



## **Vorschlag der Europäischen Kommission für eine Neufassung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vom 15. Dezember 2021 (COM(2021)802 final)**

*Die GdW hat inhaltlich folgende Stellungnahme abgegeben:*

Der Vorschlag stellt 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 dar.

Zur Begründung:

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, werden 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.

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.

Wichtig ist, nicht das große Ganze aus den Augen zu verlieren. Sicherlich ist es wertvoll Klimaziele zu erreichen und den CO<sub>2</sub> 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<sub>2</sub>.

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 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.

Sinnvoller ist es entsprechende Förderungen für Photovoltaikanlagen zu schaffen, weil damit auch alte Bausubstanzen CO<sub>2</sub> - neutral beheizt werden können.

Zu beachten ist auch, dass jede Umrüstung auf Elektroheizungen und Wärmepumpen ohne begleitende Maßnahmen zur Energiegewinnung das sowieso schon angespannte Energienetz weiterbelasten bzw überlasten würden.

12. Jänner 2022