

DAS ENDE DER HEIZWERTTHERMEN

Ab Ende September 2015 dürfen in der EU nur mehr Heizkessel und Warmwasserbereiter Heizgeräte in Verkehr gebracht werden, die Mindesteffizienzstandards erfüllen. Die weit verbreiteten Heizwertthermen erfüllen diese Erfordernisse nicht mehr, sie sollen dann nur noch für Ausnahmefälle (für Abgassammler oder mehrfach belegte Fänge) produziert und eingebaut werden dürfen.

In der Immobilienbranche sieht man sich mit widersprüchlichen Informationen konfrontiert. Das ÖVI Verwalterforum hat hier die wichtigsten Informationen zusammengestellt.



AUSWIRKUNGEN DER ÖKODESIGN (ERP)-RICHTLINIE

Die klassischen Gasthermen, sogenannte atmosphärische Heizwertgeräte sollen ein ähnliches Schicksal wie schon die Glühlampen erleiden. Die Weichen dafür stellt die EU-Ökodesign-Richtlinie, die mit 26. September 2015 in Kraft tritt und Heizsysteme in Europa effizienter und umweltfreundlicher machen soll. 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 auf 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 weit verbreitete 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.

Vorerst liegt die Entscheidung, ob ein Heizwert- oder Brennwertgerät installiert wird, beim Kunden. Langfristig ist aber davon auszugehen, dass damit Heizwertgeräte a la longue durch Brennwertgeräte als Stand der Technik abgelöst werden.

LAGERABVERKAUF UND REPARATUREN WEITER UNEINGESCHRÄNKT MÖGLICH

Unbegründet ist die Befürchtung, dass ab 26.09.2015 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-Richtlinie nicht zur Anwendung. Diese Geräte können daher weiterhin – ähnlich wie bei den Glühbirnen – 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.

Auch Reparaturen sind immer zulässig und bewirken keine Verpflichtung zu einem Umstieg, solange die Hülle des alten Gerätes bestehen bleibt. Wie seitens der industriellen Hersteller zu vernehmen ist, garantiert die Industrie die Ersatzteilversorgung zumindest noch für die nächsten 10-15 Jahre.



BRENNWERTTECHNIK ERFORDERT HÖHERE TECHNISCHE ANFORDERUNGEN AN DEN KAMIN

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.

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 Raumheizung- 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 26.09.2015 in Kraft und gelten unmittelbar - einer weiteren Umsetzung in nationales Recht bedarf es hierfür nicht.

AUSNAHMEN FÜR „MEHRFACH BELEGTE“ FÄNGE

Der Umstieg auf Brennwerttechnik erfordert eine gesonderte Abgasleitung. Eine Kombination aus Heizwertgerät und Brennwertgerät, die an einer gemeinsamen Abgasführung angeschlossen sind, ist nicht möglich. Daher wurden für sogenannte Abgassammler sowie „mehrfach belegte Fänge“ in Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohneinheiten) Ausnahmen geschaffen, sodass weiterhin - allerdings zweckgewidmet für diese Fälle - atmosphärische Heizwertthermen vom Typ B 1 (die klassische Wiener Kombitherme) produziert, 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 am Markt erhältlich sein.

Etwas Interpretationsspielraum ergibt sich auch aus der Auslegung, was genau unter „mehrfach belegten Fängen“ zu verstehen ist, ob hier das Erfordernis der mehrfach angeschlossenen Heizungsgeräte oder letztlich die Widmung des Fanges ausschlaggebend ist. So gilt etwa auch ein gemauerter Kamin in einem Altbau als mehrfach belegbar, da dieser den Anschluss mehrerer Heizquellen zulässt.

FAQs zu Kaminsanierung von David Kleveta von Weidhofer Kaminsanierung

Welche Anforderungen muss ein Kamin für den Betrieb von Brennwertthermen erfüllen?

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 Kehrertätigkeiten auf seine Durchgängigkeit zu prüfen, alle 5 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. 15m) kann von Kosten für die Ausschleifarbeiten von ca. EUR 450 und weiteren EUR 1.200 für den Einbau des Rohres ausgegangen werden.“

Auswirkungen auf das Miet- und Wohnungseigentum

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 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 a la longue durch Brennwertgeräte als Stand der Technik abgelöst werden.



AUSWIRKUNGEN AUF MIETWOHNUNGEN

Im Bereich der Vermietung (im Vollenwendungsbereich des MRG sowie im Teilanwendungsbereich des MRG -hier allerdings nur für Wohnungsmietverhältnisse) trifft seit dem 1.1.2015 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 1.1.2015 geschlossen wurden. Die Entscheidungs- ob Austausch oder Reparatur - liegt jedoch beim Vermieter.

NACHRÜSTUNG DES KAMINS IM WOHNUNGSEIGENTUM

Die Heizanlage eines Wohnungseigentumsobjekts ist (wenn es sich nicht um eine Gemeinschaftsanlage handelt) Sache des jeweiligen Wohnungseigentümers. Im Rahmen des § 16 WEG ist ein Wohnungseigentümer zu Änderungen - auch unter Inanspruchnahme allgemeiner Teile berechtigt, dies allerdings auf seine Kosten.

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 bisweilen 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.

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 auch nicht von einer gegenüber der Eigentümergemeinschaft durchsetzbaren Erhaltungspflicht iSd des § 28 WEG auszugehen.**

Ob die Rechtsprechung in Ansehung der sich aus der Erp-Richtlinie 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 aus Sicht des ÖVI als vertretbarer Rechtsstandpunkt angesehen werden, die für den Einbau von Brennwertthermen erforderlichen Adaptierungsarbeiten an der Abgasanlage als Maßnahme im Zusammenhang mit dem Änderungsrecht eines Wohnungseigentümers gem. § 16 WEG einzureihen, die vom jeweiligen Wohnungseigentümer zu tragen sind.