

---

# WOHNEN & RECHT

## VON DER PRAXIS FÜR DIE PRAXIS

---

FACHZEITSCHRIFT DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

### **Beiträge**

*M. Schinnagl/V. Groeschl*

**Barrierefreies Wohnen im Lichte des  
Bundes-Behindertengleichstellungsgesetzes**

*P. Ortbauer*

**Die Auslaufannuität im WGG**

*F. Lederer*

**Vergleich: Brennwerttherme – Heizwerttherme**

---

# Wohnrecht Kurzkommmentar

Das gesamte Wohnrecht unter einem Dach!

Der **Kurzkommmentar** gewährleistet auch in **2. Auflage** eine **übersichtliche** und **zeitparende Schnellinformation** von ausgewiesenen Experten aus Praxis und Lehre über die aktuelle Judikatur und Literatur ohne Überfrachtung mit ausführlichen Lehrmeinungen zu den wichtigsten wohnrechtlichen Gesetzen:

- Mietrechtsgesetz
- Richtwertgesetz
- Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
- Wohnungseigentumsgesetz
- Energieausweis-Vorlagegesetz
- Heizkostenabrechnungsgesetz
- NEU: Bauträgervertragsgesetz

Auf Literaturmeinungen wird insbesondere dort Bezug genommen, wo keine aktuelle Judikatur vorliegt oder eine solche uneinheitlich ist.

Berücksichtigt wurden seit der Voraufgabe alle bis Sommer 2014 veröffentlichten neuen wohnrechtlichen Entscheidungen des Höchstgerichtes, die aktuellen Literaturmeinungen sowie die gesetzlichen Änderungen insbesondere durch die Grundbuchs-Novelle 2012, das Zahlungsverzugsgesetz 2013 sowie das Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 und die Wohnrechtsnovelle WRN 2015.

## Die Herausgeber:

RA Mag. Dr. Alexander Illedits ist seit 1994 selbstständiger Rechtsanwalt in Wien, seit 1998 Partner der Winkler, Reich-Rohrwig, Illedits, Wieger Rechtsanwälte-Partnerschaft und Autor diverser Veröffentlichungen zum allgemeinen Zivilrecht mit Schwerpunkt Miet- und Wohnrecht.

RA Dr. Otto Reich-Rohrwig ist Seniorpartner der Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger Rechtsanwälte Partnerschaft, die seit Jahrzehnten schwerpunktmäßig miet- und wohnrechtliche Themen behandelt.



Preis € 179,-  
2. Auflage | Wien 2015 | 1.224 Seiten  
Best.-Nr. 92051002  
ISBN 978-3-7007-5908-9



## JETZT BESTELLEN!

E-Mail: [kundenservice@lexisnexis.at](mailto:kundenservice@lexisnexis.at) | Tel.: +43-1-534 52-0  
Versandkostenfreie Lieferung bei Bestellung unter [shop.lexisnexis.at](http://shop.lexisnexis.at)

**Impressum:** Herausgeber: Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien. Tel.: 050195, Fax DW 93000. **Medieninhaber:** Fair Wohnen Wohnmanagement GmbH, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien. Tel.: 050195-2020, E-mail: [office@fairwohnen.at](mailto:office@fairwohnen.at). Redaktion: Mag. Nadja Shah, Mag. Elke Hanel-Torsch, Mag. Alexandra Rezaei. Grafik: Lisa Werderitsch. Hersteller: Print & Smile Agentur für Printconsulting Robert Winter e.U., Coverfoto: istockphoto.com.

Offenlegung gemäß § 25 MedienG: Medieninhaber: Fair Wohnen Wohnmanagement GmbH (UID-Nr.: ATU 54932300, FN 223587f/HG Wien), Alleingesellschafterin: Landesorganisation Wien der Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, Geschäftsführung: Mag. Elke Hanel-Torsch. Unternehmensgegenstand: Herausgabe von Publikationen, Verlags- und Druckereigewerbe, Redaktionsadresse: Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, Herausgeber: Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, ZVR-Nr. 563290909. Die Mietervereinigung ist die größte Mieterschutzorganisation Österreichs. „Der Mieter“ ist eine Fachzeitschrift der Mietervereinigung Österreichs, die sich mit rechtlichen Themen rund um das Wohnrecht auseinandersetzt. Der Mieter richtet sich an ein Fachpublikum und kann kostenlos abonniert werden. Erscheinungsweise 4 x jährlich.

## Wohnen als Grund- und Menschenrecht



Wohnen ist mehr als nur ein Ort, der uns vor den Widrigkeiten des Wetters schützt. Mit der eigenen Wohnung verbinden wir Sicherheit, Geborgenheit, einen Ort, der persönlich gestaltet wird und der zur eigenen Verwurzelung beiträgt. Wohnen ist Basis unserer Existenz und hilft uns, in der Gesellschaft unseren Platz zu finden. Doch obwohl wir diesen Schutz brauchen und uns mit unserer Bleibe in der Regel auch stark identifizieren, gibt es in Österreich keine ausreichende rechtliche Absicherung auf ein Grund- bzw. Menschenrecht „Wohnsicherheit“, das dem Grundrecht auf Privateigentum gleichwertig ist. Die Folge davon: Selbst heute, wo es in Österreich mehr als 4 Millionen Wohnungen bei rund 8,6 Millionen Einwohnern gibt, ist die Verlustangst um die eigene Wohnsicherheit immer stärker präsent.

Nadja Shah

Im Artikel 25 der UN-Menschenrechtserklärung wird festgehalten: „Wohnen ist ein Grundrecht“. Der Artikel 11 des Internationalen Pakts über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte (ICESCR), Artikel 16 bzw. 31 der europäischen Sozialcharta konstituieren ein Recht auf Wohnung und Österreich hat alle diese Abkommen unterschrieben und ratifiziert. In der Grundrechtecharta der europäischen Union aus 2009 ist im Artikel 34 festgehalten, dass jede Person das Recht auf Unterstützung hat, sofern er über keine ausreichenden eigenen Mittel für eine Wohnung verfügt. Die EU-Charta hat in Österreich Verfassungsrang. Doch all diese Bekenntnisse scheinen keine Bedeutung zu haben, sobald es um das Recht auf Privateigentum geht. „Enteignung“, schreien Vermieter, wenn ihre Profiterwartungen rechtlich reglementiert werden und berufen sich auf eben das Eigentumsrecht im Verfassungsrang, wenn es um wohnrechtliche Veränderungen geht oder wirtschaftliche Zielvorstellungen sich plötzlich nicht mehr rechnen, weil die Gesetze verändert wurden.

Das erinnert stark an die derzeit diskutierten Internationalen Handelsabkommen TISA, TTIP und CETA, durch die Investoren auf ihre Investitionssicherheit pochen können sollen. Handelshemmnis wird es genannt, wenn ein Staat seinen BewohnerInnen bestimmte Mindeststandards garantieren möchte. Ist es nicht eigenartig, dass wir Menschen immer mehr zum Spielball von wirtschaftspolitischen Interessen werden? Wer hat menschenleeren Kennwerte in den Mittelpunkt des Interesses gerückt? Es gibt zumindest ein Land, das andere Zielsetzungen hat – Bhutan. Alle wirtschaftlichen Interessen dieses Landes werden dem Umwelt- und Naturschutz untergeordnet. Angestrebt wird das Bruttonationalglück. Und ist das nicht ein Ziel, für das es sich lohnt, aktiv zu sein? Der

Begriff wurde 1979 von Jigme Singye Wangchuck geprägt und wird durch vier Säulen gekennzeichnet: Förderung einer sozial gerechten gesellschafts- und Wirtschaftsentwicklung, Bewahrung und Förderung kultureller Werte, Schutz der Umwelt und gute Regierungs- und Verwaltungsstrukturen. Auch in Ecuador und Bolivien wurden menschenorientierte Prinzipien in der Verfassung verankert, die das Streben nach Wohlbefinden in den Mittelpunkt rücken. Was nützen wirtschaftliche Wachstumsraten, wenn es den Menschen dadurch nicht besser geht als zuvor? In unserer westlichen Gesellschaft steigen die Raten von Burnout und inneren Kündigungen. Viele Menschen sind materiell versorgt, aber seelisch ausgebrannt.

Das Recht auf Wohnen gehört zum menschlichen Wohlbefinden und es ist der Gegenpol zum Streben des einzelnen nach Eigentum. Wenn wir als Gesellschaft einen guten Ausgleich zwischen beiden Polen kreieren wollen, dann wird es Zeit, dem Recht auf Wohnen den gleichen Rang einzuräumen, den das Privateigentum hat! Beides dient dazu, den eigenen Handlungsspielraum abzusichern und für beides gibt es ein Bedürfnis im gemeinsamen Zusammenleben. Wenn wir daher erkennen, dass einerseits das Recht auf Privateigentum keine Garantie auf einen zu erwartenden Profit ist und andererseits das Recht auf Wohnen die Basis dafür ist, dass wir Menschen uns in einer Gesellschaft auf einer ebenbürtigen Weise miteinander austauschen können, dann haben wir gewonnen. Denn dann geht es nicht um Zahlen, sondern um uns Menschen. In diesem Sinne möge auch der Beitrag zur Barrierefreiheit in dieser verspäteten Ausgabe Nr. 4, die noch ins Jahr 2015 zu rechnen ist, verstanden werden. Es geht um Teilhalbe im gemeinschaftlichen Wirken, um ein Miteinander zu unser aller Wohl.

# Barrierefreies Wohnen im Lichte des Bundes-Behindertengleichstellungsgesetzes

Der folgende Beitrag setzt sich mit einer in letzter Zeit immer bedeutender gewordenen sozialen und gesellschaftspolitischen Herausforderung für die Wohnungswirtschaft auseinander, nämlich mit der Barrierefreiheit, und gibt eine kurze Übersicht über die Regelungen des Bundes-Behindertengleichstellungsgesetzes (BGStG).

Michaela Schinnagl / Valerie Groeschl

## I. EINLEITUNG<sup>1</sup>

In Österreich hat eine Umfrage im Jahre 2007 ergeben, dass etwa 1,7 Millionen Menschen von sich selbst glauben, dass sie dauerhaft gesundheitlich eingeschränkt sind. Dies ist ein **Fünftel** der österreichischen Bevölkerung. Davon waren 600.000 Menschen mit einer schweren Einschränkung<sup>2</sup>. In Österreich leben in etwa 1 Million Menschen mit einer Bewegungseinschränkung. Davon benötigen 50.000 Menschen einen Rollstuhl. 300.000 Menschen leben mit einer Sehbehinderung, davon sind 10.000 Menschen blind. 200.000 Menschen leiden an einer Hörbehinderung. 10.000 Menschen sind gehörlos<sup>3</sup>. Die Zahlen und Daten belegen eindrucksvoll, dass es sich nicht nur um einzelne Schicksale handelt. Mit steigendem Alter nimmt der Anteil der Personen zu, bei denen aufgrund der gesundheitlichen Einschränkungen es zu negativen Auswirkungen auf deren Wohnsituation kommt. Die demographische Entwicklung in Österreich zeigt ein Ansteigen der Anzahl der über 60-Jährigen überproportional im Vergleich zur gesamten Bevölkerungsstruktur<sup>4</sup>. Deshalb wird die Zahl der Menschen mit Einschränkungen größer werden<sup>5</sup>. Men-

schen mit Behinderungen bedürfen eines besonderen Schutzes des Staats, da sie aufgrund ihrer Behinderung in vielen wichtigen Lebensbereichen an der Teilhabe in der Gesellschaft mehr oder weniger benachteiligt oder sogar ausgeschlossen sind. Dies gilt vor allem auch im zentralen Bereich des Wohnens als Mittelpunkt einer persönlichen selbstbestimmten Lebensführung. Dauerhafte Beeinträchtigungen sind stark altersabhängig. Trotz alledem sind nach einer aktuellen Studie jedoch nur 13% der Wohnungen in Österreich barrierefrei nutzbar<sup>6</sup>. Zentrale Aufgabe einer nachhaltigen Wohnpolitik ist es somit, Wohnbedingungen, die den Bedürfnissen älterer Menschen und von Menschen mit Behinderungen gerecht werden, zu gewährleisten bzw neu zu schaffen<sup>7</sup>. Da es sich bei Barrierefreiheit um ein gesellschaftliches und volkswirtschaftliches Thema handelt, wird Barrierefreiheit im Bereich des Wohnens langsam aber stetig an Bedeutung gewinnen. Dies gibt Anlass, die Auswirkungen, welche das Auslaufen der Übergangsfristen des seit 1.1.2006 in Kraft getretenen BGStG mit sich bringen, näher zu beleuchten.

## II. DAS BUNDES-BEHINDERTEN-GLEICHSTELLUNGSGESETZ

### A. Ziel des BGStG

Ziel des BGStG ist es, Menschen mit Behinderungen vor unmittelbaren und mittelbaren Diskriminierungen zu schützen und Barri-

<sup>1</sup>Dieser Beitrag behandelt einen Teilaspekt aus dem Vortrag "Barrierefreies Wohnen: Eine (miet)rechtliche Betrachtung", welcher am 5.11.2015 auf den 5. Wiener Wohnrechtstagen gehalten wurde.

<sup>2</sup> Statistik Austria, Mikrozensus 2007 [https://www.statistik.at/cms/site/attachments/4/4/1/CH2092/CMS1313493163518/mikrozensus\\_2007-bericht\\_statistik\\_austria\\_04-2008.pdf](https://www.statistik.at/cms/site/attachments/4/4/1/CH2092/CMS1313493163518/mikrozensus_2007-bericht_statistik_austria_04-2008.pdf).

<sup>3</sup> Statistik Austria, Mikrozensus 2007 [https://www.statistik.at/cms/site/attachments/4/4/1/CH2092/CMS1313493163518/mikrozensus\\_2007-bericht\\_statistik\\_austria\\_04-2008.pdf](https://www.statistik.at/cms/site/attachments/4/4/1/CH2092/CMS1313493163518/mikrozensus_2007-bericht_statistik_austria_04-2008.pdf).

<sup>4</sup> Schinnagl, Wohnformen für altersgerechtes Wohnen in GBV/ÖMB/MVÖ (Hrsg), Gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Wandel (2012) 205.

<sup>5</sup> Wirtschaftskammer Österreich, Barrierefreiheit: Eine Herausforderung und eine Chance für die Wirtschaft.

<sup>6</sup> Barrierefreies Wohnen, Eine Studie von GfK Austria Growth from Knowledge GfK Austria GmbH <http://www.baufair.at/uploads/Document/99025.pdf>; Grundner, Good Practice Guide in ÖAR/Wien Work/Klagsverband, Studie „Wohnbau barrierefrei“ <http://accessible-ecommerce.wienfluss.net/about/statistische-daten/>.

<sup>7</sup> Schinnagl, Wohnformen für altersgerechtes Wohnen – Eine mietrechtliche Betrachtung, wobl 2014, 35 (43)

eren in deren Lebensumfeld abzubauen, um Menschen mit Behinderungen so die gleichberechtigte Teilhabe am Gesellschaftsleben zu gewährleisten, ihnen eine selbstbestimmte Lebensführung und ein Leben frei von vermeidbaren Beschränkungen zu ermöglichen<sup>8</sup>.

## B. Definition von Behinderung

Nach der Definition des § 3 BGStG<sup>9</sup> liegt eine Behinderung vor, wenn eine Beeinträchtigung einer körperlichen Funktion, der geistigen Fähigkeit oder der psychischen Gesundheit eines Menschen, die voraussichtlich länger als sechs Monate, somit nicht nur vorübergehend, andauert, geeignet ist, die Teilhabe am Leben in der Gesellschaft zu erschweren. Im

BGStG steht beim Begriff der Behinderung in erster Linie im Vordergrund, dass Menschen mit Behinderungen aufgrund ihrer Behinderungen benachteiligt sind, gleichberechtigt am Leben der Gesellschaft teilnehmen zu können. Die Definition des § 3 BGStG verdeutlicht Folgendes: Die Behinderung ist somit nicht die Krankheit, sondern wird diese aus der Erschwernis, am gesellschaftlichen Leben teilnehmen zu können, hergeleitet. Behinderungen gibt es viele. Sie alle stellen die Betroffenen vor erheblichen Herausforderungen.

In der nachfolgenden Tabelle werden typische Krankheitsgruppen, die zu nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnsituation führen können, angeführt:

Krankheitsgruppe	Auswirkungen dieser Krankheit auf die Wohnsituation
Sehbehinderungen oder Blindheit	Brailleschrift, Blindenhund, Gegensprechanlage, Gefahrenquellen Stufen, Schwellen, Kanten, fehlende Orientierungshilfen (Hinweisschilder), zu kontrastreiche Farben, dunkle Räume, Ganzglastüren, optische Signale schwer erkennbar (zu ersetzen durch akustische Signale, Lift mit Klingelzeichen)
Down-Syndrom	Therapiehund, sprachliche Barrieren (komplizierte Texte, leichte Sprache, Schrift)
Hörbehinderungen oder Gehörlosigkeit	Problem bei unausgeglichenen raumakustischen Bedingungen (schallmindernde Maßnahmen oftmals erforderlich), Gegensprechanlage (Ergänzung akustischer Signale wie Klingel oder Telefon durch Lichtsignale), essentiell für gehörlose Menschen ist die Beleuchtung der Räumlichkeiten, Sicherheitshinweise auch in visueller Form (blinkende Alarmanlage oder Rauchmelder)
Mobilitätseinschränkungen (zB Herz-Kreislauf-Erkrankungen, Rheuma, etc)	Aufzug, höhenverstellbare WC-Sitze, Stützgriffe in Bad und WC, Rollator, Stolperfallen Teppiche oder Telefonkabel, Rollator, Rollstuhl (barrierefreier Zugang zu Wohnhaus und entsprechende Größe des Aufzugs erforderlich), Gefahren bei feuchten Treppen oder Fliesen, Türen mit Drehknöpfen
Rollstuhlfahrer	barrierefreier Zugang zu Wohnhaus und Aufzug notwendig, Gefahr durch verstellte Eingänge, Durchgänge mit Blumenkisten oder Schuhkästen, entsprechende Größe des Aufzugs und der Türbreiten, barrierefreie Sanitäreinrichtungen

<sup>8</sup> Hofer/Iser/Miller-Fahringer/Rubisch, Behindertengleichstellungsrecht § 1 Rz 6; Ganner, Barrierefreies Wohnen im Sinne des Bundes-Behindertengleichstellungsgesetzes und der UN-Behindertenrechtskonvention, immolex 2014, 278.

<sup>9</sup> § 3 BGStG: „Behinderung im Sinne dieses Bundesgesetzes ist die Auswirkung einer nicht nur vorübergehenden körperliche, geistigen oder psychischen Funktionsbeeinträchtigung oder Beeinträchtigung der Sinnesfunktionen, die geeignet ist, die Teilhabe am Leben in der Gesellschaft zu erschweren. Als nicht nur vorübergehend gilt ein Zeitraum von mehr als voraussichtlich sechs Monaten.“



Krankheitsgruppe	Auswirkungen dieser Krankheit auf die Wohnsituation
Kleinwuchs	Höhe der Lichtschalter, Küche, Wasseranschlüsse, Duschvorrichtungen, Briefkästen, Hausaushänge
(Querschnitts-)Lähmung	Rollstuhl, barrierefreier Zugang zu Wohnhaus, Aufzug und Wohnung (entsprechende Größe des Aufzugs und der Türbreiten), barrierefreie Sanitäreinrichtungen
Multiple Sklerose	Rollator, Rollstuhl, barrierefreier Zugang zu Wohnhaus, Aufzug und Wohnung (entsprechende Größe des Aufzugs und der Türbreiten), barrierefreie Sanitäreinrichtungen
Parkinson	barrierefreier Zugang zu Wohnhaus, Aufzug und Wohnung, Aufzug, barrierefreie Sanitäreinrichtungen, Gefahrenquellen Schwellen, Kanten
Psychische Erkrankungen	Therapiehund, sprachliche Barrieren (komplizierte Texte, leichte Sprache, Schrift)
Sprachstörungen/Stummheit	Gegensprechanlage (Lichtsignale)

Quelle: eigene Darstellung

### C. Anwendungsbereich BGStG

Gemäß § 2 BGStG kommt das BGStG neben dem Bereich der hoheitlichen Vollziehung und der Privatwirtschaftsverwaltung des Bundes auch für Rechtsverhältnisse zur Anwendung, die den Zugang zu und die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen betreffen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, sofern die unmittelbare Regelungskompetenz des Bundes gegeben ist. Mitumfasst ist auch die Anbahnung und Begründung von Rechtsverhältnissen sowie die Inanspruchnahme oder Geltendmachung außerhalb eines Rechtsverhältnisses. Eine Immobilie – eine Wohnung, ein Geschäftsraum oder ein Garagenplatz –, die in Informationsbroschüren, Zeitschriften, Prospekten, Web-Sites von Immobilienmaklern oder Onlineimmobilienportalen zum Kauf oder zur Miete einem unbestimmten Adressatenkreis angeboten wird, steht somit der Öffentlichkeit, dh der Allgemeinheit, zur Verfügung<sup>10</sup>.

Familienrechtliche Rechtsverhältnisse wie zB Obsorge oder Geschäfte zwischen Privaten, bei denen der Vertragsgegenstand nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung steht<sup>11</sup> wie etwa

<sup>10</sup> Ganner, Barrierefreies Wohnen im Sinne des Bundes-Behindertengleichstellungsgesetzes und der UN-Behindertenrechtskonvention, immoLex 2014, 278.

<sup>11</sup> Hofer/Iser/Miller-Fahringer/Rubisch § 2 Rz 20.

die Vermietung einer Wohnung an einen Freund, sind vom BGStG nicht umfasst.

In Zusammenhang mit Immobilien kommen beim **öffentlichen Anbieten von Geschäfts- und Wohnräumen** als Adressaten des im BGStG verankerten Diskriminierungsverbots im Falle einer Veräußerung der jeweilige Eigentümer und bei Vermietung der jeweilige Vermieter in Betracht. Werden Dienstleistungen oder Güter in einem Geschäftsraum öffentlich angeboten, so richtet sich das BGStG im Falle eines vermieteten oder verpachteten Geschäftslokals an den jeweiligen Mieter oder Pächter; betreibt ein Wohnungseigentümer das Geschäftslokal, so ist dieser Adressat des Diskriminierungsverbots. Zu beachten ist in allen Fällen, dass dies auch für Unternehmer-Unternehmer- sowie Verbraucher-Verbrauchergeschäfte gilt.<sup>12</sup>

### D. Diskriminierungsverbot

Niemand darf gemäß § 4 BGStG aufgrund einer Behinderung unmittelbar oder mittelbar diskriminiert werden. Der Diskriminierungsschutz erstreckt sich auch auf Personen, die aufgrund ihres Naheverhältnisses zu einem Menschen mit Behinderung diskriminiert werden. Darunter können beispielsweise

<sup>12</sup> Hofer/Iser/Miller-Fahringer/Rubisch § 2 Rz 19.

nicht nur nahe Angehörige, sondern auch andere Personen wie Betreuer oder Pflegepersonal fallen. Bei Wohnungssuche liegt eine Diskriminierung vor, wenn Eltern eines behinderten Kindes einen Mietvertrag für eine Wohnung mit dem Hinweis auf die Behinderung des Kindes nicht erhalten.<sup>13</sup>

### E. Diskriminierung

Eine **unmittelbare** Diskriminierung iSd § 5 Abs 1 BGStG ist gegeben, wenn eine Person aufgrund einer Behinderung eine weniger günstige Behandlung erfährt als eine andere Person. Unmittelbare Diskriminierungen können niemals sachlich gerechtfertigt sein<sup>14</sup>. Zu prüfen ist aber immer, ob eine vergleichbare Situation vorliegt<sup>15</sup>. Diese ist etwa dann gegeben, wenn der Makler mitteilt, dass der Vermieter generell keine Mietverträge mit Menschen mit Behinderung abschließt. Eine diesbezügliche Weigerung, Bestandobjekte grundsätzlich nicht an Menschen mit Behinderung zu vermieten, steht im direkten Zusammenhang mit der Behinderung.

Eine **mittelbare** Diskriminierung im Sinne des § 5 Abs 2 BGStG liegt vor, wenn dem Anschein nach neutrale Vorschriften, Kriterien oder Verfahren sowie Merkmale gestalteter Lebensbereiche Menschen mit Behinderung gegenüber anderen Personen in besonderer Weise benachteiligen können, es sei denn, die betreffenden Vorschriften, Kriterien oder Verfahren sowie Merkmale gestalteter Lebensbereiche sind **durch ein rechtmäßiges Ziel sachlich gerechtfertigt und die Mittel sind zur Erreichung dieses Zieles angemessen und erforderlich**.

„Dem Anschein nach“ neutral sind Vorschriften dann, wenn sie an einen anderen Tatbestand anknüpfen als an jenen der Behinderung. Dazu zählen nach den Erläuternden Bemerkungen<sup>16</sup> auch Hausordnungen oder Allgemeine Geschäftsbedingungen. Werden diese Vorschriften in der Praxis angewendet, könnten sie ab diesem Zeitpunkt objektiv geeignet sein, Menschen mit Behinderungen gegenüber anderen Personen in besonderer Weise zu benachteiligen. Beispielsweise

könnte in einer Hausordnung die Haltung von Tieren verboten sein, was nachteilige Auswirkungen für Menschen mit einer Sehbehinderung zur Folge hätte. Aber auch eine Bestimmung in der Hausordnung, dass das Abstellen von Gegenständen im Stiegenhaus generell verboten ist, ohne Ausnahmen etwa für Rollstuhlfahrer oder für Menschen, die auf einen Rollator angewiesen sind, zu treffen, kann zu einer mittelbaren Diskriminierung führen.

Nicht nur dem Anschein nach neutrale Vorschriften, sondern auch in der Umwelt vorhandene **Barrieren** können Menschen mit Behinderungen die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben einschränken, erschweren oder sogar verhindern. Diese in der Umwelt vorhandenen Barrieren werden vom Gesetzgeber als „**Merkmale gestalteter Lebensbereiche**“ bezeichnet. Dies gilt insbesondere auch im Bereich des Wohnens. Es kann sich um baulich-technische, kommunikationsbedingte oder sonstige Barrieren handeln. Unter baulichen Barrieren sind beispielsweise Erschwernisse für mobilitätsbeeinträchtigte Menschen durch Stufen, Bodenschwellen oder zu geringe Türbreiten zu verstehen<sup>17</sup>. Kommunikationsbedingte Barrieren können aufgrund fehlender taktiler, akustischer oder optischer Orientierungshilfen für sinnesbehinderte Menschen vorliegen<sup>18</sup>.

Durch ein rechtmäßiges Ziel kann eine mittelbare Diskriminierung **sachlich gerechtfertigt** sein, sofern die Mittel zur Erreichung des Zieles angemessen und dafür erforderlich sind. Sachliche Rechtfertigung bedeutet, dass die Benachteiligung an sich frei von Willkür und somit nachvollziehbar ist. **Sachliche Rechtfertigung iSd § 5 Abs 3 BGStG** ist etwa gegeben, wenn die Herstellung von Barrierefreiheit mit feuerpolizeilichen oder sonstigen sicherheitsrelevanten Bestimmungen oder mit Vorschriften den Denkmal- oder Umweltschutz betreffend in Konkurrenz steht oder wenn es durch die Beseitigung der Barriere zu einer gesundheitlichen Beeinträchtigung kommen könnte<sup>19</sup>. Als sachlich gerechtfertigt können zB schwer zu öffnende Brandschutztüren in Betracht kommen, die den Zweck haben, für eine gewisse Zeit die Ausbreitung von Feuer zu verhindern und die den im Wohngebäude lebenden Menschen

<sup>13</sup> ErläutRV 836 BlgNR 22 GP 7.

<sup>14</sup> ErläutRV 836 BlgNR 22 GP 7.

<sup>15</sup> Hofer/Iser/Miller-Fahringer/Rubisch § 5 Rz 4.

<sup>16</sup> ErläutRV 836 BlgNR 22 GP 7.

<sup>17</sup> Hofer/Iser/Miller-Fahringer/Rubisch § 5 Rz 12.

<sup>18</sup> ErläutRV 836 BlgNR 22 GP 7.

<sup>19</sup> Hofer/Iser/Miller-Fahringer/Rubisch § 5 Rz 15.

Schutz bieten sollen<sup>20</sup>.

#### F. Unverhältnismäßige Belastungen

Gibt es entweder keine sachliche Rechtfertigung für die Benachteiligung von Menschen mit Behinderung bzw gibt es trotz sachlicher Rechtfertigung gelindere Mittel zur Erreichung dieses Zieles, ist in einem nächsten Schritt zu prüfen, ob **die Beseitigung** jener Bedingungen, die eine Benachteiligung begründen, insbesondere von Barrieren, rechtswidrig oder wegen unverhältnismäßiger Belastungen **unzumutbar** wäre.

Ob Belastungen, die mit der Herstellung von Barrierefreiheit einhergehen, **unverhältnismäßig** sind (§ 6 Abs 2 BGStG), ist im Rahmen einer **Zumutbarkeitsprüfung** vorzunehmen. Dabei ist insbesondere auf die in § 6 Abs 2 BGStG angeführten Kriterien Bedacht zu nehmen. In vielen Fällen wird eine wirtschaftliche Prüfung vorzunehmen sein<sup>21</sup>. Härtefälle wie die wirtschaftliche Gefährdung eines Betriebes sollen vermieden werden, sofern Barrierefreiheit nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand hergestellt werden kann. Ist der Eigentümer als Vermieter Adressat des Diskriminierungsverbots, ist zu beachten, dass für die Frage der wirtschaftlichen Leistungskraft nicht die Höhe der Hauptmietzinsreserven oder der Reserven über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen als Bezugsgröße herangezogen werden darf.

**Förderungen (Z 3)** sind nur insoweit zu berücksichtigen, als sie tatsächlich gewährt werden. Bemüht sich der Vermieter als Adressat des Diskriminierungsverbots jedoch nicht um Förderungsmittel, die vom Bund, Land oder sonstigen Rechtsträgern für barrierefreies Sanieren oder Bauen gewährt werden, darf bei der Frage der Verhältnismäßigkeit und Zumutbarkeit der Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit nur jener Betrag angesetzt werden, der **sich bei widmungsgemäßen Einsatz von Förderungsmitteln tatsächlich errechnen würde**.

Beim **Zugang zum Wohnraum** ist darüber hinaus gemäß § 6 Abs 2 Z 6 BGStG von der betroffenen Person darzulegen, dass ein **individueller Bedarf** an der Benutzung dieser Wohnung besteht. Eine Diskriminierung

liegt daher nur dann vor, wenn eine Person mit Behinderung an der konkreten Wohnung ein spezielles Interesse hat, beispielsweise weil in der unmittelbaren Umgebung oder sogar in dem Wohngebäude ein Angehöriger wohnt, der die betroffene Person pflegt.

Bei der Zumutbarkeitsprüfung ist auch auf das Vorliegen spezieller Bestimmungen über ein barrierefreies oder behindertengerechtes Bauen Bedacht zu nehmen. Schreibt beispielsweise **eine Bauordnung** eines Landes wie etwa § 43 des Oberösterreichischen Bautechnikgesetzes bei Neubauten eine Mindestanzahl von Behindertenparkplätzen vor, so wird wohl das Nicht-Überschreiten dieser Mindestzahl allein keine Diskriminierung begründen. Eine Diskriminierung ist aber anzunehmen, wenn ein großer Wohnbauträger – insbesondere bei Inanspruchnahme von Förderungsmitteln –, der Wohnungen, Geschäftsräume oder Stellplätze, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, anbietet, generell keine Behindertenparkplätze oder behindertengerechte oder barrierefreie Wohnungen anbietet, weil diesbezüglich eine Verpflichtung in der Bauordnung fehlt.

#### G. Zumutbare Maßnahmen zur Verbesserung der Situation

Die Intention des BGStG-Gesetzgebers ist, einen „diskriminierungsfreien Zustand“ und ein barrierefreies Lebensumfeld zu erreichen. Aus diesem Grunde wird gemäß § 6 Abs 3 BGStG verlangt, dass auch in all jenen Fällen, in denen eine vollständige barrierefreie Herstellung mit einem unverhältnismäßigen Kostenaufwand verbunden ist, noch in einem abschließenden Schritt zu prüfen ist, ob nicht durch **zumutbare Maßnahmen** („Teillösungen“) ein Zustand hergestellt werden kann, der eine maßgebliche Verbesserung der Situation der betroffenen Person im Sinne einer größtmöglichen Annäherung an eine Gleichbehandlung darstellt. Wurden solche Verbesserungsmaßnahmen unterlassen, liegt trotzdem eine mittelbare Diskriminierung vor, obwohl die Beseitigung der Barriere nicht zumutbar ist. Ist beispielhaft der Einbau eines Aufzuges technisch oder wirtschaftlich einem Vermieter nicht zumutbar, so kann – sofern dies die Mindestdurchgangsbreiten der Stiegenhausgänge und –treppen erlauben – etwa

<sup>20</sup> ErläutRV 836 BlgNR 22 GP 8.

<sup>21</sup> ErläutRV 836 BlgNR 22 GP 8.



der Einbau eines Plattformtreppenliftes eine mögliche und auch zumutbare Maßnahme zur Verbesserung der Situation darstellen<sup>22</sup>.

## H. Legaldefinition Barrierefreiheit

Im alltäglichen Sprachgebrauch – insbesondere auch in der Immobilienbranche – wird der Begriff „barrierefrei“ meistens mit „rollstuhlgerecht“, manchmal auch mit „behindertengerecht“ oder „altersgerecht“ gleichgesetzt. Auch Bauordnungen wie etwa § 115 Wiener Bauordnung oder Wohnbauförderungsbestimmungen nehmen oftmals bei den baulich-technischen Anforderungen und beim Begriff der Barrierefreiheit nur auf eine Gruppe von Menschen mit Behinderungen, nämlich jene der Rollstuhlfahrer, Bedacht. Doch Barrierefreiheit bedeutet weit aus mehr. § 6 Abs 5 definiert Barrierefreiheit und beschreibt, was im Geltungsbereich des BGStG unter diesem Begriff zu verstehen ist. Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Die **Definition von Barrierefreiheit nach § 6 Abs 5 BGStG** ist möglichst weit gefasst worden, um die mannigfaltigen Behinderungen in unserer Umwelt entsprechend berücksichtigen zu können. Barrierefreiheit schließt aber nicht aus, dass Menschen mit Behinderungen dennoch aufgrund ihrer individuellen Behinderung auch bei bestmöglicher Gestaltung ihres Lebensumfelds nicht doch auch auf Hilfen angewiesen sein müssen.

Die Standards der Barrierefreiheit sind einem stetigen Wandel unterworfen. Aus technischer Sicht können zur Auslegung von Barrierefreiheit von Gebäuden die einschlägigen ÖNORMEN (zB ÖNORM B 1600) oder die OIB-Richtlinie 4 herangezogen werden<sup>23</sup>. Die OIB-Richtlinie 4 beinhaltet bautechnische Vorschriften zum Thema Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit für Gebäude.

**§ 6 Abs 5 BGStG definiert den Begriff der Barrierefreiheit lediglich für den Anwendungsbereich des BGStG. § 6 Abs 5 BGStG verpflichtet jedoch nicht allgemein irgendjemanden, Barrierefreiheit herzustellen oder berechtigt, Maßnahmen zur Herstel-**

**lung von Barrierefreiheit zu erzwingen**<sup>24</sup>. Dazu bedarf es weiterer Bestimmungen. Die Legaldefinition des BGStG beinhaltet auch keine Verpflichtung des (Landes-)Gesetzgebers, baurechtliche oder andere gesetzliche Bestimmungen anzupassen. Wohl aber regelt das Gesetz im Rahmen des Geltungsbereichs des BGStG die Rechtsfolgen von Diskriminierung auf Grund von nicht vorliegender Barrierefreiheit<sup>25</sup>.

## I. Rechtsfolgen bei Verletzung des Diskriminierungsverbots

Bei Verletzung des Diskriminierungsverbotes hat die betroffene Person gemäß § 9 BGStG Anspruch auf Schadenersatz und zwar sowohl auf Ersatz des materiellen wie auch des immateriellen Schadens. Bei der Bemessung sind Dauer der Diskriminierung, Schwere des Verschuldens, Erheblichkeit der Beeinträchtigung und Mehrfachdiskriminierungen zu berücksichtigen. Trotz des Schutzes durch das BGStG verbessert sich aber letztendlich das Wohn- und Lebensumfeld für den betroffenen Menschen mit Behinderung nicht, weil ihm **kein Anspruch auf Unterlassung oder Beseitigung der (physischen/baulich-technischen) Barriere zusteht**.<sup>26</sup>

Vor der Geltendmachung von Ansprüchen bei Gericht ist gemäß § 10 Abs 2 BGStG ein verpflichtendes Schlichtungsstellenverfahren beim Bundessozialamt in Form einer Mediation durchzuführen. Findet innerhalb von drei Monaten keine gütliche Einigung statt, so kann die betroffene Partei Klage beim ordentlichen Gericht erheben. Im Bereich der hoheitlichen Vollziehung der Gesetze sind die Ansprüche im Rahmen der Amtshaftung geltend zu machen.

## J. Stufenweises Inkrafttreten

Nach Ablauf der Übergangsbestimmungen mit 31.12.2015 ist das mit 1.1.2006 in Kraft getretene BGStG nunmehr auf sämtliche Bauwerke, dh auch auf diejenigen, welche vor dem 1.1.2006 errichtet wurden, anzuwenden. Somit wird keine Unterscheidung mehr zwischen alten und neu errichteten Bauwerken vorgenommen. Das BGStG kann so-

<sup>22</sup> Hofer/Iser/Miller-Rahringer/Rubisch, Behindertengleichstellungsrecht § 6 BGStG Rz 15.

<sup>25</sup> ErläutRV 836 BlgNR 22 GP 9.

<sup>26</sup> Frey/Ladstätter, Soft Law und gerichtliche Durchsetzung im Behindertengleichstellungsgesetz, juridikum 2015, 120.

<sup>22</sup> Trojan, Barrierefreiheit im Althaus aus Sicht der Wiener Wohnbauförderung, immolex 2011, 337.

<sup>23</sup> Trojan, immolex 2011, 337.

mit zukünftig für ein diskriminierungs- und barrierefreies und selbstbestimmtes Leben und Wohnen einen wichtigen Beitrag leisten.

### III. CHECKLISTE BARRIEREFREIHEIT

In der nachstehenden Checkliste wird die bisherige Judikatur der österreichischen Landesgerichte und des Obersten Gerichtshofs zum Thema **Barrierefreiheit im Wohnrecht** überblicksartig zusammengefasst.

STICHWORT	RECHT-SPRECHUNG	FUNDSTELLE
<b>MIETVERTRAGSABSCHLUSS</b>		
<b>Zugesicherte Eigenschaft Aufzugsbenutzung</b>		
Wird bei Abschluss eines Mietvertrags über eine Arztpraxis Barrierefreiheit ausdrücklich zugesichert, führt die Neuerrichtung einer neuen nicht mehr rollstuhltauglichen Aufzugsanlage während der Bestanddauer des Mietverhältnisses zu einer Beeinträchtigung des vertraglich vereinbarten Zustands.	5 Ob 72/06h	MietSlg 58.211 = immolex 2006/130
Wird eine Wohnung ausdrücklich als behindertengerecht vermietet, ist der Vermieter vertraglich verpflichtet, auch einen barrierefreien Zugang mit dem Rollstuhl auf den mitvermieteten Balkon (entsprechende Breite der Balkontüren, ebenerdiger Zugang zum Balkon) herzustellen.	3 Ob 185/15z	immolex 2015/103
<b>BENÜTZUNG DES STIEGENHAUSES</b>		
<b>Kinderwagen</b>		
Nach Ortsgebrauch und Verkehrssitte gehört zum Gebrauch der Bestandsache auch jener des Zubehörs, also die freie Benützung der Zugänge. Bei der Benützung der allgemeinen Teile des Hauses durch einen Mieter dürfen die anderen Mitbenützer und auch der Hauseigentümer nicht wesentlich behindert werden. Grundsätzlich ist ein Mieter daher berechtigt, einen Kinderwagen ständig im Hausflur und vorübergehend im Bereich des Stiegenaufganges abzustellen.	LGZ Graz 3 R 346/93	MietSlg 46.118
Durch das Abstellen eines Kinderwagens im Garten durch die den Mieter besuchende Tochter werden die Grenzen des dem Mieter zustehenden Mitbenützungsrechts des Gartens (keine vertragliche Abgrenzung oder bestimmte Zweckgebundenheit gegeben) nicht überschritten. Entscheidend sind Ortsgebrauch und Verkehrssitte.	5 Ob 285/65	MietSlg 17.152
<b>ERHALTUNGS- UND VERBESSERUNGSARBEITEN</b>		
<b>Behindertenaufzug</b>		
Der Einbau eines Behindertenaufzugs nach § 4 Abs 5 MRG ist im außerstreitigen Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 2 MRG durchzusetzen.	5 Ob 45/91	MietSlg 43.301

STICHWORT	RECHT-SPRECHUNG	FUNDSTELLE
<b>DULDUNGSPFLICHTEN § 8 MRG</b>		
<b>Errichtung von Laubengängen zur Erreichbarkeit eines Liftes</b>		
Mit der Errichtung von Laubengängen sollen 12 in den Hoftrakten gelegene Wohnungen über den im Straßentrakt vorgesehenen Lift barrierefrei erreichbar gemacht werden. Auch wenn für die an die Laubengänge angrenzenden Wohnungen gewisse Nachteile an Sicherheit, Belichtung oder Belüftungsmöglichkeit drohen, überwiegt bei der gebotenen Gesamtbetrachtung der Vorteil eines verbesserten barrierefreien Zugangs. Die Mieter haben daher diese Verbesserungsarbeit nach § 8 Abs 2 Z1 MRG zu dulden.	5 Ob 20/11v	immolex-LS 2012/3
<b>VERBESSERUNGEN § 9 MRG</b>		
<b>Einbau eines Plattformtreppenlifts</b>		
Der Einbau eines Plattformtreppenlifts von den ebenerdigen Ordinationsräumlichkeiten eines Röntgeninstituts in den mitgemieteten Keller, welcher nicht als Ordination gewidmet ist, ist nicht vom Änderungsrecht des Mieters nach § 9 MRG umfasst. (Der Gebrauch des Kellers als Ordination würde eine unzulässige Erweiterung der Bestandrechte darstellen.)	5 Ob 310/04f	MietSlg 57.274
<b>SCHUTZ- UND SORGFALTSPFLICHTEN DES VERMIETERS</b>		
Der Vermieter einer behindertengerechten Wohnung muss nicht Schadenersatz leisten, wenn der gelähmte Mieter beim Öffnen der Hauseingangstüre aus dem Rollstuhl stürzte, weil er einen größeren Druck als üblich ausüben musste. Eine Verpflichtung zur lückenlosen Überwachung der Einstellung eines Türschließers des Haustores (hier: in einem „behindertengerechten“ Haus) würde die Erhaltungspflicht des Vermieters überspannen.	1 Ob 39/08d	MietSlg 60.230
<b>BARRIEREFREIHEIT UND MIETZINSMINDERUNG</b>		
Wird bei Abschluss eines Mietvertrags über eine Arztpraxis Barrierefreiheit ausdrücklich zugesichert und anstelle des bisherigen ein neuer Lift hergestellt, ohne rollstuhlgerecht zu sein, berechtigt dies zur Mietzinsminderung.	5 Ob 72/06h	immolex 2006/130

STICHWORT	RECHT-SPRECHUNG	FUNDSTELLE
<b>BARRIEREFREIHEIT UND WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT</b>		
<b>Herzerkrankung versus Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen WE durch Lifteinbau</b>		
Eine zu erwartende Verringerung der Sonnenbestrahlung der hofseitigen Fenster von bis zu einer halben Stunde pro Tag und eine, wenn auch sehr geringe, Geräuschbeeinträchtigung verhindern die Errichtung einer Aufzugsanlage im Innenhof, deren Mindestabstand zu den Nachbarn unter 3 m liegt. Dies obwohl der Lebensgefährte der Dachgeschosswohnungseigentümerin (Klägerin) an einer Herzerkrankung leidet. Dieser ist jedoch erst vor kurzem und in Kenntnis des Umstands, dass die Wohnung nicht barrierefrei erreichbar ist, in die Wohnung der Klägerin übersiedelt.	5 Ob 41/14m	immolex 2014/66
<b>Vorteil eines barrierefreien Zugangs</b>		
Ob eine Änderung allen Mit- und Wohnungseigentümern gem § 29 Abs 3 WEG zum Vorteil gereicht, ist nach objektiven Kriterien zu beurteilen. Auch wenn die Schaffung eines behindertengerechten, barrierefreien Zugangs zu einem Haus mit mehr als 50 Wohnungen derzeit nur einigen Wohnungseigentümern unmittelbar nützt, ist ein solcher Vorteil nicht auszuschließen.	5 Ob 18/13b	
<b>Einbau eines „Homelifts“</b>		
Ist der Einbau eines „normalen Aufzuges“ nach der Aufzugssicherheitsverordnung 2008 nicht bzw nur mit unverhältnismäßigen Mitteln möglich und verbleibt nur die Variante des Einbaus eines „Homelifts“, einen barrierefreien Zugang der Eigentumsobjekte zu erreichen, so stellt der Einbau einer solchen Aufstieghilfe eine erleichterte Zugangsmöglichkeit für alle Bewohner des Hauses dar. Eine solche Erleichterung gewinnt naturgemäß mit fortschreitendem Alter der Bewohner an Bedeutung und führt letztlich auch zu einer Werterhöhung aller WE-Objekte.	5 Ob 18/13b	MietSlg 65.493= immolex 2014/3
<b>Behindertengerechte Zugangsrampe</b>		
Die Errichtung einer behindertengerechten Zugangsrampe stellt durch die damit erleichterte Zugangsmöglichkeit eines Hauses für Behinderte, Rollstuhlfahrer, Kinderwagen, Einkaufswagen, Fahrräder und eine damit verbundene Werterhöhung aller WE-Objekte einen eindeutigen Vorteil für alle WE iSd § 29 Abs 3 WEG da, mögen sie derzeit auf eine erleichterte Benützbarkeit angewiesen sein oder nicht. Es kann jedem einzelnen geschehen, dass er durch Unfall oder Krankheit auf eine derart behindertengerechte Zugangsmöglichkeit angewiesen ist. Die Wirkung von Mehrheitsbeschlüssen und der damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen ausschließlich nach ihrem gegenwärtigen konkreten Nutzen zu beurteilen, ohne dabei zukünftige Notwendigkeiten zu bedenken, wäre daher verfehlt.	5 Ob 264/07w	MietSlg 59.445= immolex 2008/52



STICHWORT	RECHT-SPRECHUNG	FUNDSTELLE
<b>Einstimmige Zustimmung aller WE zu nachträglichen Lifteinbau</b>		
Die Errichtung eines Lifteinbaus an der Hausfassade zwecks Schaffung eines barrierefreien Zugangs zu einer im 1. Stock betriebenen Ordination, bedarf der Zustimmung aller Mit- und Wohnungseigentümer. Ein - nach Versagen der baubehördlichen Genehmigung - erheblich adaptiertes Bauvorhaben bedarf der neuerlichen Zustimmung.	5 Ob 143/11g	MietSlg 63.460= immolex 2012/58
<b>Mangelnde Barrierefreiheit und Liftkosten</b>		
Die Abänderung des Aufteilungsschlüssels hinsichtlich der Liftkosten ist dann gerechtfertigt, wenn die objektive Nutzungsmöglichkeit eines Personenaufzugs für einen WE (Arzt, der im Hochparterre eine Ordination betreibt) erheblich hinter der Nutzungsmöglichkeit anderer Miteigentümer zurückbleibt. Die Liftstation liegt nicht im Erdgeschoß, sondern im Hochparterre bzw im Keller, welche jeweils nur nach Überwinden von einigen Stufen zu erreichen ist. Von einem barrierefreien Zugang für Patienten kann nicht die Rede sei.	5 Ob 48/12p	MietSlg 63.460= immolex 2012/58
<b>Benützungsregelung</b>		
Die gerichtliche Entscheidung über eine Benützungsregelung, die das Ergebnis einer umfassenden Interessenabwägung sein soll, ist eine von Billigkeitserwägungen getragene Ermessensentscheidung, bei der die subjektive Lage der einzelnen Miteigentümer, also ihre persönlichen und familiären Verhältnisse und Bedürfnisse vorrangig zu berücksichtigen sind. Hier: Die Aufteilung eines Gartens in zwei separate Bereiche beeinträchtigt die Betreuung der schwerst behinderten Tochter der Antragsgegnerin, va soweit ein behindertengerechter Zugang zur Wohnung der Antragsgegnerin betroffen wäre.	5 Ob 222/14d	
<b>BARRIEREFREIES LEBEN UND TIERHALTUNG</b>		
Ein generelles Tierhaltungsverbot iSd § 879 Abs 3 ABGB ist gröblich benachteiligend und damit unwirksam. Eine solche Klausel darf nämlich nicht auch artgerecht gehaltene Kleintiere erfassen (zB Hamster, Fische). Die Abwägung von generellen Interessen von Vermietern und Mietern ergibt, dass kein sachlicher Grund für ein vertragliches Verbot der Haltung jeglicher Tiere gegeben ist. Die Haltung wohnungsüblicher Kleintiere kann dem Mieter daher nicht wirksam untersagt werden, bei anderen Tieren kann dem Vermieter ein schützenswertes Interesse an einer Beschränkung aber nicht abgesprochen werden.	2 Ob 73/10i	immolex 2013/44 = wobl 2013/249

STICHWORT	RECHT-SPRECHUNG	FUNDSTELLE
Eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Vermieters enthaltene Bestimmung, welche die Haltung von Hunden und Katzen in der Mietwohnung generell untersagt, ist gem § 535 BGB unwirksam. Sie führt zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters, weil sie ihm eine Hunde- und Katzenhaltung ausnahmslos und ohne Rücksicht auf besondere Fallgestaltungen bzw Interessenslagen verbietet. Dem Mieter wäre hiernach die Hunde- und Katzenhaltung selbst in besonderen Härtefällen (Blinden-, Behindertenbegleit- oder Therapiehund) untersagt. Der Mieter ist aber trotz der Unwirksamkeit der Klausel nicht unbeschränkt zur Haltung von Hunden oder Katzen berechtigt. Im Einzelfall ist eine umfassende Abwägung der konkreten Belange und Interessen der Mietvertragsparteien, der anderen Hausbewohner und der Nachbarn erforderlich.	BGH VIII ZR 168/12	immolex 2013/44 = wobl 2013/249
<b>BESITZSTÖRUNG</b>		
Es liegt Eigenmacht im Sinne einer Besitzstörung § 339 ABGB vor, wenn der Vermieter durch sein Verhalten (hier: Montage einer Falttür beim Aufzug, wodurch dem klagenden Mieter die bisherige Benützung des Aufzugs mit einem Rollstuhl unmöglich gemacht wird) zwar dem Wr Aufzugsgesetz entsprach, es jedoch auch andere Möglichkeiten gibt, den Mangel des Aufzugs (türloser Fahrkorb) zu beseitigen.	LGZ Wien 40 R 334/12g	MietSlg 65.017

Mag. *Michaela Schinnagl* ist leitende Juristin der Mietervereinigung Österreichs.  
Mag. *Valerie Groeschl* ist Juristin der Mietervereinigung Österreichs.

## Die Auslaufannuität im WGG

Die zuletzt in diversen Zeitungsartikeln (*Tassilo Wallentin*, Das Geschäft mit den Genossenschaftswohnungen, *Kronen Zeitung* sowie *Anna Thalhammer*, Das Geschäft der Genossenschaften, *Die Presse*) unreflektiert kritisierte „Auslaufannuität“ des §§ 14 Abs 7 und 7a WGG verdient eine nähere Beleuchtung aus rechtlicher Sicht. In dem Zusammenhang ist auch die Frage zu klären, ob gemeinnützige Bauvereinigungen nach den Bestimmungen des WGG tatsächlich nur kostendeckend vermieten dürfen.

Philipp Ortbauer

### 1. Das Kostendeckungsprinzip und dessen Ausnahmen im Allgemeinen

Zunächst trifft es zu, dass die §§ 13, 14 WGG grundsätzlich die Mietzinsbildung nach dem Kostendeckungsprinzip anordnen. Dies wird in allgemeiner Form durch § 13 Abs 1 WGG bestimmt, wonach das Entgelt der vermieteten Objekte nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Baulichkeit erforderlich ist.

Schon § 13 Abs 1 WGG letzter Halbsatz schreibt den gemeinnützigen Bauvereinigungen allerdings im Sinne einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung die Bildung von Rücklagen vor.

Die landläufig weit verbreitete Meinung, gemeinnützigen Bauvereinigungen wäre es gesetzlich untersagt, solche Rücklagen zu bilden, stellt sich daher schon nach kurzer Betrachtung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen als falsch heraus.

Demzufolge finden sich in den zivilrechtlichen Bestimmungen des WGG eine Reihe von Ausnahmen vom Kostendeckungsprinzip (zB § 13 Abs 4-6 WGG uvm). Mit der Rücklagenbildung der gemeinnützigen Bauvereinigungen im Zusammenhang steht die Programmnorm des § 1 Abs 2 WGG, die das erwirtschaftete Vermögen der Bauvereinigungen an die Erfüllung der Aufgaben im Wohnungs- und Siedlungswesen bindet. Das in dieser und den folgenden Bestimmungen des WGG näher konkretisierte Vermögensbindungsprinzip legt also fest, dass die gemeinnützigen Bauvereinigungen die ihr zur

Verfügung stehenden Mitteln alleine für die Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesen verwenden müssen.<sup>1</sup>

### 2. Die „Auslaufannuität“ des §§ 14 Abs 7 und 7a WGG im Besonderen

Zum Begriff der „Auslaufannuität“ ist zunächst festzuhalten, dass dieser im Gesetz selbst nicht erwähnt wird, sondern sich erst in der Praxis als Bezeichnung für die durch §§ 14 Abs 7 und 7a WGG geregelte Entgeltbildung durchgesetzt hat. Ohne Zweifel stellt dabei § 14 Abs 7a WGG eine weitere Ausnahme vom Kostendeckungsprinzip dar.

Die genannten Bestimmungen sehen grundsätzlich vor, dass Vorschreibungsbeträge, die nicht mehr zur Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln (in weiterer Folge kurz „Fremdmittel“), die ursprünglich zur Deckung der Errichtungskosten der Baulichkeit aufgenommen wurden, verwendet werden, unverändert als Entgelt vorgeschrieben werden dürfen.

Im Detail ist allerdings zu beachten, dass die in unveränderter Höhe vorgeschriebenen Beträge zunächst zur verstärkten Tilgung noch (anderer) aushaftender Fremdmittel herangezogen werden müssen, diese Beträge also solange zur Deckung der Errichtungskosten herangezogen werden müssen, bis sämtliche Fremdmittel gänzlich getilgt wurden.

Ab diesem Zeitpunkt der vollständigen Tilgung besteht zum einen eine fünfjährige Verpflichtung die Auslaufannuität zur Gänze den zweckgebundenen Erhaltungs- und Ver-

<sup>1</sup> Holoubek/Hanslik in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht Kurzkommentar<sup>2</sup>, § 1 WGG Rz 2.

besserungsbeiträgen der konkreten Liegenschaft zuzuführen (§ 14 Abs 7 Z 3 WGG), zum zweiten wird die vorzuschreibende Auslaufannuität, unter Einbeziehung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, nach § 14 Abs 7a WGG betragsmäßig durch den um 30% verminderten burgenländischen Richtwert (dzt € 3,44/m<sup>2</sup>) beschränkt. Dies bedeutet, dass unter Abzug der gemäß § 14d Abs 2 Z 1 WGG höchstzulässigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge von derzeit € 1,71/m<sup>2</sup> eine „reine“ Auslaufannuität iHv € 1,73/m<sup>2</sup> verbleibt, die, nach Ablauf der fünfjährigen Bindung an die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, in die Rücklage der gemeinnützigen Bauvereinigung geht. Lediglich die Verzinsung von Eigenmitteln, die zur Finanzierung von Grundkosten aufgewendet wurden, können neben diesem Betrag zusätzlich vorgeschrieben werden.

Diese, durch die WRN 1999 eingeführte Bestimmung, führte zu einer wesentlichen Kürzung der „Auslaufannuität“. Nur zum Vergleich sei hier etwa erwähnt, dass private Wohnbauträger nach Auslaufen der Förderungsdauer einen weitaus höheren Mietzins (angemessener Mietzins nach § 16 Abs 1 Z 2 MRG) vereinbaren können.

#### a. Anrechnung des Finanzierungsbeitrages (§ 17 WGG) auf die Auslaufannuität

In der (Entgeltvorschreibungs-)Praxis der gemeinnützigen Bauvereinigungen oft übersehen, wird allerdings die Tatsache, dass der bei Anmietung vom Mieter zur Deckung der Herstellungskosten geleistete Finanzierungsbeitrag (§ 17 WGG) bei der Entgeltbildung insgesamt - und somit auch bei der Auslaufannuität nach § 14 Abs 7a WGG - mindernd zu berücksichtigen ist. Schließlich hat der OGH bereits mehrfach zutreffend erkannt, dass es sich bei diesem Finanzierungsbeitrag um eine echte Mietzinsvorauszahlung handelt und er daher bei der Entgeltbildung aliquot angerechnet werden muss.<sup>2</sup>

Durch die gemäß § 17 Abs 4 WGG festgelegte Abschreibung des Finanzierungsbeitrages von 1% jährlich, ergibt sich eine Vorauszahlung auf 100 Jahre. Nachdem die Refinanzierung der Herstellungskosten der Baulichkeit regelmäßig unter dieser Dauer bleibt,

muss der Finanzierungsbeitrag nach Tilgung sämtlicher Fremdmittel aliquot auch bei der Auslaufannuität angerechnet werden. Leistet daher der Mieter bei Anmietung einen solchen Einmalbetrag, so verbleibt für die monatliche Vorschreibung nach § 14 Abs 7a WGG nur ein Betrag unter dem obig angeführten, um 30% verminderten, burgenländischen Richtwert.<sup>3</sup>

#### b. Auswirkungen der WRN 2009 und des „Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes auf § 14 Abs 7a WGG“

Durch das „Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz“ im Jahr 2008 und die Wohnrechtsnovelle 2009 wurde § 5 RichtWG entscheidend verändert. Einerseits wurde für die Wertsicherung der Richtwerte der Vergleich der Dezemberindexwerte des VPI 1986 durch einen Vergleich der Jahresdurchschnittswerte des VPI 2000 ersetzt, andererseits wurde die vormals vorgesehene, jährliche Anpassung der Richtwerte durch einen Zweijahresrhythmus ersetzt. Durch diese Maßnahmen wurde die Wertentwicklung des Richtwerts entscheidend abgeschwächt.

Vom Gesetzgeber wurde aber offensichtlich vergessen, die am burgenländischen Richtwert orientierte Bestimmung des § 14 Abs 7a WGG anzupassen. Der Verweis des § 14 Abs 7a WGG auf „§ 5 RichtWG in der Fassung des BGBl Nr. 800/1993“ spricht zudem für einen statischen Verweis, sodass es umso mehr fraglich erscheint, ob die gesetzgeberischen Maßnahmen auch den WGG-Mietern zugutekommen. Letztlich verbietet aber mE eine verfassungskonforme Interpretation die Schlechterstellung der WGG-Mieter in diesem Bereich. Unter Berücksichtigung des Gleichheitsgrundsatzes wäre die Ungleichbehandlung von Privatmietern und WGG-Mietern sachlich nicht zu rechtfertigen. Insbesondere kann dem Gesetzgeber, der im WGG ansonsten weitgehend restriktivere Mietzinsbeschränkungen als im MRG vorsieht, nicht unterstellt werden, dass er die WGG-Mieter in diesem Bereich schlechter stellen wollte. Die durch das „Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz“ und die WRN 2009 bewirkten Änderungen des § 5 RichtWG sollten daher auch

<sup>2</sup> OGH 25.09.1998, 5 Ob 128/98d.

<sup>3</sup> so auch LGZ Wien, 38 R 112/15z.



bei der Berechnung des Betrages nach § 14 Abs 7a WGG Berücksichtigung finden.

### 3. Ausblick

Entschärft wird dieses Problem nunmehr durch die WGG-Novelle 2016. Mit Inkrafttreten am 01.07.2016 erfolgt die Deckelung der Auslaufannuität in § 14 Abs 7a WGG nicht mehr durch den um 30% verminderten burgenländischen Richtwert, sondern durch einen Grundbetrag von € 1,75/m<sup>2</sup>, der künftig allerdings nur noch die Entgeltbestandteile gemäß § 14 Abs 1 Z 1-3 WGG ersetzt. Neben diesem Grundbetrag kann der Vermieter daher den nach § 14d Abs 2 WGG zulässigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag einheben. Je nach zulässiger Höhe des nach § 14d Abs 2 WGG vorzuschreibenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages wird die Änderung entweder eine Entgeltminderung oder eine Erhöhung für die betroffenen Mieter bewirken.

Auch die Wertsicherung des Grundbetrages wurde von § 5 RichtWG abgekoppelt und durch eine (ähnliche) Wertsicherung im Zweijahresrythmus nach den Jahresdurchschnittswerten des VPI 2010 ersetzt. Um eine sofortige Anhebungsmöglichkeit des Grundbetrages zu vermeiden, wurde als erster Anhebungszeitpunkt ausdrücklich der 01.04.2018 festgelegt, als Ausgangsbasis der Durchschnittswert des Jahres 2015.

Weiterhin bietet § 14 Abs 7a WGG kein Anhebungsrecht auf den Grundbetrag, sondern lediglich eine Deckelung, weiterhin kann die Verzinsung von Eigenmitteln, die zur Finanzierung von Grundkosten aufgewendet wurden, zusätzlich vorgeschrieben werden. Auch eine aliquote Anrechnung des Finanzierungsbeitrages auf den Grundbetrag ist mE nach wie vor vorzunehmen.

### 4. Resumée

Die Auslaufannuität nach § 14 Abs 7a WGG ist nach Refinanzierung der Herstellungskosten nur eine von vielen im WGG vorgesehenen Ausnahmen vom Kostendeckungsprinzip. Um den gemeinnützigen Bauvereinigungen zu ermöglichen, entsprechende Finanzierungen für Neubauten und Sanierungen zustande zu bringen, wird es aber auch in Zukunft notwendig sein, eine

beschränkte Form der Rücklagenbildung zu ermöglichen.

---

Mag. *Philipp Ortbauer* ist Jurist der Mietervereinigung Österreichs.

## Vergleich: Brennwerttherme – Heizwerttherme

Neuerdings gesetzlich vorgeschrieben ist die Brennwerttherme zum Unterschied von der herkömmlichen Heizwerttherme. Im Prinzip wäre das gut so, weil die im Brennstoff latente (= versteckte, ruhende) chemische Energie besser genützt wird, wir bekommen mehr Nutzen für das zwecks Heizen aufgewendete Geld.

Stimmt das immer oder gibt es einen Klumpfuß? In welchen Fällen muss man unbedingt achtgeben, weil man sonst auf den höheren Kosten für die Brennwerttherme sitzen bleibt? Generell aber bleibt die Frage nach dem Kosten/Nutzen Verhältnis. Die folgenden Zeilen sollen zu letzterer Frage einen klaren Hinweis für die Antwort geben, sowohl technisch wie ökonomisch.

Friedrich Legerer

In der Haustechnik sprechen wir von den Begriffen „Wärmegewinnung“ und „Wärmeverteilung“. Unter Wärmegewinnung meinen wir in unserem Fall die Therme, wo die chemisch gebundene Energie des Brennstoffes, z.B. des Erdgases, mit dem Sauerstoff der Luft durch Verbrennung in Wärme umgewandelt wird. Als Wärmeverteilungssystem verstehen wir die Radiatoren und/oder die Fußbodenheizung, alles Nötige für die Wärmeabgabe in den Raum oder die Räume. Unmittelbar einleuchtend ist, dass Wärmegewinnung und Wärmeverteilung zusammenpassen müssen, eine „Anpassung“ muss vorhanden sein.

### Verbrennung, „Brennwert“ und „Heizwert“

Was geschieht bei der Verbrennung? Es findet eine chemische Reaktion des Brennstoffes mit dem Sauerstoff der Luft statt, wobei Wärme abgegeben wird, man nennt dies einen exothermen chemischen Prozess. Es findet eine Umwandlung vom Brennstoff mit dem Sauerstoff zu CO<sub>2</sub> (Kohlendioxid) und H<sub>2</sub>O (Wasser) statt; es entsteht Rauchgas oder Verbrennungsgas, das eben aus den erwähnten Bestandteilen (CO<sub>2</sub>, H<sub>2</sub>O) plus dem Stickstoff der verbrauchten Verbrennungsluft und einem Luftüberschuss besteht. „Exothermer Prozess“ heißt: Es entsteht Wärme, man sagt „Wärme wird frei“. Die Wärmemenge kann entweder in Kilojoule (kJ) oder in Kilokalorien (kcal) angegeben werden. Der Unterschied zwischen Heizwert und Brennwert besteht darin, dass beim Heizwert das aus der chemischen Reaktion entstehende Wasser als Dampf im Verbrennungsgas verbleibt während im Falle des Brennwertes dieses Wasser kondensiert wird,

somit der Brennwert um die Kondensationswärme des Wasserdampfes (= Verdampfungswärme der gleichen Menge flüssigen Wassers größer ist). Die Brennwerttherme soll also diese Energiemenge nützen; der Brennwert ist grob gerechnet etwa 10% grösser als der Heizwert; Erdgas besteht zu 99% aus Methan, wofür der Heizwert um 10% kleiner als der Brennwert ist (Heizwert = 36'000 kJ/Normkubikmeter, Brennwert = 40'000 kJ/Normkubikmeter; „Normkubikmeter“ – bei einem Gas muss man zum Volumen Druck und Temperatur angeben, Normdruck = 1013 mbar; Normtemperatur = 15°C). Eine Einsparung von maximal 10% der Energie ist also die Obergrenze, die allerdings nicht erreichbar ist, wie nachstehend dargelegt wird.

Die technische Grenze aus der Gegenüberstellung der Methoden:

1. „Wärme ist eine Energieform“ sagt der erste Wärmehauptsatz, ein Grundgesetz, das generell einsichtig ist.

2. „Jedoch nicht ganz!“ sagt der nicht so jedermann einsichtige 2. Wärmehauptsatz. Die Einschränkung besteht in der geringeren Möglichkeit in andere Energieformen umzuwandeln. Während alle Energieformen in einander umgewandelt werden können, ist diese Umwandlung der Wärme nur beschränkt möglich. Es hängt vom Temperaturniveau ab, wie groß der Anteil der Wärme ist, der umgewandelt werden kann; je höher umso besser! Folglich ist die Wärme zu höherem Temperaturniveau mehr wert, also wertvoller.

Im Kessel (=Therme) muss vom Rauchgas die

Wärme auf das zirkulierende heiße Wasser für die Heizung übertragen werden; das heiße Wasser wiederum gibt die Wärme die Radiatoren ab, wobei es abgekühlt wird. Herkömmlichen Radiatorheizungen sind ausgelegt auf 90°C Vorlauftemperatur und 70°C Rücklauf-temperatur, also 80°C Mitteltemperatur. Der Wärmefluss darf als proportional zum Produkt aus Wärmetauscherfläche und Temperaturdifferenz zur Raumtemperatur angesehen werden, z.B.  $k \times (80-25) \times \text{Fläche}$ . Im Fall der Brennwerttherme muss das Rauchgas wesentlich unter den Taupunkt abgekühlt werden, somit liegt die Mitteltemperatur des Heizwassers bei 50°C, die Temperaturdifferenz ist als 25°C verglichen zu 55°C der Heizwerttherme; somit ist etwas mehr als eine Verdoppelung der Radiatorfläche nötig, wodurch man Stellfläche für Mobiliar verliert oder man nimmt Zuflucht zu einer Fußbodenheizung, die übrigens ein ausgesprochen angenehmes Raumklima ergibt, jedoch nicht immer möglich ist. Die Anpassung der Wärmeverteilung an die Wärmeerzeugung muss unter allen Umständen stattfinden; diese ist bei Nachrüstung zu den Kosten hinzu zu rechnen.

Die Abgastemperatur der Heizwerttherme muss hoch genug sein, um eine Kondensation des Wasserdampfes im Kamin auszuschließen, sie wird daher in der Regel über 160°C eingestellt (durch die Regelung an der Heizwasserrückführung), soll aber unter 230°C bleiben, andernfalls ist eine Verschmutzung der Wärmetauscherfläche zu vermuten. Im Fall der Brennwerttherme soll die Abgastemperatur so tief als möglich abgesenkt werden, um die größtmögliche Kondensation zu erzielen, d. h. aber nach den vorangegangenen Überlegungen, dass die Wärmetauscherfläche der Brennwerttherme wesentlich grösser sein muss als die der Heiztherme, darum muss die Brennwerttherme mehr kosten; dazu kommt aber noch, dass die wenigen korrodierenden Schadstoffe im Kondensat gelöst sind, somit für den Wärmetauscher in der Therme ein korrosionsbeständigeres Material verwendet werden muss als für den der Heizwerttherme, dessen Wärmeleitfähigkeit geringer ist. Zusammenfassend, der höhere Anschaffungspreis der Brennwerttherme ist durch eine größere Menge und ein teureres Material zu rechtfertigen. Weiters, da im Fall der Brennwerttherme für das Rauchgas kein Auftrieb im Kamin

vorhanden ist, muss der fehlende Kaminzug durch Ventilation ersetzt werden, wofür elektrische, also umwandelbare Energie benötigt wird, die höherwertig zu gewichten ist als die zusätzlich gewonnene Wärmeleistung. Um das letzte Quäntchen Wärmeenergie aus dem Brennwert heraus zu quetschen, wird im Gegenstrom die Verbrennungsluft (LAS-Rohr) vom Brennerventilator angesaugt während bei kleineren Heizwertthermen (kleiner als 50kW) eine atmosphärischer Verbrennung stattfindet. Zweifelsfrei schließt die Methode mit dem LAS Rohr Unfälle wegen Sauerstoffmangels aus. Volkswirtschaftlich, umwelttechnisch gesehen ist der Gewinn aus Brennwertheizungen marginal, wenn nicht sogar zufolge des Energieverbrauchs für den erhöhten Aufwand für die Herstellung kontraproduktiv.

### Wirtschaftliche Überlegung

Eine Heizwerttherme (Erdgas, 25 kW, atmosphärischer Brenner) kostet ca. € 2.500,- in der Anschaffung (Montage inbegriffen) während im Vergleich dazu für eine vergleichbare Brennwerttherme € 6.000,- aufzuwenden sind. Die Lebensdauer beider Geräte kann mit 20 Jahren angesetzt werden. Somit müssen für die Brennwerttherme (ohne Berücksichtigung von Zinsen und Inflation) €175,-/a mehr aufgewendet werden. Der Gaspreis setzt sich aus energieabhängigen und fixen Komponenten zusammen; in Wien kostet der verbrauchsabhängige Teil ca. 0,0518 €. Schätzt man den Jahresverbrauch dieser Anlage auf 25'000 kWh so kommt man in der Jahresrechnung auf Energieverbrauchs-kosten von € 1'295,-; bestenfalls kann man, wie aus dem Vergleich Brennwert/Heizwert zu erkennen ist, 10% dieser Kosten einsparen (in Wirklichkeit weniger, weil der Brennerbetrieb und die nicht ideale Anpassung der Wärmeverteilung zu berücksichtigen wären), somit steht einer Einsparung von € 129,50/a ein Mehraufwand von € 175,-/a gegenüber. Ein gutes Geschäft?

Das wurde uns durch die „ÖKODESGN-RIHTLINIE“ (Richtlinie 2009/125/EG) auf's Auge gedrückt. In der Meinung des Autor dieser Zeilen sollte die Richtlinie wegen schweren Irrtums beim EuGH bekämpft werden.

Dipl.-Ing. Dr. techn. *Friedrich Legerer* P.Eng. ist Zivilingenieur für Technische Physik i.P.



# Gewinnen Sie den Überblick im neuen Verbraucherrecht!

Das **Handbuch Verbraucherrecht** deckt alle Bereiche des Verbraucherrechts in Österreich ab: Nach einer **Einführung in den Rechtsrahmen** und die **Institutionen des Verbraucherschutzes** in Österreich und der EU gibt es zum einen den **Kernbereich** – also das **Konsumentenschutzgesetz (KSchG)** und das **Fernabsatz- und Auswärtsgeschäftegesetz (FAGG)**, zum anderen aber viele **Branchen**, wo sich in zahlreichen anderen Gesetzen wie dem **Zahlungsdienstegesetz (ZaDiG)**, dem **Verbraucherkreditgesetz (VKrG)** oder dem **Telekommunikationsgesetz (TKG)** ebenfalls Verbraucherschutzregelungen finden. So gibt es Kapitel zu **Finanzdienstleistungen**, zu **Versicherungen**, zum **Reiserecht**, zum **Telekommunikationsrecht**, zum **Wohnrecht**, zu **E-Commerce**, zu **Produkthaftung und -sicherheit**. Aber auch – und das ist für die Praxis des Verbraucherrechts sehr wesentlich – zum **Zivilverfahren** und zu **grenzüberschreitenden Verbrauchergeschäften**.

Diesen reichen Bogen an Themen für das **Handbuch Verbraucherrecht** haben zahlreiche Fachleute aus Lehre und Praxis zusammengestellt. Es wendet sich an alle, die mit dem Verbraucherrecht in der Praxis zu tun haben: Rechtsanwälte, Richter, Journalisten, Juristen in Unternehmen, Konsumentenberater, Schuldnerberater, Sozialarbeiter, Sachwalter und Mitarbeiter in den verschiedensten Schlichtungsstellen; aber auch an Studenten, die sich in diesem Rechtsgebiet spezialisieren wollen.

## Die Herausgeber:

**Univ.-Prof. Dr. Astrid Deixler-Hübner** ist Institutsvorständin am Institut für Österreichisches und Europäisches Zivilverfahrensrecht an der Universität Linz. Sie ist Verfasserin zahlreicher Publikationen zum Zivilverfahrensrecht und zum Familienrecht, bei Gesetzesvorhaben beigezogene Rechtsexpertin und beim Fachpublikum anerkannte Vortragende im In- und Ausland.

**Dr. Peter Kolba** ist Jurist und Leiter des Bereiches Recht im Verein für Konsumenteninformation (VKI), und war zuvor Rechtsanwaltsanwarter in Wien. Er begleitet seit über zwanzig Jahren unzählige Musterprozesse, Verbands- und Sammelklagen des VKI, ist Chefredakteur der Zeitschrift für Verbraucherrecht und tritt in den Medien regelmäßig für die Rechte der Verbraucher ein.



Preis € 69,-  
Wien 2015 | 544 Seiten  
Best.-Nr. 97101001  
ISBN 978-3-7007-6182-2