

Lexis Tool Mietrechtsgesetz

Unser digitaler Prüfschema-Assistent zum MRG ermöglicht eine rasche Beurteilung, welche Regelungen auf ein konkretes Mietverhältnis anzuwenden sind.

www.lexisnexis.at/vie/Lexis360Tools/MRG.html

Handelt es sich bei dem Bestandvertrag um einen Miet- oder Pachtvertrag?

- Pachtvertrag
- Mietvertrag

Ein **Mietvertrag** liegt nach § 1091 ABGB dann vor, wenn der Gebrauch einer ohne weitere Bearbeitung benutzbaren Sache auf eine gewisse Dauer und gegen einen bestimmten Preis überlassen wird. Bei einem **Pachtvertrag** wird die Sache dagegen nicht bloß zum Gebrauch, sondern zum Gebrauch und zur Fruchtziehung überlassen (zB Illedits-Lohr in Illedits/Reich-Rohrig, Wohnrecht3 § 1 MRG Rz 12).

Für die **Unterscheidung** kommt es insbesondere auf die Zweckbestimmung des Bestandobjekts und auf die dem Bestandnehmer eingeräumten Befugnisse - und nicht etwa auf die Bezeichnung des Vertrags durch die Parteien - an. (zB 9 Ob 31/02b).

Relevanz der Unterscheidung: Die Bestimmungen des MRG finden grundsätzlich nur auf Mietverträge Anwendung. Für die Frage der Geltung des MRG, etwa im Hinblick auf die Kündigungsschutzbestimmungen der §§ 30 ff MRG, kommt vor allem der Differenzierung zwischen **Geschäftsraumiete** und **Unternehmenspacht** große Bedeutung zu (zB Illedits-Lohr in Illedits/Reich-Rohrig, Wohnrecht3 § 1 MRG Rz 13 ff). Dabei ist insbesondere auf den umfassenden Diskurs in Lit und Jud zur Frage, ob ein Bestandvertrag in einem Einkaufszentrum als Geschäftsraumiete oder als Unternehmenspacht einzustufen ist, hinzuweisen (vgl Pesek in Schwimann/Kodek, ABGB⁹⁰ § 1091 Rz 33 ff).

Über welches Objekt soll ein Mietvertrag geschlossen werden?

- Sonstige („neutrale“) Räumlichkeit
- Wohnung, Wohnungsteil oder Geschäftsräumlichkeit (samt allenfalls mitgemieteten Grundflächen)
- Grundstück zur Errichtung einer Wohn- oder Geschäftsräumlichkeit (Superädifikat)
- Bewegliche Sache
- Sonstige Fläche (KFZ-Stellplatz, Kellerabteil)

Nach § 1 Abs 1 MRG gelten die Regelungen des MRG für die Miete von **Wohnungen, Wohnungsteilen** oder **Geschäftsräumlichkeiten** aller Art samt den allenfalls (als Nebensache) mitgemieteten Haus- oder Grundflächen (zB Gärten, Abstell- oder Parkflächen) sowie für die **genossenschaftlichen Nutzungsverträge** über derartige Objekte.

Sog. **„neutrale Objekte“** sind Räumlichkeiten, welche weder zu Wohn- noch zu Geschäftszwecken vermietet werden (zB die Vermietung einer Hobbywerkstatt, einer Jagdhütte oder einer Garage zu privaten Zwecken). Mietverträge über diese Objekte unterliegen nicht dem MRG. (vgl dazu A. Vonklich in Hausmann/Vonklich, Österreichisches Wohnrecht - MRG⁸⁶ § 1 MRG Rz 51).

Das MRG findet somit grundsätzlich nur auf **Raummieten zu Wohn- und Geschäftszwecken**, nicht hingegen auf bewegliche Sachen oder reine Flächenmieten Anwendung. Ausnahmen davon sind die Vermietung eines Grundstücks zur Errichtung von **Superädifikaten** sowie die Vermietung eines Grundstücks mit bereits darauf befindlichen **Superädifikaten** (zB § Ob 123/051 [Spielhalle im Wiener Prater] oder 7 Ob 31/06v [Schirmbar]). Diese beiden Fälle werden der Raummiete in der Judikatur gleichgestellt (Übersichtlich dazu Illedits-Lohr in Illedits/Reich-Rohrig, Wohnrecht3 § 1 MRG Rz 18 ff).

Liegt dem Mietvertrag einer der folgenden besonderen Zwecke zugrunde?

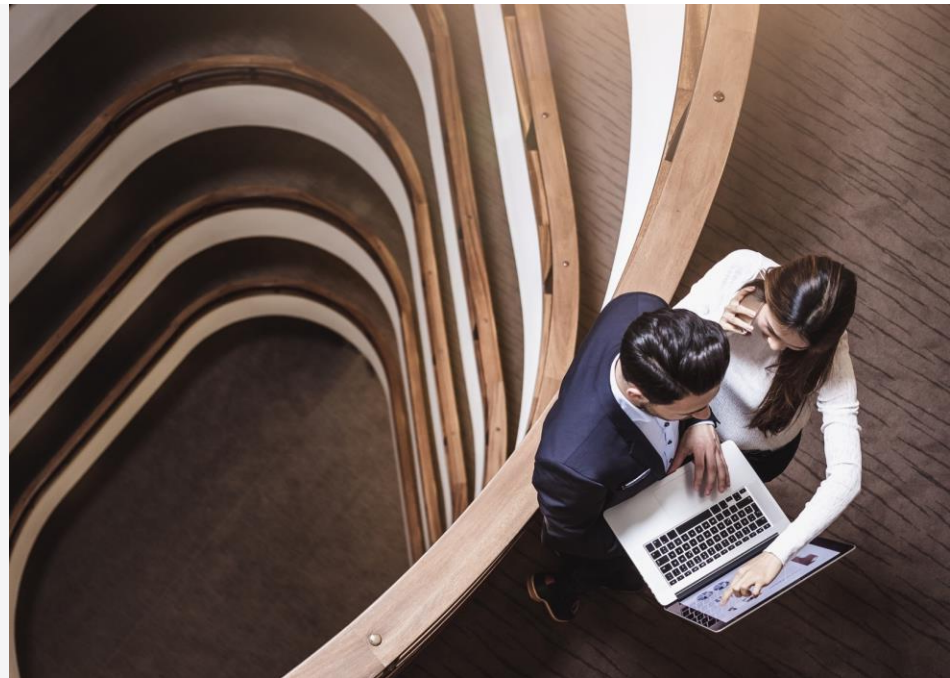
- keiner (Raummiete zu Wohn- oder Geschäftszwecken)
- Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmen
 - ▼ Details
 - Der Mietgegenstand wird *im Rahmen des Betriebs* eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder

Aktuelle wohnrechtliche Themen

unter Berücksichtigung der ersten praktischen Erfahrungen
mit der WEG-Novelle 2022

Univ.-Lektor RA Mag. Dr. Alexander Illedits

22. Februar 2023



Inhaltsverzeichnis

- **Mietrecht**

- Neue mietrechtliche COVID-Judikatur
- Erste Judikatur zu § 1 Abs 2 Z 1a MRG
- Aktuelle kündigungsrechtliche Judikatur
- Vermieterstellung im Mischhaus

Inhaltsverzeichnis

- **Wohnungseigentumsrecht**

- Neueste Judikatur zur Sperrfrist des § 5 Abs 2 WEG 2002
- Eigener Zubehörbegriff im WEG 2002
- Zum Änderungsrecht nach § 16 WEG 2002
- Zur neuen Beschlussfassungsvariante nach der WEG-Novelle 2022
- Unterschreitung der Mindestdotierung der Rücklage

und

- **Versicherungsrechtliche Fugentcheidung des OGH**

Mietrecht

Neue mietrechtliche COVID-Judikatur

COVID-bedingte Mietzinsminderung – Grundsätze

- Die infolge der SARS-CoV-2-Pandemie erlassenen behördlichen Maßnahmen begründen einen außerordentlichen Zufall iSd §§ 1104 f ABGB.
- Ist das Bestandsobjekt wegen eines außerordentlichen Zufalls gar nicht oder nur eingeschränkt benutzbar, ist nach §§ 1104 f ABGB im 1. Fall gar kein Mietzins zu entrichten und im 2. Fall ein verhältnismäßiger Teil des Mietzinses zu erlassen.

Mietrecht

Neue mietrechtliche COVID-Judikatur

Pandemiebedingte Mietzinsminderung wegen Umsatzentgang

- Umsatzrückgänge können nach einer aktuellen Jud des OGH (10 Ob 46/22w: Bekleidungsgeschäft außerhalb der Lockdownzeiträume) nur dann zu einer Mietzinsminderung führen, wenn sie Ausdruck, das heißt unmittelbare Folge, der – etwa wegen behördlicher Maßnahmen – eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit des konkreten Geschäftslokals sind. Anderes gelte hingegen für Maßnahmen, wie Maskenpflicht und Abstandsregeln, die bloß das Kundenverhalten beeinflussen, die Nutzbarkeit des Bestandobjekts jedoch nicht unmittelbar beeinflussen. In diesem Fall sind die Umsatzrückgänge dem Unternehmerrisiko zuzuordnen und rechtfertigen eine Minderung des vereinbarten Mietzinses nicht.

Mietrecht

Neue mietrechtliche COVID-Judikatur

Pandemiebedingte Mietzinsminderung wegen Umsatzentgang

- Nach wie vor offen ist, wie die Vorgaben, wenige Kunden gleichzeitig in Lokale einzulassen sowie die Mindestabstände von Tischen in der Gastronomie, und die diversen 2G-, 2GPlus- sowie 3G-Regeln zu bewerten sind, weil der OGH bezogen auf diverse behördliche Maßnahmen außerhalb der Lockdowns lediglich zur Maskenpflicht und zu den allgemeinen an die Bevölkerung gerichteten Aufforderungen, Abstand zu halten, ausgesprochen hat, dass sie keinen Zinsminderungsanspruch begründen.

Mietrecht

Neue mietrechtliche COVID-Judikatur

§ 1105 ABGB ist verfassungskonform ...

- Der wirtschaftliche Gehalt von Miete und Pacht unterscheidet sich maßgeblich voneinander, weswegen ua die durch die angefochtene Bestimmung bewirkte Differenzierung zwischen Miete und Pacht im Grundsatz sachlich gerechtfertigt ist.
- Auch die bloße Tatsache, dass diese Rechtsinstitute in Einzelfällen schwierig voneinander abzugrenzen sind, vermag eine Verfassungswidrigkeit von § 1105 ABGB nicht zu begründen.
- Der Gesetzgeber geht in zulässiger Weise von der Durchschnittsbetrachtung aus, dass sich gute und schlechte Wirtschaftsperioden bei längerfristigen Pachtverträgen ausgleichen können, während dies bei kurzfristigen Pachtverträgen nicht oder nur eingeschränkt der Fall sein wird (VfGH 30. 6. 2022, G 279/2021).

Mietrecht

Neue mietrechtliche COVID-Judikatur

... wirft aber viele Probleme auf:

- Abgrenzung von Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht sowie
- Abgrenzung der Anwendungsbereiche von § 1104 ABGB und § 1105 ABGB im Fall der Unternehmenspacht:
 - Wenn ein außerordentlicher Zufall dazu führt, dass das Unternehmen in die Verlustzone rutscht, ist von gänzlicher Unbrauchbarkeit auszugehen, wobei dies zeitlich an den betroffenen Wirtschaftsperioden zu messen ist.
 - s dazu A. *Vonkilch*, Überlegungen zu zwei ausgewählten Rechtsfragen anlässlich von VfGH 30.06.2022, G 279/2021, wobl 2022, 374

Mietrecht

Erste Judikatur zu § 1 Abs 2 Z 1a MRG

Erfordernis von sozialpädagogischen Betreuungsleistungen

- Für die Erfüllung der Voraussetzung des § 1 Abs 2 Z 1a MRG kommt es auf die Ausstattung und das Angebot des karitativen oder humanitären Vermieters an, die ihn in die Lage versetzen, das Wohnangebot mit sozialpädagogischen Betreuungsleistungen für den konkreten Mieter zu verbinden. Kommt dann das Betreuungsverhältnis aus in der Sphäre des Mieters liegenden Gründen faktisch nicht zustande oder erreicht es aus nicht vom Vermieter zu verantwortenden Gründen nicht oder nicht vollständig sein Ziel, steht dies der Annahme einer nicht in den Anwendungsbereich des MRG fallenden Vermietung iSd § 1 Abs 2 Z 1a MRG nicht entgegen.

Mietrecht

Erste Judikatur zu § 1 Abs 2 Z 1a MRG

Erfordernis von sozialpädagogischen Betreuungsleistungen

- Umso mehr gilt dies dann, wenn der Erwachsenenvertreter (= Rechtsanwalt) den Eindruck erweckt, die Krisenwohnung kurzfristig durch Verlängerung erhalten zu wollen, und dann den Standpunkt einnimmt, dass Absicht und Äußerungen gewesen wären, einen „normalen“ Untermietvertrag abzuschließen, weil er sich nicht an die vertraglich übernommenen Verpflichtungen hält, die sozialpädagogischen Betreuungsleistungen anzunehmen. Dies wäre in diesem Lichte als widersprüchliches und damit im Ergebnis rechtsmissbräuchliches Verhalten (venire contra factum proprium) anzusehen.
- OGH 20. 12. 2022, 4 Ob 205/22h

Mietrecht

Erste Judikatur zu § 1 Abs 2 Z 1a MRG

Kumulatives Erfordernis beim sozialpädagogisch betreuten Wohnen

- Die Vollaussnahme nach § 1 Abs 2 Z 1a MRG beinhaltet zwei Tatbestandselemente in Form einer personellen sowie einer sachlichen Anknüpfung, welche kumulativ erfüllt sein müssen: Erstens muss es sich beim Vermieter um eine karitative oder humanitäre Organisation handeln, und zweitens wird verlangt, dass die Vermietung im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens erfolgt.
- OGH 20. 12. 2022, 4 Ob 205/22h

Mietrecht

Aktuelle kündigungsrechtliche Judikatur

Aktuelle Jud zu § 30 Abs 2 Z 3 MRG

- Nach aktueller Jud (6 Ob 26/22z) erfolgt keine Zurechnung eines Verhaltens Dritter bei dessen aufrechter Mieterstellung im selben Haus.
- Die Verantwortung des Mieters für das unleidliche Verhalten der Personen, die mit seinem Willen den Mietgegenstand benutzen, beruht erkennbar auf der Erwägung, dass durch die Beendigung des Mietverhältnisses auch erreicht wird, dass die Mitbewohner oder Gäste des Mieters die Hausgemeinschaft verlassen, sodass sie die Störungen des Hausfriedens nicht fortsetzen können.

Mietrecht

Aktuelle kündigungrechtliche Judikatur

Aktuelle Jud zu § 30 Abs 2 Z 3 MRG

- Die gegenständliche Entscheidung müsste hinsichtlich ihrer rechtlichen Ausführungen dergestalt präzisiert werden, dass wohl zu differenzieren ist, ob die betreffenden Störer in ihrer Eigenschaft als Gäste oder Mitbewohner die relevanten Störungshandlungen setzen, weil sie in diesem Fall dem Gastgeber bzw Hauptmieter zuzurechnen sind und dies zu einer erfolgreichen Kündigung des Hauptmietverhältnisses führen muss.
- Kritische Glosse meinerseits zu dieser Entscheidung folgt in ImmoZak 1/2023.

Mietrecht

Vermieterstellung im Mischhaus

- Wenn ein Wohnungseigentümer vermietet, ist die Rechtslage unproblematisch, dh der Wohnungseigentümer ist Vermieter.
- Für Mietverträge über spätere WE-Objekte, die vor WE-Begründung abgeschlossen wurden, gilt § 4 WEG 2002.
- Ist der schlichte Minderheitseigentümer, der den Vertrag auf Vermieterseite unterschrieben hat, aufgrund einer Benützungvereinbarung zur Vermietung berechtigt, kommt das Mietverhältnis mit allen Miteigentümern zustande und liegt Hauptmiete vor. Es liegt keine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung vor, weshalb dieser Vorgang der Vermietung durch die Eigentümergemeinschaft entzogen ist.

Mietrecht

Vermieterstellung im Mischhaus

- Ein Mietzinsüberprüfungsantrag kann nur gegen alle Miteigentümer des Hauses (die im Überprüfungszeitraum die Mitvermieterstellung innehatten) als Vermieter gestellt werden, weil der Antragsinhalt gegen alle diese Personen notwendigerweise ein- und derselbe sein muss.
- Soweit Lehrmeinungen und der Entscheidung 2 Ob 109/14i zu entnehmen ist, dass die durch den Mietvertragsabschluss eines benützungsberechtigten Minderheitsmieteigentümers vermittelte Vermieterstellung die Eigentümergemeinschaft trifft, so ist dem nach aktueller Rsp (5 Ob 14/21a und 5 Ob 29/21g) nicht zu folgen.

Wohnungseigentumsrecht

Neueste Judikatur zur Sperrfrist des § 5 Abs 2 WEG 2002

Neueste Jud zu § 5 Abs 2 WEG 2002

- § 5 Abs 2 WEG 2002 will innerhalb der Frist von drei Jahren die „Liegenschaftsangehörigen“ beim Erwerb von KFZ-Abstellplätzen bevorzugt sehen. Nur sie sollen während der Wartefrist Wohnungseigentum an einem Abstellplatz erwerben können, sofern sich – wie hier – der WE-Organisator, der sich das WE an KFZ-Abstellplätzen vorbehalten hat, zur Veräußerung der damit verbundenen Mindestanteile entschließt.

Wohnungseigentumsrecht

Neueste Judikatur zur Sperrfrist des § 5 Abs 2 WEG 2002

Neueste Jud zu § 5 Abs 2 WEG 2002: 5 Ob 121/22p

- Der Gesetzeszweck erfordert daher, dass der Erwerb iSd § 5 Abs 2 WEG 2002 nicht nur die sachenrechtliche Verfügung (§ 431 ABGB), sondern bereits den Rechtsvorgang erfasst, der dem liegenschaftsfremden Dritten einen Anspruch auf sachenrechtliche Übereignung des Mindestanteils gibt, mit dem das ausschließliche Nutzungsrecht an einem KFZ-Abstellplatz verbunden ist. Auch beim derivativen Erwerb verstößt der Abschluss eines Kaufvertrags vor Ablauf der Wartefrist gegen § 5 Abs 2 WEG 2002, was gem § 879 Abs 1 ABGB dessen Nichtigkeit zur Folge hat.

Wohnungseigentumsrecht

Eigener Zubehörbegriff im WEG 2002

Notwendige Zubehöreeigenschaft: dienende Funktion zum Hauptobjekt?

- Die Antragsteller in einer aktuellen Entscheidung des OGH zu 5 Ob 118/22x vom 19. 7. 2022 vertreten – zusammengefasst – den Standpunkt, für die Eignung als Zubehör sei auf die Zweckdienlichkeit des Zubehörobjekts für das WE-Objekt iS einer Unter-/Überordnung abzustellen; Zubehörobjekten müsse im Verhältnis zum Hauptobjekt eine dienende Funktion zukommen, was bei einem 12,95 m² großen Abstellplatz im Vergleich zu einem Garten mit einer Fläche von 443 m² nicht der Fall sei.

Wohnungseigentumsrecht

Eigener Zubehörbegriff im WEG 2002

Notwendige Zubehöreeigenschaft: dienende Funktion zum Hauptobjekt?

- Dazu beziehen sich die Antragsteller unter anderem auf die Entscheidung zu 5 Ob 4/17z. Darin hat der Fachsenat (gemäß seiner eigenen aktuellen Rechtsansicht in 5 Ob 118/22x) aber lediglich zum Vorbringen der dortigen Revisionsrekurswerberin repliziert und zu Fragen der Zuordnung des Zubehörobjekts zum WE-Objekt iSd § 5 Abs 3 WEG 2002 Stellung genommen, was zumindest aufgrund der folgenden Textierung in 5 Ob 4/17z (meiner Ansicht nach) zu hinterfragen ist:

Wohnungseigentumsrecht

Eigener Zubehörbegriff im WEG 2002

Notwendige Zubehöreigenschaft: dienende Funktion zum Hauptobjekt?

- „Dabei übersieht die Zweitantragstellerin, dass es nach § 5 Abs 3 WEG 2002 nicht nur um eine Unterordnung eines Zubehörobjekts unter das Hauptobjekt geht, sondern das Gesetz die eindeutige Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt aus dem Wohnungseigentumsvertrag oder der gerichtlichen Entscheidung jeweils im Zusammenhang mit der Nutzwertermittlung oder -festsetzung verlangt.“

Wohnungseigentumsrecht

Eigener Zubehörbegriff im WEG 2002

Notwendige Zubehöreeigenschaft: dienende Funktion zum Hauptobjekt?

Aktuelle Rechtsansicht des OGH:

- Das Gesetz fordert in § 2 Abs 3 WEG 2002 für die rechtliche Verbindung des Zubehör-Wohnungseigentums lediglich, dass das Zubehörobjekt mit dem WE-Objekt baulich nicht verbunden ist und ohne Inanspruchnahme anderer WE- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

Wohnungseigentumsrecht

Eigener Zubehörbegriff im WEG 2002

Notwendige Zubehöreeigenschaft: dienende Funktion zum Hauptobjekt?

- Weder ein bestimmtes Verhältnis der Flächen zueinander noch ein Über- oder Unterordnungsverhältnis ist für die Zubehörtauglichkeit tatbestandsmäßig. Damit verstößt es auch nicht gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung iSd § 9 Abs 2 Z 1 WEG 2002, wenn mit einem im WE stehenden KFZ-Abstellplatz ein dessen Fläche bei weitem übersteigender Gartenanteil – der Widmung entsprechend – als Zubehör rechtlich verbunden ist.

Wohnungseigentumsrecht

Eigener Zubehörbegriff im WEG 2002

Notwendige Zubehöreigenschaft: dienende Funktion zum Hauptobjekt?

- Zubehör-Wohnungseigentum entsteht erst durch die eindeutige Zuordnung zum WE-Objekt und dessen Einverleibung im Grundbuch. Nur insoweit kann von einer Über- und Unterordnung gesprochen werden.
- Für eine wertende Gesamtbetrachtung, um die Zubehörtauglichkeit erst festzulegen, wie sie etwa *T. Hausmann* fordert, bleibt nach Ansicht des OGH kein Raum.

Wohnungseigentumsrecht

Eigener Zubehörbegriff im WEG 2002

Notwendige Zubehöreeigenschaft: dienende Funktion zum Hauptobjekt?

- Für *H. Ofner* folgt aus der Bezeichnung „Zubehör“ und der bewussten Abgrenzung von der Kategorie der WE-Objekte, dass Zubehörobjekten lediglich eine untergeordnete, dienende Funktion zukommen soll.
- Beide Autoren berufen sich als Belegstellen für ihre Annahmen auf die Gesetzesmaterialien. Nach aktueller Ansicht des OGH finden sich dort aber keine konkreten Aussagen zu diesen Annahmen.

Wohnungseigentumsrecht

Eigener Zubehörbegriff im WEG 2002

Notwendige Zubehöreigenschaft: dienende Funktion zum Hauptobjekt?

- Der aktuellen Rechtsansicht steht nach Positionierung des Fachsenats auch der in § 294 ABGB definierte Begriff des Zubehörs („Zugehör“) nicht entgegen, weil das WEG 2002 das Zubehör-Wohnungseigentum autonom definiert, sodass dieses damit (nur) nach dem Verständnis dieses Gesetzes auszulegen sei.

Wohnungseigentumsrecht

Zum Änderungsrecht nach § 16 WEG 2002

- Die verschiedenen Privilegierungen, die der Gesetzgeber der WEG-Novelle 2022 geschaffen hat –
- vgl dazu § 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002 idF der WEG-Novelle 2022
- sowie die damit nicht übereinstimmenden Tatbestände nach § 16 Abs 5 WEG 2002 idF der WEG-Novelle 2022, die durch eine mögliche Zustimmungsfiktion privilegiert sind –
- tragen nicht zu einer einfacheren Handhabung des praxisrelevanten Änderungsrechts bei und führen durch die Verwendung unbestimmter Gesetzesbegriffe („sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügender Vorrichtungen zur Beschattung des WE-Objekts“) zu einer weiteren Rechtsunsicherheit.

Wohnungseigentumsrecht

Zum Änderungsrecht nach § 16 WEG 2002

Vorwegzustimmung im WE-Vertrag ist zulässig

- Aktuelle Jud 5 Ob 45/21/k:
 - Die Möglichkeit, dass schutzwürdige Interessen der anderen Wohnungseigentümer beeinträchtigt werden könnten, ist Voraussetzung dafür, dass die Zustimmung der übrigen Teilhaber (sei es auch vorweg im WE-Vertrag) eingeholt werden muss.
 - Ist eine solche Möglichkeit gar nicht gegeben, dürfen die relevanten Änderungsmaßnahmen am eigenen WE-Objekt auf eigene Kosten vorgenommen werden.

Wohnungseigentumsrecht

Zum Änderungsrecht nach § 16 WEG 2002

Vorwegzustimmung im WE-Vertrag

- Auslegungsfrage im Einzelfall:
 - „Es steht den Vertragsteilen als Wohnungseigentümer keine Nutzung des Dachbodens der gegenständlichen Liegenschaft zu. Vielmehr bleibt es den Vertragsteilen als schlichten Miteigentümern vorbehalten, den Dachboden des Hauses dereinst auf eigene Kosten auszubauen oder in irgendeiner anderen Form zu verwerten, ohne dass damit eine Forderung der derzeitigen oder künftigen Wohnungseigentümer verbunden wäre. Vielmehr sind sie als derzeitige bzw sind künftige Wohnungseigentümer verpflichtet, für den Fall der Begründung von Wohnungseigentum an im Dachbodenbereich neu zu schaffenden Objekten der unentgeltlichen Berichtigung ihrer Miteigentumsanteile zuzustimmen.“

Wohnungseigentumsrecht

Zum Änderungsrecht nach § 16 WEG 2002

Vorwegzustimmung im WE-Vertrag

- Prüfung an § 38 WEG 2002 erforderlich, wenn Vorwegzustimmung zum DG-Ausbau für den WE-Organisator fixiert wird und damit auch über den bisher allen Miteigentümern zur gemeinsamen Nutzung zustehenden Dachboden (als Trockenraum) verfügt wird.

Wohnungseigentumsrecht

Zum Änderungsrecht nach § 16 WEG 2002

Vorkaufsrecht hindert wertverändernde Maßnahme nach § 16 WEG 2002 am WE-Objekt?

- Aktuell wird in einer unveröffentlichten zweitinstanzlichen Entscheidung des LGZ Wien (39 R 168/22b) argumentiert, dass ein auf einem Miteigentumsanteil verbüchertes Vorkaufsrecht zugunsten eines anderen Wohnungseigentümers auf derselben Liegenschaft die Widmungsänderung und bauliche Adaptierung des mit dem Vorkaufsrecht belasteten WE-Objektes von Werkstätte auf Wohnung hindert, ...

Wohnungseigentumsrecht

Zum Änderungsrecht nach § 16 WEG 2002

Vorkaufsrecht hindert wertverändernde Maßnahme nach § 16 WEG 2002 am WE-Objekt?

- ... weil die Interessen des vorkaufsberechtigten Wohnungseigentümers dadurch unzumutbar beeinträchtigt werden, dass er bei Ausübung des Vorkaufsrechts wohl einen höheren Preis zahlen wird müssen, wenn er dann einen adaptierten Wohnraum und keine alte Werkstätte ankauft.
- Ob der OGH diese Rechtsfrage im Rahmen eines anhängigen außerordentlichen Revisionsrekurses aufgreift, ist fraglich.

Wohnungseigentumsrecht

Zum Änderungsrecht nach § 16 WEG 2002

Langsamladestationen noch weiter zu privilegieren?

- Vorschlag für eine Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung) COM (2021) 802 final

Wohnungseigentumsrecht

Zum Änderungsrecht nach § 16 WEG 2002

Langsamladestationen noch weiter zu privilegieren?

- Der bestehende Art 8 Abs 7 der RL (EU) 2010/31 idF RL (EU) 2018/844, der die Beseitigung regulatorischer Hindernisse behandelt, wird um folgende Sätze ergänzt und in Abs 8 neu geregelt: *Die Mitgliedstaaten beseitigen Hindernisse für die Errichtung von Ladepunkten in Wohngebäuden mit Stellplätzen, insbesondere die Notwendigkeit der Zustimmung des Vermieters oder der Miteigentümer für einen privaten Ladepunkt zur eigenen Nutzung. Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Gebäudeeigentümern und Mietern, die Ladepunkte errichten möchten, technische Hilfe zur Verfügung steht;* neu geregelt in Art 12 Abs 8 EPBD-Vorschlag.

Wohnungseigentumsrecht

Zur neuen Beschlussfassungsvariante nach der WEG-Novelle 2022

Beschlussfassungsdetail zu § 24 Abs 4 2. Variante WEG 2002 idF der WEG-Nov 2022

- Für Willensbildungsvorgänge, die seit dem 1. 7. 2022 eingeleitet wurden, gibt es eine 2. Variante der Erzielung eines gültigen Mehrheitsbeschlusses:
 - die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile (nicht nach Köpfen), sofern die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreicht.

Wohnungseigentumsrecht

Zur neuen Beschlussfassungsvariante nach der WEG-Novelle 2022

Beschlussfassungsdetail zu § 24 Abs 4 2. Variante WEG 2002 idF der WEG-Nov 2022

- Zu den abgegebenen Stimmen zählt gemäß den Erläuterungen zur WEG-Novelle 2022 jede Rückmeldung von Wohnungseigentümern, auch wenn sie keine klare Meinungsäußerung enthält. Wer allerdings gar keine Rückmeldung erstattet, wer schweigt, der hat eben seine Stimme nicht abgegeben.
- Klarstellend wird in den Erläuterungen zur WEG-Novelle 2022 ausgeführt, dass bei Abstimmungen im Rahmen der Eigentümerversammlung nur jene Wohnungseigentümer dem Kreis der abgegebenen Stimmen zuzurechnen sind, die zum Zeitpunkt der Abstimmung anwesend sind und sich an der Abstimmung beteiligen, nicht aber jene, die entweder die Eigentümerversammlung vorzeitig verlassen haben oder bei der Abstimmung keine Meinungsäußerung abgeben.

Wohnungseigentumsrecht

Zur neuen Beschlussfassungsvariante nach der WEG-Novelle 2022

Beschlussfassungsdetail zu § 24 Abs 4 2. Variante WEG 2002 idF der WEG-Nov 2022

- Während bei der Umlaufbeschlussfassung jede Reaktion (sei es auch nur durch Rücksendung eines unbeantwortet gebliebenen Abstimmungsblattes) als abgegebene Stimme zu werten ist, wird man in der Eigentümerversammlung differenzieren müssen: Die „nur materiellen Enthaltungen“ (eine Reaktion, die inhaltlich einer Stimmenthaltung gleichkommt, wie zB „mir ist alles egal“) zählen zu den abgegebenen Stimmen, während die „formellen Enthaltungen“ (zB jemand verlässt während der Abstimmung den Raum) mangels Teilnahme an der Abstimmung nicht mitzählen.

Wohnungseigentumsrecht

Zur neuen Beschlussfassungsvariante nach der WEG-Novelle 2022

Beschlussfassungsdetail zu § 24 Abs 4 2. Variante WEG 2002 idF der WEG-Nov 2022

- Wird durch den Verwalter bzw den Vorsitzenden in der Hausversammlung bewusst die Stimmenthaltung (als dritte Variante neben Pro- und Contra-Stimmen) abgefragt, so handelt es sich bei den aktiven Stimmenthaltungen zweifelsfrei um abgegebene Stimmen.

Wohnungseigentumsrecht

Unterschreitung der Mindestdotierung der Rücklage

Zulässiges Unterschreiten der Mindestrücklage nach § 31 Abs 1 WEG 2002

- **Mindestrücklage:**
 - Multiplikation der Nutzfläche aller WE-Objekte mit 0,9 € pro m²
 - Valorisierung gem § 31 Abs 5 WEG 2002 idF der WEG-Novelle 2022 ab 1. 1. 2024
- Unterschreitung nur dann ausnahmsweise möglich, wenn ein Gesamtbetrag in dieser Höhe zur Bildung einer angemessenen Rücklage nicht erforderlich ist

Wohnungseigentumsrecht

Unterschreitung der Mindestdotierung der Rücklage

Zulässiges Unterschreiten der Mindestrücklage nach § 31 Abs 1 WEG 2002

- Die taxativ genannten Ausnahmetatbestände für die zulässige Unterschreitung der Mindestdotierung der Rücklage sind restriktiv auszulegen.
- Das Aussetzen der Einhebung der Mindestrücklage darf nicht so ausgelegt werden, dass gar keine Einhebung von Rücklagenbeiträgen für einen bestimmten Zeitraum erfolgt, weil eine solche Vorgehensweise mit der Zielsetzung des ersten Satzes des § 31 Abs 1 WEG 2002 in Konflikt stehen würde.

Wohnungseigentumsrecht

Unterschreitung der Mindestdotierung der Rücklage

Zulässiges Unterschreiten der Mindestrücklage nach § 31 Abs 1 WEG 2002

1. wegen des besonderen Ausmaßes der bereits vorhandenen Rücklage

- Es können keine ziffermäßigen Beträge genannt werden, bei deren Vorliegen jedenfalls von einem besonderen Ausmaß der vorhandenen Rücklage ausgegangen werden kann.
- Als Maßstäbe, an denen man festhalten kann, dass die Rücklage ein besonderes Ausmaß erreicht hat, sind nur die in den EB zur WEG-Novelle 2022 genannten zwei Fälle, ergänzt um den aus der Literatur entnommen 3. Fall zu nennen:

Wohnungseigentumsrecht

Unterschreitung der Mindestdotierung der Rücklage

Zulässiges Unterschreiten der Mindestrücklage nach § 31 Abs 1 WEG 2002

1. wegen des besonderen Ausmaßes der bereits vorhandenen Rücklage

- (1) wenn durch den Verkauf der früheren Hausbesorgerwohnung ein relevanter Veräußerungserlös in die Rücklage geflossen ist,
 - (2) wenn größere Sanierungsarbeiten, die durch Sonderrücklagendotierungen finanziert wurden, aus welchen Gründen auch immer nicht in Angriff genommen wurden,
 - (3) wenn für eine vorerst auf Kosten der Eigentümergemeinschaft durchgeführte Schadensbehebung nun eine Versicherungsleistung in die Rücklage geflossen ist.
- In allen drei Fällen muss es sich um eine relevante Summe handeln.

Wohnungseigentumsrecht

Unterschreitung der Mindestdotierung der Rücklage

Zulässiges Unterschreiten der Mindestrücklage nach § 31 Abs 1 WEG 2002

1. wegen des besonderen Ausmaßes der bereits vorhandenen Rücklage

Wie lange darf ich bei Vorliegen einer der drei erwähnten Tatbestände nun wie viel weniger Rücklage einheben?

- Diese Antwort gibt weder der Gesetzestext noch die EB zur RV zur WEG-Novelle 2022.
- Empfehlung meinerseits:
 - Man stellt die „besonders hohe Rücklage“ in Relation zu den zu erwartenden Aufwendungen, dh den notwendigen Sanierungs- und den allenfalls schon beschlossenen nützlichen Verbesserungsmaßnahmen (gem § 29 WEG 2002) der nächsten 10 Jahre.

Wohnungseigentumsrecht

Unterschreitung der Mindestdotierung der Rücklage

Zulässiges Unterschreiten der Mindestrücklage nach § 31 Abs 1 WEG 2002

1. wegen des besonderen Ausmaßes der bereits vorhandenen Rücklage

- Erreicht man durch die in den nächsten 10 Jahren einzuhebende (valorisierte) Mindestrücklage bereits eine annähernd 100%-ige Abdeckung der zuletzt erwähnten, erwarteten Kostenbelastung für die nächsten 10 Jahre, ist es zulässig bzw vertretbar, die Dotierung der Mindestrücklage in dem Ausmaß zu unterschreiten, in dem eine teilweise Finanzierung zukünftiger Erhaltungsarbeiten sichergestellt ist, dh unter vertretbarer Zinsbelastung für die Eigentümergemeinschaft durch sogenannte „nicht verbücherte Instandhaltungsdarlehen“ möglich ist.
- Dies erscheint iSd RV zur WEG-Novelle 2022 als sozial verträglich, weil die zumindest teilweise Finanzierung von iSd § 28 Abs 1 Z 3 WEG 2002 qualifizierten zukünftigen Erhaltungsmaßnahmen ausdrücklich im WEG 2002 vorgesehen ist und keinesfalls die Finanzierung durch Rücklagenansparung zur Finanzierung über Darlehensaufnahme als Regel-Ausnahme-Verhältnis anzusehen ist.

Wohnungseigentumsrecht

Unterschreitung der Mindestdotierung der Rücklage

Zulässiges Unterschreiten der Mindestrücklage nach § 31 Abs 1 WEG 2002

1. wegen des besonderen Ausmaßes der bereits vorhandenen Rücklage

Wer entscheidet darüber?

- Sinnvoll durch Mehrheitsbeschluss zu erwirken; eine zwar vertretbare eigenständige Entscheidung des Verwalters im Rahmen der ordentlichen Verwaltung nach § 28 Abs 1 Z 2 WEG 2002 birgt das Risiko, für diese „eigenmächtige Entscheidung“ durch eine ordentliche Hausverwalterkündigung „bestraft“ zu werden.

Für wie lange ist die Herabsetzung zulässig?

- für maximal 1 bis 3 Jahre, je nach sachverständiger Sicht bezogen auf die Notwendigkeit und den Umfang der durchzuführenden Arbeiten

Wohnungseigentumsrecht

Unterschreitung der Mindestdotierung der Rücklage

Zulässiges Unterschreiten der Mindestrücklage nach § 31 Abs 1 WEG 2002

1. wegen des besonderen Ausmaßes der bereits vorhandenen Rücklage

- Praxisfremde Vorgehensweise!
- Teuer und kompliziert!
- Aber wohl die einzig vertretbare Argumentation, um einem vermeintlich berechtigten Wunsch der Eigentümer zu entsprechen, ohne dabei als Verwalter in eine Haftungssituation zu gelangen!

Wohnungseigentumsrecht

Unterschreitung der Mindestdotierung der Rücklage

Zulässiges Unterschreiten der Mindestrücklage nach § 31 Abs 1 WEG 2002

2. wegen einer erst kurz zurückliegenden Neuerrichtung des Gebäudes

- Diese Variante war im Ministerialentwurf noch nicht vorgesehen und wurde erst in der Regierungsvorlage fixiert.
- Der Gesetzestext definiert nicht näher, was unter „kurz zurückliegend“ zu verstehen ist.
- In der RV zur WEG-Novelle 2022 Besonderer Teil Punkt 6 wird dargelegt, dass bei einem neu errichteten Gebäude etwa in den ersten 3 Jahren ab der Fertigstellung eine Rücklageneinhebung zur Gänze entbehrlich sei. Betont wird allerdings, dass es sich nur um eine generelle Orientierungshilfe handle; im Einzelfall müssen immer die konkreten Gegebenheiten und Besonderheiten berücksichtigt werden.

Wohnungseigentumsrecht

Unterschreitung der Mindestdotierung der Rücklage

Zulässiges Unterschreiten der Mindestrücklage nach § 31 Abs 1 WEG 2002

2. wegen einer erst kurz zurückliegenden Neuerrichtung des Gebäudes

- In der Lehre werden bis zu 3 Jahre, maximal 5 bis 6 Jahre und zuletzt sogar mehrheitlich bis zu 10 Jahre vertreten.
 - siehe dazu den Beitrag von *M. Schinnagl*, Die Mindestrücklage im Lichte der WEG-Novelle 2022, wobl 2022,145
- Eigene Position:
 - Nach der Wortinterpretation ist davon auszugehen, dass von einer „kurz zurückliegenden“ Neuerrichtung nur dann gesprochen werden kann, wenn die Fertigstellung maximal 3 bis 6 Jahre zurückliegt.

Wohnungseigentumsrecht

Unterschreitung der Mindestdotierung der Rücklage

Zulässiges Unterschreiten der Mindestrücklage nach § 31 Abs 1 WEG 2002

2. wegen einer erst kurz zurückliegenden Neuerrichtung des Gebäudes

- Fristberechnung beginnt mit Fertigstellung der Gesamtanlage, keinesfalls mit Baubeginn.
- Gestaffelte Heranführung an die Mindestrücklage innerhalb der zulässigen Unterschreitungsfrist (Erhöhung der Rücklage um einen bestimmten Prozentsatz pro Jahr bis zum Erreichen der Mindestrücklage):
 - Nach der RV zur WEG-Novelle 2022 können den in der Praxis unterschiedlichen Gegebenheiten im Hinblick auf die Vielzahl möglicher Einflussfaktoren auch gestaffelte Mindestbeträge nicht gerecht werden. Daraus kann aber meiner Ansicht nach nur der Schluss gezogen werden, dass auch eine gestaffelte Erhöhung der Rücklagenbeträge bis zur Heranführung an den Mindestbetrag kein Vorgehen darstellt, dass der Intention des Gesetzgebers der WEG-Novelle 2022 entspricht.

Wohnungseigentumsrecht

Unterschreitung der Mindestdotierung der Rücklage

Zulässiges Unterschreiten der Mindestrücklage nach § 31 Abs 1 WEG 2002

2. wegen einer erst kurz zurückliegenden Neuerrichtung des Gebäudes

- Das gestaffelte Erhöhen der Rücklage bis zur Mindestrücklage ist sicher im Einzelfall zulässig und vertretbar, es muss der konkreten Situation vor Ort entsprechen und darf nicht verallgemeinert und als liegenschaftsunabhängiges Modell in der Verwalterpraxis zur Anwendung kommen.
- Im Einzelfall ist es nicht zu beanstanden, die Entscheidung zu treffen, dass für die Liegenschaft X die Rücklagendotierung bis zum 6. Jahr nach Fertigstellung von 0 % im ersten Jahr, 20 % im zweiten Jahr, 40 % im dritten Jahr, 60 % im vierten Jahr, 80 % im fünften Jahr und bis 100 % der Mindestrücklage im 6. Jahr angehoben wird.
- Einen solchen „Verwalterfahrplan“ pauschal für alle neuerrichteten Liegenschaften auszugeben, entspricht nicht dem Gesetz.

Wohnungseigentumsrecht

Unterschreitung der Mindestdotierung der Rücklage

Zulässiges Unterschreiten der Mindestrücklage nach § 31 Abs 1 WEG 2002

3. wegen einer erst kurz zurückliegenden durchgreifenden Sanierung des Gebäudes

- „Kurz zurückliegend“ ist wie bei Punkt 2 zu beantworten (3 bis maximal 6 Jahre ab Abschluss der Sanierung, nicht ab Baubeginn).
- Relevant für die konkrete Dauer der Herabsetzung werden die Größe des Objektes, die technische Komplexität der Ausführung, aber auch das Ausmaß der durchgreifenden Sanierung sein.

Wohnungseigentumsrecht

Unterschreitung der Mindestdotierung der Rücklage

Zulässiges Unterschreiten der Mindestrücklage nach § 31 Abs 1 WEG 2002

3. wegen einer erst kurz zurückliegenden durchgreifenden Sanierung des Gebäudes

Wann ist von einer durchgreifenden Sanierung des Gebäudes auszugehen?

- Das Gesetz definiert die durchgreifende Sanierung des Gebäudes nicht. Da allerdings von der Sanierung des Gebäudes die Rede ist, fallen meiner Ansicht nach Sanierungsmaßnahmen, die auf einzelne WE-Objekte bezogen sind, nicht unter den erwähnten Sanierungsbegriff, wobei ohnehin zu berücksichtigen ist, dass Sanierungsmaßnahmen im WE-Objekt primär den konkreten Wohnungseigentümer belasten und nicht die Eigentümergemeinschaft.

Wohnungseigentumsrecht

Unterschreitung der Mindestdotierung der Rücklage

Zulässiges Unterschreiten der Mindestrücklage nach § 31 Abs 1 WEG 2002

3. wegen einer erst kurz zurückliegenden durchgreifenden Sanierung des Gebäudes

- Kommt es allerdings zu einer Sanierung im WE-Objekt als Folgewirkung der Behebung von Schäden an Allgemeinflächen (zB Feuchtigkeitseintritt vom Dach in darunterliegende WE-Objekte) oder handelt es sich um die Behebung eines ernsten Schadens in einem WE-Objekt, liegt einerseits eine Instandhaltungsverpflichtung der Gemeinschaft vor, was wohl Voraussetzung für die gegenständliche Begriffsbestimmung ist, und ist dann andererseits von einer durchgreifenden Sanierung des Gebäudes die Rede, wenn ernste Schäden in WE-Objekten oder Schäden an Allgemeinflächen mit Auswirkungen in einzelnen WE-Objekten behoben werden.

Wohnungseigentumsrecht

Unterschreitung der Mindestdotierung der Rücklage

Zulässiges Unterschreiten der Mindestrücklage nach § 31 Abs 1 WEG 2002

3. wegen einer erst kurz zurückliegenden durchgreifenden Sanierung des Gebäudes

- Um hier allerdings von einer durchgreifenden Sanierung reden zu können, wird wohl ein finanzieller Aspekt in Relation zum Gesamtwert der Liegenschaft erforderlich sein, um zu verhindern, dass sich die Möglichkeit der Reduktion der Mindestrücklage schon alleine deshalb ergibt, weil in einem 100 Wohnungen umfassenden Gebäude zwei Wohnungen nach einem geringfügigen Feuchtigkeitseintritt durch einen Wasserschaden saniert werden müssen. In einem solchen Fall wird wohl keine durchgreifende Sanierung des Gebäudes vorliegen.

Wohnungseigentumsrecht

Unterschreitung der Mindestdotierung der Rücklage

Zulässiges Unterschreiten der Mindestrücklage nach § 31 Abs 1 WEG 2002

3. wegen einer erst kurz zurückliegenden durchgreifenden Sanierung des Gebäudes

- Meiner Ansicht nach ist von einer durchgreifenden Sanierung des Gebäudes dann auszugehen, wenn zumindest mehrere selbständige WE-Objekte oder Zubehörflächen von der Sanierung umfasst sind oder jedenfalls ein relevanter Teil der Allgemeinfläche (zB Fassade) von der Sanierungsmaßnahme betroffen ist. Punktuelle Ausbesserungen von Fassadenteilen mit einem finanziell nicht ins Gewicht fallenden Ausmaß stellen wohl keine durchgreifende Sanierung des Gebäudes dar.

Wohnungseigentumsrecht

Unterschreitung der Mindestdotierung der Rücklage

Zulässiges Unterschreiten der Mindestrücklage nach § 31 Abs 1 WEG 2002

3. wegen einer erst kurz zurückliegenden durchgreifenden Sanierung des Gebäudes

- Wird sohin das Dach eines Wohnungseigentumshauses nicht nur punktuell hinsichtlich einer geringen Schadensfläche, sondern generell saniert bzw. erneuert, werden die Steigleitungen erneuert, wird eine Änderung des Heizungssystems vorgenommen, erfolgt eine nicht nur punktuelle Dämmung der Fassade sowie eine Erneuerung der Elektroleitungen oder der Sanitärinstallationen für mehr als ein einzelnes WE-Objekt, dann ist meiner Ansicht nach jedenfalls von einer durchgreifenden Sanierung auszugehen, wobei meiner Ansicht nach auch eine finanzielle Bagatellgrenze überschritten werden muss.

Wohnungseigentumsrecht

Unterschreitung der Mindestdotierung der Rücklage

Zulässiges Unterschreiten der Mindestrücklage nach § 31 Abs 1 WEG 2002

3. wegen einer erst kurz zurückliegenden durchgreifenden Sanierung des Gebäudes

- Keinesfalls müssen die Sanierungskosten 50 % des Neuwertes der Liegenschaft erreichen, denn sonst wäre in den seltensten Fällen von einer durchgreifenden Sanierung auszugehen. Wo allerdings diese finanzielle Grenze anzusetzen ist, ist wieder eine individuelle Beurteilung je nach konkreter Situation, weil ein Betrag von € 20.000 bei einer Wohnungseigentumsliegenschaft bestehend aus zwei kleinen Reihenhäusern ein durchaus relevanter Betrag sein kann, während bei einer Liegenschaft mit 200 WE-Objekten ein solcher Betrag keinesfalls wirtschaftlich ins Gewicht fällt, sondern eher einen Bagatellbetrag bezogen auf die Sanierungskosten darstellt.

Wohnungseigentumsrecht

Unterschreitung der Mindestdotierung der Rücklage

Zulässiges Unterschreiten der Mindestrücklage nach § 31 Abs 1 WEG 2002

4. wenn im Falle einer Reihen- oder Einzelhausanlage die Wohnungseigentümer die Erhaltungspflicht nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 vertraglich übernommen haben

- Diese Ausnahme war im Ministerialentwurf noch nicht vorgesehen und wurde erst in der Regierungsvorlage fixiert.
- Die in WE-Verträgen übliche Übernahme der Instandhaltung (nur) für Wohnungsfenster und Wohnungseingangstüre reicht nicht aus, um die Unterschreitung der Mindestrücklage zu rechtfertigen.

Versicherungsrechtliche Fugenentscheidung des OGH

Die Fugenentscheidung 7 Ob 135/22m und ihre Konsequenzen

- Der Wortlaut von Art 1.1. und Art 3.1h AWB bietet keinen Hinweis dafür, mit „angeschlossenen Einrichtungen“ den gesamten Duschbereich – dh über die Dusch- und Brausetasse hinaus die angrenzenden Wände und die sonstigen Bauteile einer Dusche, wie etwa die Fugen als Verbindung zu diesen Wänden – als ein Behältnis zu verstehen.

Versicherungsrechtliche Fugentscheidung des OGH

Die Fugentscheidung 7 Ob 135/22m und ihre Konsequenzen

- Die Versicherung ist somit leistungsfrei, wenn Wasser nicht aus der „angeschlossenen Einrichtung“ (Duschtasse) austritt.
- Der durchschnittlich verständige Versicherungsnehmer wird zwar die Dusch-/Brausetasse, die über den Zulauf (Duschkopf) und Ablauf (Abwasserleitung) mit dem Rohrsystem verbunden ist, als Behältnis verstehen, das bestimmungsgemäß Wasser durchlässt und aufnimmt und dauernd durch eine Zuleitung oder durch eine Ableitung oder durch beides mit dem Rohrsystem verbunden ist.

Versicherungsrechtliche Fugenentscheidung des OGH

Die Fugenentscheidung 7 Ob 135/22m und ihre Konsequenzen

- Keine Anhaltspunkte bietet der Bedingungswortlaut dagegen dafür, als „angeschlossene Einrichtung“ den gesamten Duschbereich, dh über die Dusch-/Brausetasse hinaus, die angrenzenden Wände und die sonstigen Bauteile einer Dusche, wie etwa die Fugen als Verbindung zu diesen Wänden, als ein Behältnis zu verstehen.
- Man denke nur an niveaugleiche und barrierefrei ausgeführte, allenfalls auch seitlich offene Duschen oder Duschräume.

Versicherungsrechtliche Fugentscheidung des OGH

Die Fugentscheidung 7 Ob 135/22m und ihre Konsequenzen

- heftige Kritik an dieser Entscheidung durch die Lehre:
 - s zB Glosse zu dieser Entscheidung von *I. Vonkilch* in wobl 2022/88, 464
- Unzufriedenheit auch aus der Versicherungswirtschaft

Was tun?

- Versicherungsschutz einzelvertraglich erweitern bis eine Änderung der Versicherungsbedingungen erfolgt

Versicherungsrechtliche Fugentscheidung des OGH

Die Fugentscheidung 7 Ob 135/22m und ihre Konsequenzen

- Wird bzw wurde der Schaden über die Leitungswasserversicherung des Hauses abgedeckt, scheitert(e) ein diesbezüglicher Regress des Versicherers gegenüber einem fahrlässig handelnden Mieter als Verursacher des Schadens daran, dass ein versicherungsrechtliches Regressverbot greift, weil der Mieter ja die Leitungswasserversicherungsprämie über die Betriebskosten mitfinanziert.
- Muss der Hauseigentümer den Schaden selbst tragen, weil dieser eben nicht versichert ist, ist ein Regress gegenüber dem fahrlässig handelnden Mieter zulässig, wobei eine Haushaltshaftpflichtversicherung des Mieters für diesen Schaden meist deshalb leistungsfrei ist, weil es sich um einen nicht versicherbaren Allmählichkeitsschaden handelt.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**



Dr. Alexander Illedits
Partner



1010 Wien, Gonzagagasse 14

T +43-1-533 77 04
F +43-1-533 77 05
office@law-wire.at
www.law-wire.at

