

Erhaltung, Sanierung und EW (i?) G

Zwischen Rechtsprechung und Gesetzgebung

Mag. Andreas Grieb

Richter des Landesgerichtes für ZRS Wien

Univ.lektor

Übersicht

- Ausgewählte aktuelle Rechtsprechung zur Erhaltung in ABGB und MRG
- Ausgewählte aktuelle Rechtsprechung zur Veränderung im WEG
- Probleme des – noch nicht geltenden - EWG

ABGB

§ 879 Abs 3 ABGB; § 1 Abs 4 MRG; Art IV § 1 WRN 2015

1. OGH 26.01.2022, 3 Ob 195/21d

**Erhaltungspflicht bei mitvermieteter
Heizungsanlage im Geschäftslokal**

Weiters:

§ 1096 ABGB; § 7 ETV:

OGH 21.02.2022, 1 Ob 10/22k

Nicht mehr als 20 % Mietzinsminderung bei fehlendem
Elektrobefund nach Zutrittsverweigerung

§ 1111 ABGB

2. OGH 22.11.2022, 4 Ob 122/22b

**Keine Verjährung von Schadenersatz gegen den Mieter vor
Rückstellung des Mietgegenstandes trotz Schadensursache
vor mehr als 30 Jahren**

§ 1294 ABGB; § 1313a ABGB

3. OGH 12.10.2022, 1 Ob 168/22w

**Verletzung der Verkehrssicherungspflicht bei einem
Spielgerät – Fehlverhalten trotz Einhaltung der
Herstellervorgaben bei jährlicher Inspektion durch
akkreditierte Unternehmen**

MRG

§ 3 Abs 2 Z 1 MRG

4. OGH 03.03.2022, 5 Ob 6/22a

Umfang der Folgearbeiten nach Wasserschaden im Stiegenhaus nach Verputzausbesserung und Stemmarbeiten wegen Erneuerung der Elektroinstallationen; ausreichende Konkretisierung

§ 3 Abs 2 Z 2 MRG; § 4 Abs 3 WEG

5. OGH 21.12.2022, 5 Ob 135/22x

Durchsetzung der notwendigen Erneuerung der Wassersteigleitung vom Keller bis zur Wohnung und Wohnungszuleitung wegen Bleikontamination durch den Altmietler gegen seinen Wohnungseigentümer und die EG; mangelnde Eignung eines Schwermetallfilters wegen Wartungsintensität

**§ 8 Abs 2 MRG;
§ 14a Abs 2 Z 1 und Z 5 WGG**

**6. OGH 2.11.2022, 5 Ob 145/22t;
ebenso 5 Ob 152/22x; 5 Ob 153/22v und
5 Ob 154/22x**

**Zur Grenze der Duldungspflicht des Mieters bei realen und
fiktiven Erhaltungsarbeiten – strittige Thewosan-Sanierung
und Fenstertausch; Irrelevanz der Kosten**

**§ 8 Abs 2 MRG; § 37 Abs 3 Z 20 MRG
iVm § 20 Abs 1 Z 1 WGG**

7. OGH 12.12.2022, 5 Ob 210/22a

**Untersagung von Erhaltungsarbeiten mit Einstweiliger
Verfügung auf Mieterantrag wegen Recht auf Leben und
Folterverbot?**

Weiters zu § 21 Abs 1 Z 1 und 2 MRG; § 20 WGG

OGH 31.01.2022, 5 Ob 27/21p

Überwälzung von Rauchfangkehrerkosten –
Luftverbundprüfung; Schädlingsbekämpfung - Wespen als
Schädlinge, nicht bloß Lästlinge

OGH 24.11.2022, 5 Ob 120/22s

Unzulässige Verrechnung einer Legionellenprophylaxe

WEG

§ 16 Abs 2 Z 2 WEG

8. OGH 17.3.2022, 5 Ob 137/21i

Strittige Genehmigungsfähigkeit einer Photovoltaikanlage

§ 16 Abs 2 Z 2 WEG

9. OGH 29.8.2022, 5 Ob 36/22p

Eigennützige Errichtung eines Klimasplitgerätes?

Das Erneuerbare-Wärme-Gesetz

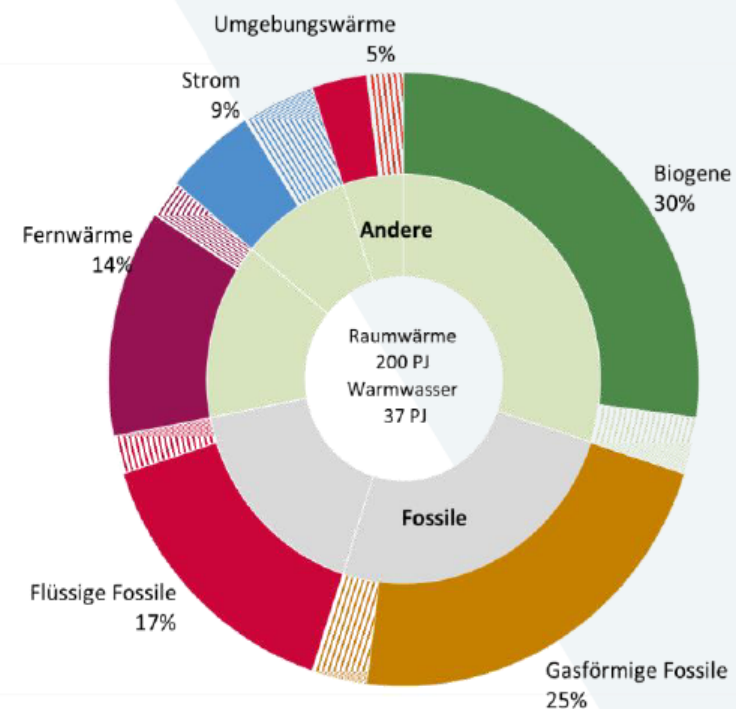
PROBLEMSTELLUNG & ZIELE DES EWG

Problemstellung:

- Gebäude sind für 10% der THG-Emissionen verantwortlich
- Hauptverursacher: Einsatz fossiler Energieträger
- in Österreich rund 1,9 Mio. fossil betriebene Heizsysteme

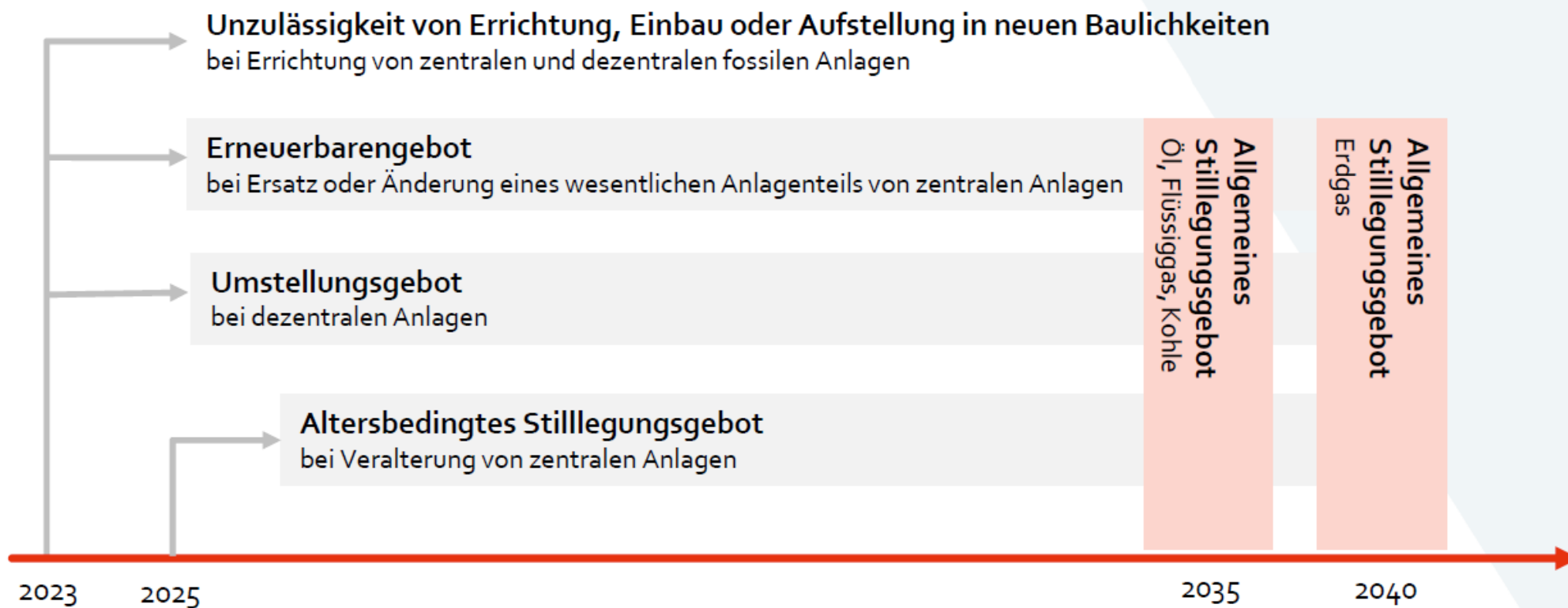
ZIEL: Phase-Out von fossilen Energieträgern in der Raumwärme

- Öl-, Flüssiggas- und Kohleheizungen bis 2035
- Gasheizungen bis 2040
- gilt für alle Gebäude
- Gleichmäßiger Abbau von allen fossilen Energieträgern
- in Phase I Fokus auf Öl-, Flüssiggas- und Kohleheizungen
- Lt. Regierungsprogramm: analoges Phase-Out für Gasheizungen geplant



Anteil Heizsysteme; jeweils schraffiert der Anteil an Warmwasser

ZEITABLAUF EWG



Problem (e):

- Es sollte seit 1.1.2023 bereits in Kraft sein.
- Es wurde bisher im Parlament im zuständigen Ausschuss nicht behandelt.
- Aufgrund einer Verfassungsbestimmung wäre eine 2/3-Mehrheit erforderlich, die bisher bei der Opposition nicht gewonnen werden konnte.
- Das Wohnzivilrecht, also Regeln, wie die Umstellung bei Mietern oder Wohnungseigentümern durchgesetzt werden soll, fehlt ...

Ergänzungsvorschläge Dr. Reinhard Pesek

- § 3 Abs 2 Z 5 MRG um die Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie
- § 8 Abs 2 Z 1 MRG und die Umstellung eines fossilen auf ein regeneratives Heizsystem und von gasversorgerter Kochmöglichkeit auf E-Herd
- Eventuell auch Entzug eines Kellerabteils
- Ökonomische Anreize bei Mietzinsbildung?
- Fragliche Zentralisierungspflicht im WEG – eventuell öffentlich-rechtlicher Auftrag im Sinne § 28 WEG iVm § 3 Abs 2 Z 4 MRG

Für weitere Spannung bei
Miete und Wohnungseigentum ist gesorgt ...