

Wenn aus Freiwilligkeit Notwendigkeit wird

Gemeinsam mit DSC Doralt Seist Csoklich Rechtsanwälte zeigt der Bau & Immobilien Report, welche Entwicklungen und regulatorischen Vorgaben über die Heizsysteme der Zukunft entscheiden und worauf Eigentümer*innen und Gebäudebetreiber*innen heute und in Zukunft achten müssen.

Die Frage, wie Gebäude künftig beheizt werden, beschäftigt Eigentümer*innen in Österreich so intensiv wie selten zuvor. Der Wandel im Energiesektor verändert auch den Gebäudebereich: Immer mehr Eigentümer*innen prüfen, wie sie ihre Immobilien effizienter, nachhaltiger und energieunabhängiger betreiben können. Erneuerbare Energien spielen eine zentrale Rolle, fossile Brennstoffe rücken stark in den Hintergrund. Folgende Entwicklungen treiben die Umstellung voran.

Die Novelle des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG)

Seit 30. Mai 2026 ist die Novelle des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) in Kraft. Sie setzt die überarbeitete EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) in nationales Recht um, die auf die Klimaneutralität des gesamten Gebäudesektors der EU bis 2050 abzielt. Die neue, EU-weit einheitliche Effizienzkala von A bis G ersetzt die bisherige Einstufung von A++ bis G und schafft mehr Transparenz. Klasse A ist ausschließlich Nullemissionsgebäuden

vorbehalten, Gebäuden ohne CO₂-Emissionen vor Ort. Klasse G umfasst die energetisch schlechtesten 15 Prozent des nationalen Gebäudebestands. Der Energieausweis ist nunmehr auch bei Mietvertragsverlängerungen vorzulegen. Im Immobilieninserat sind Heizwärmebedarf, Endenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienzklasse anzugeben. Für den Immobilienmarkt ergibt sich eine klare Differenzierung: Gebäude der Klassen E bis G sind einem steigendem Wertverlustrisiko ausgesetzt, während Immobilien der

Foto: iStock

Klassen A und B an Attraktivität gewinnen und bessere Finanzierungskonditionen erzielen werden.

Die Übergangszeit der Novelle des EAVG endete am 1. Juli 2026 (§ 10a Abs. 1 EAVG). Seither sind die adaptierten Bestimmungen anzuwenden. Bei Verstößen droht eine Verwaltungsstrafe bis zu 1.450 Euro.

Gebäudezertifizierung

Gebäudezertifizierungen gewinnen zunehmend an Bedeutung, da sie Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit sichtbar machen und sich positiv auf Wert, Vermietbarkeit und Finanzierung auswirken können. Zertifizierungssysteme wie klimaaktiv schaffen Anreize, auf erneuerbare Energien und moderne Gebäudetechnik zu setzen, indem Krite-

rien wie niedrige CO₂-Emissionen sowie effiziente Heizsysteme gezielt berücksichtigt werden. Der klimaaktiv-Kriterienkatalog 2025 definiert den Ausschluss fossiler Energieträger für die Wärmeversorgung als Basis-Muss-Kriterium – im Neubau wie bei größeren Sanierungen mit Austausch des Wärmeerzeugers. Kohle-, Gas- und Ölheizungen sind nicht zulässig. Für Eigentümer:innen und Bauträger, die eine klimaaktiv-Zertifizierung in den Qualitätsstufen Bronze, Silber oder Gold anstreben, ist die Umstellung auf erneuerbare Wärmeversorgung daher zwingende Voraussetzung.

Das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG)

Der Gesetzgeber hat mit dem Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG), BGBl. I Nr. 8/2024, eine grundlegende Weichenstellung vorgenommen. Gemäß § 3



Die Umstellung der Wärmeversorgung ist grundsätzlich als Verwaltungsmaßnahme einzustufen.

Abs. 1 EWG ist die Errichtung von Heizungsanlagen für neue Baulichkeiten, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden können, unzulässig. Ebenso unzulässig ist der Anschluss an nicht qualitätsgesicherte Fernwärme. Qualitätsgesicherte Fernwärme muss gemäß § 2 Abs. 1 Z 13 EWG zu mindestens 80 Prozent aus erneuerbaren Energieträgern, hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung oder Abwärme stammen oder über einen verbindlichen Dekarbonisierungsplan verfügen, der die Einhaltung dieser Kriterien ab 2035 sicherstellt. Das EWG umfasst derzeit nur Neubauten, setzt aber eine klare politische Richtung zur Klimaneutralität bis 2040. Eine Ausweitung auf Bestandsgebäude ist nicht auszuschließen.

Beachtung zivilrechtlicher Vorgaben

Ist die Umstellung der Wärmeversorgung konkret beabsichtigt und besteht am Objekt Wohnungseigentum oder ist es

vermietet, greifen besondere zivilrechtliche Vorgaben wie das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) oder das Mietrechtsgesetz (MRG).

Mehrheitsbeschluss erforderlich?

Die Umstellung der Wärmeversorgung ist grundsätzlich als Verwaltungsmaßnahme einzustufen, wobei zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung zu unterscheiden ist. Die Einordnung hängt davon ab, ob eine Erhaltungsmaßnahme oder Verbesserung vorliegt. Klimawirksame Umgestaltungen von Wärmeversorgungsanlagen überschreiten regelmäßig die ordnungsgemäße Erhaltung und sind als außerordentliche Verwaltung nach § 29 WEG zu qualifizieren. Dafür ist ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer*innen erforderlich. Einzelne können diesen gerichtlich

anfechten. Das Gericht hat den Beschluss aufzuheben, wenn die Maßnahme die Anfechtenden übermäßig beeinträchtigt und/oder die Kosten nicht in der Rücklage gedeckt sind bzw. nicht von der beschließenden Mehrheit getragen werden.

Wohnungseigentümer*innen sind zu Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt auf eigene Kosten berechtigt, jedoch erfordert ein Heizungstausch regelmäßig die Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft. Diese Änderung bei Inanspruchnahme von allgemeinen Teilen benötigt gemäß § 16 Abs. 2 WEG, zusätzlich zum Nichtvorliegen einer Interessenbeeinträchtigung, entweder das Vorliegen der Übung des Verkehrs oder ein wichtiges Interesse der Wohnungseigentümer*innen. Letzteres wird im Einzelfall geprüft und wurde bei Änderungen bejaht, die eine dem heutigen Standard entsprechende Nutzung des Objektes ermöglichen. Der OGH verneint jedoch den Zusammenhang von Erwägungen zur Kli-

Umstellung der Wärmeversorgung eines Gebäudes konkret beabsichtigt

Fragestellung: Ist am Objekt Wohnungseigentum begründet oder ist das Objekt vermietet?

ZWEIG 1: WEG	ZWEIG 2: MRG VOLLANWENDUNG	ZWEIG 3: MRG TEILANWENDUNG
Schritt 1: Einordnung ordentliche oder außerordentliche Verwaltung Erhaltung vs. Verbesserung → Umgestaltung Wärmeversorgungsanlage = außerordentliche Verwaltung (§ 29 WEG)	§ 4 Abs 2 Z 1 MRG: Neuerrichtung/Umgestaltung von Beheizungs- und zentralen Wärmeversorgungsanlagen = nützliche Verbesserung	§ 1098 ABGB Durchsetzung schwieriger als im Vollanwendungsbereich
Schritt 2: Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer*innen erforderlich	§ 4 Abs 2 Z 3a MRG: Errichtung Anlage zum Anschluss an Fernwärmeversorgung = ausdrücklich nützliche Verbesserung	Duldung nur eingeschränkt: Ausübung der Bestandrechte durch den Bestandnehmer darf nicht wesentlich erschwert oder gefährdet werden
Schritt 3: Lediglich Änderung am Wohnungseigentumsobjekt? § 16 Abs 2 WEG: Übung des Verkehrs (= gegenwärtig üblicher Standard) oder wichtiges Interesse (= Einzelfallprüfung) notwendig	§ 8 Abs 2 Z 1 MRG: Duldungspflicht Mieter muss vorübergehende Benützung und Veränderung zulassen	Zutrittsrecht für Bestandgeber: Im Interesse der Erhaltung und zur notwendigen Aufsicht auch gegen Willen des Bestandnehmers möglich
OGH verneint Zusammenhang von Klimaerwägungen und Übung des Verkehrs/wichtiges Interesse iSd § 16 Abs 2 Z 2 WEG	Voraussetzung: Eingriff notwendig/zweckmäßig für Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses	→ Interessenabwägung aller Beteiligten ist vorzunehmen
§ 16 Abs 2 Z 2 WEG privilegierte Änderungen – Heizung explizit genannt aber die bloße Umgestaltung oder der Tausch sind nicht erfasst!	Duldungspflicht im Vollanwendungsbereich	Keine absolute Duldungspflicht Einzelfallentscheidung mit Interessenabwägung

- ▶ Umstellung kein rein freiwilliges Zukunftsprojekt mehr – frühzeitig mit regulatorischen Anforderungen auseinandersetzen
- ▶ Vor konkreten Umstellungsmaßnahmen: qualifizierten rechtlichen Rat einholen
- ▶ Umsetzung im Einzelfall kann komplex sein

maentwicklung und der Energiewende für die Bejahung der Verkehrsüblichkeit bzw. eines subjektiven wichtigen Interesses i. S. d. § 16 Abs. 2 Z 2 WEG (siehe 5 Ob 100/24b).

Denkbar wäre auch ein Rückgriff auf die privilegierten Änderungen des § 16 Abs. 2 Z 2 WEG, da das Gesetz explizit Heizungsanlagen aufzählt. Der OGH hat dem mit der Entscheidung 5 Ob 100/24b eine klare Absage erteilt. Die Umgestaltung einer bestehenden Beheizungsanlage sowie der Tausch des Heizungssystems sind nicht von der Privilegierung erfasst.

Duldungspflicht des Mieters?

Bei vermieteten Objekten stellt sich die Frage, ob der Mieter die Umstellung

dulden muss, insbesondere, wenn Arbeiten im Bestandsobjekt selbst erforderlich sind. Der Mieter muss nach § 8 Abs. 2 Z 1 MRG, der im Vollanwendungsbereich gilt, die vorübergehende Benützung und Veränderung seines Mietgegenstandes zulassen, wenn dies zur Durchführung von Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses notwendig oder zweckmäßig ist. Gemäß § 4 Abs. 2 Z 1 MRG zählen zu nützlichen Verbesserungen u. a. »die den Erfordernissen

„

Zertifizierungssysteme berücksichtigen gezielt niedrige CO₂-Emissionen sowie effiziente Heizsysteme und steigern so den Wert von Immobilien.

der Haushaltsführung der Bewohner dienende Neuerrichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen in normaler Ausstattung«. Auch der Anschluss des Hauses (samt den einzelnen Mietgegenständen) an eine Fernwärmeversorgung ist ausdrücklich als nützliche Verbesserung genannt (§ 4 Abs. 2 Z 3a MRG).



Nina Mitterdorfer,
Partnerin bei
DSC Doralt Seist Csoklich



Antonia Rosenauer,
Counsel bei
DSC Doralt Seist Csoklich

ÜBER DIE KANZLEI

Seit über dreißig Jahren steht DSC Doralt Seist Csoklich für Rechtsberatung auf den Punkt gebracht. Im Immobilienrecht bietet die Kanzlei 360°-Service und berät Mandant*innen von der hochkomplexen Großtransaktion bis hin zum immobilienrechtlichen Tagesgeschäft. Nationale und internationale Anwaltsverzeichnisse zeichnen das Immo-Team und dessen Expert*innen jährlich mit Top-Rankings aus.

INFOS www.dsc.at

Fotos: Armin Muratovic, Stefan Gergely

Im Teilanwendungsbereich ist die Durchsetzung schwieriger. Der Bestandnehmer hat Eingriffe nämlich nach § 1098 ABGB nur insoweit zu dulden, als die Ausübung seiner Bestandrechte unter Interessenabwägung nicht wesentlich

erschwert oder gefährdet wird. Der Bestandgeber hat ein Zutrittsrecht gegen den Willen des Bestandnehmers, sofern es im Interesse der Erhaltung des Hauses und der Ausübung der notwendigen Aufsicht erforderlich ist, wobei eine Interessenab-

wägung vorzunehmen ist. Dies gilt umso mehr bei nützlichen Verbesserungen.

Resümee und Ausblick

Die Umstellung der Wärmeversorgung ist für Hauseigentümer*innen kein freiwilliges Zukunftsprojekt mehr, sondern wird zunehmend zur Notwendigkeit. Die Novelle des EAVG mit der neuen Effizienzkala, die wachsende Bedeutung von Gebäudezertifizierungen sowie das Erneuerbare-Wärme-Gesetz setzen deutliche Signale in Richtung Dekarbonisierung des Gebäudesektors. Die zivilrechtlichen Rahmenbedingungen zeigen, dass die Umsetzung im Einzelfall komplex sein kann. Eigentümer*innen ist zu empfehlen, sich frühzeitig mit den regulatorischen Anforderungen auseinanderzusetzen und vor Umstellungsmaßnahmen rechtlichen Rat einzuholen.

Top Unternehmen. Top Jobs am Bau.

JOBS AM BAU

- Ein Service für alle Mitgliedsbetriebe der Bundesinnung Bau bei der Suche nach Mitarbeitenden
- **Kostenlose** und professionelle Stellenanzeigen für Ihren Betrieb
- Schnelle und einfache Handhabung

Wir vernetzen Unternehmen mit qualifizierten Fachkräften.

www.jobsambau.at