

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	III
Abkürzungsverzeichnis	XI
I. Einleitung	1
II. Baurechtliche Grundlagen	3
A. Definition „Dachboden“	3
1. Allgemeine Definition	3
2. Legal-juristische Definition	4
B. Definition „Dachausbau“	4
1. Allgemeine Definition	4
2. Legal-juristische (baurechtliche) Definition	4
3. Technische Definition	5
C. Baurechtliche Einordnung des Dachausbaus	5
1. Dachausbau	5
2. Neu-, Zu- und Umbauten	6
a) § 60 Bauordnung für Wien	6
b) Neubauten	6
c) Zubauten	6
d) Umbauten	7
3. Änderungen und Instandsetzungen	8
a) § 60 Abs 1 lit c Bauordnung für Wien	8
b) § 60 Abs 3 Bauordnung für Wien	10
4. Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren	11
5. Dachgauben	12
a) Definition	12
b) § 60 Abs 1 lit a Bauordnung für Wien	12
c) § 81 Abs 6 Bauordnung für Wien	12
6. Bauordnungsnovelle 2014	13
a) Maßnahmen für kostengünstiges Bauen und Wohnen	13
b) Maßnahmen für mehr Wohn- und Lebensqualität	15
c) Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit	15
D. Rahmenbedingungen für Dachausbauten	16
1. Rechtliche Rahmenbedingungen	16
2. Technische Rahmenbedingungen	17
3. Immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen	18

III. Eigentumserwerb	19
A. Alleineigentum	19
1. Unbebaute Liegenschaft	19
2. Bebaute Liegenschaft	19
a) Einfamilienhaus	19
b) Mietzinshaus	20
B. Miteigentum	22
1. Ideeller Miteigentumsanteil nach ABGB	22
a) Definition	22
b) Gebrauchsrecht	24
c) Abwehr von Eingriffen	25
2. Benützungsvereinbarung	25
a) Vertragliche Benützungsregelung	25
b) Gerichtliche Benützungsregelung	27
3. Verfügungen	27
4. Verwaltungshandlungen	28
a) Ordentliche Verwaltung	28
b) Außerordentliche Verwaltung	29
5. Teilungsklage	31
C. Sonderform Wohnungseigentum	34
1. Definition	34
a) Wohnungseigentumsobjekt	34
b) Zubehör-Wohnungseigentum	36
c) Allgemeine Teile der Liegenschaft	37
2. Begründung von Wohnungseigentum	38
a) Erstmalige Begründung von Wohnungseigentum	38
b) Neufestsetzung der Nutzwerte	41
D. Baurecht	43
1. Definition	43
2. Bauwerkserrichtung	44
3. Dauer	45
4. Baurechtszins	45
5. Baurechtswohnungseigentum	45
6. Erlöschen des Baurechts	46
7. Bauordnung	46
E. Superädifikat	46
F. Bauträgervertragsgesetz	47
1. Definition	47
2. Vertragsgegenstand	48
3. Ratenplan/Bauabschnitte	49
a) Rate „bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung“	50
b) Rate „Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs“	50

c) Rate „Fertigstellung der Rohinstallationen“	51
d) Rate „Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung“	51
e) Rate „Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes“	51
f) Rate „Fertigstellung der Gesamtanlage“	52
g) Rate „drei Jahre ab der Übergabe des Vertragsgegenstandes bzw gegen Sicherstellung der Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche“	52
4. ÖNORM B 2120	53
5. Zurückbehaltungsrecht	53
G. Ausgebautes Dachgeschoßobjekt	54

IV. Planung	57
A. Rechtliche Planungsaspekte	57
1. Mietrechtliche Aspekte	57
a) § 8 MRG	58
b) § 18c MRG	62
c) § 31 MRG	63
2. Wohnungseigentumsrechtliche Aspekte – § 16 WEG	64
3. Nachbarrechte	68
a) § 523 ABGB: Eigentumsfreiheitsklage	69
b) Immissionen	70
c) § 339 ABGB: Besitzstörung	74
d) §§ 340 ff ABGB: Bauverbotsklage	75
4. Lufeinbau	76
5. Öffentlich-rechtliche Vorschriften	80
a) Bauordnungen	80
b) Denkmalschutz	80
c) Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 19	81
B. Bauwirtschaftliche Planungsaspekte	82
1. Ingenieurbefund	82
2. ÖNORM B 1300	83
C. Immobilienwirtschaftliche Planungsaspekte	83
1. Lage	83
2. Gebäudestruktur	84
3. Rendite	84
a) Verkauf	84
b) Vermietung	85
D. Projektplanung	85
1. Projektbeteiligte und ihre Funktionen	85
a) Architekt	85

b) Statiker	85
c) Bauphysiker	86
d) Geometer	86
e) Haustechnik-Konsulenten	86
f) Prüffingenieur	86
g) Bauführer	86
h) Baustellenkoordinator	86
i) Örtliche Bauaufsicht (ÖBA)	87
j) Sonderfachleute	87

V. Baubewilligung	89
A. Wesentliche Begriffsbestimmungen der Stadtplanung	89
1. Flächenwidmungspläne	89
2. Bebauungspläne	89
3. Schutzzonen	90
4. Bausperre	91
B. Formelle Erfordernisse	91
1. Bauvorhaben	91
2. Einreichunterlagen	91
3. Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes	93
4. Bauverhandlung	93
a) Allgemeines	93
b) Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte	94
5. Baubewilligung	97
a) Allgemeines	97
b) „Planwechsel“	98
6. Fertigstellungsanzeige	99
7. Behörden- und Instanzenzug	99
C. Dachausbau	101
1. Dachausbau leicht	102
2. Dachausbau schwer	103
3. Arten der Dachtragwerke	103
4. Schäden an bestehenden Dachtragwerken	103
D. Gebäudehöhe	104
1. Allgemeines	104
2. Bauklasseneinteilung	104
3. Die Berechnung der Gebäudehöhe	104
E. Bautechnische Vorschriften	105
1. Belichtung	105
2. Raumhöhe	105
3. Brandschutz	106
4. Abgasanlagen	106
5. Schallschutz	106
6. Wärmeschutz	107

F. Statische Überprüfungen	108
1. Fundament	108
2. Mauerwerk	109
3. Statische Aussteifungen	109
VI. Ausbau	111
A. Bauvertrag	111
1. Leistungsinhalt	112
2. ÖNORM B 2110	113
3. Technische ÖNORMEN	113
4. Allgemeine Geschäftsbedingungen	114
5. Sonstige Vertragsbedingungen	115
B. Störungen auf der Baustelle	115
1. Miteigentümer	115
a) Kontrolle	116
b) Haftung	117
c) Ausführungsänderungen in der Bauphase	121
2. Mieter	122
a) Mietzinsminderung	122
b) Schadensbehebung, Wiederherstellung	123
3. Anrainer	124
a) Allgemeines	124
b) Duldungspflicht nach den Bestimmungen der Bauordnung für Wien	124
4. Grenzüberbau	125
5. Überprüfung während der Bauführung	126
6. Baueinstellung	127
C. Übernahme	127
1. ÖNORM B 2110	128
a) Förmliche Übernahme	128
b) Formlose Übernahme	130
c) Fiktive Übernahme	130
2. Übernahme-/Übergabeprotokoll	131
3. Gewährleistung	132
a) Gewährleistungsfristen	133
b) Vermutung der Mangelhaftigkeit	133
c) Mangeldefinition	134
d) Gewährleistungsbehelfe	135
VII. Verwertung	139
A. Verkauf	139
B. Vermietung	141
1. Begriffsdefinition	141
2. Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes	141

a) Vollaussnahme	142
b) Teilaussnahme	145
3. Mietzinsbildung	146
a) Vollaussnahme	146
b) Teilaussnahme	147
c) Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes	147
d) Überprüfung	148
4. Kündigungsschutz	149
a) Vollaussnahme	149
b) Teil- und Vollenwendungsbereich	150
c) Vorzeitige Vertragsauflösung gemäß §§ 1117 sowie 1118 ABGB	152
5. Vermietung des Rohdachbodens	153
C. Eigennutzung	154
VIII. Baumängel	157
A. Mängelfeststellung	158
1. Allgemeines	158
2. Beweissicherung	159
a) Funktion	159
b) Gerichtliche Beweissicherung	159
c) Außergerichtliche Beweissicherung	160
B. Spezifische Baumängel	161
1. Schimmelbildung	161
a) Ursachen der Schimmelbildung	161
b) Schädlichkeitsanalyse	163
c) Beseitigungsmaßnahmen	163
d) Rechtliche Auswirkungen	164
2. Rissbildungen	166
3. Wind- und Luftdichtheit	166
4. Brandschutz	167
5. Schallschutz	167
6. Wärmedämmung	167
C. Zurückbehaltungsrecht	168
Stichwortverzeichnis	169