Erneuerbare-Wärme-Gesetz – EWG

Die GdW hat inhaltlich folgende Stellungnahme abgegeben:

Der Entwurf stellt mit seinen Bestimmungen in den §§ 6, 10, 11 einen groben Verstoß gegen die Wesensgehaltgarantie des Artikel 52 Abs 1 Charta der Grundrechte der Europäischen Union (EU-GRC) im Zusammenhalt mit Artikel 17 (Eigentumsrecht) der EU-GRC und Artikel 5 Staatsgrundgesetz über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger – StGG (Unverletzlichkeit des Eigentums) dar.

Auch sind vom legistischen Standpunkt die Bestimmungen der §§ 4, 6, 10, 11 des Entwurfs nicht aufeinander abgestimmt mit dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002 (nicht einmal sprachlich, was eine Verwaschung unserer Muttersprache darstellt).

Für den Bereich des Wohnungseigentums ist festzuhalten, dass zahlreiche Wohnungseigentumsanlagen bestehen, deren Bausubstanz inhomogen ist und damit allfällige Maßnahmen die Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer in unterschiedlichem Ausmaß treffen würden.

Selbst wenn allgemeine Teile der Liegenschaft betroffen sind, würden einzelne Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer durch Benutzungsverbote benachteiligt, weil die Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer nach wie vor die Zahlungsverpflichtungen zu tragen hätten, ihr Objekt aber nicht benutzen könnten.

Keinesfalls darf eine Situation geschaffen werden, in der einzelne Wohnungseigentumsobjekte aufgrund der Energieeffizienz unbenutzbar werden (und/oder – wie im Entwurf vorgesehen - Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer mit Verwaltungsstrafen behelligt werden).

Denn dies könnte zur Folge haben, dass die Wohnungseigentumsbegründung der gesamten Liegenschaft nichtig wird.

Eine nachfolgende Teilungsklage würde zu einer Zwangsveräußerung führen, weil die Miteigentumsanteile und die Anzahl sowie der Umfang der verfügbaren wohnungseigentumsfähigen Objekte nicht korrelieren.

Wenn eine Wohnungseigentumsbegründung nicht möglich ist, führt dies zur Feilbietung der gesamten Liegenschaft. Dadurch werden auch Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer betroffen, für deren Objekte die Energieeffizienz unbedenklich ist.

Der Oberste Gerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 25. August 2011, 5 Ob 210/10 h, betont, dass ökologische Gesichtspunkte (mögen sie auch zum Vorteil der Allgemeinheit sein) beim zu untersuchenden eindeutigen Vorteil aller Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer nicht zu veranschlagen sind. In dieser Entscheidung hatte der Oberste Gerichtshof auch hervorgehoben, die bis dorthin vertretene Auffassung, wonach finanzielle Schwierigkeiten einer einzelnen Wohnungseigentümerin oder eines einzelnen Wohnungseigentümers in den Hintergrund treten würden (wenn eine geplante Verbesserung allen Wohnungseigentümern zum Vorteil gereichen würde), nicht aufrechterhalten zu können.

Wichtig ist, nicht das große Ganze aus den Augen zu verlieren. Sicherlich ist es wertvoll Klimaziele zu erreichen und den CO_2 Ausstoß zu reduzieren. Dabei sollte aber nicht aus den Augen verloren werden, dass Gebäude in erster Linie dem Wohnen dienen. Die Ziele dürfen nicht zur Vernichtung von Wohnraum führen, was wieder eine neue Bautätigkeit zur Folge hätte. Neubautätigkeit vernichtet wiederum Freiräume und produziert CO_2.

Daraus folgt, dass alle Maßnahmen, die zur Unbrauchbarkeit von Gebäuden führen, negativ für die Klimaziele sind.

Wichtiger ist es Anreize zur Sanierung zu setzen als mit dem Verlust von Wohnraum und Verwaltungsstrafverfahren zu drohen.

Zu beachten ist auch, dass Gebäude mit schlechter Energieeffizienz großteils von sozial schwächeren Personen bewohnt werden. Auch viele Gemeindewohnungen, Sozialwohnungen

und auch Genossenschaftswohnungen sind betroffen. Es besteht Gefahr, dass wie in südlichen Ländern alte Häuser verfallen und Neubauten direkt daneben entstehen.

Zu beachten ist auch, dass jede Umrüstung ohne begleitende Maßnahmen zur Energiegewinnung das sowieso schon angespannte Energienetz weiterbelasten bzw überlasten würde.

Die nächste Nationalratswahl kommt bestimmt. Hunderttausende selbstnutzende (in ihren Eigentumswohnungen wohnende) Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer, die nicht vermieten (dh die Selbstnutzer ihres Wohnungseigentums für den Eigenbedarf des Wohnens), sollte gerade diese aktuelle Bundesregierung zu allererst nicht ignorieren.

10. Juli 2022