

# 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

<b>III.</b>	<b>Eigentumserwerb</b>	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
<b>IV. Planung .....</b>	<b>57</b>
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. Lifteinbau .....	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) Prüfingenieur .....	86
g) Bauführer .....	86
h) Baustellenkoordinator .....	86
i) Örtliche Bauaufsicht (ÖBA) .....	87
j) Sonderfachleute .....	87
<b>V. Baubewilligung .....</b>	<b>89</b>
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) Vollausnahme .....	142
b) Teilausnahme .....	145
3. Mietzinsbildung .....	146
a) Vollausnahme .....	146
b) Teilausnahme .....	147
c) Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes .....	147
d) Überprüfung .....	148
4. Kündigungsschutz .....	149
a) Vollausnahme .....	149
b) Teil- und Vollanwendungsbereich .....	150
c) Vorzeitige Vertragsauflösung gemäß §§ 1117 sowie 1118 ABGB ....	152
5. Vermietung des Rohdachbodens .....	153
C. Eigennutzung .....	154
 <b>VIII. Baumängel .....</b>	 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
 <b>Stichwortverzeichnis .....</b>	 169