



# Lexikon

// Das Medium zur Information der Klienten und Freunde  
von Kaan Cronenberg & Partner Rechtsanwälte

Umweltrecht

## EWG – (K)EIN ENDE „FOSSILER HEIZUNGSANLAGEN“?

Das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG), BGBl I 2024/8 (siehe [www.ris.bka.gv.at/Bgbl](http://www.ris.bka.gv.at/Bgbl)), ist am 29.02.2024 in Kraft getreten. Es dient, als wesentlicher Baustein davon, der Umsetzung der österreichischen Wärmestrategie 2040: Bei Neubauten ist nun mit wenigen Ausnahmen der Einbau von Anlagen zur Wärmebereitstellung verboten (Raumwärme und Warmwasser), die mit fossilen Brennstoffen wie Erdöl oder -gas betrieben werden können.

### Grundsätze und Kompetenzverteilung

Seit 29.02.2024 ist das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG), BGBl I 2024/8, in Kraft. Danach dürfen – mit wenigen Ausnahmen – in Neubauten nur mehr klimaschonende Heizungsanlagen (qualitätsgesicherte Fernwärme, Wärmepumpen, Biomasse etc.) errichtet werden. Unzulässig ist der Einbau von Anlagen zur Wärmebereitstellung für fossile Brennstoffe wie Kohle oder Erdöl und -gas sowie „nicht qualitätsgesicherte“ Fernwärme. Zentralheizungsanlagen für feste und flüssige fossile Brennstoffe durften bereits seit 01.01.2020 aufgrund des (vom EWG abgelösten) Ölkesseleinbauverbotsgesetzes 2019 („ÖKEVG“), BGBl I 2020/6, nicht mehr in neu errichteten Gebäuden eingebaut werden.

Im Rahmen der österreichischen Wärmestrategie 2040 soll die gesamte Wärmeversorgung bis dahin „dekarbonisiert“ werden. Heizungsanlagen in bestehenden Gebäuden, also solchen, die bis zum Inkrafttreten des Gesetzes eine behördliche Benützungsbewilligung erhalten haben oder für die eine Fertigstellungsanzeige vorgelegt wurde, sind vom EWG nicht betroffen. Deren Umstellung soll vorerst durch Förderrungen erreicht werden.

Angelegenheiten des Heizungsanlagenrechts fallen an sich weitgehend in die Zuständigkeit der Länder. Im Bereich des EWG wurde die Regelungskompetenz auf den Bund übertragen. Die Länder können aber weiterhin Regelungen im Einklang mit dem EWG

erlassen. Das wird durch die im Verfassungsrang erlassene Kompetenzdeckungsklausel (§ 1 EWG) ermöglicht.

### Verbot für Heizungsanlagen mit fossilen Brennstoffen

Das EWG erweitert den Verbotsbereich des ÖKEVG um fossiles Flüssiggas (z.B. Propan) und gasförmige fossile Brennstoffe wie Erdgas. Eine Ausnahme besteht für erneuerbares Gas aus eigenen Erzeugungsanlagen.

Außerdem werden nun – anders als bisher – auch dezentrale Heizungsanlagen vom Einbauverbot erfasst. Im Gegensatz zu zentralen Anlagen versorgt eine dezentrale Anlage nur einzelne Räume oder eine von mehreren Nutzungseinheiten (Gesamtheit mehrerer Räume) eines Gebäudes. Die Frage, ob eine zentrale oder dezentrale Anlage vorliegt, stellt sich also auch bei Einfamilienhäusern.

Das Einbauverbot gilt nicht für die gesamte Wärmeversorgungsanlage, sondern nur für jenen Teil, der Nutzwärme durch die Verbrennung von fossilen Brennstoffen erzeugen kann oder zu diesem Zweck Fernwärme an der Übergabestation bereitstellt. Ob eine Anlage zum Betrieb mit fossilen Brennstoffen geeignet ist, ergibt sich insbesondere aus den Herstellerangaben.

Das EWG betrifft in erster Linie neue Baulichkeiten, die nach dem 29.02.2024 fertiggestellt werden. „Neu“ im Sinne dieses Gesetzes können Gebäude aber auch dann sein, wenn alte Fundamente oder bestehende tragende Außenbauteile ganz oder teilweise

wieder benützt werden, ein Gebäude ansonsten aber neu errichtet wird. Bloße Gebäudesanierungen sowie Gebäudeerweiterungen sind allerdings regelmäßig nicht erfasst, eine bestehende Heizanlage darf daher weiterverwendet werden.

Ausnahmen vom Einbauverbot sind auch für Neubauten vorgesehen, die noch mit fossilen Wärmebereitstellungsanlagen geplant wurden: Weiterhin können jene fossilen Anlagen eingebaut werden, die nicht nach den jeweiligen bundes- oder landesrechtlichen Regelungen zugelassen werden müssen und vor dem 29.02.2024 erworben wurden sowie solche, für die bis 29.02.2024 eine Zulassung beantragt wurde; anhängige Verfahren sind nach den bisher geltenden Bestimmungen zu beenden.

### Fazit

Das EWG stellt eine nicht zu vernachlässigende Erweiterung des ÖKEVG dar, besonders für all jene, die derzeit ein neues Gebäude errichten und vor der Wahl der „richtigen“ Heizungsanlage stehen. Nach Inkrafttreten des EWG dürfen nun in Neubauten – mit wenigen Ausnahmen – nur mehr klimaschonende Heizungsanlagen errichtet werden.

gb mk



DR. GERHARD BRAUMÜLLER

WASSERRECHT

UMWELTRECHT  
VERWALTUNGSRECHT  
ZIVIL- UND UNTERNEHMENSRECHT

MAG. MICHAEL KLANNER

WASSERRECHT

UMWELTRECHT  
VERWALTUNGSRECHT  
ZIVIL- UND UNTERNEHMENSRECHT

## FEHLENDE CE-KENNZEICHNUNG IST KEIN MANGEL?

Der OGH hatte sich in seiner Entscheidung vom 28.06.2023, 7 Ob 43/23h ([www.ris.bka.gv.at/jus](http://www.ris.bka.gv.at/jus)) mit der Frage auseinanderzusetzen, inwieweit das Fehlen einer CE-Kennzeichnung an Fenstern, Terrassentüren und Balkontüren einen Mangel darstellt, der den Erwerber zur Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen berechtigt.

### Sachverhalt

Gegenständlich ging es um einen zwischen der klagenden Käuferin und dem Beklagten abgeschlossenen Kauf- und Bauträgervertrag über eine Wohnung samt Kfz-Abstellplatz. In der diesem Vertrag beigelegten Bau- und Ausstattungsbeschreibung heißt es unter anderem: „Die Ausführung hat entsprechend der beantragten Baubewilligung und dem der Baubewilligung zugrundeliegenden Plänen gemäß den behördlichen Vorschriften und der zum Zeitpunkt der Baubewilligung geltenden einschlägigen ÖNORMEN zu erfolgen.“

Laut Punkt 4.8 der ÖNORM B5320 müssen Fenster und Außentüren gemäß der Bauprodukteverordnung eine CE-Kennzeichnung aufweisen, sofern keine Ausnahmestimmungen vorliegen. Die Klägerin begehrte gegenüber der beklagten Verkäuferin Verbesserung, und zwar den Austausch der Haustüre durch eine einbruchhemmende Türe mit CE-Kennzeichnung sowie sämtliche Fenster, die Balkontür und die Terrassentür durch solche mit CE-Kennzeichnung auszutauschen. Die Klägerin behauptete in ihrer Klage, dass die Eingangstüre, die Terrassentüren, die Balkontür und die Fenster mangelhaft seien, weil an ihnen keine CE-Kennzeichnung angebracht sei.

### Rechtliche Ausgangslage

Eine Leistung ist im gewährleistungsrechtlichen Sinn als mangelhaft anzusehen, wenn sie qualitativ

oder quantitativ nicht dem Vertrag entspricht. Der geschuldete Vertragsgegenstand wird durch die gewöhnlich vorausgesetzten oder die ausdrücklich oder stillschweigend zugesicherten Eigenschaften bestimmt. Ob eine Eigenschaft als zugesichert anzusehen ist, hängt nicht davon ab, was der erklärende wollte, sondern davon, was der Erklärungsempfänger nach Treue und Glauben aus der Erklärung des Vertragspartners erschließen durfte. Seine berechnete Erwartung ist daher, wie der OGH auch in der vorliegenden Entscheidung wiederum unter Verweis auf seine bisherige Judikatur festhält, an der Verkehrsauffassung zu messen. Die Klägerin begründet die geltend gemachte Mangelhaftigkeit der Fenster, Balkon- und Terrassentüren allein mit dem Fehlen der CE-Kennzeichnung.

### Entscheidung des OGH

Der OGH bestätigte die Entscheidungen der Vorinstanzen, wonach allein aus dem Fehlen einer CE-Kennzeichnung kein Mangel abgeleitet werden könne. Laut OGH enthält eine CE-Kennzeichnung nämlich keine Aussage über die Qualität des Bauprodukts, sondern lediglich eine Leistungserklärung des Herstellers, die verspricht, welchen Anforderungen das Produkt generell gerecht wird. Ein Mangel allein wegen der Verwendung nicht CE-gekennzeichneter Bauprodukte würde laut OGH nur dann in Betracht kommen, wenn die CE-Kennzeichnung vereinbart wurde. Gegenständlich liegt eine solche Vereinbarung jedoch

nicht vor: Laut OGH macht nicht jeder – wie hier bloß generelle – Verweis auf die „geltenden ÖNORMEN“ die Bestimmungen voll inhaltlich zum Vertragsgegenstand. Ein Verweis auf die geltenden ÖNORMEN kann vielmehr nur dahin verstanden werden, dass die Ausführung dem Stand der Technik entsprechen muss, nicht aber das darüber hinaus eine CE-Kennzeichnung vereinbart wurde. Mangels Vereinbarung einer CE-Kennzeichnung kann im gegenständlichen Fall allein ihr Fehlen daher keinen Sachmangel begründen. Die geltend gemachten Gewährleistungsansprüche bestehen daher nicht zu Recht, weshalb die Klage endgültig abzuweisen war.

### Ergebnis

Möchte man sicherstellen, dass die beim Bauvorhaben verwendeten Bauprodukte eine CE-Kennzeichnung aufweisen, muss dies vereinbart werden. Ein genereller Verweis auf die ÖNORM im Vertrag reicht hierfür nicht aus.

vm



**DR. VOLKER MOGEL, LL.M.**

BAU- UND BAUVERTRAGSRECHT

GEISTIGES EIGENTUM,  
WETTBEWERBS- UND MEDIENRECHT

ZIVIL- UND UNTERNEHMENSRECHT

## DIE NEUE BAUMHAFTUNG

Am 01.05.2024 trat das Haftungsrechts-Änderungsgesetz 2024 – HaftRÄG 2024, BGBl I 2024/33, in Kraft. Durch die Einfügung des § 1319b ABGB wird erstmals die Haftung für Bäume außerhalb eines Waldes eigens geregelt. Die Rechtsprechung war bislang dazu angehalten, umgestürzte Bäume und herabfallende Äste wie brüchiges Mauerwerk zu behandeln. Infolge der analogen Anwendung des § 1319 ABGB über die Bauwerkehaftung hatte der Baumhalter im Schadensfall zu beweisen, alle zur Abwendung der Gefahr erforderliche Sorgfalt angewendet zu haben (Beweislastumkehr). Aus Furcht vor einer Haftung wurden vermehrt Bäume entlang von Straßen und Wegen gefällt, die einen hohen ökologischen Wert aufweisen.



Aufgrund der Gesetzesänderung hat nun der Geschädigte zu beweisen, dass der Baumhalter nicht alle zur Abwendung der Gefahr erforderliche Sorgfalt angewendet hat. Weiters wird ein besonderes Interesse an einem möglichst naturbelassenen Zustand von Bäumen nahe Naturdenkmälern und dergleichen als Abwägungskriterium eingeführt. Die Sorgfaltspflichten des Baumhalters hängen allgemein von Standort, Größe, Wuchs und Zustand des Baumes sowie der Zumutbarkeit der Prüfungs- und Sicherungsmaßnahmen ab (vertiefend dazu der Leitfaden „Baumsicherungsmanagement“ der Stadt Wien). Die neue Rechtslage gilt für Schadensfälle, die nach dem 30.04.2024 eintreten oder eingetreten sind.

**MAG. MICHAEL KLANNER**

## GEBÜHRENBEFREIUNG BEIM LIEGENSCHAFTSERWERB

Der Nationalrat hat am 20.03.2024 eine temporäre Befreiung der Gebühren für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie von Pfandrechten im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen. Die Eintragungsgebühren entfallen bis zu einer Bemessungsgrundlage von € 500.000,00. Sollte die Bemessungsgrundlage mehr als € 2.000.000,00 betragen, kommt die Gebührenbefreiung nicht zur Anwendung. Für Beträge zwischen diesen Summen ist die Gebühr normal zu entrichten.

Die Gebührenbefreiung kommt für Verträge, die ab dem 01.04.2024 abgeschlossen werden, zur Anwendung. Zu berücksichtigen ist, dass der Grundbuchs Antrag zwischen dem 01.07.2024 und dem 01.07.2026 (Befristung auf zwei Jahre) zu erfolgen hat. Die Immobilie muss der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses, das durch eine Hauptwohnsitzmeldung nachgewiesen werden soll, dienen.



Sollte das Eigenheim erst errichtet werden, muss dieses innerhalb von drei Monaten ab Fertigstellung, längstens fünf Jahre ab Eintragung im Grundbuch, bezogen werden. Der Hauptwohnsitz an der Immobilie muss für mindestens fünf Jahre vorliegen, andernfalls die Gebühr nacherhoben wird.

**MAG. STEPHAN BERTUCH**

## FEHLENDE KENNNTNIS DES GRUNDBUCHSTANDES HINDERT DIE ERSITZUNG NICHT

Unlängst bestätigte der OGH in seiner Entscheidung vom 13.02.2024, 10 Ob 20/23y ([www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)), dass eine Ersitzung des Eigentumsrechtes grundsätzlich auch gegen den im Grundbuch Eingetragenen möglich ist – dies auch dann, wenn der Ersitzungswerber keine Kenntnis vom Grundbuchstand hat.



Im gegenständlichen Fall wurde die Wohnung samt Garage vier Mal hintereinander veräußert, wobei irrtümlich nur das Eigentumsrecht des jeweiligen Erwerbers an der Wohnung, nicht aber an der Garage im Grundbuch eingetragen wurde, weil alle Erwerber annahmen, dass es sich bei der Garage um Zubehör zur Wohnung handelte. Im Grundbuch war hinsichtlich der Garage somit immer noch der ursprüngliche Eigentümer eingetragen.

Der Kläger als letzter Erwerber klagte den ursprünglichen Eigentümer der Garage auf Zustimmung zur Einverleibung seines ersessenen Eigentumsrechtes an der Garage, wobei der Kläger die Zeiten seiner Vormänner in die Ersitzungszeit einrechnete. Der Beklagte wandte ein, der Ersitzungswerber müsse – um als redlich angesehen zu werden – stets Einsicht in das Grundbuch nehmen.

Dies verneinte der OGH und führte aus, dass der Ersitzungswerber nur dann zur Einsichtnahme ins Grundbuch verpflichtet ist, wenn ein Verdacht besteht, dass die tatsächlichen Besitzverhältnisse nicht dem Grundbuchstand entsprechen. Die Kenntnis vom Grundbuchstand ist somit nicht immer notwendig, um Liegenschaften zu ersitzen.

**MAG. PHILIPP MISCHAK**

## KEIN REGRESS DES GEBÄUDEVERSICHERERS GEGEN PRÄMIENZAHLENDE MIETER BEI LEICHTER FAHRLÄSSIGKEIT



In der Entscheidung vom 27.09.2023, 7 Ob 99/23v, (www.ris.bka.gv.at) setzte sich der OGH erneut mit der Frage auseinander, inwieweit sich ein Gebäudeversicherer bei einem schädigenden Mieter wegen eines leicht fahrlässig verursachten Leitungswasserschadens regressieren kann. Bisher ging der OGH davon aus, dass eine Versicherung gegen Leitungswasserschäden primär der Gebäudeerhaltung, somit dem Vermieter als Versicherungsnehmer, dient. Dies galt auch für den Fall, dass die zugehörigen Versicherungsprämien von den Mietern als Betriebskosten getragen wurden. Wirtschaftlich betrachtet zahlte der Mieter also den Versicherer, der ihn bei schädigendem Verhalten dennoch in Anspruch nehmen konnte.

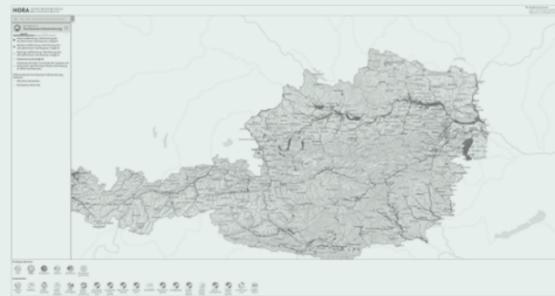
Diese Rechtsprechungslinie wurde durch die obig zitierte Entscheidung abgeändert und die Regressmöglichkeit gegen prämienzahlende Mieter bei leichter Fahrlässigkeit verneint. Die Judikaturänderung wurde insbesondere damit begründet, dass ein redlicher Erklärungsempfänger darauf vertrauen darf, dass der Versicherer auf Regressansprüche wegen leichter Fahrlässigkeit gegen jene Mieter verzichtet, auf die der Vermieter seine Prämien überwälzt.

**MAG. DANIEL GREINER**

## TIPPS & LINKS

<https://hora.gv.at/>

Die hier vom Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft veröffentlichten Kartendarstellungen dienen der Erstinformation über mögliche Gefährdungen durch verschiedene Naturgefahren wie Hochwasser, Erdbeben, Sturm, Hagel und Schnee. Weiters sind auch aktuelle Wetterwarnungen für Hochwasser, Hagel und Starkregenereignisse, Erdbeben etc. abrufbar.



<https://dejure.org/>

Unter diesem Link findet man das „deutsche RIS“, eine Datenbank mit deutschen Gesetzen und Entscheidungen deutscher Gerichte.



## INSIDE KCP



### Mag. Michael Klanner

Mag. Michael Klanner ist seit 03.07.2023 als Rechtsanwaltsanwärter bei Kaan Cronenberg & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG tätig. Nach Abschluss seines Diplomstudiums an der Karl-Franzens-Universität Graz absolvierte er die Gerichtspraxis im Sprengel des Oberlandesgerichtes Graz. Das Interesse von Herrn Mag. Michael Klanner gilt neben dem allgemeinen Zivilrecht vor allem dem öffentlichen Recht. In letzterem Fachbereich strebt er das Doktorat an der Universität Graz an.

### Lexikon per E-Mail

Wenn Sie das Lexikon (auch oder nur) per E-Mail erhalten wollen, senden Sie uns eine E-Mail-Nachricht an die Adresse [office@kcp.at](mailto:office@kcp.at).