

Sag zum Abschied leise Servus: das nahe Ende der Heizwertthermen

Den klassischen Gasthermen soll es ähnlich wie den Glühlampen ergehen. Ab Ende September 2015 dürfen in der EU nur mehr Heizkessel, Warmwasserbereiter und Heizgeräte in Verkehr gebracht werden, die Mindesteffizienzstandards erfüllen. Ab diesem Zeitpunkt ist der Verkauf der weitverbreiteten Heizwertgeräte nur noch in Ausnahmefällen erlaubt.

VON KARIN SAMMER



Karin Sammer, ÖVI Recht und Research

Die klassischen Gasthermen, sogenannte atmosphärische Heizwertgeräte, sollen ein ähnliches Schicksal wie die Glühlampen erleiden. Die Weichen dafür stellt die EU-Ökodesign-Richtlinie, die mit 26. September 2015 in Kraft tritt, mit dem Ziel, Heizsysteme in Europa effizienter und umweltfreundlicher zu machen. Defekte Heizwertgeräte sollen aufgrund der Ökodesignrichtlinie nur noch durch energiesparende Wärmeerzeugungsgeräte wie Gasbrennwertthermen, Wärmepumpen oder Pelletsheizungen ersetzt werden können. Zu diesem Zweck dürfen ab Herbst dieses Jahres EU-weit nur mehr »gelabelte« Heizgeräte in den Markt gebracht werden, die vorgegebene Effizienzstandards erfüllen. Damit soll europaweit eine Weichenstellung weg von der Heizwerttechnik hin zur Brennwerttechnik erfolgen. Die vor allem in Wien weitverbreitete klassische Gas-Kombitherme erfüllt diese Mindesteffizienzanforderungen nicht mehr. Es besteht zwar keine Austauschpflicht, aber bei einem Gerätetausch soll sie künftig nur mehr in Ausnahmefällen (dazu weiter unten) verkauft und installiert werden dürfen.

Lagerabverkauf weiter uneingeschränkt möglich

Unbegründet ist die Befürchtung, dass ab 26. September 2015 der Einbau von Heizwertthermen nicht mehr möglich bzw. diese am Markt nicht mehr verfügbar wären. Die Marktumstellung wird sich erst allmählich vollziehen, denn für alle vor dem 26. September 2015 bereits produzierten und auf Lager liegende Geräte kommt die ErP (Energy-related Products) – Richtlinie nicht zur Anwendung. Diese Geräte können daher weiterhin – ähnlich wie bei den Glühlampen – uneingeschränkt verkauft und installiert werden, weshalb sie aus den Lagerbeständen der Hersteller durchaus noch längere Zeit am Markt verfügbar sein werden. Die Veranlassung eines vorzeitigen Thermentauschs, einzig

aus dem Grund um noch ein »altes« Heizwertgerät zu bekommen, erscheint aus derzeitiger Sicht weder erforderlich noch wirtschaftlich empfehlenswert.

Reparaturen immer zulässig

Auch Reparaturen sind immer zulässig und bewirken keine Verpflichtung zu einem Umstieg, solange die Hülle des alten Gerätes be-



stehen bleibt. Wie seitens der industriellen Hersteller zu vernehmen ist, garantiert die Industrie die Ersatzteilversorgung zumindest noch für die nächsten zehn bis 15 Jahre.

Umstieg auf Brennwerttechnik erfordert Nachrüstung des Kamins

Der Umstieg von Gas-Heizwertgeräten auf Brennwerttechnik hat insbesondere in Bestandsgebäuden den Nachteil, dass →

damit eine Nachrüstung des Kamins erforderlich wird. Der Betrieb eines Brennwert-Gasgeräts erfordert nämlich eine feuchtigkeitsbeständige Abgasleitung, die in Form eines Rohres in den bestehenden Kamin eingezogen wird, womit allerdings der Heizungstausch mit zusätzlichen Kosten verbunden ist.

Ausnahmen für »mehrfach belegte« Fänge

Bei einem Umstieg auf Brennwerttechnik ist eine gesonderte Abgasleitung erforderlich. Dadurch ist

ziert, verkauft und eingebaut werden dürfen. Allerdings werden diese Geräte eine gesonderte Kennzeichnung erhalten, wonach sie nur für die Verwendung in Mehrfamilienhäusern an eine von mehreren Wohnungen belegte Abgasanlage bestimmt sind. De facto werden daher für diese Ausnahmefälle auch weiterhin Heizwertgeräte des Typ B 1 produziert und am Markt erhältlich sein. Etwas Interpretationsspielraum ergibt sich auch noch hinsichtlich der Auslegung, was genau unter »mehrfach belegten Fängen« zu verstehen ist, ob hier das Erfordernis der mehrfach

daher die Entscheidung darüber, ob ein Heizwert- oder Brennwertgerät installiert wird, beim Kunden liegen. Langfristig ist allerdings davon auszugehen, dass sich hier einschneidende Marktänderungen abzeichnen werden und Heizwertgeräte à la longue durch Brennwertgeräte als Stand der Technik abgelöst werden.

Wer trägt die Kosten in Mietwohnungen?

Im Bereich der Vermietung (im Vollanwendungsbereich des MRG sowie im Teilanwendungsbereich des MRG – hier allerdings nur für Wohnungsmietverhältnisse) trifft seit dem 1. Jänner 2015 den Vermieter die zwingende gesetzliche Erhaltungspflicht für »mitvermietete« Heizthermen, Warmwasserboiler und sonstige Wärmebereitungsgeräte. Dies auch für Mietverträge, die vor Inkrafttreten der WRN 2015, d.h. vor dem 1. Jänner 2015 geschlossen wurden. Die Entscheidung ob Austausch oder Reparatur liegt jedoch beim Vermieter.

Mindesteffizianzorderungen

Die Richtlinie sieht vor, dass ab 26. September 2015 in der EU nur mehr Heizkessel und Warmwasserbereiter, die festgesetzte Mindesteffizienzerfordernisse erfüllen, in Verkehr gebracht und diese auch nur mit einem Effizienzlabel angeboten und verkauft werden dürfen. Heizwertgeräte, wie die üblichen Gasthermen oder eben auch die klassische Wiener Kombitherme erfüllen den vorgegebenen Mindesteffizienzstandard nicht. Dieser neue Mindesteffizienzstandard (der bei einem Eta-Wert von >86 % liegt) bewirkt damit bei einem Austausch des Heizgeräts quasi ein Brennwertgebot für alle Gas- bzw. Ölheizsysteme, wenn nicht ein Ausnahmefall vorliegt. Rund 440.000 Geräte sind insgesamt davon betroffen: österreichweit jedes zweite Heizgerät, in Wien sogar neun von zehn, wie die Innung der Wiener Sanitär, Heizungs- und Lüftungstechniker bekannt gab.

Ab 26. September 2015 dürfen auch nur mehr »gelabelte« Heizgeräte in den Markt gebracht werden, welche die vorgegebenen Effizienzstandards erfüllen. Neue Heizgeräte, die diese Anforderungen nicht erfüllen, erhalten allerdings keine Zulassung mehr. Die meisten der üblichen Heizwertkessel bis 400 kW dürfen daher herstellenseitig ab dem 26. September 2015 nicht mehr in Verkehr gebracht werden.

Dies gilt allerdings nicht für bis zum 26. September 2015 bereits produzierte Geräte, die im Handel und beim Handwerker auf Lager liegen. Diese können weiterhin verkauft und uneingeschränkt verwendet werden. Die Verfügbarkeit von Heizwertgeräten wird daher noch längere Zeit gegeben sein.

eine Kombination aus Heizwertgerät und Brennwertgerät mit gemeinsamer Abgasführung nicht mehr möglich. Für sogenannte Abgassammler sowie »mehrfach belegte Fänge« in Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten) wurden daher Ausnahmen geschaffen, sodass weiterhin – allerdings zweckgewidmet für diese Fälle – atmosphärische Heizwertthermen vom Typ B 1 (die klassische Wiener Kombitherme) produ-

angeschlossenen Heizungsgeräte oder letztlich die Widmung des Fanges ausschlaggebend ist.

Praktische Auswirkungen

Die praktischen Auswirkungen dieser Regelung werden noch abzuwarten sein. Wie die Marktüberwachung in Österreich erfolgen wird, ist noch offen, Sanktionen sind allerdings bislang nicht vorgesehen. Vorerst wird

Nachrüstung des Kamins im Wohnungseigentum

Wer ist im Wohnungseigentum im Falle eines Thermentauschs und Umstieg auf Brennwerttechnik für die Adaptierung des Kamins zuständig? Abschließend und mit hinlänglicher Sicherheit lässt sich diese Frage derzeit leider nicht beantworten. Auch wenn es sich beim Kamin um einen allgemeinen Teil des Hauses handelt, dessen Erhaltung mangels einer rechtswirksamen Vereinbarung in die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft fällt, kann es bislang dennoch als zweifelhaft angesehen werden, dass die für den Betrieb von Brennwertgeräten erforderliche Nachrüstung des Kamins als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung durch die Eigentümergemeinschaft herzustellen ist.

Die Heizanlage eines Wohnungseigentumsobjekts ist (wenn es sich nicht um eine Gemeinschafts- →

anlage handelt) Sache des jeweiligen Wohnungseigentümers. Im Rahmen des § 16 WEG ist er zu Änderungen – auch unter Anspruchnahme allgemeiner Teile berechtigt, dies allerdings auf seine Kosten.

Unstrittig wird die Sanierung eines schadhaften Kamins, wie etwa das Ausschleifen als ernster Schaden als Erhaltungsmaßnahme der Gemeinschaft anzusehen sein. Bejaht wurde in der Judikatur ein ernster Schaden auch dann, wenn die vom Rauchfangkehrer angeordneten Arbeiten auf eine vom Mieter geplante Änderung der Heizungsart zurückzuführen sind, da ein defekter Kamin für keine Heizungsart geeignet ist. (MietSlg 57.263). Ist der Kamin jedoch nicht schadhaft (also rauchdicht und querschnittsfrei) ist mE auch nicht von einer Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft iSd des § 28 WEG auszugehen.

Voraussetzung für die Qualifikation einer Erhaltungsarbeit ist – wie der OGH bereits wiederholt ausgesprochen hat, auch im Rahmen der dynamischen Erhaltung, ein Mangel im Sinn einer Reparaturbedürftigkeit, eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit oder Brauchbarkeit oder zumindest eine Schadensgeneigntheit. Auch wenn der von der Rechtsprechung unter Bezugnahme auf den in § 3 Abs 1 MRG normierten ortsüblichen Standard entwickelte »dynamische« oder »elastische« Erhaltungsbegriff, der auch dem WEG zugrunde gelegt wird, die Rücksichtnahme auf Entwicklungen der Bautechnik und einer zeitgemäßen Wohnkultur gebietet, sieht die oberstgerichtliche Rechtsprechung andererseits auch eine restriktive Auslegung des Erhaltungsbegriffes im Kontext des § 3 Abs 1 MRG und des § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 geboten,

um überschießende Konsequenzen des dynamischen Erhaltungsbegriffs beim Individualrecht des einzelnen Wohnungseigentümers und der ihm sonst eingeräumten Möglichkeit, den anderen Wohnungseigentümern eine »permanente Modernisierung« der Liegenschaft aufzuzwingen, zu vermeiden (5Ob 271/08a, RSO116998, RSO069944).

Ob die Rechtsprechung in Ansehung der Erp-Richtlinie und der sich daraus ergebenden Marktänderungen in Zukunft die für den Betrieb von Brennwertgeräten erforderliche Nachrüstung der Kamine als Erhaltung im jeweils ortsüblichen Standard erachten wird, die von einem Wohnungseigentümer gegenüber der Eigentümergemeinschaft durchgesetzt werden kann, bleibt abzuwarten. Bislang kann es aber als vertretbarer Rechtsstandpunkt angesehen werden, die für den Einbau →

Im Interview

David Kleveta von der Weidhofer KaminsanierungsgesmbH beantwortet Fragen zur Nachrüstung von Kaminen.

Welche Anforderungen muss ein Kamin für den Betrieb einer Brennwerttherme erfüllen bzw. wie muss hierfür ein Kamin nachgerüstet werden?

»Der Kamin muss sowohl säure- und kondensatbeständig und darüber hinaus druckdicht ausgeführt sein. Geeignete Materialien hierfür sind Kunststoff- oder Edelstahlrohre. Die Kunststoffsysteme sind auch flexibel erhältlich und dadurch für den nachträglichen Einbau besonders geeignet und in der Regel problemlos einzubauen. Ebenfalls erforderlich ist ein Kondensatablauf. Bei einem Thermentausch, wenn also bereits eine Heizwerttherme installiert war, sollte dieser ohnehin bereits vorhanden sein und daher keinen zusätzlichen Aufwand verursachen.«

Ist hierfür das Ausschleifen des Kamins im Vorfeld zwingend notwendig?

»Ein Ausschleifen ist dann nicht erforderlich, wenn der Kamin – etwa in Wien der übliche gemauerte Abgasfang – der Bau- und Kehrverordnung entspricht, also rauchdicht und querschnittsfrei ist. Da in den meisten Fällen die Verbrennungsluft über den Restquerschnitt angesaugt wird und dadurch etwaige Verunreinigungen des Geräts durch alte Ablagerungen hintangehalten werden, ist das vorherige Ausschleifen des Kamins dennoch zu empfehlen.«

Sind damit am Kamin zusätzliche Wartungs- oder Kehrkosten verbunden?

»Einmal im Jahr ist das Rohr im Rahmen der Kehrtätigkeit auf seine Durchgängigkeit zu prüfen, alle fünf Jahre ist eine Leckratenprüfung vorzunehmen. Über einen längeren Zeitraum betrachtet sind allerdings die Kosten für die Rauchfangkehrung im Schnitt etwa gleich hoch.«

Brennwertthermen sind in der Anschaffung teurer, bringen aber angeblich eine Energiekosteneinsparung von rund 15%. Mit welchen Kosten ist für die Nachrüstung des Kamins etwa durchschnittlich zu rechnen?


»Für einen gemauerten, lotrechten Kamin (auf Basis von ca. 15 m) kann von Kosten für die Ausschleifarbeiten von ca. EUR 450 und weiteren EUR 1.200 für den Einbau des Rohres ausgegangen werden.«



David Kleveta, Weidhofer KaminsanierungsgesmbH

von Brennwertthermen erforderlichen Adaptierungsarbeiten an der Abgasanlage als Maßnahme im Zusammenhang mit dem Änderungsrecht eines Wohnungseigentümers gemäß § 16 WEG einzureihen, die vom jeweiligen Wohnungseigentümer zu tragen sind.

Schließlich obliegt jedem Wohnungseigentümer selbst die Entscheidung darüber, welches Beheizungssystem er wählt. Jeder, der sich eine Heizung einbaut, muss bei der Wahl der Heizanlage sämtliche Herstellungs- und oder Anschlusskosten – bis hin zu höheren technischen Anforderungen, denen allenfalls die Abgasanlage entsprechen muss, ins Kalkül ziehen. Nicht alle Beheizungssysteme benötigen im Übrigen überhaupt einen Kamin, man denke etwa an andere Alternati-

ven wie Fernwärme, Wärmepumpen, Infrarotpaneelheizungen oder ähnliches. Nicht zuletzt in Anbetracht der doch weitreichenden Ausnahmebestimmungen der ErP-Richtlinie, wäre es aus heutiger Sicht auch nicht sachgerecht, die allenfalls bei einzelnen Wohnungseigentumsobjekten bei einem Heizungsaustausch erforderlichen Adaptierungsarbeiten am Kamin der Eigentümergemeinschaft anzulasten. 



Rechtlicher Hintergrund

Die Ökodesignrichtlinie 2009/125/EG, die Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung von energieverbrauchsrelevanten Produkten regelt, wurde in Österreich durch die Ökodesignverordnung 2007 im BGBl. II Nr 126/2007, letzte Änderung durch das BGBl. II Nr. 187/2011 in nationales Recht umgesetzt. Diese regelt insbesondere Durchführungsmaßnahmen aufgrund der Richtlinie 2009/125/EG. In der Verordnung (EU) Nr 813/2013 wurden sodann die konkreten Mindestanforderungen im Hinblick auf die umweltgerechte Gestaltung von Raumheizungs- und Kombiheizgeräten (LOT 1), in der Verordnung (EU) Nr 814/2013 für Warmwasserbereiter bzw. Warmwasserspeicher (LOT 2) festgelegt. Die beiden Verordnungen LOT 1 und LOT 2 treten mit 26. September 2015 in Kraft und gelten unmittelbar – einer weiteren Umsetzung in nationales Recht bedarf es hierfür nicht.



Was wären Häuser ohne Fenster?
Für uns nicht vorstellbar!

Hausverwaltungen verlassen sich auf fensterHANDWERK.

Für den reibungslosen Ablauf Ihrer täglichen Aufgaben brauchen Sie professionelle Partner: Auf uns ist Verlass in Sachen Fenster, Türen und Sonnenschutz!

Von Kleinreparaturen bis zu umfangreicher Altbausanierung.



**FENSTER
HAND
WERK**

csi fensterHANDWERK GmbH
Haidgasse 2 / Leopoldsgasse 37 | 1020 Wien
Karmelitermarkt
T. +43 1 236 50 40 | F. +43 1 236 50 40-219
office@fensterhandwerk.at | www.fensterhandwerk.at