

Praxisvorschläge für punktuelle Anpassungen des MRG und anderer gesetzlicher Regelungen zur Ermöglichung von Investitionen in Dekarbonisierung und "Raus aus Gas"

White Paper der Entwicklungsgruppe 2 "Wohnrecht und Finanzierung von Dekarbonisierung"

Hintergrund der Entwicklungsgruppe



Die Initiative **Wärmewende.jetzt** zielt darauf ab, die Dekarbonisierung des urbanen Gebäudebestandes zu unterstützen. Praxiserfahrungen aus der Vorbereitung einer Vielzahl an Dekarbonisierungsprojekten zeigen, dass organisatorische Fragen und die Finanzierung - insbesondere im Zusammenhang mit dem bestehenden wohnrechtlichen Rahmen - zentrale Themen bei der Wärmewende bilden.

Die Initiative Wärmewende.jetzt wurde mit einer Open Space Veranstaltung am 12. November 2024 gestartet und im Rahmen von Vertiefungsgruppen weiterentwickelt. Die **Entwicklungsgruppe "Wohnrecht und Finanzierung von Dekarbonisierung"** setzt sich überwiegend aus Teilnehmenden zusammen, die über viele Jahre in unterschiedlichen Kontexten Praxiserfahrung in der Vorbereitung und Umsetzung von Sanierungs- und Dekarbonisierungsprojekten sammeln konnten. Die Empfehlungen, die in diesem White Paper zusammengefasst sind, basieren daher auf konkreten Erfahrungen mit der Anwendung bzw. den Auswirkungen des wohnrechtlichen Rahmens. Zudem haben die Mitwirkenden entschieden, sich in ihren Empfehlungen zunächst auf **Gebäude, die dem MRG unterliegen**, zu fokussieren, auch wenn sich ähnliche Fragen im Bereich des WGG und des WEG ebenso stellen.

Teilnehmende der Entwicklungsgruppe:

Name	Unternehmen	E-Mail
Dr. Wolfgang Amann	IIBW	amann@iibw.at
Christina Böckl	Renowave	christina.boeckl@renowave.at
Winfried Braumann	Reenag	w.braumann@reenag.com
Alexander Ertler	Immobilieigentümer	alexander@ertler.biz
Petra Hendrich	Realitylab	hp@realitylab.at
Markus Huber	Stadt Wien, MA25	markus.huber@wien.gv.at
Wolfgang Leeb	FHI Real Estate GmbH	wl@fhi.at
Jens Leibold	Renowave	leibold@renowave.at
Klemens Leutgöb	e7	klemens.leutgoeb@e-sieben.at
Rachel Leutgöb	e7	Rachel.leutgoeb@e-sieben.at
Sebastian Nöbauer	Stadt Wien, MA25	sebastian.noebauer@wien.gv.at
Christoph Pinter	at home Immobilien-GmbH	pinter@athome.at
Christian Riegler	Lichtagent GmbH	c.riegler@lichtagent.co.at
Rosenmayr Edgar	Reenag	E.Rosenmayr@reenag.com
Senkowsky Erika	UIV	Senkowsky@urbaninnovation.at
Ulla Unzeitig	Renowave	unzeitig@renowave.at
Werner Weiss	Sanierungsberatung, Bauträger	werner_weiss@gmx.at
Daniel Youssef	TU Wien	daniel.youssef@tuwien.ac.at

Allgemeine Kennzeichen von Dekarbonisierungsinvestitionen im MRG-Bestand

Der MRG-Bestand umfasst im urbanen Raum vor allem Gründerzeitgebäude sowie Gebäude der Zwischenkriegszeit. Außerdem unterliegen viele Gemeindewohnungen aus späteren Bauperioden dem MRG. Der Heizenergiebedarf von MRG-Gebäuden ist typischerweise hoch und kann aufgrund

der Baustruktur (strukturierte, teilweise geschützte Fassaden bzw. Kastenfenster) vielfach nur zu hohen Kosten verringert werden. Die Energieversorgung basiert, mit der Ausnahme von Gebäuden, die bereits an die Fernwärme angeschlossen wurden, praktisch ausschließlich auf Gas und hier wiederum überwiegend auf dezentralen Gasetagenheizungen. Wie im gesamten urbanen Raum wird auch in Gebäuden, die dem MRG unterliegen, die Sicherstellung des sommerlichen Komforts eine zunehmende Herausforderung, der Kühlbedarf steigt. Gleichzeitig verstärkt jedoch die zunehmende Nachrüstung mit konventionellen Kühlgeräten den Heat-Island-Effekt.

Dekarbonisierungsinvestitionen im MRG-Bestand umfassen in der Regel den Ersatz der Gasheizungen durch zentrale oder dezentrale Wärmepumpen, die als Quellen entweder Erdsonden (oberflächennahe Geothermie) oder Grundwasserbrunnen verwenden. Der Einsatz von Luftwärmepumpen als Hauptheizungssystem hingegen ist im urbanen Bereich wegen Lärmvorschriften nur unter behördlichen Auflagen und in der Regel nur begrenzt möglich, und verstärkt zudem den Heat-Island-Effekt. Weiters beinhalten Dekarbonisierungsprojekte im Gebäudebestand üblicherweise auch Gebäudesanierungsmaßnahmen, die dazu führen, dass die Heiztemperaturen im Gebäude reduziert werden können. Das Erfordernis zur Anpassung der Gebäude auf den Einsatz von Wärmepumpen wird jedoch oft überschätzt und beschränkt sich oftmals auf die Nachrüstung geeigneter Abgabegeräte für Heizung und Kühlung (z.B. Niedertemperaturheizkörper bzw. kühlfähige Heizkörper, Deckensegel). Darüberhinausgehende thermische Sanierungsmaßnahmen sind oft nur begrenzt erforderlich, jedoch im Sinne einer umfassenden Verbesserung der Energieeffizienz natürlich wünschenswert.

Bei liegenschaftsübergreifenden Projekten kommen häufig Synergieeffekte zum Tragen, wodurch sich die spezifischen Kosten trotz der zusätzlich notwendigen Errichtung eines größeren oder kleineren Verteilnetzes (z.B. Anergie- oder Niedertemperaturnetz) oft verringern. Um die Vor- und Nachteile eines liegenschaftsübergreifenden Ansatzes im Vergleich zu Einzellösungen beurteilen zu können, ist die Erstellung einer detaillierten Machbarkeitsuntersuchung erforderlich.

Nutzen von Dekarbonisierungsinvestitionen für Mietende

Dekarbonisierungsinvestitionen sind in Summe sehr kapitalintensiv, führen aber gleichzeitig zu deutlichen Einsparungen bei den von den Mietenden zu tragenden Energiekosten sowie einer Verringerung des Risikos von (sprunghaften) Gaspreissteigerungen, die ebenfalls die Mietenden zu tragen hätte.

Gleichzeitig führen Dekarbonisierungslösungen, die als Quellen Erdsonden oder Brunnen verwenden, zu einem verbesserten sommerlichen Komfort für die Mietenden, weil sie unter der Voraussetzung der Nachrüstung geeigneter Abgabegeräte eine (Stütz-)Kühlung in den Mietobjekten gewährleisten, die nicht zu einer Verstärkung des Heat-Island-Effekts führt. Die Kühlung ist in vielen Fällen auch erforderlich, um über den Sommer das Erdreich effektiv zu regenerieren.

Zur Illustration: Bei einer typischen 70 m² Mietwohnung in einem Gründerzeithaus betragen die Heizungs- und Warmwasserkosten aufgrund des typischen Energiebedarfs sowie bei üblichen Erdgaspreisen durchschnittlich 2,50 EUR/m²/Monat bzw. 175 EUR/Monat. Nach Durchführung der Dekarbonisierungsmaßnahmen betragen die Kosten für Heizung und Warmwasser sowie für die ("Gratis"-)Kühlung, erzeugt mit Erdsonden und dezentralen Wärmepumpen nur mehr ca. 0,65 EUR/m²/Monat oder 45 EUR/Monat. Zum Höhepunkt der Gaspreise haben die monatlichen Gaskosten sogar rund 300 EUR/Monat betragen.¹

Die Gesamtkosten verschieben sich also von den laufenden Kosten zu den Investitionskosten. Während bei Gasetagenheizungen die Investitionskosten nur rund 15% betragen und die von den Mietenden zu tragenden Betriebskosten rund 85% ausmachen (bezogen auf den Lebenszyklus) ändert sich dieses Verhältnis bei der dekarbonisierten Wärme- und (Kälte-)Versorgung gravierend. Die Investitionskosten betragen hier 60-70%, während die Betriebskosten auf 30-40% zurückgehen.

¹ Durchschnittswerte basierend auf Energiekostenerhebungen und Berechnungen, die im Rahmen mehrerer Sanierungs- und Dekarbonisierungskonzepte für unterschiedliche Gründerzeitgebäude durchgeführt wurden.

Praxisvorschläge zur Anpassung des MRG

Einbeziehung des Mieternutzens in die Finanzierung von Dekarbonisierungsinvestitionen

Bisher bietet das MRG keine gesonderten Möglichkeiten, die aus Dekarbonisierungsinvestitionen resultierenden finanziellen Entlastungen (Einsparung von laufenden Heizungs- und Warmwasserkosten) und Verbesserungen des Wohnkomforts der Mietenden in die Finanzierung von Dekarbonisierungsinvestitionen einzubeziehen. Daher sind Dekarbonisierungsinvestitionen im MRG-Bestand wegen der, wie oben dargestellt, deutlich höheren Investitionskostenanteile im Vergleich zu Gasheizungen grundsätzlich *nicht* umsetzbar - mit Ausnahme von ganz wenigen Projekten, in denen ein §18-Verfahren aus Sicht des*der Vermietenden ausreichend attraktiv ist (z.B. im Fall eines hohen Eigennutzungsanteils durch die Vermietenden). Die unten genannten Verbesserungsvorschläge zielen darauf ab, die Rückführung der kapitalintensiven Dekarbonisierungsinvestition durch Beiträge der Mietenden zu erleichtern, jedoch höchstens *im Ausmaß des nachweisbaren Mieternutzens*. Der Nachweis des Mieternutzens der Energiekosteneinsparung ist bei Gasetagenheizungen nur über Normberechnungen von Energiekennzahlen möglich, da für das Sammeln von Rechnungsdaten der Mietenden keine Rechtsgrundlage besteht. Gleichzeitig ist der Nachweis über Normberechnungen jedoch auch inhaltlich zu bevorzugen, weil er Rechtsicherheit bietet und unabhängig von Nutzungsgewohnheiten oder -häufigkeiten ist.

Die nachfolgenden Vorschläge zur Ausweitung der Möglichkeiten, Dekarbonisierungsinvestitionen im Ausmaß des Mieternutzens durch Beiträge der Mietenden abzugelten, sind grundsätzlich als Alternativen zu verstehen, in Teilbereichen könnten sie sich aber auch ergänzen:

- Schaffen eines neuen Zuschlags im Richtwertsystem für durchgängig sanierte und dekarbonisierte Zinshäuser (Formel je nach Investitionshöhe, idR ca. 1,5-3 Euro je m², jedoch maximal in der Höhe des nachgewiesenen Mieternutzens).
- Alternativ: Anwendung des angemessenen Mietzinses für durchgängig sanierte und dekarbonisierte Zinshäuser (analog zur Regelung für denkmalgeschützte Häuser oder für Kat-A-Wohnungen >130 m²).
- Alternative für Gebäude mit zentraler Wärmeversorgung: Warm-/Kühlmiete soll nach umfassenden Dekarbonisierungsinvestitionen im RichtWG und im HeizKG erlaubt werden (was derzeit nur als Untermiete möglich ist), wobei bei der Festlegung der Miethöhe anteilig Dekarbonisierungsinvestitionen im Ausmaß des nachgewiesenen Mieternutzens berücksichtigt werden können.
- Als Basis für die oben dargestellten möglichen Maßnahmen wäre es sinnvoll, eine neue Wohnungskategorie (neben A-D) für öko-sanierte, dekarbonisierte Wohnungen zu definieren, für die die oben dargestellten Möglichkeiten der anteiligen Übernahme von Dekarbonisierungskosten durch die Mietenden anwendbar sind. Für die Festlegung dieser Kategorie können die folgenden Überlegungen eine Orientierung bieten:
 - Bei der Definition von technischen Zielwerten sollte der Fokus auf das Erreichen der *Dekarbonisierung* der Wärmeversorgung gelegt werden.
 - Strenge Anforderungen beim Heizwärmebedarf sind vor allem im Gründerzeitbestand nur mit erheblichen Kosten für die Gebäudedämmung über häufig unwirtschaftliche Maßnahmen zu erreichen, weshalb Vorgaben zum Beispiel beim HWB mit Augenmaß sowie Bedacht auf die Ausgangslage zu treffen sind.
 - Die Definition der Kategorie sollte in einer Verordnung geschehen, um flexibel auf technologische Entwicklungen (z.B. Kaltwassernetze) reagieren zu können.
 - Die Definition der Kategorie der öko-sanierten, dekarbonisierten Wohnungen wäre auch für die Gestaltung von Förderinstrumenten eine gute Basis, da Förderbestimmungen darauf aufbauen könnten.
- Sonderfall der Altmietverträge (Verträge vor MRG-Reform 1982): Die partielle Sanierung eines Zinshauses ohne Einbeziehung von Mietenden mit solchen Altmietverträgen wäre unwirtschaftlich und technisch unsinnig. Es wäre daher erforderlich, die Anwendung des oben beschriebenen Zuschlags im Richtwertsystem auch für Altmietverträge zu

ermöglichen (wiederum maximal in der Höhe des nachgewiesenen Mieternutzens).
Alternative: Einführung einer Kostenmiete für solche Altmietenden samt Duldungspflicht des*der Mietenden, Sanierungsmaßnahmen in der eigenen Wohnung zuzulassen (siehe unten).

- Um Spekulation hintanzuhalten, kann bei Liegenschaften, bei denen eine der oben beschriebenen Möglichkeiten genutzt wird, ein auf mehrere Jahre befristeter Parifizierungsvorbehalt oder eine Parifizierungsabgabe eingeführt werden.

Relativierung der Duldungspflichten bei durchgängiger Sanierung in Kombination mit Dekarbonisierung

Da kapitalintensive Investitionen nur dann wirtschaftlich vertretbar sind, wenn sie breit eingesetzt werden, kann eine Dekarbonisierungsinvestition rasch in Schieflage kommen, wenn die Anschlussquote am Beginn zu gering ausfällt. In manchen Fällen kann die Weigerung *einzelner* Mietender von Gas umzustellen sogar dazu führen, dass Förderungen für das Gesamtprojekt nicht mehr zugänglich sind. Der*Die Vermietende hat gegenwärtig kaum Möglichkeiten, die Mietenden zum Ersatz der Gasetagenheizung durch ein dekarbonisiertes Heizsystem (v.a. zentrales oder dezentrales Wärmepumpensystem) zu verpflichten.

Im MRG wären die folgenden Anpassungen umzusetzen, um sicherzustellen, dass einzelne Mietende nur sachlich begründet und nach eingehender Interessensabwägung den Austausch einer Gasetagenheizung durch ein dekarbonisiertes Heiz-/Kühlsystem blockieren dürfen:

- Klarstellung, dass es sich bei Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Einbau eines dekarbonisierten Heiz-/Kühlsystems um Erhaltungsmaßnahmen (und nicht Verbesserungsmaßnahmen) handelt, womit auch eine steuerliche Investitionsbegünstigung durch sofortige Abschreibung ermöglicht wird (Herstellen von Rechtssicherheit, wie sie analog beim Fenstertausch oder bei der thermischen Sanierung der Fassade bereits weitgehend besteht).
- Gleichzeitig Präzisierung welche wohnungsseitigen Eingriffe der*die Mietende im Sinne einer Interessenabwägung jedenfalls zu dulden hat, wie zum Beispiel den Ersatz der Gastherme durch eine Wärmeübergabestation oder eine dezentrale Wärmepumpe in vergleichbarer Größe, den Ersatz von bestehenden Heizkörpern durch Niedertemperaturheizkörper oder kühlfähige Heizkörper, den Einbau eines einfach zu installierenden Flächenabgabesystems an der Decke, die Nachrüstung von Regelungstechnik (jeweils nach Prüfung der baulichen Gegebenheiten), nicht jedoch den Einbau einer Fußbodenheizung.
- Ergänzung der Duldungspflicht um Mitwirkungspflichten des*der Mietenden, zum Beispiel im Hinblick auf eine bestimmungsgemäße Benutzung der Anlage (z.B. Verpflichtung zur sommerlichen Kühlung für Regenerationszwecke), oder im Hinblick auf die Zulässigkeit von Verbrauchsmessungen oder sonstige Monitoring-Maßnahmen, sofern sie für die bessere Steuerung einer zentralen Anlage zielführend sind.
- Erweiterung des Kündigungsrechts im §30(2) MRG auf jene Fälle, in denen trotz einer Duldungspflicht wie oben dargestellt die Weigerung eines*einer Mietenden, die Umsetzung von Dekarbonisierungsmaßnahmen zu dulden, die Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens weitreichend gefährdet.

Erleichterung der Partizipation bereitwilliger Mietender an der Dekarbonisierungsinvestition

Der Nutzen einer Umstellung des Heizungssystems liegt in erster Linie bei dem*der Wohnungsnutzenden. In nicht wenigen Fällen geht die Initiative für die Durchführung einer Dekarbonisierungsinvestition daher nicht von dem*der Vermietenden, sondern von einer größeren oder kleineren Teilmenge der Mietenden aus, die schließlich auch die Leidtragenden einer unterbliebenen Dekarbonisierungsinvestition sind. Das MRG bewertet in § 9 Abs 2 Z1 und 2 eine Umgestaltung des Heizungssystems und die der Senkung des Energieverbrauches dienende Ausgestaltung eines Mietgegenstandes als Verbesserungsmaßnahmen, die unter den in § 9 MRG definierten Voraussetzungen dem*der Vermietenden nur anzuzeigen sind, und die dieser*diese

zuzulassen hat. Diese Bestimmungen ermöglichen prinzipiell eine Beteiligung der Mietenden an der Dekarbonisierungsinvestition. Daraus ergibt sich der folgende Vorschlag zu Anpassung des MRG:

- Erweiterung des §10 MRG (Investitionsablässe): Es soll klargestellt werden, dass Mietende die Kapitalkosten auch für die anteiligen Transformationskosten ihrer Wohnung zunächst selbst tragen können und bei Beendigung des Mietverhältnisses ersetzt bekommen. Dadurch bleibt der Mietzins unverändert, und die Mietenden profitieren von den reduzierten Energiekosten. Ihre Investitionen können sie bei Auszug sicher an den Vermietenden*die Vermietende oder einen Nachmietenden*eine Nachmietende übertragen. Der*Die Vermietende hat den Vorteil, mit motivierten Mietenden gemeinsam das Projekt umzusetzen und dabei selbst Investitionskosten zu sparen. Dies wäre ein Modell eines partizipativen Co-Investing.
- Erweiterung oder Klarstellung der Pflichten von Vermietenden zur Durchführung eines Dekarbonisierungsvorhabens bei den das Haus betreffenden Maßnahmen, wenn die Mietenden dieses mehrheitlich verlangen und die Finanzierung durch eine Kombination von Mietbeiträgen gemäß erweitertem §10 MRG, bestehender Mietzinsrücklage und/oder Erhöhung der Miete entsprechend den oben genannten Vorschlägen sichergestellt werden kann.
- Schaffung steuerrechtlicher Anreize für Mietende, (Teil)kosten von Dekarbonisierungsvorhaben zu übernehmen, wie z.B. die Absetzbarkeit der entsprechenden Kosten als Sonderausgaben.
- Weiters wäre die Schaffung eines rechtlichen Konstrukts für Co-Investing in lokale Anergienetze gemeinsam durch Vermietende und Mietende hilfreich (siehe im Detail unten).

Aktualisierung des Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG) auf den Stand der Technik

Das gegenwärtige HeizKG stellt, wenn es in einem konkreten Fall anwendbar ist, eine gravierende Barriere für Dekarbonisierungsvorhaben dar, weil es - mit Ausnahme von "fernwärmeähnlichen" Anlagen - die Verrechnung von Kapitalkosten in Wärmetarifen ausschließt. Auch wenn der Sinn dieser Regelung grundsätzlich nachvollziehbar ist, nämlich die Umgehung von wohnrechtlichen Regelungen des Mieterschutzes zu verhindern, führt sie in der Praxis dazu, dass Dekarbonisierungsinvestitionen, die (wie oben dargestellt) sehr kapitalintensiv sind, weder von den Gebäudeeigentümer*innen noch von einem allfällig zwischengeschalteten Energiedienstleister finanziert werden können, und somit auch keine Energiekostensenkung bei den Mietenden eintritt. Insbesondere ist das HeizKG nicht mehr zeitgemäß, weil es technische Weiterentwicklungen in der Wärmeversorgung (z.B. Niedertemperaturnetze, Anergienetze) nicht ausreichend reflektiert und gleichzeitig die städtische Fernwärme gegenüber diesen Lösungen in nicht sachgerechter Weise bevorzugt. Es bedarf einer umfassenden Neufassung des HeizKG, unter anderem mit folgenden Regelungen:

- Differenzierung der Regelungen zu Heiz- und Kühlkosten zwischen konventionellen, fossilen Systemen und dekarbonisierten Systemen.
- Die Neuauflage des HeizKG soll ermöglichen, dass Kapitalkosten, die auf die Dekarbonisierung des Heizsystems zurückzuführen sind, gemeinsam mit Energiekosten verrechnet werden dürfen, jedoch maximal im Ausmaß des nachgewiesenen Mieternutzens (siehe oben).
- Grundsätzlich Möglichkeit der pauschalierten Abrechnung bei geringen abzurechnenden Energiekosten, wie das bei Wärmepumpenlösungen ggf. mit Eigenstromerzeugung durch PV die Regel ist (derzeit grundsätzlich verpflichteter Einbau von Verbrauchsmessstellen)
- Herstellen von Rechtssicherheit für Anergienetze, deren Gesamtkosten von den Kapitalinvestitionen dominiert werden, z.B. indem liegenschaftsübergreifende Anergienetze rechtssicher als "fernwärmeähnliche" Systeme definiert werden.
- Klarstellung, dass der Bezug von zertifiziertem Öko-Strom, der ggf. eine Spur teurer ist als der billigste konventionelle Strom, für den Betrieb eines dekarbonisierten Wärme-/Kühlsystems rechtlich möglich sein soll.

Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen für liegenschaftsübergreifende Projekte

Die umfassende Dekarbonisierung von Wohnquartieren oder ganzen Straßenzügen (einschließlich der zunehmend erforderlichen Kühlung der Wohnungen) ist nicht von der Initiative einzelner Hauseigentümer*innen zu erwarten, sondern nur durch Initiativen, die mehrere Häuser oder ganze Quartiere umfassen. Hierzu könnten sich mehrere Liegenschaftseigentümer*innen und interessierte Mietende zusammenschließen, und liegenschaftsübergreifende Anergienetze errichten. Anergienetze am öffentlichen Grund vor den Häusern können grundsätzlich sogar gänzlich unabhängig von den einzelnen Hauseigentümer*innen installiert und betrieben werden.

Die sachenrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen für liegenschaftsübergreifende Projekte bedürfen jedoch der Klarstellung und Verbesserung. Wesentlich wäre dabei die Etablierung eines rechtlichen Konstrukts für lokale Niedertemperatur- und Anergienetze, das es sowohl Vermietenden als auch betroffenen Mietenden erleichtern würde, gemeinsam als Co-Investierende in die technischen Anlagen zu investieren, und sie gemeinsam zu betreiben, zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dieses Rechtskonstrukt wäre mit den im Strombereich existierenden Energiegemeinschaften vergleichbar ("Wärmeenergiegemeinschaft"), und könnte bei Bedarf liegenschaftsübergreifend, allenfalls auch unter Einbeziehung sonstiger an dieser Investitionsform interessierte Bürger*innen, ausgestaltet werden.

Wenn mehrere Liegenschaftseigentümer*innen gemeinsam ein Anergienetz errichten und betreiben wollen, ist eine rechtliche Trennung des Anergienetzes vom Eigentum an den einbezogenen Liegenschaften unerlässlich, weil bei einem späteren Eigentümer*innenwechsel an einer einbezogenen Liegenschaft der unveränderte Bestand und die Nutzung des gemeinsamen Anergienetzes langfristig sichergestellt sein muss. Sachenrechtlich kann die Nutzung des Anergienetzes durch die Eintragung von Servituten abgesichert werden. Die Trennung kann durch Gründung einer Wärmeenergiegemeinschaft (in der Rechtsform einer Genossenschaft oder eines Vereins) erfolgen, welche die Servitutsberechtigung und damit die Nutzungsrechte und den Betrieb des Anergienetzes übernimmt. Die Verpflichtung zum Austritt eines*iner ausscheidenden Eigentümer*in und die Berechtigung zum Eintritt des*der neuen Eigentümer*in ist allerdings weder genossenschaftsrechtlich noch vereinsrechtlich ausreichend abgesichert und sollte für Wärmeenergiegemeinschaften gesetzlich geregelt werden.

Weiters kämpft die Abrechnung von liegenschaftsübergreifenden Dekarbonisierungsvorhaben mit fehlenden mietrechtlichen Regelungen und damit verbundener Rechtsunsicherheit. Bei liegenschaftsübergreifenden Dekarbonisierungsvorhaben muss daher sowohl im MRG als auch im HeizKG die einlagezahlübergreifende Abrechnung erlaubt bzw. erleichtert werden.

Anpassungen des Steuersystems (mit Bezug zum MRG)

- In der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung sollen analog den Bestimmungen bei gewerblichen Einkünften einer Kapitalgesellschaft Verlustvorträge, welche im Rahmen von grundlegenden nachhaltigen Sanierungen inklusive Dekarbonisierung entstehen, erlaubt werden.
- Progressive und begünstigte Abschreibungsdauern für definierte Sanierungs- und Dekarbonisierungsinvestitionen, z.B. in Verbindung mit der oben vorgeschlagenen, neu zu schaffenden Kategorie für öko-sanierte, dekarbonisierte Wohnungen.



Kontaktperson Entwicklungsgruppe "Wohnrecht und Finanzierung von Dekarbonisierung"
Mag. Klemens Leutgöb, e7 energy innovation & engineering, klemens.leutgoeb@e-sieben.at