

# European Green Deal - Ölheizungen

„The European Green Deal“ – diesen Titel trägt die Mitteilung der Europäischen Kommission von Dezember 2019, mit welcher ein Aktionsplan für eine nachhaltige EU-Wirtschaft vorgestellt wurde (COM(2019) 640 final). Die geplanten Maßnahmen erstrecken sich auf alle Bereiche des Lebens, sowie auf alle Branchen.

Mit Zielen wie der Dekarbonisierung des Energiesektors, Erhöhung der Energieeffizienz von Gebäuden, Förderung einer effizienteren Ressourcennutzung, Investitionen in neue, umweltfreundliche Technologien u.v.m. ist auch die Immobilienbranche stark von den Auswirkungen des „Europäischen Grünen Deals“ betroffen.

## Ölheizungen und ihre relevanten Regelungen

In Österreich wurde bereits am 25. September 2019 das Ölkesseleinbauverbotsgesetz (ÖKEVG 2019; BGBl. I Nr. 6/2020) beschlossen, welches die Aufstellung und den Einbau von Heizkesseln von Zentralheizungsanlagen für flüssige und/oder feste fossile Brennstoffe in „neu errichteten Gebäuden“ verbietet. Das mit 1. Jänner diesen Jahres in Kraft getretene Verbot gilt für alle Arten von Gebäuden und bezieht sich auf Bewilligungsverfahren über die Neuerrichtung von Gebäuden i.S. der Terminologien der Bauordnung der Länder. Durch seinen Rang als Verfassungsbestimmung findet das ÖKEVG 2019 Anwendung in allen Bundesländern und überlagert damit auch bestehende (oder fehlende) landesrechtliche Regelungen, steht aber darüberhinausgehenden (strengeren) landesrechtlichen Bestimmungen nicht entgegen.

Eine solche strengere landesrechtliche Bestimmung findet sich bspw. in § 118 Wr BauO. Diese Bestimmung der Wiener Bauordnung sieht vor, dass die Errichtung von „Wärmebereitstellungsanlagen für feste und flüssige fossile Energieträger“ nicht nur bei Neubauten, sondern auch im Fall von Zu- und Umbauten, sowie bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25% der Oberfläche der Gebäudehülle verboten ist (§ 118 Abs 3f leg cit).

Neben der Unklarheit über die Handhabung der Um- und Durchsetzung der (neuen) gesetzlichen Vorschriften ist einer der vielen, in der Praxis relevanten aber gesetzlich bisher nicht eindeutig geregelten Punkte die Frage, ob auch die Errichtung von Ölzentralheizungskesseln, welche neben biogenen flüssigen Brennstoffen auch fossile flüssige Brennstoffe verbrennen können, verboten ist. In einer diesbezüglichen Anfragebeantwortung (19. 2. 2020, 2020-0.118.640) hat das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) darauf verwiesen, dass nach

dem Wortlaut des ÖKEVG 2019 das Aufstellen und der Einbau von Heizkesseln für fossile flüssige (oder fossile feste) Brennstoffe in Neubauten unzulässig sind. Aus Sicht des BMK sind vom Verbot Heizkessel betroffen, die "für" den Einsatz mit fossilen flüssigen Brennstoffen bestimmt sind. Folgt man der Ansicht des BMK sind Heizkesselanlagen, die mit fossilen Heizölen betrieben werden können, zumindest solange vom Aufstellungs- und Einbauverbot mitumfasst, solange aufgrund der Marktgegebenheiten (bsp. liegt das Marktpreisniveau für erneuerbare Heizöle aktuell weit über dem Niveau von fossilen Heizölen und sind auch die Menge an erneuerbaren Heizölen und deren örtliche Verfügbarkeit momentan nicht gesichert) deren Einsatz auch "wahrscheinlich" ist.

## Schrittweise Entfernung von Öl als Heizstoff

Zur Erleichterung des Umstiegs gibt es aktuell diverse Förderaktionen wie beispielsweise die Förderaktion „raus aus Öl“ welche als Teil der Sanierungsoffensive Betrieben und Privaten zur Verfügung steht. Für die Sanierungsoffensive sollen insgesamt 142,7 Millionen Euro zur Verfügung stehen, wobei 100 Millionen Euro für den Kesseltausch und die Förderaktion „raus aus Öl“ reserviert sind. Mit Stand 02. November wurden laut Homepage des BMK bereits 12.428 Förderungsanträge und darüber hinaus 5.497 Registrierungen gestellt und stehen derzeit noch ca. 161 Mio Euro an Förderungsmitteln zur Verfügung.

Das Programm der Bundesregierung sieht unter anderem weitere Schritte wie (i) das Verbot des Einbaus von Ölheizungen bei Heizungswechseln ab dem Jahr 2021, (ii) den verpflichtenden Austausch von Ölkesseln, die älter als 25 Jahre sind, ab dem Jahr 2025, und (iii) den verpflichtenden Austausch aller Ölkessel ab dem Jahr 2035, vor. Diese im Regierungsprogramm vorgesehenen weiteren Schritte sind aktuell noch nicht gesetzlich verankert und bleibt daher die legislative Umsetzung abzuwarten, mit welcher hoffentlich auch Unklarheiten im Hinblick auf die praktische Umsetzung und Handhabung bereits bestehender gesetzlicher Vorschriften geregelt werden. Jedenfalls ist es für die gesamte Immobilienbranche einmal mehr unumgänglich, nicht nur die aktuell geltende Rechtslage, sondern auch politische Prozesse im Auge zu behalten.

## DIE AUTORIN



**Mag. Nadja Holzer**  
Bau- und Immobilienrecht

E: [nadia.holzer@hsp.law](mailto:nadia.holzer@hsp.law)  
W: [www.hsp.law](http://www.hsp.law)