Blockheizkraftwerk liegt nur ein Drittel unter jenem, von Brennwertgeräten (vgl. Hurtado et al, 2020, S. 63). Ein Umstieg ist aus dieser Sicht nicht empfehlenswert.

## 6.7. Umrüstszenarien

Bei den einzelnen Heizungsarten wurde teilweise schon auf die Umrüstmöglichkeiten eingegangen und soll an dieser Stelle eine Zusammenfassung der dargelegten Methoden erfolgen.

Grundsätzlich kann in Flächenheizungen und Systemen mit Radiatoren unterschieden werden. Da Flächenheizungen mit niedrigeren Temperaturen auskommen und dadurch an Effizienz gewinnen, sollten diese bevorzugt werden.

Dies stellt sich im bestehenden Wohnbau, vor allem bei Zinshäusern, problematisch dar. In Altbauten finden sich zumeist dezentrale Heizungsanlage, beispielsweise in Form von Gasetagenheizungen, und werden diese im Regelfall mit einzelnen Heizkörpern betrieben. Aus kostentechnischen, aber auch mietrechtlichen Gründen, ist davon abzuraten, eine bewohnte Wohnung mittels einer Wärmepumpe oder einem anderen Niedertemperaturheizung auszustatten.

Folgende Möglichkeiten bestehen in einem typischen Wiener Zinshaus:

- Holz-Pellet-Kessel
- Fernwärme (nicht komplett aus erneuerbaren Energien)
- Infrarotheizungen
- Wärmepumpen
- BHKW mit Brennstoffzelle (nicht komplett aus erneuerbaren Energien)

Nunmehr wird die bautechnische Seite der Umrüstungen auf zentrale Systeme betrachtet.

Ein Holz-Pellet-Kessel stellt aus Kosten- als auch Energiesichtweise einen guten Ersatz zur üblichen Gastherme dar. So können die bestehenden Leitungen genutzt werden und ist kein kompletter Wohnungsumbau notwendig. Auch im Hinblick auf die verwendeten Rohstoffe ist eine deutliche Verbesserung gegeben. In vielen Fällen besteht bei Zinshäusern die Möglichkeit, Dachflächen mit Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen auszustatten. Dadurch kann ein besserer Wirkungsgrad der bestehenden Heizanlage geschaffen werden. Problematisch kann sich der notwendige Platzbedarf für die Kesselanlage inklusive des Einlagerungsraumes für die Pellets darstellen. Sofern noch kein Heizraum vorhanden war und die Kellerabteile den Mietern zur Verfügung gestellt wurden, mangelt es möglicherweise an Kapazitäten für die Unterbringung des Lagers. Es muss auch berücksichtigt werden, dass durch die Verbrennung der Holzpellets Abgase entstehen und später wieder durch den Kamin an die Luft abgegeben werden.

Fernwärme wird bereits in vielen Mehrparteienhäusern verwendet und das Netz stetig ausgebaut. Andererseits gibt es viele Liegenschaften in Wien, an welchen keine Leitung vorbeiführt und die Kosten für einen solchen Anschluss für den Eigentümer nicht wirtschaftlich sind. Förderungen und Knappheit von fossilen Rohstoffen eignen sich, um den Umstieg voranzutreiben. Große Umbauarbeiten wären in den Wohnungen nicht notwendig, da es sich um keine Niedertemperaturheizung handelt, weshalb die bestehenden Heizkörper in Verwendung bleiben können. Nicht zu vernachlässigen sind die Leitungsarbeiten im Stiegenhaus. Denn ist hier der Vor- und Rücklauf für die Wasserzirkulation notwendig.

Infrarotheizungen sind derzeit nur vereinzelt in den Häusern verbaut. Aus der Praxis ist bekannt, dass solche Systeme zumeist in Wohnungen verwendet werden, die über keinen Gasanschluss verfügen oder keine Leitungsverrohrungen vorhanden sind. Sinnvoll erscheint diese Lösung nur in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage, welche den benötigten Strom hierfür erzeugt. Problematisch könnte sich diese Form im Winter darstellen, da die Speicherkapazitäten derzeit noch nicht ausgereift sind und bei einem hohen Bedarf möglicherweise auf das bestehende Stromnetz zurückgegriffen werden muss. Als Individuallösung stellt diese Form der Wärmebereitung kein Problem dar, jedoch kann bei vielen Installationen die bestehende Steigleitung die benötigte Kapazität nicht gewährleisten.

Heutzutage werden Wärmepumpen als „die“ Zukunft präsentiert. Werden die verschiedenen Varianten in Verbindung mit dem Einbau in ein typisches Zinshaus näher betrachtet, so zeigt sich nachfolgend beschriebenes Ergebnis. Eine Erd- oder Wasserwärmepumpe ist im Mehrparteienhaus in Wien schwer umsetzbar. Hierzu fehlt es an Flächen, auf welchen die benötigten Tiefenbohrungen stattfinden können. Es gibt zwar Fälle in Wien, bei denen die Sonden am Gehsteig gesetzt wurden, aber stellt dies die Ausnahme dar. Befindet sich das Grundstück am Land und verfügt über ausreichend Fläche, die solche Bohrungen zulassen, wäre dies eine sinnvolle Alternative. Im dicht bebauten Wohngebiet bleibt somit die Luftwärmepumpe übrig. Die stetig wärmer werdenden Temperaturen bekräftigen einen solchen Einbau. Nachteilig ist jedoch die Umrüstung auf Flächenheizungen. Die Wohnungen, die derzeit noch eine Gastherme aufweisen und mit Radiatoren arbeiten, müssten auf Flächenkollektoren umgebaut werden. Weiters muss die Wärmepumpe an einer geeigneten Stelle im Außenbereich montiert werden und bedarf es bei mehreren Wohnungen ausreichend Platz und schalldämmende Maßnahmen, damit keine Lärmemissionen entstehen. Inwiefern die Energieeinsparung den baulichen Aufwand rechtfertigen, muss einzelfallbezogen geprüft werden.

Das Blockheizkraftwerk mit Brennstoffzelle ist wie in den vorherigen Fällen, ohne große Umrüstaufwendungen zu realisieren, aber dieses System scheint durch die wenigen Fördermöglichkeiten und des weiterhin in Verwendung bleibenden Gasverbrauchs nicht als zukunftssträftig. Sollte eine Änderung des Heizsystems angestrebt werden, scheinen die zuvor genannten Möglichkeiten als sinnvoller.

Der Aspekt von den Lieferzeiten muss in ein solches Vorhaben einkalkuliert werden. Im Jahr 2022 sind eine Vielzahl von alternativen Heizsystemen aufgrund von Ressourcenmangel und hoher Nachfrage nicht sofort lieferbar. Es bestehen Wartezeiten von über einem Jahr.

Eine Vorkehrung, welche getroffen werden kann, ist, dass bei etwaigen Wohnungsanierungen direkt Flächenheizungen installiert werden, damit später der Umstieg einfacher durchgeführt werden kann.

## 6.8. Kosten

Die Kosten für die jeweiligen Systemen können nur bedingt angegeben werden, da diese von vielen Faktoren abhängen. Tabelle 3 zeigt Richtwerte, mit welchen ungefähren Kosten zu rechnen ist. Die Kosten beziehen sich auf die Umstellung von Gasetagenheizungen.

6.3	Umstellung bestehender Gasetagenheizungen	EUR/m <sup>2</sup> <sub>WNF</sub>	EUR/Whg
6.3.1	Ersatz der Gasthermen durch Fernwärme		
6.3.1.1	Basismaßnahme	85	6.000
6.3.1.2	Erschwernis: Lange Anschlussleitung	+ 12	+ 840
6.3.2	Ersatz der Gasthermen durch einen Pelletkessel		
6.3.2.1	Basismaßnahme	100	7.000
6.3.3	Ersatz der Gasthermen durch eine Luftwärmepumpe		
6.3.3.1	Basismaßnahme	160	11.200
6.3.3.2	Erschwernis: Unpassende Heizkörper	+ 35	+ 2.500
6.3.3.3	Erschwernis: Schallsensible Lage	+ 30	+ 2.100
6.3.3.4	Erschwernis: Mangelhaftes Raumangebot	+ 40	+ 2.800
6.3.3.5	Chance: Sommerliche Temperierung aus WW	+ 60	+ 4.200
6.3.4	Ersatz der Gasthermen durch eine Erdwärmepumpe		
6.3.4.1	Basismaßnahme	200	14.000
6.3.4.2	Erschwernis: Unpassende Heizkörper	+ 35	+ 2.500
6.3.4.3	Chance: Sommerliche Temperierung aus Erdwärme	+ 60	+ 4.200
6.3.5	Ersatz der Gasthermen durch eine Gemeinschaftstherme		
6.3.5.1	Basismaßnahme	70	4.900
6.3.5.2	Chance: Tausch gegen eine Luftwärmepumpe	+ 110	+ 7.700
6.3.6	Ersatz der Gasthermen durch dezentrale WP		
6.3.6.1	Basismaßnahme Variante 1: Sole-W-WP	210	14.700
6.3.6.2	Basismaßnahme Variante 2: Luft-W-WP	190	13.300

Tabelle 3: Kosten für den Tausch einer Gasetagenheizung (Holzer & Wimmer, 2020, S. 45-46)

Zu erwähnen ist, dass die Tabelle die Bruttokosten für den Großraum Wien aufzeigt. Der Wert „EUR/Whg“ bezieht sich auf eine 70 Quadratmeter Wohnung. Der Berechnung liegt ein Bestandsgebäude mit ca. 20 Wohneinheiten zugrunde.

Das Ergebnis zeigt ganz allgemein, dass die Varianten mit Wärmepumpen deutlich höhere Kosten verursachen, als die Umstellung auf Fernwärme oder auch Pelletkessel. Die beiden Möglichkeiten können aus Kostensicht auf einer Ebene angesiedelt werden und hängt die Wahl wohl vor allem von den Platzmöglichkeiten und dem Fernwärmenetz ab. Die nähere Betrachtung der Kosten wird im Fallbeispiel im Kapitel 7 behandelt.

Wird die Förderung in die Kostenthematik miteinbezogen, würde ein Fernwärmeanschluss mehr Förderungen lukrieren, sofern es sich um ein Gebäude in Ortskernen in einem erdgasversorgten Gebieten handelt, wie in Tabelle 4 ersichtlich.

Der befragte Geschäftsführer einer Gesellschaft, welche zwei Zinshäuser besitzt, sieht für die Infrastrukturkosten einer Fernwärme die dahinterstehenden Unternehmen gefordert und nicht die einzelnen Hausbesitzer. So kann das System wie mit Kanalleitungen gehandhabt werden, dass bis zu einer gewissen Schnittstelle die Verrohrung erfolgt und die konkreten Anschlusskosten seitens der Eigentümer bezahlt werden, wenn Bedarf besteht. (vgl. Vermieter 2, 2022, Z. 111-128)

Eine Möglichkeit, um die hohen Anschaffungskosten nicht mittels Einmalzahlung zu leisten, stellt Contracting dar. Hierbei wird die Heizungsanlage seitens eines Contractors errichtet und finanziert. Die laufenden Kosten werden von den Verbrauchern im Rahmen der Betriebskosten bezahlt. Der Gewinn für das Unternehmen hängt von der erzielten Einsparung ab. Das System gibt es schon länger, aber hat sich dieses noch nicht gänzlich durchgesetzt. Für solch große Projekte scheint dies jedoch eine gute Alternative zu sein, zumal viele Anbieter die Untersuchung und Planung bis zum Betrieb übernehmen und hierbei Synergieeffekte entstehen.

## **6.9. Förderungen**

Die Initiative „raus aus Öl und Gas“ fördert den Umstieg von fossilen Heizungsanlagen auf alternative Systeme. Diese Förderung steht Privatpersonen zur Verfügung, welche ein Ein- oder Zweifamilienhaus besitzen, aber werden ebenso Änderungen

im Mehrparteienhaus gefördert. Konkret wird die Förderungswürdigkeit wie folgt definiert:

*„Gefördert wird der Ersatz eines fossilen Heizungssystems (Öl, Gas, Kohle/Koks-Allesbrenner und strombetriebene Nacht- oder Direktspeicheröfen) durch den Anschluss an eine hocheffiziente oder klimafreundliche Nah-/Fernwärme. Ist diese Anschlussmöglichkeit nicht gegeben, wird der Umstieg auf eine Holzcentralheizung oder eine Wärmepumpe gefördert.“ (Kommunalkredit Public Consulting, 2021, S. 1)*

Laut des zitierten Absatzes wird in erster Linie eine Förderung für den Anschluss an Fernwärme vergeben. Bei Betrachtung der Bedingungen, was etwa unter hocheffizienten oder klimafreundlichen Nah-/Fernwärmesystemen zu verstehen ist, wird angeführt, dass bei hocheffizienten Fernwärmeanschlüssen zumindest 80 Prozent aus erneuerbaren Energien gewonnen werden müssen. Unter Verweis auf die Ursprungsenergie aus der Abbildung 4, scheint eine 80-prozentige Grenze schwer zu überschreiten zu sein. Aus diesem Grund erscheint eine Umstellung auf Fernwärme, vor allem im Hinblick auf andere Möglichkeiten, welche umweltschonender dargestellt werden, als nicht zielführend. Einzig und alleine das Argument, dass eine Umsetzung im bestehenden Wohnbau leichter fällt, als die anderen Formen, spricht dafür.

Tabelle 4 auf der nächsten Seite zeigt die Förderungssummen im Rahmen der Förderinitiative „raus aus Öl und Gas“.

Die beschriebene Anlagengröße bezieht sich auf die Nennwärmeleistung. Diese Leistung steht der tatsächlichen Nutzung zu und sind Energieverluste bereits abgezogen. Deshalb fällt bei Anlagen, mit höheren Kilowatt, die Förderung höher aus, da eine bessere Effizienz gegeben ist.

Förderungsfähige Maßnahme	Förderung
<b>Ersatz des fossilen Heizungssystems durch klimafreundliche oder hocheffiziente Nah-/Fernwärme, Holzzentralheizung oder Wärmepumpe</b>	
Anlagen < 50 kW	5.000 Euro *
Anlagen 50 kW bis 100 kW	8.000 Euro *
Anlagen > 100 kW	10.000 Euro *
* Für Wärmepumpen mit einem Kältemittel mit einem GWP zwischen 1.500 und 2.000 wird die ermittelte Förderung um 20 % reduziert.	
<b>Zentralisierung des Heizungssystems – je neu angeschlossener Wohnung</b>	1.500 Euro/Wohneinheit
<b>Bei Anschlüssen von Gebäuden in Ortskernen* in Erdgas-versorgten Gebieten an hocheffiziente Fernwärme ergeben sich folgende Zuschlagsmöglichkeiten</b>	
Anlagen < 50 kW	2.000 Euro
Anlagen 50 kW bis 100 kW	3.200 Euro
Anlagen > 100 kW	4.000 Euro
<b>Zentralisierung des Heizungssystems – je neu angeschlossener Wohnung</b>	600 Euro/Wohneinheit
<b>Die Gesamtförderung ist mit max. 35 % der förderungsfähigen Investitionskosten begrenzt. Die endgültige Förderungssumme wird nach Umsetzung der Maßnahmen und Vorlage der Endabrechnungsunterlagen ermittelt und ausbezahlt.</b>	

Tabelle 4: Förderungssummen "raus aus Öl und Gas" (vgl. Kommunalkredit Public Consulting, 2021, S. 3)

Ein wichtiger Punkt für Zinshäuser stellt die „Zentralisierung des Heizungssystems – je neu angeschlossener Wohnung“ dar. So können auch nachträglich einzelne Wohnungen, die derzeit noch keine klimafreundlichen Heizungen aufweisen, an ein solches System angeschlossen werden und gibt es hierfür eine Förderung in Höhe von EUR 1.500,00 pro Bestandeinheit für den Eigentümer. Inwiefern dies eine Kompensation mit den Kosten für die Verrohrung und Kollektoranbringung zulässt, wenn solche Vorrichtungen noch nicht vorhanden sind, bleibt offen, aber wären die Arbeiten ohnehin notwendig und stellt die Förderung, welche derzeit ohne einschränkende Auflagen gewährt wird, möglicherweise einen Anreiz dar. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt für die Inanspruchnahme einer solchen Förderung eine Restriktion für Vermieter kommen, würde dies den Zweck verfehlen.

## 7. Interviews/Fallbeispiel

Wie bereits im zweiten Kapitel geschildert, ist der empirische Teil der Masterthese in zwei Teile gesplittet. Zum einen wird eine Befragung von Zinshauseigentümern durchgeführt und zum anderen ein Fallbeispiel, das die Praxis widerspiegeln soll, dargestellt.

### 7.1. Vermieterbefragung

Um herauszufinden, was Vermieter bei der derzeitigen Gesetzeslage stört und möglicherweise schätzen, werden diese direkt befragt. Der Leerstand wird aufgrund der Aktualität des Themas ebenso aufgegriffen. Eventuell besteht eine gewisse Korrelation in Bezug auf die Heizungsumstellung. Auch sind Fragen zu den Klimazielen und deren Sichtweise für den Gebäudesektor relevant. Konkret ist die Meinung zu notwendigen Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, damit eine Heizungsumstellung seitens des Vermieters initiiert wird, gefragt. Somit besteht der Fragebogen, welcher im Anhang abgebildet ist, aus vier Teilbereichen: Mietrechtsgesetz, Leerstand, Klimaziele und Heizungsumrüstung. Der Fragebogen variiert zwischen offenen und geschlossenen Fragen, wobei bei offenen Fragen Vorschläge angeboten werden, wenn der befragte Vermieter unentschlossen ist. Sämtliche Befragte erhalten für die Vergleichbarkeit denselben Fragebogen.

Die Gruppe der Befragten, welche Alleineigentümer resp. Miteigentümer eines Mehrparteienhauses sind, werden nach deren Hintergrund ausgewählt, um eine breite Sichtweise zu darzustellen. So ist Befragter 1 ein Eigentümer, der bei mehreren Liegenschaften Miteigentumsanteile besitzt. Die zweite befragte Person hat die Geschäftsführung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung inne, deren Hauptzweck die Verwaltung der eigenen Immobilien ist. Das dritte Interview wird mit einem Alleineigentümer zweier Zinshäuser geführt, bei welchem die laufende Ertragserzielung im Vordergrund steht. Befragter 4 ist für Immobilienangelegenheiten in einem Verein zuständig, welcher nicht die Immobilienbranche betrifft sondern die Immobilien als langfristige Wertanlage dienen. Das letzte Interview wird mit einem Stiftungsverwalter geführt, welcher mehrere Stiftungen und damit einhergehend die im Portfolio befindlichen Zinshäusern betreut.

Anhand der Auswahl an Personen, die den Fragebogen erhalten, können Tendenzen abgebildet und von verschiedenen Blickwinkeln betrachtet werden.

### 7.1.1. Auswertung Fragebögen

#### Vermieter 1

Die befragte Person 1 siedelt sich im Bereich der Miteigentümer an und verfügt über mehrere Liegenschaftsanteile von Zinshäusern in Wien.

Die Meinung zur Rechte- und Pflichtenverteilung im Mietrechtsgesetz wird als unausgeglichen, zu Lasten der Vermieter, kundgetan. Um eine Ausgewogenheit zu schaffen, ist der Befragte überzeugt, dass eine vernünftige Regelung über die Mietzinshöhe getroffen werden muss (vgl. Vermieter 1, 2022, Z. 18). Auch fließt hier der Lagezuschlag stark ein (vgl. Vermieter 1 2022, Z. 26-29).

Befragter 1 sieht keine Sinnhaftigkeit in einer vorsätzlichen Leerstehung und ist eine Leerstandsabgabe absolut nicht förderlich für die Schaffung von mehr Wohnraum (vgl. Vermieter 1, 2022, Z. 43-63).

Zum Thema Klimaschutz hat der Miteigentümer die Meinung, dass dieser wichtig ist, wobei der Gebäudesektor als eher kleine Größe für die Erreichung der Klimaziele angesehen wird (vgl. Vermieter 1, 2022, Z. 82-89). Auf die Frage, ob dem Befragten ein klimaneutrales Heizsystem persönlich wichtig ist, antwortet dieser, dass dies der Fall ist, wenn ein solches System langfristig funktioniert - dies im Sinne von umweltschonend (vgl. Vermieter 1, 2022, Z. 103-106).

Der größte Anreiz für die Umrüstung wird bei Vermieter 1 durch Förderungen gesetzt (vgl. Vermieter 1, 2022, Z. 126). Sind diese in einer ordnungsgemäßen Dimension vorhanden, so wäre es seitens des Befragten eine kurze Entscheidungsfindung. Diesbezüglich müsste in erster Linie auch keine Kostenüberwälzung an die Mieter stattfinden, sofern eine vernünftige Miete eingehoben werden kann (vgl. Vermieter 1, 2022, Z. 126-128). Höhere Herstellungskosten für eine Heizung, die höhere Energieeinsparungen erzielt, wird seitens der befragten Person nicht bejaht, sondern kommt es dieser auf das tatsächliche Verhältnis an (vgl. Vermieter 1, 2022, Z. 145). Dahingegen trifft die Aussage, dass bei ausgewogenen Rahmenbedingungen freiwillig auf

ein alternatives Heizsystem umgestellt wird, auf Zustimmung (vgl. Vermieter 1, 2022, Z. 148).

## **Vermieter 2**

Die nachfolgende Zusammenfassung enthält die Gesprächsaussagen von einem Geschäftsführer einer Gesellschaft, welche zwei Wiener Zinshäuser im Eigentum hält.

Beim Thema des Mietrechtsgesetzes empfindet der Vermieter das Befristungsrecht als sehr einschneidend (vgl. Vermieter 2, 2022, Z. 34-39). Die bestehenden Mietzinsregelungen resp. -deckelungen sind für den Befragten grundsätzlich in Ordnung, wobei auch in diesem Gespräch der Lagezuschlag und die fehlende Rechtssicherheit als negativer Aspekt hervorgehoben wird (vgl. Vermieter 2, 2022, Z. 48-52).

Vom Befragten 2 wird bekanntgegeben, dass in den Liegenschaften keine Leerstände vorhanden sind und ein solcher auch nicht toleriert werden würde (vgl. Vermieter 2, 2022, Z. 64-68). Daraus folgt auch, dass bei einem vorsätzlichen Leerstand seitens des Vermieters 2 unter bestimmten Umständen eine Leerstandsabgabe angedacht werden kann (vgl. Vermieter 2, 2022, Z. 74-80).

Der Klimaschutz ist der befragten Person sehr wichtig und sieht diese auch den Gebäudesektor in einer großen Verantwortung (vgl. Vermieter 2, 2022, Z. 84-90).

Das Gespräch zum Thema der Heizungsumrüstung richtet sich aufgrund der Praxiserfahrung des Befragten auf die Fernwärme. So müssten die Anschlussgebühren deutlich verringert werden resp. die Kosten für die Schaffung dieser Infrastruktur mehr in Richtung der Versorgungsunternehmen verteilt werden und nicht ausschließlich die Eigentümer tragen lassen (vgl. Vermieter 2, 2022, Z. 104-116). Dadurch wäre auch die Kostentragung obsolet, da die Infrastrukturunternehmen einen Großteil der Kosten übernehmen müssten. Ebenso wird in diesem Gespräch positiv über Förderungen berichtet (vgl. Vermieter 2, 2022, Z. 130-131). Wie bereits bei den Antworten zu den Klimazielen durchgedrungen ist, würde der Befragte 2 auch höhere Herstellungskosten für höhere Energieeinsparungen eindeutig akzeptieren, ebenso die Umstellung auf ein solches System, wenn die Eckpunkte entsprechen (vgl. Vermieter 2, 2022, Z. 141-145).

### Vermieter 3

Die dritte befragte Person besitzt zwei Zinshäuser in Wien und ist stark in die Verwaltung von diesen involviert.

Dadurch ist das Mietrechtsgesetz bekannt und wird vom Befragten die Ausgeglichenheit verneint. Die Last trägt der Vermieter und wird dieser in seinem Eigentumsrecht stark eingeschränkt (vgl. Vermieter 3, 2022, Z. 13, 19-20). Auch wenn Wohnen als Grundrecht deklariert wird, muss eine Abstufung von der Lage, Ausstattung und Größe stattfinden (vgl. Vermieter 3, 2022, Z. 14-18, 50-52). Der Befragte meint hiermit, dass für eine gewisse Lage oder die höherwertige Ausstattung auch ein höherer Preis erzielbar sein sollte. Denn dies wird derzeit im Richtwert nicht korrekt abgebildet.

Die befragte Person erkennt das Problem auch im Lobbyismus der Mieter und Vermieter (vgl. Vermieter 3, 2022, Z. 25-26). Aufgrund der höheren Anzahl von Mietern als Vermieter, ist dementsprechend auch die Interessenvertretung bei diesen um ein Vielfaches höher. Dadurch sind diese in der Durchsetzung ihrer Interessen deutlich besser aufgestellt. Die Vermieter müssen dem rasch entgegenwirken, um die Wirtschaftlichkeit von Eigentum aufrecht zu erhalten (vgl. Vermieter 3, 2022, Z. 31-32). Der Vermieter ist auch davon überzeugt, dass es durch Restriktionen im Mietrechtsgesetz keine Anreize zum Sanieren resp. Investieren gibt und dass dadurch entweder die Häuser verfallen oder die Parifizierungen steigen (vgl. Vermieter 3, 2022, Z. 60-63). Dadurch würde das immer geforderte leistbare Wohnen nicht mehr existieren.

Ein weiterer angesprochener Punkt ist der Lagezuschlag. Befragter 3 empfindet das System an sich gut, da eine bessere Lage auch im Mietzins abgebildet werden sollte. Nur ist das jetzige System von Wien nicht nachvollziehbar und wird als willkürlich wahrgenommen (vgl. Vermieter 3, 2022, Z. 80-88).

Beim Thema Leerstand stellt sich der Befragte auf den Standpunkt, dass das Ziel eine Vermietung ist, um möglichst wenig Leerstand zu haben, auch wenn bei Neuvermietungen Investitionen anfallen (vgl. Vermieter 3, 2022, Z. 127-129). Die Leerstandsabgabe wird als nicht zielführend angesehen, da es vermutlich zu Umgehungen kommt und möglicherweise, wie in anderen Bereichen, unkontrollierbare Märkte entstehen (vgl. Vermieter 3, 2022, Z. 143-144, 152-153).

Zum Thema Klimaschutz hat der Befragte eine klare Meinung. Für den Klimaschutz muss definitiv etwas gemacht werden, aber darf die Wirtschaftlichkeit nicht verloren gehen. Dass der Gebäudesektor hierzu beitragen kann, ist klar, jedoch muss der Zeit- und Finanzfaktor dabei berücksichtigt werden (vgl. Vermieter 3, 2022, Z. 173-191).

Dass das Heizsystem klimaneutral sein soll, steht fest, aber gibt es leider kaum Möglichkeiten, die vorhandenen Systeme in Wien anzuwenden (vgl. Vermieter 3, 2022, Z. 205-207). Das einzig realistische scheint die Fernwärme zu sein (vgl. Vermieter 3, 2022, Z. 256).

Betreffend die Anreizsetzung und Kostentragung, wird die Wirtschaftlichkeit angesprochen. Der Befragte 3 würde für ein alternatives Heizsystem eine Amortisationszeit von 10 Jahren veranschlagen. Da der Mieter von einer Umstellung ebenso profitieren würde, sollte sich dies in der Miethöhe widerspiegeln. Da auch bei dem Mietzinsniveau in Zinshäusern kaum eine ordnungsgemäße Erhaltung stattfinden kann, muss eine Erhöhung für die Heizanlage möglich sein. (vgl. Vermieter 3, 2022, Z. 294-322)

#### **Vermieter 4**

Der Befragte 4 ist Immobilienvertreter eines Vereins, welcher zwei Zinshäuser besitzt.

Der Interviewpartner gibt zum Ausdruck, dass nicht die dem Vermieter auferlegten Pflichten seitens des Mietrechtsgesetzes zu einer Unausgewogenheit führen, sondern vielmehr die ungerechte Mietzinsbeschränkungen. So ist die freie Mietzinsbildung für die erteilten Pflichten ein probates Mittel. (vgl. Vermieter 4, 2022, Z. 22-33)

Das Thema der Leerstandsabgabe sieht die befragte Person als schwierig umsetzbar, da viele Aspekte hierfür miteinbezogen werden müssten und dies letztlich eine Auslegungssache ist (vgl. Vermieter 4, 2022, Z. 64-66). Aus diesem Aspekt, aber auch der Tatsache, dass der Eigentümer über sein Eigentum selbst entscheiden dürfen sollte, findet die Abgabe keine Zustimmung seitens des Befragten. Weiters wurde angeführt, wie bei allen anderen Befragten, dass die fehlenden Mieteinnahmen und Betriebskostenzahlungen bereits eine Selbstbestrafung wären. (vgl. Vermieter 4, 2022, Z. 74-84)

Der Klimaschutz ist dem Vermieter 4 wichtig und sieht dieser auch den Gebäudesektor in einer hohen Verantwortung. Der Befragte ist der Meinung, dass die Dämmung das höchste Einsparungspotential erwirkt und befindet sich die Heizung am zweiten Platz. (vgl. Vermieter 4, 2022, Z. 99-102)

Um in den in Eigentum befindlichen Häusern eine Umstellung zu forcieren, müssten die finanziellen Aspekte stimmen. Dies kann mittels einer beträchtlichen Förderung erfolgen, denn erscheint es dem Vermieter derzeit als unwahrscheinlich, dass Mieter für eine solche Umrüstung aufkommen müssen (vgl. Vermieter 4, 2022, Z. 106-113)

Abschließend und zusammenfassend wurde mitgeteilt, dass bei ausgewogenen Rahmenbedingungen eine Umrüstung erfolgen würde, wobei eine Ausgewogenheit durch eine faire Mietzinsgestaltung definiert wird und dadurch eine Reinvestition stattfinden kann (vgl. Vermieter 4, 2022, Z. 126-129).

### **Vermieter 5**

Die fünfte Person bringt die Sichtweisen von Stiftungen ein. Die verschiedenen Stiftungen, welche deutlich mehr als zehn Zinshäuser besitzen, verfolgen einen sozialen Zweck.

Der Befragte sieht bei den Vermietern eindeutig zu viele Pflichten. Um das auszugleichen, müssten die Mieter deutlich mehr Mitwirkungspflichten erhalten. Darunter sind im konkreten Beispiel die Duldungspflichten bei einem Heizsystemwechsel gemeint. Es sollte u.a. kein Mietzinsminderungsrecht bei einem solchen Eingriff zustehen. (vgl. Vermieter 5, 2022, Z. 16-34)

Auch wie alle anderen Befragten, hat Vermieter 5 keinen Leerstand, abgesehen von zu sanierenden Wohnungen oder wenn große Sanierungen anstehen (vgl. Vermieter 5, 2022, Z. 109-113). Dies ist eine strategische Entscheidung für die Stiftung und besteht Verständnis, wenn dies im privaten Bereich anders ist. Durch die Kündigungsbeschränkungen resp. Dauer von Räumungsverfahren kann der Leerstand teilweise interessanter sein als eine unsichere Vermietung. (vgl. Vermieter 5, 2022, Z. 150-156) So ist die Leerstandsabgabe resp. ein Vermietungszwang lediglich bei Wohnungen denkbar, die mit Fördermitteln errichtet oder saniert wurden (vgl. Vermieter 5, 2022, Z. 176-187).

Dem Befragten 5 ist der Klimaschutz extrem wichtig und sieht dieser auch den Gebäudesektor in der Verantwortung, vor allem die Bauweise (vgl. Vermieter 5, 2022, Z. 251-271). Die Frage nach der Relevanz eines klimaneutralen Heizsystems beantwortet der Vermieter mit sehr wichtig (vgl. Vermieter 5, 2022, Z. 282). Die Anreize, welche hierfür gesetzt werden müssten, sieht der Befragte nicht primär in Fördermitteln, sondern vielmehr in Planungssicherheit in Form von den Möglichkeiten der Umsetzung und einem Zeithorizont. Hierzu sind die öffentliche Hand als auch Versorgungsunternehmen in der Verantwortung (vgl. Vermieter 5, 2022, Z. 318-338). Auch wird nochmals erwähnt, dass Mieter für eine solche Umrüstung entsprechende Pflichten, wie beispielsweise das Aufgeben eines Kellerabteils für den Anschluss ans Fernwärmenetz, wenn dies aus platztechnischen Gründen nicht anders möglich ist, tragen müssen und keine negativen Folgen für den Vermieter haben darf (vgl. Vermieter 5, 2022, Z. 386-394).

Zur Frage, ob eine effizientere Heizungsanlage höhere Kosten verursachen darf, gibt es verschiedene Sichtweisen, wobei im konkreten Fall der unternehmerischen Tätigkeit und des Stiftungszweckes höhere Herstellungskosten akzeptiert werden können, wenn die laufenden Wartungskosten sinken (vgl. Vermieter 5, 2022, Z. 495-520).

Wären die Rahmenbedingungen angemessen, worunter die Planungssicherheit seitens der Stadt resp. Gemeinde zu verstehen ist und die Mieter eine Mitwirkungsverpflichtung haben, so würde einer solchen Umstellung nichts im Wege stehen.

### **7.1.2. Zusammenfassung**

Sämtliche Vermieter empfinden die derzeitigen Bestimmungen des MRG als ungerecht. Dies vor allem, da die Mietzinse nicht die Pflichten widerspiegeln. Eine Änderung der Mietzinsgestaltung wäre der größte Anreiz, wobei auch großzügige Förderungen und das Mitwirken der Infrastrukturunternehmen resp. der Gemeinden ein Umdenken bei manchen Vermietern bewirken würde.

### **7.2. Fallbeispiel**

Um die notwendigen Überlegungen aufzuzeigen, die bei dem Szenario einer Umstellung des Heizsystems anzustellen sind, wird ein realitätsgetreues Beispiel herangezogen. Konkret handelt es sich um ein ca. 1.700 m<sup>2</sup> großes Wohnhaus im 7. Wiener Gemeindebezirk, welches das typische Wiener Zinshaus repräsentiert. Das

Mehrparteienhaus wurde ca. im Jahr 1900 errichtet und steht im Alleineigentum einer Privatperson. Zwischenzeitlich hat es immer wieder kleinere sowie umfassendere Sanierungen, wie beispielsweise die Erneuerung der Fassade, gegeben. Die Mietparteien sind für die Heizung und Warmwasseraufbereitung großteils auf dezentrale Gasheizungen angewiesen.

Das Erdgeschoss umfasst Geschäftsflächen, welches teils Alt- und teils Neumieter beinhaltet. Die oberen Stockwerke bestehen hauptsächlich aus Wohnungen. Nur eine Bestandeinheit ist zu Bürozwecke vermietet.

Damit die rechtliche Lage beurteilt werden kann, beinhaltet nachfolgende Tabelle jene Daten, die hierfür relevant sind. Aus Datenschutzgründen werden keine Namen genannt.

Tür	Nutzung	Beginn	Größe	Kategorie	Heizung
1	Geschäftslokal	01.09.07	220 m <sup>2</sup>	-	nicht mitvermietet
2	Geschäftslokal	01.05.14	19,2 m <sup>2</sup>	-	nicht vorhanden
3-4	Geschäftslokal	01.07.16	41 m <sup>2</sup>	-	nicht mitvermietet
5	Geschäftslokal	16.05.17	35,9 m <sup>2</sup>	-	nicht mitvermietet
5a	Lager	01.07.96	15,04 m <sup>2</sup>	-	nicht vorhanden
6	Lager	01.11.99	-	-	nicht vorhanden
7	Wohnung	01.07.02	179,5 m <sup>2</sup>	C	nicht mitvermietet
8	Wohnung	01.09.11	99,5 m <sup>2</sup>	A	mitvermietet
9	Wohnung	01.03.14	179,5 m <sup>2</sup>	B	mitvermietet
10	Büro/Wohnung	Leerstand	99,5 m <sup>2</sup>	A	vorhanden
11	Wohnung	01.02.19	139 m <sup>2</sup>	B	vorhanden, nicht mitvermietet
12	Büro	01.02.17	139 m <sup>2</sup>	-	mitvermietet
13	Wohnung	20.02.03	142 m <sup>2</sup>	-	mitvermietet
14	Wohnung	01.01.21	142 m <sup>2</sup>	-	mitvermietet
15	Wohnung	01.02.94	130 m <sup>2</sup>	-	vorhanden, nicht mitvermietet
16	Wohnung	01.07.14	80 m <sup>2</sup>	A	mitvermietet
17	Wohnung	15.10.14	110 m <sup>2</sup>	A	mitvermietet

Tabelle 5: Bestandeinheiten des Beispielzinshauses (eigene Darstellung)

Die Erdgeschossflächen beinhalten Lager- und Geschäftsflächen. Sämtliche Lokal- und Lagerflächen haben keine Heizung mitvermietet. Ebenso ist die vorhandene Gasetagenheizung in Wohnung 11 nicht mitvermietet. Bei Tür 15 ist auch keine Heizung mitvermietet, da es sich seinerzeit um die Vermietung eines Rohdachbodens gehandelt hat. Es ist jedoch bekannt, dass die Wohnung über eine Heizung verfügt.

Die genaue rechtliche Einordnung der Bestandeinheit im Hinblick auf eine Heizungs-umstellung erfolgt später. Nunmehr sollen die baulichen Möglichkeiten und Gegebenheiten näher beschrieben werden.

### 7.2.1. Bautechnische Aspekte

Die Dachgeschosswohnungen wurden mit Unterputz-Verrohrungen ausgestattet. Dagegen sind im Bestandsbau die Heizungsvorrohungen freiliegend verlegt. Für die Wahl des Heizungssystems sind zum einen die Verrohrungen als auch die Platzverhältnisse relevant. Da es sich hauptsächlich um alte Verrohrungen und Radiatoren handelt, erscheint eine Niedertemperaturheizung als nicht zielführend. Die Dachgeschosswohnungen verfügen über größere Terrassen, weshalb eine Heizung, wie beispielsweise Luftwärmepumpen, welche nur bei ausreichend Platz montiert werden können, möglich wäre. Jedoch wäre auch hier mit umfassenden Sanierungsmaßnahmen zu rechnen, da die Einzelradiatoren auf Flächenheizungen auszutauschen wären und Schallschutzmaßnahmen getroffen werden müssen. Dies scheint vor allem bei noch nicht sanierungsbedürftigen Wohnungen als unökonomisch.

Für die bestehenden Bestandeinheiten ergibt sich auch aus Platzgründen eine Entscheidung gegen Wärmepumpen. Die Luftwärmepumpen könnten nirgends angebracht werden, abgesehen von einer Aufstellung im schmalen Lichthof. Wobei bei dieser Lösung der Schallschutz kaum einzuhalten wäre.

Hinzu kommt folgende Anmerkung von Holzer & Wimmer (2020, S. 19):

*„Eine Umstellung auf Luft-Wasser-Wärmepumpen wird nur dann empfohlen, wenn kein Fernwärmeanschluss herstellbar ist. Es wird festgehalten, dass in dicht verbauten Wohngebieten der flächendeckende Ausbau der Fernwärmeanschlüsse gegenüber Lösungen mit Wärmepumpen eindeutig zu bevorzugen ist.“*

Die Anfrage bei Wien Energie hat ergeben, dass ein Fernwärmeanschluss möglich wäre. Die hierfür benötigte Leitung liegt 20 Meter entfernt. Die Kostenschätzung seitens Wien Energie für die Herstellung des Anschlusses inkl. der Hausstation liegt bei ca. netto EUR 100.000,00. Die Energie stammt zwar nicht ausschließlich aus nachhaltigen Quellen, es gibt jedoch für diese Form der Heizungsumrüstung eine Förderung und scheint dies ökonomischer, als ausschließlich mit Gas zu heizen. Das

Erschwernis durch eine längere Anschlussleitung kommt hinzu, aber können die Radiatoren und Verrohrungen in den Wohnungen belassen werden. Eine Möglichkeit die Kosten aufgrund von weit entfernten Anschlusspunkten zu reduzieren resp. wirtschaftlich zu halten, wäre die Befragung von Nachbarhäusern, ob diese ebenfalls Interesse an einem Anschluss haben. Ist dies der Fall, so könnte vertraglich ausbedungen werden, dass die Kosten aliquot aufgeteilt werden.

Da die Literaturrecherche positiv für Holz-Pellets-Kessel ausgefallen ist, wird diese Möglichkeit näher überprüft. Bei diesem System könnten die derzeit vorhandenen Verrohrungen inkl. Radiatoren beibehalten werden. Die Steigleitung wäre neu zu verlegen und müsste ein zentraler Kessel eingebaut werden. Da dieses Heizsystem einen großen Lagerraum benötigt, muss in der Liegenschaft eine Überprüfung auf leerstehende Kellerflächen erfolgen. Der Großteil der Mieter hat die Kellerabteile prekaristisch überlassen bekommen und könnte dadurch bei einem Platzmangel ein Prekarium entzogen werden. Die freiwerdende Fläche könnte für den Heizraum verwendet werden. Sollte die Prüfung ergeben, dass der Keller zu feucht ist, kann keine Holz-Pellet-Heizung ausgeführt werden. Im konkreten Fall spricht die Lage des Objektes gegen eine solche Heizung, da die Anlieferung in der schmalen Gasse eine Umleitung des Verkehrs, auch für öffentliche Verkehrsmittel, mit sich ziehen würde. Selbst bei breiten Straßen muss ein Halteverbot erwirkt werden.

Folgender Absatz soll die Kostenbereich näher darlegen. Die Kosten für den Austausch der Gastherme durch Fernwärme beläuft sich pro Bestandeinheit auf ca. EUR 6.000,00. Dies ist im unteren Bereich der jeweiligen Umrüstkosten. Im Preisbereich der Fernwärme ist auch der zentrale Pelletskessel einzuordnen. Bei dieser Variante liegen die Basismaßnahmen (d.h. ohne Erschwernisse etc.) bei ca. EUR 7.000,00 pro Bestandeinheit. Zu beachten ist, dass bei einem Holzkessel häufiger Kaminsanierungen vorzunehmen sind (vgl. Holzer & Wimmer, 2020, S. 18). Auch die Anschaffungskosten werden bei Fernwärme und einem Holz-Pellet-Kessel ca. in gleicher Höhe liegen. So sind die Kosten pro Bestandeinheit bei Wärmepumpen preislich deutlich höher angesiedelt, da im Bestandsbau ebenfalls die Heizkörper ausgetauscht werden müssen. Dies könnte lediglich sukzessive bei Wohnungssanierungen erfolgen. Da nicht alle Wohnungen auf einmal zurückgegeben werden, würde eine Mischung aus zwei verschiedenen Heizsystemen entstehen und erscheint dies als nicht praktikabel.

Die Fördersumme ist mit max. 35 % der förderbaren Investitionskosten begrenzt (vgl. Kommunalkredit Public Consulting, 2021, S. 3). Werden nunmehr die Anschlusskosten von EUR 100.000 herangezogen und angenommen, dass sämtliche Bestandeinheiten, abgesehen von den beiden Lagern, angeschlossen werden, belaufen sich die Gesamtkosten auf EUR 190.000. Zur Vereinfachung werden diese Kosten herangezogen und nicht die förderbaren, welche das Ergebnis weiter verringern würden. Letztlich bedeuten 35 Prozent von EUR 190.000 einen Förderbetrag von EUR 66.500. Daraus resultiert, dass der Eigentümer EUR 123.500 aufwenden muss, um ein solches System zu realisieren.

### **7.2.2. Rechtliche Aspekte**

Nachfolgend werden die einzelnen Wohnungen näher auf die rechtliche Lage beurteilt.

Werden die beiden Lager näher betrachtet, so steht fest, dass es sich um eine Vollausschneidung vom Mietrechtsgesetz handelt. Diese Flächen verfügen laut den Aufzeichnungen über keine Heizungen und kann im Bereich der Vollausschneidung resp. bei nicht zu Wohnzwecken vermietete Bestandeinheiten der Kostenersatz laut ABGB ausgeschlossen werden. Inwiefern bei einem Austausch der Heizanlagen die Lager ebenfalls miteingebunden werden müssen, kommt auf den konkreten Einzelfall an. Den Vermieter werden bei diesen Lagern keine unkalkulierbaren Kostenrisiken treffen.

Wohnung 7 und 15 sind zu Wohnzwecken vermietet und verfügen über keine Heizungen, welche seitens des Vermieters eingebaut wurden und somit zu erhalten wäre. Es kann jedoch der Kostenersatz nicht ausgeschlossen werden. Würde beispielsweise einer der Mieter ausziehen, die Heizung in der Wohnung belassen und erfüllt der Mieter die Voraussetzungen des Kostenersatzes nach § 10 MRG, so müsste der Vermieter den Restwert ablösen. Ein konkretes Problem ergibt sich, wenn der Mieter auszieht und der Vermieter bereits ein klimafreundliches System im Haus installiert hat. So tritt der Fall ein, dass der Vermieter Kosten für eine Gasheizung aufwenden muss, obwohl diese nicht benötigt wird, da in dieser Bestandeinheit auf ein umweltfreundliches System umgerüstet werden soll. Die Lösung hierfür wäre, dass seitens des Vermieters ein Anschlussangebot an den Mieter erfolgen muss. Konkret zeichnet sich ein solches Angebot dadurch aus, dass der Vermieter bei einer Heizungsumstellung den betreffenden Mieter fragen muss, ob dieser bereit ist, sich im neuen System

einzukaufen. Lehnt dieser ab, so trifft den Vermieter bei einer etwaigen Beendigung des Mietverhältnisses keine Kostenersatzpflicht.

Wohnung 11 verfügt über eine Gastherme, welche seitens des Vermieters bei Einzug zur Verfügung gestellt wurde, aber sich die Erhaltungspflicht in der Sphäre des Mieters findet. Der Vermieter lukriert dadurch weniger Mietzins, jedoch kann dies mit der Risikoabwälzung der Erhaltungs- und/oder Erneuerungskosten des Gerätes aufgewogen werden. Der Fall ist rechtlich so zu beurteilen, wie jener, in welchem eine Heizung selbst eingebaut wurde.

Bei jenen Wohnungen der gegenständlichen Liegenschaft, welche Heizungen mitvermietet haben, handelt es sich um Gasetagenheizungen. Diese sind auch als solche im Vertrag definiert. Willigt ein Mieter ein, dass dieses System umgestellt wird, so besteht nicht weiter ein Problem. Problematisch wird es, wenn ein Mieter damit nicht einverstanden ist. Laut Pesek (2021, S. 7) ist ein Mieter nicht verpflichtet, dem Heizungstausch zuzustimmen, wenn die vorhandene Heizung keine Mängel aufweist und eine Umrüstung freiwillig vorgenommen wird. Aus der Praxis ist bekannt, dass viele Mieter bereits ein alternatives System anfragen, um der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu entfliehen. Andererseits muss dargelegt werden, dass bei einer solchen Umstellung mit kurzfristigen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. So kann temporär die Heizung und das Warmwasser nicht verfügbar sein oder es sind lärm- und staubintensive Umbauarbeiten notwendig. Befragter 5 sieht hierbei das große Problem für Vermieter. Es muss eine Mitwirkungspflicht seitens der Mieter geben, sodass diese die Projekte nicht unnötig verzögern und gleichzeitig muss das Mietzinsminderungsrecht bei einem solchen Umbau ausgesetzt werden (vgl. Vermieter 5, 2022, Z. 16-34). Ein weiterer Ansatz wäre, dass bei einer Ablehnung des Tauschangebotes, die Erhaltungspflicht seitens des Vermieters verwirkt wird und der Mieter für die notwendigen Reparaturkosten selbst aufkommen muss.

Die Mietverhältnisse über die Geschäftslokale des Beispielobjektes beinhalten keine mitvermieteten Heizungen. Dadurch ergibt sich, dass dem Vermieter keine Kosten für die Heizung in diesen Bestandeinheiten entstehen und im gewerblichen Bereich auch keine Ablösezahlungen bei einer Auflösung des Rechtsverhältnisses resultieren, da solche Zahlungen abbedungen werden können. Der Nachteil liegt darin, dass der angemessene Mietzins geringer ausfällt, da ein wesentliches Ausstattungsmerkmal fehlt.

Die Kosten von einer fossilen auf eine alternative Heizungsumstellung wird mit Förderungen subventioniert. Allerdings verbleibt ein Großteil der Kosten beim Vermieter, wie bei der Kostenthematik näher ausgeführt wurde. Auch der Mieter hat nach der derzeit gültigen Gesetzeslage keine Kostentragungspflicht, wenn die Heizung mitvermietet ist. Damit Vermieter aktiv eine Heizungsumrüstung durchführen, wäre der größte Anreiz die Änderung der restriktiven Mietzinsbildung. Dass dies politisch nicht umgesetzt werden wird, zeigt Kapitel 5. Jedoch kann mit den Nebenbestimmungen ein Schritt gesetzt werden, der Vermieter eine bessere Position bei einem solchen Vorhaben verschafft.

### **7.3. Ergebnisdarstellung**

Fasst man diese Erkenntnisse zusammen, so zeigt sich, dass die Eigentümer ein Ungleichgewicht in der Rechte- und Pflichtenverteilung sehen – dieses besteht zulasten der Vermieter. Hauptsächlich schließen die Vermieter aufgrund der restriktiven Mietzinsbildung darauf. Auch wird seitens eines Vermieters bemängelt, dass die Mitwirkungspflicht der Mieter nicht gegeben ist und deshalb Projektverzögerungen, vor allem auch in einer solchen Umrüstaktion, stattfinden können.

Allen befragten Vermietern ist Klimaschutz wichtig und ist diesen bewusst, dass hierfür etwas gemacht werden muss und der Gebäudesektor ebenso einen Beitrag leisten muss. Die Kostentragung für ein alternatives Heizsystem sehen die Vermieter gemischt. Sofern die Vermieter einen Beitrag seitens der Mieter anstreben, so soll dieser über einen freien Mietzins möglich sein. Nur ein Vermieter hat mitgeteilt, dass für ihn klar ist, dass die Mieter keine Kosten hierfür übernehmen werden und auch keine Regelung dahingehend manifestiert wird. Dies deckt sich mit dem politischen Vorgehen, welches eher einen Abschlag für ältere, nicht energieeffiziente Gebäude, vorsieht.

Das Praxisbeispiel zeigt auf, dass es schwierig ist, im Bestandswohnbau eine passende alternative Heizungslösung zu finden. Ein Fernwärmeanschluss scheint noch die praktikabelste Lösung zu sein. Die Kosten sind anfänglich zwar hoch und die Förderung mit maximal 35 Prozent der förderbaren Kosten gedeckelt, aber scheiden die anderen Heizungsvarianten aufgrund von Platzmangel und der Tatsache, dass es ein Bestandsgebäude mit alten Verrohrungen ist, aus.

Es wurde aufgezeigt, dass verschiedene rechtliche Ausgangsbasen in einem Haus zusammentreffen. So ist bei einigen Bestandeinheiten keine Heizung mitvermietet und der Mieter muss sich selbst um die Erhaltung kümmern. Wobei bei einer Wohnnutzung dem Mieter eventuell ein Ablöseanspruch zusteht. Dahingegen fällt dieser Umstand bei den Geschäftslokalmieter weg. Wohnungen, welche Heizungen vertraglich beinhalten, müssen einer Verbesserung nicht zustimmen oder können durch etwaige Verzögerungen das Projekt unwirtschaftlich darstellen lassen. Deshalb wäre eine Regelung wichtig, welche solche Ablehnungen seitens Mieter einschränkt, sofern das Schonungsprinzip befolgt wird. Wie im Kapitel 5 ausgeführt, wäre im Fall einer Ablehnung möglich, dass der Mieter sämtliche Erhaltungs- und Reparaturkosten selbst begleichen muss. Ähnlich verhält es sich bei einem etwaigen Kostenersatzanspruch. Dieser muss vom Vermieter nicht bedient werden, wenn zuvor von diesem angeboten wurde, dass sich der Mieter am zentralen System anschließen darf.

#### **7.4. Limitation**

Die vorliegende Masterthese bildet Meinungen und Sichtweisen von Vermietern ab. Die Grenze findet sich bei großen Immobilienfonds. Zudem wurde bewusst auf die Befragung von Mietern verzichtet, da die Standpunkte zum Thema der Heizungsumrüstung bereits oftmals kommuniziert wurden.

Die Ergebnisse können nur im Bestandswohnbau im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes angewandt werden. Die Gegenüberstellung mit dem Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes erfolgt lediglich zu Vergleichszwecken.

Die Heizungssysteme wurden überblicksmäßig erläutert und stellen keine abschließende Aufzählung dar. Vielmehr ergibt sich daraus die Frage, wie die einzelnen Systeme in einem bewohnten Zinshaus umgesetzt werden können und welche konkreten Einsparungen daraus erfolgen.

## 8. Ergebnisse, Schlussfolgerungen und Ausblick

Eigentümer von Mehrparteienhäusern sind mit dem Erreichen von Klimazielen konfrontiert, da diese speziell auch im Gebäudesektor Eingang finden. Die Ziele wurden sowohl auf EU- als auch nationaler Ebene ausgearbeitet. Diese sehen verschiedenste Bereiche in der Verantwortung. Der Bestandsbau kann lediglich mit Heizungsumrüstungen und nachträglichen Sanierungsarbeiten einen Beitrag dazu leisten. Vor allem steht der Heizungswechsel weg von fossilen Brennstoffen hin zu alternativen Formen im Fokus, um der Krise entgegenzuwirken. Ein weiterer Aspekt für das Befürworten der Dekarbonisierung ist der Konflikt zwischen Russland und der Ukraine. Durch die Abhängigkeit Österreichs von russischem Gas und dessen Versorgungsunsicherheit muss auf alternative Formen der Wärmebereitung gesetzt werden. Das Erneuerbare-Wärme-Gesetz soll den Umstieg vorantreiben. Mittels Umrüstverpflichtungen sollen Eigentümer dazu bewegt werden, alternative Systeme anzuschaffen.

Die derzeitige österreichische Gesetzeslage, speziell das Mietrechtsgesetz, ist derzeit nicht förderlich für eine Heizungsumrüstung durch den Vermieter. Der von den Vermietern zumeist kritisierte Punkt ist die Mietzinsbeschränkung. Der Richtwert mit dem Lagezuschlag und der Kategoriemietzins bei Altmietverträgen erscheinen den Vermietern als ungerecht. Zudem gibt es Bestimmungen, die nicht mit dem in Entwurf befindlichem Erneuerbare-Wärme-Gesetz vereinbar sind.

Derzeit sind in Bestandswohngebäuden zumeist noch Gasetagenheizungen vorzufinden. Diese versorgen die Wohnung mit Warmwasser als auch Wärme. Nunmehr gibt es verschiedene Möglichkeiten, solche Heizungen gegen klimafreundlichere Geräte auszutauschen. Die Alternativen sind derzeit größtenteils noch nicht zufriedenstellend, aber kann dennoch der CO<sub>2</sub>-Ausstoß verringert werden. Es kann aus Zeitgründen nicht abgewartet werden, bis eine einwandfreie Innovation am Markt erscheint. So stehen Fernwärme, Wärmepumpen, Infrartheizungen und Holz-Pellet-Kessel zur Verfügung. Diese Wärmebereitungsgeräte sind die derzeit gängigen Modelle am Markt und haben alle diese Heizungsformen Vor- und Nachteile. Vor allem in Wien, speziell im Bestandszinshaus, scheinen viele dieser Möglichkeiten als nicht ausführbar. Denn müsste für Wärmepumpen als auch Holz-Pellet-Kessel ausreichend Platz zur Verfügung stehen. Dahingegen ist das Fernwärmenetz besser ausgebaut, als in ländlichen Gegenden. Wobei der Anschluss an die Fernwärmeleitung ab einer

gewissen Entfernung ebenfalls eine kostspielige Angelegenheit resp. nicht mehr wirtschaftlich sein kann. Ein geeignetes Mittel für Zwischenlösungen, bis ein Gesamtkonzept umsetzbar ist, stellen Infrarotheizungen dar, da diese weder von einem bestehenden Netz noch von enormen Platzbedürfnissen in Abhängigkeit zu sehen sind. Nachteilig ist die erforderliche Stromleistung, die möglicherweise mit den verbauten Steigleitungen problematisch werden kann. Wärmepumpen in ihren verschiedenen Varianten sind für ein gesamtes Haus aus Platzgründen kaum realisierbar. Bei leerstehenden Bestandeinheiten, welche saniert werden und mit einer Fußbodenheizung ausgestattet werden, kann dies angedacht werden, aber besteht bei einem Zinshaus in den meisten Fällen nicht der Platz, dass für jede Bestandeinheit eine Luftwärmepumpe am Dach angebracht werden kann und nur selten ein Innenhof für Erdwärmesonden zur Verfügung steht. Sämtliche Varianten können mit Photovoltaikanlagen ergänzt werden, wobei die fehlenden resp. zu teuren Speichermedien bemängelt werden.

Das Mietrechtsgesetz sieht für eine Umstellung noch keine Regelung vor, aber muss eine Anpassung stattfinden, damit Vermieter eine solche unumgängliche klimaneutrale Heizungsumstellung eingehen. Der wichtigste Aspekt besteht in der Mietzinsbildung. Durch diese könnte aus Sicht der Vermieter eine Ausgeglichenheit erreicht werden. Dass ein angemessener oder freier Mietzins bei solchen Umstellungen seitens der Politik nicht ermöglicht werden wird, steht fest, aber kann eine Abmilderung der zurzeit gültigen einschränkenden Bestimmungen getroffen werden. Die Judikatur zeigt sich in diesem Bereich bei gleichgelagerten Fällen als vermietetfreundlich. So muss zwar das Schonungsprinzip befolgt werden, aber muss nicht die für den Mieter bessere Variante gewählt werden, sondern kann der Vermieter die für ihn wirtschaftlichere Variante umsetzen. Zudem hat sich gezeigt, dass bereits in der Vergangenheit der Klimaaspekt bei höchstgerichtlichen Entscheidungen Berücksichtigung gefunden hat.

Auch ist ein restriktives Einspruchsrecht bei Mietern notwendig, um die Umstellungen voranzutreiben. Eine zeitliche Verzögerung aus Gerichtsverfahren, wenn ein Mieter keinen Eingriff in seiner Wohnung duldet, resultiert in noch höheren Kosten und hemmt das Vorantreiben der Dekarbonisierung. Ebenso kann dies auf Mietzinsminderungsansprüche angewandt werden. Sollte der Vermieter das Heizungssystem umstellen wollen, so entstehen durch die aufwendigen Bauarbeiten Lärm- und Schmutzentwicklungen, wodurch der Mieter ein solches Recht geltend machen

könnte. Da sich ein alternatives Heizsystem als Notwendigkeit für den Klimaschutz herausstellt, darf dieses Mittel nur restriktiv angewendet werden.

Zusammenfassend lassen sich die Änderungen wie folgt darstellen:

- § 8 MRG  
Erweiterung der Duldungspflicht für Mieter, wenn der Vermieter eine alternative Heizung einbauen möchte
  
- § 9 MRG  
Bei nachträglichem Heizungseinbau durch Mieter besteht eine Anschlussverpflichtung an die Zentralheizung, wenn die Anschlusskosten geringer als das neue geplante Heizsystem sind
  
- § 10 MRG  
Kein Kostenersatzanspruch, wenn vom Vermieter eine alternative Heizung errichtet wurde und ein Angebot zum Einkaufen in dieses System ausgesprochen wurde – der Preis für den Anschluss am System kann analog zum Finanzierungsbeitrag im gemeinnützigen Wohnbau erfolgen
  
- § 1096 ABGB  
Kein Mietzinsminderungsrecht für Mieter, wenn dieses in Zusammenhang mit Arbeiten für eine alternative Heizung ausgeübt wird

Diese Bestimmungen wären spätestens dann notwendig, wenn das EWG beschlossen wird. Denn ohne wohnrechtliche Gesetzesänderung kann die verpflichtende Heizungsumstellung nicht wirtschaftlich umgesetzt werden.

Nicht zu vernachlässigen ist die Notwendigkeit eines Konzeptes seitens der öffentlichen Hand und die dahinterstehenden Versorgungsunternehmen. Derzeit ist nur schwer eruiert, wo der nächste Fernwärmeanschluss vorhanden ist resp. wo gerade Ausbauarbeiten stattfinden. Würde es genaue Informationen – auch im Hinblick auf den Zeithorizont – geben, so können die Hauseigentümer dahingehende Überlegungen anstellen und in die Investitions- und Vermietungsplanung einfließen lassen.

## Schlussfolgerung

Mittels der Literaturrecherche und den Erhebungen aus der Praxis steht fest, dass es schwierig ist, den Bestandswohnbau mit klimaneutralen Heizungen auszustatten. Dies hängt damit zusammen, dass die technische Komponente resp. die derzeit vorhandenen alternativen Heizsysteme kaum wirtschaftlich beim Bestandswohnbau eingesetzt werden können. Die zweite Komponente bezieht sich auf die rechtliche Lage. Durch das EWG gibt es eine Umrüstungsverpflichtung, es bestehen aber andererseits keine hierfür notwendigen gesetzlichen Bestimmungen, die diese im Gebäudesektor durchsetzbar machen.

Wenn sich keine Änderung im Gesetz abzeichnen wird, sehen die Eigentümer von Zinshäusern keine Motivation, ein klimaneutrales Heizsystem einzubauen, bevor das EWG zum Tragen kommt. Zudem mangelt es an einem städtebaulichen Plan, der Möglichkeiten aufzeigt und die Entscheidungsträger, sprich Eigentümer, einbindet. Da solche Projekte kosten- und zeitintensiv sind, bedarf es einer umfassenden Planung, weshalb frühzeitig die Gemeinden an die Eigentümer herantreten sollten.

Auch das Thema Förderungen ist den Vermietern wichtig. Subventionen werden bereits vergeben, aber wird im Beispiel des Hauses im 7. Wiener Gemeindebezirk deutlich, dass solche kaum relevant sind, wenn keine anderweitigen Lockerungen folgen. Positiv hervorzuheben ist, dass derzeit keine mietzinsrechtlichen Auflagen für eine Inanspruchnahme einer Förderung geplant sind. Es bleibt diesbezüglich abzuwarten, ob dies eventuell rückwirkend erfolgen wird.

Da die Mieter von den Einsparungen profitieren, wäre es gerecht, wenn diesen auch eine Mitwirkungspflicht in Form der zuvor aufgezählten Änderungen trifft. Denn es wird vermutlich keine Berücksichtigung im Rahmen der Mietzinsbildung geben.

## Ausblick

Es zeichnet sich ab, dass das In-Kraft-Treten des EWG bald erfolgen wird. Unklar ist, ob die Stellungnahmen seitens der verschiedenen Verbände einbezogen werden. Möglich ist, dass eine Änderung bei der Mietzinsbildung beschlossen wird – konkret, dass sogar ein Abschlag bei nicht energieeffizienten Heizungen berücksichtigt werden muss.

Es bleibt somit abzuwarten, inwiefern eine Verpflichtung auf die Vermieter zukommt und ob ein Ausgleich auf der Mieterseite stattfinden wird. Derzeit sieht es danach aus, dass Vermieter bis spätestens 2040 auf alternative Heizungen umstellen müssen, auch wenn keine wohnrechtlichen Anpassungen erfolgen.

## Literaturverzeichnis

### **Publikationen**

Ebster, C. & Stalzer, L. (2017): Wissenschaftliches Arbeiten für Wirtschafts- und Sozialwissenschaftler. 5. Aufl., UTB, Stuttgart

Heße, W. (2020). Energieeffiziente Wärmeversorgung von Gebäuden – Tatsächliche Versorgungsverhältnisse und Maßnahmen zur Effizienzsteigerung. Springer Vieweg. Wiesbaden

Hurtado, A., Isler, R. & Unger, J. (2020). Alternative Energietechnik. Springer Vieweg. Wiesbaden

Kothbauer, C. (2021). Mietrecht Österreich – Praxishandbuch. ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH. Wien

Krimmling, J. & Lauckner, G., (2020). Raum- und Gebäudeautomation für Architekten und Ingenieure. Springer Vieweg. Wiesbaden

Morak, T. & Werschitz, O. (2021). Immobilienbezogenes Vertragsrecht. NWV Verlag GmbH, Wien

### **Internetquellen**

Aggregated Gas Storage Inventory (2022): Remit Storage Data. Verfügbar unter: <https://agsi.gie.eu/#/> (abgerufen am 8.7.2022)

e-control (2022): Ukraine – Gasversorgung: Krisenkabinett der Bundesregierung und Behörde E-Control rufen Frühwarnstufe aus. Wien. Verfügbar unter: [https://www.e-control.at/aktuelle-presse-meldungen/-/asset\\_publisher/QxIzOPQwGYnK/content/ukraine-gasversorgung-krisenkabinett-der-bundesregierung-und-beh%25C3%25B6rde-e-control-rufen-fr%25C3%25BChwarnstufe-aus?\\_](https://www.e-control.at/aktuelle-presse-meldungen/-/asset_publisher/QxIzOPQwGYnK/content/ukraine-gasversorgung-krisenkabinett-der-bundesregierung-und-beh%25C3%25B6rde-e-control-rufen-fr%25C3%25BChwarnstufe-aus?_) (abgerufen am 27.4.2022)

Ecker, J. (2022). Warum Mieter beim Gasausstieg wenig Handhabe haben. in Der-Standard. Verfügbar unter: <https://www.derstandard.at/story/2000134915282/mieter-koennen-vermieter-nicht-zum-ausstieg-aus-gas-zwingen> (abgerufen am 21.8.2022)

Handelsblatt (2022): Chronologie der Ereignisse: Warum will Putin die Ukraine? Düsseldorf. Verfügbar unter <https://www.handelsblatt.com/politik/ukraine-krieg-chronologie-der-ereignisse-warum-will-putin-die-ukraine/28097274.html> (abgerufen am 27.4.2022)

Institut für Immobilien Bauen und Wohnen (2022). Stellungnahme zum Ministerialentwurf des Erneuerbare-Wärme-Gesetz – EWG. Verfügbar unter: [https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVII/SNME/SNME\\_221066/index.shtml](https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVII/SNME/SNME_221066/index.shtml) (abgerufen am 21.8.2022)

Mieterschutzverband Österreichs (2022). GZ: 2022-0.324.665, Stellungnahme zum Bundesgesetz zum Ausstieg aus der fossil betriebenen Wärmebereitstellung (Erneuerbare Wärme-Gesetz-EWG). Verfügbar unter: [https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVII/SNME/SNME\\_221118/index.shtml](https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVII/SNME/SNME_221118/index.shtml) (abgerufen am 21.8.2022)

ÖHGB (2022). Bundesgesetz zum Ausstieg aus der fossil betriebenen Wärmebereitstellung (Erneuerbare-Wärme-Gesetz – EWG) Verfügbar unter: [https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVII/SNME/SNME\\_221108/index.shtml#tab-Uebersicht](https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVII/SNME/SNME_221108/index.shtml#tab-Uebersicht) (abgerufen am 21.8.2022)

Öl- oder Gasheizung: Ein Vergleich mit Vor- und Nachteilen. (o. D.) Bosch Thermo-technology. Verfügbar unter: <https://www.bosch-thermotechnology.com/de/de/wohngesbaeude/wissen/heizungsratgeber/gasheizung/oel-oder-gasheizung/> (abgerufen am 20.3.2022)

ORF (2022). Drei Städte und ihr Weg zur Heizungszukunft – in ORF Wien. Verfügbar unter: <https://orf.at/stories/3266222/> (abgerufen am 22.6.2022)

ÖVI (2022). Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG) – Stellungnahme ÖVI. Verfügbar unter: [https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVII/SNME/SNME\\_221120/index.shtml](https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVII/SNME/SNME_221120/index.shtml) (abgerufen am 21.8.2022)

Putschögl, M. & Szigetvari, A. (2022). Sollen Vermieter für Gasheizungen draufzahlen? in DerStandard. Verfügbar unter: <https://www.derstandard.at/content/tcf/story/2000138344892/sollen-vermieter-fuer-gasheizungen-draufzahlen> (abgerufen am 21.8.2022)

### **Online Publikationen**

BMK (Hrsg.). (2021). Energie in Österreich – Zahlen, Daten, Fakten. Wien. Verfügbar unter: <https://www.bmk.gv.at/themen/energie/publikationen/zahlen.html> (abgerufen am 15.2.2022)

BMNT (Hrsg.). (2019). Integrierter nationaler Energie- und Klimaplan für Österreich. Wien. Verfügbar unter: <https://iwo-austria.at/klima-energiestrategien/> (abgerufen am 9.2.2022)

BMVIT & BMNT (Hrsg.). (2018). #mission2030 Die österreichische Klima- und Energiestrategie. Wien. Verfügbar unter: <https://mission2030.info/wp-content/uploads/2018/10/Klima-Energiestrategie.pdf> (abgerufen am 9.2.2022)

Holzer, P. & Wimmer, F. (2020). Untersuchung der technischen Möglichkeiten, Bestandsgebäude gasfrei zu machen – Bestandsgebäude gasfrei machen. In Magistratsabteilung 20 – Energieplanung (Hrsg.). Wien. Verfügbar unter: <https://www.digital.wienbibliothek.at/wbrup/content/titleinfo/3289554> (abgerufen am 17.5.2022)

Kommunalkredit Public Consulting (Hrsg.). (2021, Dezember). Informationsblatt „raus aus Öl und Gas“ für Private. Wien. Verfügbar unter:

<https://www.umweltfoerderung.at/privatpersonen/raus-aus-oel-mgw-f-private-20212022.html> (abgerufen am 13.4.2022)

Statistik Austria. (2022). Drei Städte und ihr Weg zur Heizungszukunft – in ORF Wien. Verfügbar unter: <https://orf.at/stories/3266222/> (abgerufen am 22.6.2022)

Umweltbundesamt GmbH (Hrsg.). (2021). Klimabericht 2021. Wien. Verfügbar unter: [https://www.umweltbundesamt.at/studien-reports/publikationsdetail?pub\\_id=2390&cHash=021ba521ecd29215267d26f2aaf41b2c](https://www.umweltbundesamt.at/studien-reports/publikationsdetail?pub_id=2390&cHash=021ba521ecd29215267d26f2aaf41b2c) (abgerufen am 9.2.2022)

### **Fachzeitschriften**

Die Eckpunkte des Erneuerbaren Wärme-Gesetzes (EWG). (2021). övi news. 04.2021, S. 5

Haufe, H., Jordan, M., Lenz, V., Oehmichen, K., Szarka, N. & Thrän, D. (2020). Systemlösungen im Wärmesektor – 52 Modellkonzepte für eine klimaneutrale Wärme. FOKUSHEFT – Energetische Biomassenutzung. DBFZ Deutsches Biomasseforschungszentrum gemeinnützige GmbH (Hrsg.)

Noszek, F. (2021, Oktober). CO<sub>2</sub> Steuer – Nicht für Vermieter. Zeitschrift für Haus, Grund und Wohnungseigentum. S. 5

Pesek, R. (2021). Raus aus Öl und Gas im Bestand: Eine wohnrechtliche Einordnung. övi news. 04.2021

### **Vortragsunterlagen**

Statistik Austria (2018). Mikrozensus 2018 – Sonderauswertung ÖVI in Holzapfel (2022). Vortragsunterlagen „Immobilienmakler“ S. 25

### **Gesetze**

ABGB – Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch i.d.g.F.

MRG – Mietrechtsgesetz i.d.g.F.

EWG – Erneuerbare-Wärme-Gesetz, Entwurfsfassung 07/2022

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Aufteilung Hauptwohnsitze Österreich (vgl. Statistik Austria, 2018, Mikrozensus 2018, Sonderauswertung ÖVI in Holzapfel, 2022, S. 25).....	16
Abbildung 2: Heizsysteme nach Bundesländern (Statistik Austria/Klimadashboard in ORF, 2022).....	31
Abbildung 3: Heizkreislauf (Krimmling, 2020, S. 98) .....	32
Abbildung 4: Energieträger für Fernwärme (vgl. BMK, 2021, S. 16).....	35
Abbildung 5: Kosten Fernwärme (Heße, 2020, S. 9).....	36
Abbildung 6: System BHKW mit Brennstoffzelle (vgl. Hurtado et al, 2020, S. 63) ..	39
Abbildung 7: Ausschnitt System Pelletheizung (vgl. Haufe, 2020, S. 24) .....	40
Abbildung 8: Primärenergiebedarf verschiedener Systeme (Klimminger, 2020, S. 100).....	41
Abbildung 9: Gegenüberstellung Energiebedarf Gas- zu Infrarotheizung (Hurtado et al. 2020, S. 74) .....	42
Abbildung 10: Fragebogen für Vermieterbefragung .....	VI

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gebäudesektor Einsparungen inkl. Maßnahmen (BMNT, S. 9-16, eigene Darstellung) .....	8
Tabelle 2: Gegenüberstellung Heizungsumstellung Voll- und Teilanwendungsbereich MRG (eigene Darstellung) .....	24
Tabelle 3: Kosten für den Tausch einer Gasetagenheizung (Holzer & Wimmer, 2020, S. 45-46).....	45
Tabelle 4: Förderungssummen "raus aus Öl und Gas" (vgl. Kommunalkredit Public Consulting, 2021, S. 3) .....	48
Tabelle 5: Bestandseinheiten des Beispielzinshauses (eigene Darstellung) .....	56

## Anhang

### „Allgemeines“

(Gesamtdauer ca. 20 Minuten)

Name/Verein/Unternehmen: .....

Anzahl der Liegenschaften: .....

Einverständniserklärung zur Aufnahme und Verwendung in anonymisierter Form für die genannte Masterthese – Unterschrift resp. mündliche Zusage:.....

Datum: .....

### „Mietrechtsgesetz“

1. Aus Ihrer Praxiserfahrung als Vermieter – wie ausgeglichen finden Sie die Rechte- und Pflichtenverteilung des Vermieters und Mieters im Mietrechtsgesetz?

Vermieter haben zu viele Pflichten  ausgeglichen  Mieter haben zu viele Pflichten

2. Wenn keine Ausgeglichenheit zutrifft – welche Abänderungen hätten Sie gerne im Mietrechtsgesetz?

### „Leerstand“

3. Wenn Sie leerstehende Bestandeinheiten haben – was sind Ihre Gründe dafür?

4. Was halten Sie von einer Leerstandsabgabe, sprich Strafzahlungen für (vorsätzlichen) Leerstand?

### „Klimaschutz“

5. Wie wichtig ist Ihnen Klimaschutz?

1 (sehr wichtig)  2 (wichtig)  3 (nicht wichtig)  4 (keine Meinung)

6. Kann Ihrer Meinung nach der Gebäudesektor (Heizung, Dämmung, Bauweise...) wesentlich zur Erreichung der Klimaziele beitragen?

1 (hoher Anteil)  2 (mittlerer Anteil)  3 (fällt nicht ins Gewicht)  4 (keine Meinung)

7. Wie wichtig ist Ihnen persönlich ein klimaneutrales Heizsystem?

1 (sehr wichtig)  2 (wichtig)  3 (nicht wichtig)  4 (keine Meinung)

### „Heizungsumrüstung“

8. Welche Anreize müsste man setzen, damit Sie im Mehrparteienhaus freiwillig auf ein

zentrales alternatives System wechseln?

9. Was ist Ihrer Meinung nach ein faires System zur Kostentragung für die Herstellungskosten einer solchen Heizung?

10. Würden Sie höhere Herstellungskosten bei einem Heizsystem akzeptieren, wenn damit höhere Energieeinsparungen erzielbar sind?

ja  nein  bis zu einem gewissen Grad

11. Würden Sie bei ausgewogenen Rahmenbedingungen freiwillig auf ein klimafreundliches Heizsystem umstellen?

ja  nein

12. Ergänzungen? Ihre generelle Meinung zum Thema?

*Abbildung 10: Fragebogen für Vermieterbefragung*