

Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist an der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt (<http://www.ub.tuwien.ac.at>).

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology (<http://www.ub.tuwien.ac.at/englweb/>).

Professional MBA

Facility Management



"Beeinflussende gesetzliche Vorschriften auf die gewerbliche Immobilie"

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
„Master of Business Administration“

eingereicht bei
Mag. Thomas Malloth

Mag. Florian Kühn
9709222

Klagenfurt, 12.04.2013

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **Mag. Florian Kühn**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "Beeinflussende gesetzliche Vorschriften auf die gewerbliche Immobilie", 72 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Klagenfurt, 12.04.2013

Unterschrift

INHALTSVERZEICHNIS

ABKÜRUNGSVERZEICHNIS	V
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	VI
1 EINLEITUNG.....	1
1.1 THEMATIK.....	2
2 GRUNDLAGEN RECHTSVORSCHRIFTEN UND NORMEN.....	2
2.1 STUFENBAU DER RECHTSORDNUNG	2
2.2 NATIONALE RECHTSVORSCHRIFTEN	4
2.2.1 Gesetz	5
2.2.2 Verordnung.....	6
2.2.3 Der Bescheid	6
2.2.4 Normen	9
2.2.4.1 Bezug habende Normen im Facilitymanagement	12
2.3 KOMPETENZVERTEILUNG.....	12
2.4 INSTANZENZUG	14
2.4.1 Der Instanzenzug in Zivilsachen	14
2.4.2 Instanzenzug in Angelegenheiten des Strafrechts	15
2.4.3 Der Instanzenzug in Angelegenheiten des Verwaltungsrechts.....	16
2.4.3.1 Instanzenzug der Bundesverwaltung	16
2.4.3.2 Instanzenzug der Landesverwaltung.....	17
2.4.3.3 Instanzenzug der Gemeindeverwaltung.....	17
2.4.4 Sonderfall der Behörden in Wien	18
2.4.4.1 Exkurs Bauwesen	19
3 PRIVATRECHTLICHE VEREINBARUNG.....	19
3.1 GRUNDLAGEN DES FACILITY-MANAGEMENT-VERTRAGES	19
3.2 BEGRIFFSBESTIMMUNG FACILITY UND FACILITY MANAGEMENT.....	19
3.3 VERTRAGSGRUNDLAGEN	22
3.4 HAFTUNG DES FACILITY MANAGER.....	28
4 DIE IMMOBILIE.....	29
4.1 MÖGLICHE NUTZUNG	29
4.1.1 Wohnimmobilie.....	30

4.1.2	<i>Büroimmobilie</i>	30
4.1.3	<i>Einkaufszentren</i>	30
4.1.4	<i>Veranstaltungsstätten</i>	31
4.1.5	<i>Garagen</i>	31
5	RECHTSNORMEN	31
5.1	ALLGEMEINES.....	31
5.2	MÖGLICH ANZUWENDENDE RECHTSNORMEN	32
5.2.1	<i>Mietrechtsgesetz MRG</i>	32
5.2.2	<i>Wohnungseigentumsgesetz WEG</i>	33
5.2.3	<i>Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz WGG</i>	33
5.2.4	<i>Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz - RichtWG)</i>	35
5.2.5	<i>Bundesgesetz über die sparsamere Nutzung von Energie durch verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Heizkostenabrechnungsgesetz - HeizKG)</i>	36
5.2.6	<i>Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch ABGB (§§ 1096, 1097, 1118, 366 ABGB)</i>	36
5.2.7	<i>Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien - BO für Wien)</i>	37
5.2.8	<i>Gesetz vom 27. October 1862, zum Schutze des Hausrechtes.</i>	38
5.2.9	<i>Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989)</i>	39
5.2.10	<i>Verordnung der Wiener Landesregierung über die Förderung der Errichtung von Wohnungen, Geschäftsräumen, Heimplätzen, Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 (Neubauverordnung 2007)</i>	40
5.2.11	<i>Bundesgesetz vom 27. November 1984 über die Förderung der Errichtung von Wohnungen sowie zur Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (Wohnbauförderungsgesetz 1984 - WFG 1984)</i>	41
5.2.12	<i>Bundesgesetz über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen (Außerstreitgesetz - AußStrG)</i>	41

5.2.13	<i>Bundesgesetz vom 3. Dezember 1956, mit dem Bestimmungen über die Vermietung freier Wohnungen getroffen werden.</i>	42
5.2.14	<i>Verordnung der Wiener Landesregierung über den Überbelag einer Wohnung.</i>	42
5.2.15	<i>Gesetz über die Feuerpolizei, Luftreinhaltung und die Überprüfung von Klimaanlageanlagen in Wien (Wiener Feuerpolizei-, Luftreinhaltung- und Klimaanlagegesetz - WFLKG)</i>	43
5.2.16	<i>Verordnung der Wiener Landesregierung über die Reinigung und Überprüfung von Feuerungsanlagen (Wiener Kehrverordnung 1985)</i>	44
5.2.17	<i>Gesetz über das Einstellen von Kraftfahrzeugen, kraftbetriebene Parkeinrichtungen, Tankstellen und Abstellplätze für Fahrräder in Wien (Wiener Garagengesetz 2008 – WGarG 2008)</i>	45
5.2.18	<i>Verordnung der Landesregierung betreffend die Anerkennung einer ÖNORM über Mineralöl-Abscheideanlagen</i>	46
5.2.19	<i>Gesetz über die zeitliche Befreiung von der Grundsteuer (Wiener Grundsteuerbefreiungsgesetz 1973)</i>	46
5.2.20	<i>Gesetz betreffend die Regelung des Kinowesens (Wiener Kinogesetz 1955)</i>	47
5.2.21	<i>Gesetz über die Regelung des Veranstaltungswesens (Wiener Veranstaltungsgesetz)</i>	47
5.2.22	<i>Gesetz betreffend Lage, Beschaffenheit, Einrichtung und Betrieb von Veranstaltungsstätten (Wiener Veranstaltungsstättengesetz)</i>	48
5.2.23	<i>Gesetz, mit dem das Wiener Ölfeuerungsgesetz 2006 – WÖlfG 2006 – erlassen wird</i>	49
5.2.24	<i>Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Eigenmitteldarlehnen</i>	50
5.2.25	<i>Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Förderungen im Rahmen des II. Hauptstückes des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 (Sanierungsverordnung 2008)</i>	51
5.2.26	<i>Bauträgervertragsgesetz</i>	51
5.2.27	<i>Bundesgesetz über Sicherheitsmaßnahmen, Normalisierung und Typisierung auf dem Gebiete der Elektrotechnik (Elektrotechnikgesetz 1992 - ETG 1992)</i>	52
5.2.28	<i>Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit über Sicherheit, Normalisierung und Typisierung elektrischer Betriebsmittel und Anlagen sowie sonstiger</i>	

<i>Anlagen im Gefährdungs- und Störungsbereich elektrischer Anlagen (Elektrotechnikverordnung 2002 - ETV 2002)</i>	53
5.2.29 <i>Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012</i>	54
5.2.30 <i>Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit über die Sicherheit von Aufzügen und von Sicherheitsbauteilen für Aufzüge (Aufzüge-Sicherheitsverordnung 2008 – ASV 2008)</i>	55
5.2.31 <i>Gesetz, mit dem Bestimmungen über den Bau und den Betrieb von Aufzügen erlassen werden (Wiener Aufzugsgesetz 2006 – WAZG 2006)</i>	56
5.2.32 <i>Kanalanlagen und Einmündungsgebührengesetz</i>	57
5.2.33 <i>Verordnung der Wiener Landesregierung über die zulässige Einleitung von kaltreinigerhältigen Abwässern in den Misch- oder Schmutzwasserkanal</i>	58
5.2.34 <i>Verordnung der Wiener Landesregierung über zulässige Einleitungen in den Misch- oder Schmutzwasserkanal (Kanalgrenzwertverordnung 1989)</i>	59
5.2.35 <i>Gesetz betreffend die Zuleitung und Abgabe von Wasser (Wasserversorgungsgesetz - WVG)</i>	60
5.2.36 <i>Gesetz zum Schutze des Baumbestandes in Wien (Wiener Baumschutzgesetz)</i>	60
5.2.37 <i>Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der nähere feuerpolizeiliche Vorschriften erlassen werden (Wiener Feuerpolizeiverordnung 1988)</i>	61
5.2.38 <i>Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der nähere Vorschriften für Kleinkinderspielplätze, Kinder- und Jugendspielplätze und Kinder- und Jugendspielräume erlassen werden (Spielplatzverordnung)</i>	62
5.2.39 <i>Verordnung der Landesregierung über die Überprüfungspflicht von Gas-Durchlauf-Wasserheizern, die nicht für eine Abgasführung vorgesehen sind (Gerätetyp A) und deren Nennwärmebelastung max. 10,5 kW beträgt (Gas-Durchlauf-Wasserheizer-Verordnung)</i>	63
5.2.40 <i>Verordnung der Landesregierung über die Anerkennung von ÖNORMen für Handfeuerlöscher und ähnliche Löschgeräte</i>	63
5.3 MÖGLICH ANZUWENDENDE ÖNORMEN	64
6 SCHLUSSFOLGERUNG	68
7 ABSTRACT	69

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
Art	Artikel
Aufl.	Auflage
AVG	Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG
Bgm	Bürgermeister
B-VG	Bundesverfassungsgesetz
bzw.	Beziehungsweise
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EuGH	Europäische Gerichtshof
ff	fort folgend
FM	Facility Management
G	Gesetz
gem	gemäß
idF	in der Fassung
iSd	im Sinne des
JN	Jurisdiktionsnorm
lit.	litera
RZ	Randzahl
StPO	Strafprozessordnung
uä	und ähnliche
Vgl	Vergleich
VO	Verordnung
z.B.	zum Beispiel
Zif.	Ziffer

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Normen und ihre Erzeugungsregeln	Seite 10/11
Abb. 2: Instanzenzug Zivilrecht	Seite 20
Abb. 3: Instanzenzug Strafrecht	Seite 21

1 Einleitung

Die Bewirtschaftung einer Immobilie fordert eingehende Kenntnis über die anzuwendenden Gesetze und Normen. Wobei es nicht mehr ausreichend ist Spezialwissen in einer bestimmten Nutzungsart von Immobilienart zu haben. Der Anteil an gemischt genutzter Immobilie ist stetig im Steigen. So beherbergen Immobilien oft Büroimmobilien, Geschäftsräumlichkeiten und in weiterer Folge Einkaufszentren und auch Wohnungen unter einem Dach. In nahezu allen Bereichen der Nutzung kommt es zu einer Verrechtlichung durch den Gesetzgeber, welcher die Kenntnis und Einhaltung aller allgemeinen einschlägigen Normen fordert. Der Umfang der Haftung der Bewirtschafter einer Immobilie und dem gleichzusetzten Betreiber einer Immobilie erhöht sich einerseits durch stetige Vermehrung von nationalen- und internationalen Rechtsvorschriften und, andererseits erwarten die klassischen Immobiliennutzer eine immer höher werdende Serviceleistung von diesen. Unter dem Aspekt der Kostenminimierung zur Gewährleistung einer effizienten Bewirtschaftung ist es dem Betreiber nicht immer möglich, externe Unterstützung durch Rechtsberatung hinzuzuziehen. Eine fundierte Kenntnis der einschlägigen Normen minimiert nicht nur das Haftungsrisiko sondern bringt die Chance für den Betreiber, am Markt ökonomisch zu agieren und Konkurrenzfähig zu sein.

Die Arbeit beschäftigt sich vordergründig mit jenen Normen, die unmittelbar im Betrieb einer Immobilie zur Anwendung kommen können. Wobei unter Normen jegliche Rechtsnorm als auch Normen im Sinne von ÖNORMEN zu verstehen sind. Der spezielle Fokus der Betrachtung liegt auf dem gemischt genützten Objekt im Bundesland Wien. Der Grund, den Fokus auf das Bundesland Wien zu richten, liegt an den jeweils in den Bundesländern unterschiedlichen landesgesetzlichen Bestimmungen. Gemäß Artikel 15 Abs. 1 B-VG verbleiben Angelegenheiten, welche nicht ausdrücklich durch die Bundesverfassung der Gesetzgebung oder auch der Vollziehung dem Bund übertragen sind, im selbständigen Wirkungsbereich der Länder.¹ Dies hat zu Folge, dass sich die Gesetze im selbständigen Wirkungsbereich der Länder von Bundesland zu Bundesland unterscheiden können. Beispielhaft sei die Bauordnung zu erwähnen. Es existieren neun unterschiedliche Bauordnungen in Österreich.

¹ Art. 15 Abs. 1 B-VG

Aufgrund der Dichte an gemischt genutzten Immobilien und den dadurch vermehrten Bedarf an Facilitymanagement-Leistungen beschränkt sich die Betrachtung der landesgesetzlichen Bestimmungen auf das Bundesland Wien.

Darauf aufbauend werden alle anderen Nutzungsarten dargestellt. Darüber wird eine Auflistung, gegliedert nach den verschiedenen Nutzungsarten, erstellt. Zur jeweiligen Norm wird ein Kurzbeispiel angeführt. Das Ergebnis soll später auch als Nachschlagewerk für Betreiber dienen.

1.1 Thematik

Gesetze, Verordnungen, Bescheide, gerichtliche Urteile und Beschlüsse, die eine zu bewirtschaftende Immobilie betreffend, müssen bekannt sein und vom Betreiber berücksichtigt werden. Jede von Ihnen lösen Rechtsfolgen aus. Die nicht Berücksichtigung oder Unkenntnis über einzelne Rechtsvorschriften lösen nicht nur Rechtsfolgen aus, sondern führen oft zu Haftungen, welche bis zur strafrechtlichen Haftung gehen können. Die Kenntnis und Anwendung der einschlägigen Normen ist für einen sorgfältigen Betreiber einer Immobilie unerlässlich. Neben den einschlägigen Normen hat der Betreiber einer Immobilie die vertraglichen Verpflichtungen aus dem Betreibervertrag oder dem Facility-Management-Vertrag zu beachten. Eine Haftung ergibt sich diesbezüglich privatrechtlich aus dem Vertrag.

2 Grundlagen Rechtsvorschriften und Normen

2.1 Stufenbau der Rechtsordnung

In einer ersten Betrachtung muss analysiert werden was unter Recht und in weiterer Folge unter einer Rechtsordnung zu verstehen ist. Der Verfassungsexperte Heinz Mayer bezeichnet Normen als „Soll-Vorschriften“,² somit Vorschriften von Menschen für Menschen an die man sich zu halten hat. Die Norm erhält ihre Bedeutung nicht von der Hierarchieebene, welche diese Norm erzeugt hat. Ansonsten müsste man konsequenterweise feststellen, dass eine erlassene Verordnung der Länder nicht gleich einzuhalten ist mit einer des nationalen Gesetzgebers. Einzuhalten sind beide mit Ausnahme der Regelung hinsichtlich des Konfliktes zweier Normen. Dennoch muss von einem Stufenbau gesprochen werden.

² Mayer, in: Walter – Mayer, Bundesverfassungsrecht, 9. Aufl., RZ 2.

Alleine deshalb, weil die erzeugenden Normen dem Unterworfenen Aufschluss über den Inhalt und die Intention geben kann. So erzeugen Normen wiederum andere Normen. Die strukturelle Betrachtung kann aber aus didaktischen Gründen nur stark vereinfacht dargestellt werden. Betrachtung findet hier das positive Recht.

Unter positivem Recht wird jedes von Menschen für Menschen gesetztes, regelmäßig wirksames, organisierten Zwang androehendes Regelungssystem verstanden.³ Wenn man von einem Stufenbau der Rechtsordnung spricht, ist eine Über- bzw. Unterordnung von Rechtsvorschriften anzunehmen. Nach Mayer gibt es mehrere Stufen wobei zwei hervorzuheben sind. Zum einem handelt es sich dabei um die Art der Erzeugung und zum anderem von welcher Rechtsquelle die Norm geschaffen wurde. Wird eine Rechtsnorm auf Basis einer Erzeugungsnorm geschaffen, kann die Erzeugungsnorm als die höhere Norm angesehen werden. Die hauptsächliche Art der Unterscheidung stellt auf die Rechtsquelle ab. So kann z.B. zwischen Verfassungsgesetz, Gesetz und Verordnung unterschieden werden. Die Form ergibt sich in diesem Fall aus der Erzeugungsregel. Vorschriften „höherer“ Ordnung können Vorschriften „niedrigerer“ Ordnung aufheben (derogieren).⁴ Stellt man auf die Erzeugungsregel ab, so muss der Schluss daraus gezogen werden, dass eine Norm, welche unter „erschwerter“ Regeln geschaffen wird, nicht von einer Norm, welche unter „leichteren“ Erzeugungsregeln steh, abgeändert oder gar aufgehoben werden kann.⁵ Kommt es zur Kollision von Normen, die unter denselben Erzeugungsregeln entstanden sind, ist die Entstehungszeit zu betrachten. „Lex posterior derogat legi priorie“ was so viel bedeutet, wie dass die später entstandenen Norm die frühere aufhebt. Somit lässt sich feststellen, dass eine Überordnung bzw. Unterordnung von Normen den Normunterworfenen die Rechtssicherheit über die Geltung gibt, sollte es zu einer Kollision von Normen kommen. Unerlässlich in diesem Zusammenhang ist es, die Kompetenzen der Gesetzgebung zu kennen. Dazu weiter unten.

³ Mayer, in: Walter – Mayer, Bundesverfassungsrecht, 9. Aufl., RZ 2.

⁴ Mayer, in: Walter – Mayer, Bundesverfassungsrecht, 9. Aufl., RZ 9.

⁵ JRP 2000, 273 Der Stufenbau der österreichischen Rechtsordnung nach dem EU-Beitritt, Stefan Griller

2.2 Nationale Rechtsvorschriften

Das Nationale Recht kennt verschiedene Arten von Rechtsvorschriften. Vor dem Beitritt zur EU kann ein vereinfachter Stufenbau der Rechtsordnung betrachtet werden. Verfassung - Gesetz - Verordnung - Urteil oder Bescheid - Vollstreckungsakt.⁶

Bezogen auf den vorher erwähnten Stufenbau der Rechtsordnung lassen sich Gesetze und Verordnungen zu einer Gruppe zusammenfassen. Gesetze und Verordnungen wenden sich an einem unbestimmten nur nach Gattungsmerkmalen umschriebenen Kreis von Normunterworfenen. Im Gegensatz dazu der Bescheid, gerichtliche Urteile und Beschlüsse. Der Bescheid findet später noch eingehendere Betrachtung. Bei den Gesetzen ist ebenso, lässt man in erster Linie den Gesetzgeber außer Betracht, eine Unter.- bzw. Überordnung festzustellen (siehe oben). In der Rangordnung ist ein Verfassungsgesetz über ein „normales“ Gesetz zu stellen. Im Unterschied zu Gesetzen, welche durch die Gesetzgebungskompetenz des Bundes entstehen oder durch die Gesetzgebungskompetenz der Länder, sind Verordnungen die Rechtsvorschriften die von Behörden, somit von Verwaltungsbehörden, erlassen werden. Nach dem Verhältnis einer Verordnung (VO) zu den Gesetz (G) kann man Durchführungsverordnungen, gesetzesergänzende, gesetzesvertretende und gesetzändernde Verordnungen unterscheiden.⁷ Der Form nach stellt die Verordnung einen Verwaltungsakt dar, da sie jedenfalls von Verwaltungsbehörden zu erlassen ist. Diese müssen verfassungsrechtlich dazu ermächtigt sein.⁸ Eine Abgrenzung zwischen VO und Bescheid erfolgt später.

Norm	Erzeugungsregel
Leitende Verfassungsprinzipien grundlegende Prinzipien der Verfassung, auch verfassungsrechtliche Grundordnung	Nationalrat mit 2/3 Mehrheit bei mindestens der Hälfte Anwesenden und Volksabstimmung
Primäres Gemeinschaftsrecht Gründungsverträge der europäischen Gemeinschaften samt Anhängen,	EU

⁶ JRP 2000, 273 Der Stufenbau der österreichischen Rechtsordnung nach dem EU-Beitritt,
Stefan Griller

⁷ Mayer, in: Walter – Mayer, Bundesverfassungsrecht, 9. Aufl., RZ 590.

⁸ Mayer, in: Walter – Mayer, Bundesverfassungsrecht, 9. Aufl., RZ 591.

Protokollen, Ergänzungen, unter Berücksichtigung späterer Änderungen.	
Sekundäres Gemeinschaftsrecht das von den Organen der Europäischen Gemeinschaften nach Maßgabe der Gründungsverträge erlassene Recht (Verordnungen, Richtlinien und Erkenntnisse des EuGH)	EU
"Einfaches" Bundesverfassungsrecht (Landesverfassungsgesetz) alle Gesetze des österreichischen Bundesverfassungsgesetzgebers, die nicht leitende Prinzipien darstellen.	Nationalrat (Landtag) mit 2/3 Mehrheit bei mindestens der Hälfte Anwesenden
Bundesgesetz (Landesgesetz) auch einfaches Bundesgesetz (im Verhältnis zum Verfassungsgesetz); die in der Praxis wichtigste Norm	Nationalrat (Landtag) mit einfacher Mehrheit bei mindestens einem Drittel Anwesenden
Verordnung erläutert oder ergänzt ein Gesetz (Aus- oder Durchführungsverordnung)	von Verwaltungsbehörden (hauptsächlich Ministerien) erlassen, basierend auf einer gesetzlichen Ermächtigung
Einzelfallentscheidung	Verwaltung: Bescheid Gericht: Urteil, Beschluss

Abb. 1: Normen und ihre Erzeugungsregeln⁹

2.2.1 Gesetz

Im Rahmen der Gesetzgebungskompetenz des Bundes werden Bundesgesetze im Parlament, dem Nationalrat, beschlossen. Der Bundesrat kann – mit Ausnahmen Art 42 Abs. 5 B-VG – gegen einen Gesetzesbeschluss Einspruch erheben, wobei der Nationalrat durch neuerliche Bestätigung auf dem Beschluss beharren kann.

⁹ Vereinigung der österreichischen Richterinnen und Richter,
<http://www.richtervereinigung.at/content/view/34/45/> (02.01.2013)

In den Bundesländern haben die Landtage in den ihnen durch die Bundesverfassung zugewiesene Materie Gesetzgebungskompetenz. Somit können zu ein und derselben Materie 9 voneinander unterschiedliche Gesetze innerhalb Österreichs bestehen.¹⁰

2.2.2 Verordnung

Unter Verordnungen versteht man generelle Rechtsvorschriften, die von Organen der Verwaltung – Verwaltungsbehörden – erlassen werden und die sich ihrem Inhalt nach an die Rechtsunterworfenen richtet.¹¹ Die Verordnungskompetenz der Verwaltungsbehörden stellt eine Abweichung vom Prinzip der Gewaltentrennung dar und bedarf deshalb der verfassungsrechtlichen Ermächtigung.¹² Eine solche Ermächtigung der Verwaltungsbehörden enthält Art 18 Abs. 2 B-VG.¹³ Demnach kann jede Verwaltungsbehörde auf Grund der Gesetze innerhalb ihres Wirkungsbereiches Verordnungen erlasse. Nach dem Stufenbau der Rechtsordnung leitet sich eine Verordnung von einem übergeordneten Gesetz ab. Nach dem Verhältnis einer Verordnung zu den Gesetzen werden Durchführungsverordnungen, gesetzesergänzende, gesetzesvertretende und gesetzändernde Verordnungen unterschieden.¹⁴

2.2.3 Der Bescheid

Herrschende Lehre und Judikatur qualifizieren einen Verwaltungsakt als Verordnung, wenn er sich seinem Inhalt nach an einen unbestimmten, nur nach Gattungsmerkmalen umschriebenen Personenkreis richtet. Richtet sich der Verwaltungsakt an eine oder mehrere individuell bestimmte Person, so wird er in der Regel als Bescheid qualifiziert.¹⁵ Wobei diese Abgrenzung nur eine Hilfestellung ist. Mayer, in: Walter – Mayer, Bundesverfassungsrecht, führt als Möglichkeit der Differenzierung an, dass wenn eine Norm durch einen Verwaltungsakt präzisiert wird es sich um Rechtssetzung handelt und eine Verordnung vorliegt. Wird eine Norm durch einen Verwaltungsakt vollzogen, liegt ein Bescheid vor. Aus der Qualifikation ob Bescheid oder Verordnung ergeben sich auch unterschiedliche Möglichkeiten einen solchen Verwaltungsakt zu bekämpfen.

¹⁰ Vgl S.15

¹¹ Mayer, in: Walter – Mayer, Bundesverfassungsrecht, 9. Aufl., RZ 590.

¹² Mayer, in: Walter – Mayer, Bundesverfassungsrecht, 9. Aufl., RZ 591.

¹³ Mayer, in: Walter – Mayer, Bundesverfassungsrecht, 9. Aufl., RZ 592.

¹⁴ Mayer, in: Walter – Mayer, Bundesverfassungsrecht, 9. Aufl., RZ 590.

¹⁵ Mayer, in: Walter – Mayer, Bundesverfassungsrecht, 9. Aufl., RZ 593.

Bei Verordnungen begegnet uns immer wieder die unzureichende Kundmachung, welche oft bei nicht ausreichender Kundmachung zur Sanktionslosigkeit führt. Aus Art 89 Abs. 1 und Art 139 Abs. 3 lit. c B-VG geht hervor, dass eine „gehörige“ und „gesetzmäßige“ Kundmachung zu erfolgen hat.¹⁶

Zumeist wird der Betreiber einer Immobilie mit dem Bescheid konfrontiert sein. Die Abgrenzung zu einer VO stellt sich mitunter schwierig dar. Bescheide sind Akte von Verwaltungsorganen. Akte von Gerichten oder Gesetzgebungsorganen sind keine Bescheide.¹⁷ Richtet sich ein Verwaltungsakt seinem Inhalt nach an einen unbestimmten, nur nach Gattungsmerkmalen umschriebenen Personenkreis so wird dieser Verwaltungsakt als VO zu qualifizieren sein. Richtet sich hingegen ein Verwaltungsakt an eine oder mehrere individuell bestimmte Personen, so ist er in der Regel ein Bescheid. Präziser lässt sich die VO vom Bescheid unterscheiden, wenn man sich die Frage stellt ob der Verwaltungsakt rechtsetzend oder rechtsvollziehend ist. Wird eine Norm durch einen Verwaltungsakt präzisiert, handelt es sich um Rechtserzeugung somit um eine Verordnung. Wird hingegen eine Norm durch einen Verwaltungsakt vollzogen liegt ein Bescheid vor.¹⁸

Wie die Form von Bescheiden zu sein hat, wird vom Gesetzgeber geregelt. Bedeutung erhält diese strenge Regel wie Bescheide auszusehen haben dadurch, dass bei abweichendem Aussehen der Bescheid bekämpfbar werden kann. Die Form des Bescheides unterscheidet sich von anderen Akten der Behörden wie Beurkundungen, Mitteilungen, Weisungen sowie Verfahrensordnungen oder Anträgen von Behörden. Die Form kann zur Abgrenzung zu diesen anderen Akten herangezogen werden. Ein Bescheid muss über folgende Mindestvoraussetzungen/Merkmale im Anwendungsbereich des AVG verfügen:

- Die Erledigung muss von einer Behörde stammen, wobei die Gültigkeit irrelevant ist, ob die Behörde für die Erlassung auch zuständig war.¹⁹
- Es muss erkennbar sein, welche Behörde den Bescheid erlassen hat.²⁰

¹⁶ Mayer, in: Walter – Mayer, Bundesverfassungsrecht, 9. Aufl., RZ 602.

¹⁷ Näher Thienel, Verwaltungs-Verfahrensrecht 3 (2004) , 52 ff

¹⁸ Mayer, in: Walter – Mayer, Bundesverfassungsrecht, 9. Aufl., RZ 593.

¹⁹ Thienel, Verwaltungs-Verfahrensrecht 3 (2004) , 226

²⁰ Thienel, Verwaltungs-Verfahrensrecht 3 (2004) , 226

- Die Erledigung muss von einer Person genehmigt worden sein, die ermächtigt ist, für die Behörde rechtswirksam zu handeln (Approbationsbefugnis).²¹
- Aus der schriftlichen Erledigung muss entnehmbar sein, wer sie genehmigt hat.²²
- Die Erledigung muss einen normativen Inhalt aufweisen.²³
- Der Adressat muss erkennbar sein, und es muss sich um eine natürliche oder juristische Rechtsperson handeln.²⁴
- Eine Zustellung kann nur an eine handlungsfähige Person (ohne Sachwalter oder Vertreter) ergehen.²⁵
- Die Erledigung muss ordnungsgemäß gefertigt sein (§ 18 Abs. 4 AVG)²⁶
- Bescheide müssen förmlich schriftlich oder mündlich erlassen werden. Mündlich verkündete Bescheide müssen in einer Niederschrift beurkundet werden.²⁷
- Eine andere als die deutsche Sprache darf nur gemäß gesonderten Verwaltungsvorschriften gewählt werden.²⁸

Das Fehlen eines dieser Merkmale begründet die Nichtigkeit dieses Aktes.²⁹ Reine Fehler, alleine wie das Fehlen des Datums oder eines Rechtschreibfehlers, führen nicht zur Nichtigkeit. Diese können aber zur Aufhebbarkeit eines Aktes führen. Ist der Fehler jedoch so schwerwiegend, wie beim Fehlen eines der aufgezählten Merkmale, lassen diese den Akt als solches erst gar nicht existent werden.³⁰

²¹ Thienel, Verwaltungs-Verfahrensrecht 3 (2004) , 227

²² Thienel, Verwaltungs-Verfahrensrecht 3 (2004) , 227

²³ Thienel, Verwaltungs-Verfahrensrecht 3 (2004) , 227

²⁴ Thienel, Verwaltungs-Verfahrensrecht 3 (2004) , 227

²⁵ Thienel, Verwaltungs-Verfahrensrecht 3 (2004) , 227

²⁶ Thienel, Verwaltungs-Verfahrensrecht 3 (2004) , 227

²⁷ Thienel, Verwaltungs-Verfahrensrecht 3 (2004) , 227

²⁸ Thienel, Verwaltungs-Verfahrensrecht 3 (2004) , 227

²⁹ Thienel, Verwaltungs-Verfahrensrecht 3 (2004) , 225

³⁰ Österreichisches Staatsrecht: Band 4: Allgemeine Lehren des Verwaltungsrechts

von Ludwig K. Adamovich, Bernd-Christian Funk, Gerhart Holzinger, Stefan Frank, RZ 50025

2.2.4 Normen

Neben Bescheiden, Verordnungen und Gesetzen findet in der Bewirtschaftung einer Immobilie die Anwendung von Normen eine hohe Bedeutung. Im Gebäudemanagement kann auf die ÖNORM CEN/TS 15379 verwiesen werden, wobei das Gebäudemanagement die Gesamtheit aller Leistungen zum Betrieb und Überwachung von Gebäuden (einschließlich der technischen und baulichen Anlagen) ist. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, welche Rechtskraft Normen haben und welche Rechtsfolgen an eine nicht Berücksichtigung geknüpft sind.

Gemäß Art 10 Abs. 1 Z 5 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) ist das Normungswesen in Gesetzgebung und Vollziehung Bundessache. Eine Norm ist eine qualifizierte Empfehlung, kein Gesetz, die im Konsens nach international anerkannten Verfahren erstellt wurde. Sie beruht auf abgestimmten Ergebnissen von Wissenschaft, Technik und Praxis und zielt auf größtmöglichen Nutzen für alle. Sie wird von einer anerkannten Normungsorganisation zur allgemeinen und wiederkehrenden Anwendung angenommen und ist öffentlich zugänglich.³¹

Zu den Normungsgremien im engeren Sinn sind die bekannten nationalen Normungsgremien (beispielhaft das British Standards Institute oder das Österr. Normungsinstitut) zu zählen. Zu den europäischen beispielsweise ETSI, CEN, CENELEC, sowie zu internationalen ISO, ITU, IEEE.³² Damit ein Dokument den Status einer Norm (ÖNORM) erhalten kann, müssen international anerkannte Verfahrensgrundsätze erfüllt sein. Nur die Einhaltung dieser Rahmenbedingungen stellt sicher, dass eine Norm als qualifizierte Empfehlung allgemein akzeptiert und - freiwillig - in der Praxis angewandt wird.³³ Dennoch löst eine Nichtbeachtung Rechtsfolgen aus.

Es stellt sich die Frage, wann und in welchem Umfang ist eine Norm anzuwenden. Normen dokumentieren das, was "Stand der Technik" (State of the art) in einem bestimmten Fachbereich ist, zeigen Lösungen auf für das, was wirtschaftlich zweckmäßig, technisch

³¹ Austrian Standards Institute <http://www.as-institute.at/development/normen-entwickeln/grundlagen/was-ist-eine-norm.html>

³² Vgl näher Gernot Schmied, Der Bezug auf technische Normen im BVergG - unbeachtete Facetten aus fachlichem Blickwinkel, ZVB 2009/11

³³ Austrian Standards Institute, <http://www.as-institute.at/development/normen-entwickeln/grundlagen.html>

sowie ökologisch machbar und sinnvoll ist.³⁴ Normen dienen aufgrund des ökologisch Machbaren und Sinnvollen dazu, Gefahrenquellen zu vermeiden. Sie geben darüber Auskunft, ob ein Gegenstand oder eine Dienstleistung für den bestimmungsgemäßen Gebrauch geeignet ist. Normen beschreiben den geeigneten Ablauf von Verfahren und erfassen eventuell die Auswirkungen, die ein Unternehmen durch seine Produkte und Tätigkeiten auf die Umwelt hat.

In weiterer Folge sollte geklärt werden, welche Normen zum Tragen kommen oder Anwendung finden können. Gerade im Betrieb einer Immobilie ist man in Bezug auf die technischen Anlagen von Normen umgeben. Aufzugsanlage, Brandschutzanlage, Klimaanlage etc.. Hinsichtlich relevanter technischer Normen ist zwischen Normen in einem engeren Sinn (z.B. ISO, DIN oder ÖNORM) und Normen und niedergeschriebene Regelwerke im weiteren Sinn (best practices, policies, codes of conduct, Leitfäden uä) zu unterscheiden.³⁵ Der Verfassungsgerichtshof erkennt in einer Entscheidung, dass es sich bei Normen um allgemein anerkannte Standards handelt. Im Speziellen wird auf ÖNORMen verwiesen.³⁶

Diese sind demonstrativ festgehalten:

- ÖNORMEN
- Europäische Normen (ÖNORMEN EN)
- DIN (Deutsche Normen)
- ISO (Internationale Normen)
- IEC (Internationale Elektrotechnische Normen)
- ASTM (American Society for Testing and Materials)
- VDI Richtlinien (Verein Deutscher Ingenieure)
- und viele weitere Regelwerke, Richtlinien und Rechtsvorschriften

Normen sind als reine Empfehlung nicht verbindlich. Doch ist jedem möglichen Anwender zu raten, diese zu berücksichtigen. Normen sind unverbindlich (keine Zwangsvorschriften), sofern sie nicht per Gesetz bzw. Verordnung oder in einem Vertrag für verbindlich erklärt

³⁴ Austrian Standards Institute, <http://www.as-institute.at/development/normen-anwenden/normen-wozu.html>

³⁵ Vgl näher Gernot Schmied, Der Bezug auf technische Normen im BVergG - unbeachtete Facetten aus fachlichem Blickwinkel, ZVB 2009/11

³⁶ VfGH 9. 3. 2007, G 174/06

werden. Dazu § 5 Normengesetz: „ÖNORMEN können durch Gesetze oder Verordnungen zur Gänze oder teilweise für verbindlich erklärt werden“.

Sind Normen ex lege für verbindlich erklärt, so sind sie wohl eher dem materiell rechtlichen Kontext zuzuordnen. Normen werden außerdem in Streitfällen von Sachverständigen zur Beurteilung des "Standes der Technik" und des "jedenfalls Branchenüblichen" herangezogen.

Der OGH hielt in seiner Entscheidung OGH 27. 3. 2001, 1 Ob 262/00m wie folgt fest:

Ein Dienstnehmer der Anlagenbetreiberin (Selbstfahreraufzug), wurde bei einem Sturz in den Aufzugsschacht schwer verletzt. Der Aufzug war zum Unfallzeitpunkt nicht mehr betriebssicher. Die Gewerbebehörde bzw. die für sie tätigen Amtssachverständigen hätten nicht erkannt, dass die laut Beschreibung des Aufzugs geplanten und durch die ÖNORM B2450 als dem Stand der Technik entsprechend vorgeschriebenen Riegelschalter tatsächlich nicht vorhanden gewesen seien, sodass beim Aufzug von Anfang an die Unfallgefahr bestanden habe, die sich schließlich 1992 verwirklicht hat. Das Berufungsgericht ließ sich von folgenden Erwägungen leiten. Unter Normen verstehe man im hier maßgeblichen engeren Sinn (Normenwesen) Richtlinien, die insbesondere die Vereinheitlichung von Begriffen, Formen und Abmessungen, von Eigenschaften, Verfahren sowie von Lieferbedingungen bezwecken und die die Vereinheitlichung, Vereinfachung und Erleichterung der beruflichen Tätigkeit zum Ziel haben. ÖNORMEN seien vom Österreichischen Normungsinstitut erstellte Richtlinien. Sie gäben die technischen Erfahrungen wieder, wie sie bei der Herstellung baulicher Anlagen zu berücksichtigen seien. Diese baulichen Anlagen müssten den technischen Erfahrungen und damit den jeweiligen ÖNORMEN im Zeitpunkt ihrer Errichtung entsprechen. Die ÖNORMEN stellen eine Zusammenfassung üblicher Sorgfaltsanforderungen aus dem Wirtschaftsleben dar und verpflichteten dazu, die für den Regelfall vorgesehenen Maßnahmen einzuhalten.³⁷ Ungeachtet einer fehlenden Vereinbarung bildeten die technischen ÖNORMEN einen Maßstab für die Sorgfaltspflicht und stellten eine Zusammenfassung üblicher Sorgfaltsanforderungen an den Unternehmer dar, wobei auf die anerkannten Regeln der Wissenschaft und Technik Bedacht zu nehmen ist. Obwohl zum Zeitpunkt der Genehmigung die betroffene ÖNORM nicht als verbindlich erklärt wurde, muss der Aufzug den anerkannten Regeln der Wissenschaft und Technik entsprechen.

³⁷ OGH 27. 3. 2001, 1 Ob 262/00m

Mangels ausreichender Klärung, ob der Bewilligungsbescheid ÖNORM-Konform war, wurde das Erstgericht zur neuerlichen Feststellung beauftragt.³⁸

Daraus lässt sich ableiten, dass wenn auch eine Norm nach dem Normenwesen nicht durch Verordnung oder Gesetz für rechtswirksam erklärt wurde, so geben Normen die technische Erfahrung und den Stand der Technik („ÖNORMEN gelten als Spiegel technischen Standards“) wieder. Der OGH hält in seiner Entscheidung fest, dass Normen, im Speziellen ÖNORMEN, Sorgfaltsanforderungen darstellen und diese einzuhalten verpflichtend ist.

Eine nicht Berücksichtigung führt zur Haftung. Dies gilt sowohl für natürliche als auch juristische Personen.

2.2.4.1 Bezug habende Normen im Facilitymanagement

- ÖNORM A 7002: 2001 12 01 – Norm (Facility Management – Katalog von Anforderungen an Facility Manager)
- ÖNORM CEN/TS 15379: 2007 02 01 – Vornorm (Gebäudemanagement – Begriffe und Leistungen)
- ÖNORM EN 15221-1: 2007 01 01 – Norm (Facility Management – Teil 1: Begriffe)
- ÖNORM EN 15221-2: 2007 01 01 – Norm (Facility Management – Teil 2: Leitfaden zur Ausarbeitung von Facility Management-Vereinbarungen)
- ÖNORM EN ISO 16484-2: 2004 10 01 – Norm (Systeme der Gebäudeautomation (GA) – Teil 2: Hardware (ISO 16484-2:2004))
- ÖNORM L 1106: 2003 02 01 – Norm (Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur – Freiraumplanung und Gartenkunst)

2.3 Kompetenzverteilung

Das Bundesverfassungsgesetz regelt die Aufteilung der staatlichen Aufgaben im Wesentlichen in den Artikeln 2 sowie 10 bis 15 B-VG. Das B-VG teilt die Kompetenzen der Gesetzgebung und Verwaltung auf Bund und Länder auf. Die Gerichtsbarkeit geht ausschließlich vom Bund aus. Ebenso regelt das B-VG die Verteilung der Kompetenzen zwischen Gesetzgebung und Vollziehung und andererseits innerhalb der Vollziehung

³⁸ OGH 27. 3. 2001, 1 Ob 262/00m

zwischen Verwaltung und Gerichtsbarkeit.³⁹ Die Kompetenz Kompetenzen zu verändern hat gegebenenfalls unter Einbeziehung des Bundesrates der Bund.

Das Bundesverfassungsgesetz bestimmt im Artikel 10 B-VG, welche Angelegenheiten Bundessache in Gesetzgebung und in Vollziehung sind. Die für den Betrieb einer Immobilie wichtigsten sind exemplarisch:

- Zivilrechtswesen;
- öffentliche Abgaben, die ausschließlich oder teilweise für den Bund einzuheben sind;
- Maß- und Gewichts-, Normen- und Punzierungs-wesen;
- Strafrechtswesen mit Ausschluss des Verwaltungsstrafrechtes und des Verwaltungsstrafverfahrens in Angelegenheiten, die in den selbständigen Wirkungsbereich der Länder fallen;
- Aufrechterhaltung der öffentlichen Ruhe, Ordnung und Sicherheit einschließlich der ersten allgemeinen Hilfeleistung, jedoch mit Ausnahme der örtlichen Sicherheitspolizei;
- Vereins- und Versammlungsrecht;
- Angelegenheiten des Gewerbes und der Industrie;
- Normalisierung und Typisierung elektrischer Anlagen und Einrichtungen, Dampfkessel- und Kraftmaschinenwesen;
- Vermessungswesen, etc..

Der Artikel 11 B-VG regelt welche Angelegenheiten Bundessache in Gesetzgebung, und Landessache die Vollziehung ist. Dazu gehören unter anderem:

- Umweltverträglichkeitsprüfung für Vorhaben, bei denen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist, soweit ein Bedürfnis nach Erlassung einheitlicher Vorschriften als vorhanden erachtet wird, Genehmigung solcher Vorhaben;
- Soweit ein Bedürfnis nach Erlassung einheitlicher Vorschriften als vorhanden erachtet wird, werden das Verwaltungsverfahren, die allgemeinen Bestimmungen des Verwaltungsstrafrechtes, das Verwaltungsstrafverfahren und die

³⁹ Mayer, in: Walter – Mayer, Bundesverfassungsrecht, 9. Aufl., RZ 248.

Verwaltungsvollstreckung auch in den Angelegenheiten, in denen die Gesetzgebung den Ländern zusteht, durch Bundesgesetz geregelt.

- Soweit ein Bedürfnis nach Erlassung einheitlicher Vorschriften vorhanden ist, können durch Bundesgesetz einheitliche Emissionsgrenzwerte für Luftschadstoffe festgelegt werden. Diese dürfen in den die einzelnen Gebiete der Verwaltung regelnden Bundes- und Landesvorschriften nicht überschritten werden.⁴⁰

Artikel 12 B-VG regelt, bei welchen Angelegenheiten die Gesetzgebung über die Grundsätze Bundessache und, die Erlassung von Ausführungsgesetzen und die Vollziehung Landessache ist. Davon hervorzuheben ist: Elektrizitätswesen, soweit es nicht unter Art 10 B-VG fällt.

Das Bundesverfassungsgesetz regelt im Artikel 15 B-VG, dass wenn eine Angelegenheit nicht ausdrücklich durch die Bundesverfassung der Gesetzgebung oder auch der Vollziehung des Bundes übertragen ist, diese im selbständigen Wirkungsbereich der Länder verbleibt. Dabei handelt es sich um eine Generalklausel.⁴¹

2.4 Instanzenzug

Auf den Instanzenzug sei hier in aller gebotenen Kürze eingegangen. Der Instanzenzug muss je nach Rechtsmaterie differenziert werden. Diese erfolgt nach Angelegenheiten des Zivilrechts, Angelegenheiten des Verwaltungsrechts und in Angelegenheiten des Strafrechts.

2.4.1 Der Instanzenzug in Zivilsachen

Unter Zivilrecht versteht man auch das Privatrecht, welches die Rechtsverhältnisse zwischen natürlichen sowie juristischen Personen regelt. Gemäß § 1 JN wird die Gerichtsbarkeit in bürgerlichen Rechtssachen, mit Ausnahme durch Verweise besonderer Gesetze an andere Behörden oder Organe, durch Bezirksgerichte, Bezirksgerichte für Handelssachen, Landesgerichte, Handelsgerichte, durch Oberlandesgerichte und durch den Obersten Gerichtshof (ordentliche Gerichte) ausgeübt.

⁴⁰ Vgl Art 10 BVG

⁴¹ Mayer, in: Walter – Mayer, Bundesverfassungsrecht, 9. Aufl., RZ 263.



Abb. 2: Instanzenzug Zivilrecht⁴²

Grundsätzlich ist in Angelegenheiten des Zivilrechts der Instanzenzug dreistufig. Wenn in erster Instanz das Bezirksgericht sachlich zuständig ist, so ist in Angelegenheiten der Berufung das übergeordnete Landesgericht zuständig. Am Landesgericht entscheidet in zweiter Instanz ein Berufungssenat. Ist das Landesgericht in erster Instanz sachlich zuständig, welches durch einen Einzelrichter oder durch einen Senat entscheidet, ist in zweiter Instanz das Oberlandesgericht zuständig. Der OGH kann in weiterer Folge befasst werden, wenn eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung zu lösen ist.

2.4.2 Instanzenzug in Angelegenheiten des Strafrechts

In Angelegenheiten des Strafrechts ist der Instanzenzug zweistufig. Die Zuständigkeit der Gerichte in erster Instanz ist abhängig von einem Höchstmaß der Strafe in Geld- oder Freiheitsstrafe. Ist das Bezirksgericht in erster Instanz zuständig (§ 9 StPO), ist in Berufungsangelegenheiten das übergeordnete Landesgericht zuständig.

Ist das Landesgericht in erster Instanz zuständig, (gem. § 14 Abs. 11 ab einer Freiheitsstrafe von fünf Jahren Geschworenengericht), so ist in der Regel der Oberste Gerichtshof anzurufen. Entscheidet kein Geschworenengericht sondern ein Einzelrichter in erster Instanz am

⁴² <http://www.justiz.gv.at/internet/html/default/8ab4a8a422985de30122a927b1fc6340.de.html> (19.01.2013)

Landesgericht (Freiheitsstrafe unter fünf Jahre), so ist eine Berufungen an das übergeordnete Oberlandesgericht zu richten.



Abb. 3: Instanzenzug Strafrecht⁴³

2.4.3 Der Instanzenzug in Angelegenheiten des Verwaltungsrechts

Bei der Betrachtung der Instanzenzüge im Verwaltungsrecht muss in erster Linie zwischen Aufgaben der mittelbaren und der unmittelbaren Bundesverwaltung sowie der Landesverwaltung und Gemeindeverwaltung unterschieden werden.

2.4.3.1 Instanzenzug der Bundesverwaltung

Die Angelegenheiten, welche in unmittelbarer Verwaltung des Bundes vollzogen werden, sind in Art 102 Abs. 2 B-VG taxativ aufgezählt. Für den Vollzug von Angelegenheiten der unmittelbaren Bundesverwaltung beauftragt der Bund eigene Organe (z.B. die Finanzbehörde). Bedient sich der Bund anderer Behörden welche organisatorisch anderweitig zugeordnet sind werden diese in unmittelbarer Ausübung für den Bund tätig. (So z.B. die Bezirkshauptmannschaft in Angelegenheiten der Gewerbeordnung). Somit kann in erster Instanz sowohl eine Behörde des Bundes als auch eine andere Behörde zuständig sein.

⁴³ <http://www.justiz.gv.at/internet/html/default/8ab4a8a422985de30122a927b1fc6340.de.html> (19.01.2013)

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, dass der Bundesminister (BM), welcher in der Regel letztinstanzlich entscheidet, Behörde erster Instanz sein kann. So entscheidet der Wirtschaftsminister als zuständige Behörde in Angelegenheiten des Betriebsanlagenverfahrens, wenn eine solche sich über zwei Bundesländer erstreckt.⁴⁴

§ 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG) normiert, dass sich die Zuständigkeit der Behörden nach den Vorschriften über ihren Wirkungsbereich und nach den Verwaltungsvorschriften richtet.⁴⁵ Enthalten diese Vorschriften keine Bestimmungen über die sachliche Zuständigkeit so sind in den Angelegenheiten der Bundesverwaltung in erster Instanz die Bezirksverwaltungsbehörden und in zweiter Instanz der Landeshauptmann sachlich zuständig (§ 2 AVG). Durch Verwaltungsreformgesetze wurde vermehrt anstelle des Landeshauptmanns der Unabhängige Verwaltungssenat als Rechtsmittelbehörde bestimmt, der in zweiter und letzter Instanz entscheidet.⁴⁶

In Angelegenheit der mittelbaren Bundesverwaltung sind in der Regel die Bezirksverwaltungsbehörden zuständige Behörden in erster Instanz und der Landeshauptmann ist Rechtsmittelbehörde. In Ausnahmefällen kann ein weiterer Instanzenzug an den Bundesminister möglich sei. Ist der Landeshauptmann zuständige Behörde in erster Instanz, geht in der Regel der Instanzenzug an den zuständigen Bundesminister.

2.4.3.2 Instanzenzug der Landesverwaltung

Ist gesetzlich nichts anderes vorgesehen, ist die Bezirksverwaltungsbehörde sachlich zuständige Behörde erster Instanz. Rechtsmittelbehörde ist die Landesregierung oder in gesetzlich normierten Fällen der UVS.⁴⁷

2.4.3.3 Instanzenzug der Gemeindeverwaltung

Zuständige Behörde erster Instanz im eigenen Wirkungsbereich ist immer der Bürgermeister. Rechtsmittelbehörde ist der Gemeinderat bzw. Gemeindevorstand. In Städten mit eigenem Statut ist die Behörde erster Instanz der Magistrat und Rechtsmittelbehörde der Stadtsenat.⁴⁸

⁴⁴ http://portal.wko.at/wk/format_detail.wk?angid=1&stid=485245&dstid=0 (17.01.2013)

⁴⁵ Vgl § 1 AVG

⁴⁶ Vgl. Kahl/Weber, Allgemeines Verwaltungsrecht, RZ 336

⁴⁷ Vgl Kahl/Weber, Allgemeines Verwaltungsrecht, RZ 338

2.4.4 Sonderfall der Behörden in Wien

Einen Sonderfall in der Verwaltungsorganisation stellt die Bundeshauptstadt Wien dar, weil Wien gleichzeitig Bundesland gemäß Art 2 Abs. 2 B-VG und Ortsgemeinde gemäß Art 112 B-VG ist. Die Organe der Stadt Wien sind gleichzeitig Landes- und Gemeindeorgane:

- Bürgermeister = Landeshauptmann
- Gemeinderat = Landtag
- Stadtsenat = Landesregierung
- Magistrat = Amt der Landesregierung
- Magistratsdirektor = Landesamtsdirektor

Der Instanzenzug muss unterschieden werden in Instanzenzug der Gemeindeverwaltung und dem Instanzenzug der Landesverwaltung.

Der Instanzenzug der Gemeindeverwaltung in Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches, in der der Magistrat als erste Instanz einschreitet, entscheidet über das Rechtsmittel – soweit nicht eine besondere Rechtsmittelinstantz vorgesehen ist (Baubehörde) – der Berufungssenat. Gegen Entscheidungen des Berufungssenates gibt es kein weiteres Rechtsmittel.⁴⁹

Mit der Besorgung von Angelegenheiten des übertragenen Wirkungsbereiches ist der Bürgermeister (Bgm) mit dem ihm untergeordneten Magistrat berufen. In Angelegenheiten aus dem Landesvollziehungsbereich geht der Instanzenzug an den Stadtsenat als Wiener Landesregierung. In Angelegenheiten aus dem Bereich der übertragenen Aufgaben der mittelbaren Bundesverwaltung geht der Instanzenzug vom Magistrat als Bezirksverwaltungsbehörde an den Bgm als Landeshauptmann.⁵⁰

Der Instanzenzug in der Landesverwaltung in Angelegenheiten der Landesvollziehung stellt sich wie folgt dar. Über Rechtsmittel gegen Bescheide des Magistrats und der Bundespolizeidirektion im selbständigen Wirkungsbereich des Landes entscheidet im Regelfall die Landesregierung.

⁴⁸ Vgl Kahl/Weber, Allgemeines Verwaltungsrecht, RZ 339

⁴⁹ Mayer, in: Walter – Mayer, Bundesverfassungsrecht, 9. Aufl., RZ 913.

⁵⁰ Mayer, in: Walter – Mayer, Bundesverfassungsrecht, 9. Aufl., RZ 914.

In Angelegenheiten des Bau- und Abgabewesen steht die Entscheidung in oberster Instanz besonderen Kollegialbehörden zu. In diesen Verwaltungsgebieten treten neben die Landesregierung eigene oberste Organe.⁵¹

2.4.4.1 Exkurs Bauwesen

Im Bereich des Bauwesens wurde durch § 138 Wiener Bauordnung die Baubehörde errichtet. Diese ist eine Landesbehörde und zur Entscheidung in oberster Instanz in Landessachen berufen.⁵²

Der Instanzenzug in der Landesverwaltung in Angelegenheiten der mittelbaren Bundesverwaltung geht vom Magistrat als Bezirksverwaltungsbehörde an den Bgm als Landeshauptmann. Dieser entscheidet, wenn nicht durch Bundesgesetz anders geregelt, in letzter Instanz. Steht die Entscheidung in erster Instanz dem Landeshauptmann zu, so geht der Instanzenzug – wenn nicht gesondert anders bestimmt – bis zum zuständigen Bundesminister.⁵³

3 Privatrechtliche Vereinbarung

3.1 Grundlagen des Facility-Management-Vertrages

Um die Grundlagen eines Facility-Management-Vertrages näher zu definieren, ist in erster Linie zu klären was unter dem Wort „Facility“ und im Speziellen „Facility-Management“ zu verstehen ist. In zweiter Linie ist näher zu betrachten, welche allgemeinen Grundlagen für einen zivilrechtlichen und im Speziellen einem Facility-Management-Vertrag zu tragen kommen bzw. heranzuziehen sind.

3.2 Begriffsbestimmung Facility und Facility Management

Unter dem Wort „Facility“ ist [technisch] Ausstattung, Einrichtung, Infrastruktur eines Unternehmens oder Gebäudes zu verstehen.⁵⁴

⁵¹ Mayer, in: Walter – Mayer, Bundesverfassungsrecht, 9. Aufl., RZ 915.

⁵² Mayer, in: Walter – Mayer, Bundesverfassungsrecht, 9. Aufl., RZ 915.

⁵³ Mayer, in: Walter – Mayer, Bundesverfassungsrecht, 9. Aufl., RZ 916.

⁵⁴ <http://www.duden.de/rechtschreibung/Facility> (11.11.2012)

Unter dem Wort Facility-Management ist die umfassende Betreuung und Verwaltung von Gebäuden (vom Neubau über die Nutzung bis zum Abbruch) zu verstehen.⁵⁵ Nach ÖNORM EN 15221-1 wird unter Facility Management die Integration von Prozessen innerhalb einer Organisation zur Erbringung und Entwicklung der vereinbarten Leistungen, welche zur Unterstützung und Verbesserung der Effektivität ihrer Hauptaktivitäten dienen, verstanden.⁵⁶ In Deutschland wird der Begriff verbindlich durch die DIN EN 15221 einheitlich definiert. Nach der GEFMA Definition, Richtlinie 100 ist Facility Management die Betrachtung, Analyse und Optimierung aller kostenrelevanten Vorgänge rund um ein Gebäude, ein bauliches Objekt oder eine im Unternehmen erbrachte (Dienst-)Leistung, die nicht zum Kerngeschäft gehört.⁵⁷

Die FM-Austria zählt Anwendungsbeispiele aus dem Anwendungsbereich von Facility Management wie folgt auf und unterteilt diese in zwei Hauptbereiche:

Fläche und Infrastruktur

- Unterbringung
- Arbeitsplatz
- Technische Infrastruktur
- Reinigung
- Sonstige Flächen und Infrastruktur

Mensch und Organisation

- Gesundheit, Arbeitsschutz und Sicherheit
- Hospitality
- Information und Kommunikation
- Logistik⁵⁸

Eine etwas andere Untergliederung nimmt Peter Scharinger in seinem Artikel im Immolex zur Betriebskostenoptimierung vor. So gliedert er das Facility Management in drei Bereiche:

⁵⁵ http://www.duden.de/rechtschreibung/Facility_Management (11.11.2012)

⁵⁶ <http://www.fma.or.at/facility-management/definition/> (11.11.2012)

⁵⁷ Immolex 2009, 268 Betriebskostenoptimierung bei Bürogebäuden Neuer Facility Management Ansatz, Peter Scharinger

⁵⁸ <http://www.fma.or.at/facility-management/definition/> (11.11.2012)

- Das kaufmännische Gebäudemanagement,
- das technische Gebäudemanagement und das
- Infrastrukturelle Gebäudemanagement.

Wobei er unter das Kaufmännische Gebäudemanagement:

- vermieten,
- verkaufen,
- nutzen,
- registrieren,
- versichern,
- kontrollieren,
- ausschreiben,
- beauftragen,
- koordinieren und

unter das technische Gebäudemanagement

- betreiben,
- überwachen,
- warten,
- versorgen,
- entsorgen,
- kontrollieren,
- erneuern,
- austauschen,
- erweitern

und unter das infrastrukturelle Gebäudemanagement:

- reinigen,
- pflegen,
- verteilen,
- betreuen,
- informieren,
- empfangen,

- beraten,
- planen,
- überwachen,
- kontrollieren,
- subsumiert.⁵⁹

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass Facility Management im Kern die Dienstleistungen rund um ein Gebäude bezeichnen. Berücksichtigt man die vorausschauende Bewirtschaftung – also Dienstleistung – rund um ein Gebäude bzw. eine Immobilie so ist es die Strategie zur Optimierung des Gebäudes und der dazugehörigen Flächen. Eine Betrachtung der vertraglichen Grundlagen hat somit unter diesem Aspekt zu erfolgen.

3.3 Vertragsgrundlagen

Der Facility-Management-Vertrag stellt eine zivilrechtliche Vereinbarung dar und kommt durch übereinstimmende Willenserklärungen gem. § 861 ABGB zustande.

„Wer sich erklärt, daß er jemanden sein Recht übertragen, das heißt, daß er ihm etwas gestatten, etwas geben, daß er für ihn etwas thun, oder seinetwegen etwas unterlassen wolle, macht ein Versprechen; nimmt aber der Andere das Versprechen gültig an, so kommt durch den übereinstimmenden Willen beyder Theile ein Vertrag zu Stande.

So lange die Unterhandlungen dauern, und das Versprechen noch nicht gemacht, oder weder zum voraus, noch nachher angenommen ist, entsteht kein Vertrag.“⁶⁰

Einer bestimmten Form (Schriftlichkeit) bedarf es nicht. Wobei sich die Schriftlichkeit aus Gründen der Beweissicherung immer empfiehlt. Sowohl das Angebot als auch die Annahme stellen eine Willenserklärung dar, die den jeweils anderen rechtzeitig zugehen muss. Die Rechtzeitigkeit wird definiert durch § 862a ABGB welcher besagt:

„Als rechtzeitig gilt die Annahme, wenn die Erklärung innerhalb der Annahmefrist dem Antragsteller zugekommen ist. Trotz ihrer Verspätung kommt jedoch der Vertrag zustande,

⁵⁹ Vgl Immolex 2009, 268 Betriebskostenoptimierung bei Bürogebäuden Neuer Facility Management Ansatz, Peter Scharinger

⁶⁰ § 861 ABGB

*wenn der Antragsteller erkennen mußte, daß die Annahmeerklärung rechtzeitig abgesendet wurde, und gleichwohl seinen Rücktritt dem andern nicht unverzüglich anzeigt.*⁶¹

Das Angebot muss so konkret sein, dass sowohl die wechselseitigen Leistungen bestimmt oder bestimmbar sind und es muss der jeweilige Vertragspartner feststellbar sein.

Sind alle beschrieben und noch weitere hier nicht näher zu erwähnenden Komponenten erfüllt, entsteht ein gegenseitiges Schuldverhältnis. Die Schuld kann in einem aktiven Tun oder in einem Unterlassen bestehen.⁶² Beim FM-Vertrag handelt es sich in aller Regel um ein Dauerschuldverhältnis. Im Gegensatz beschreibt das Zielschuldverhältnis eine Leistung die durch einmalige Erfüllung erlischt (z. B. Kauf oder Schenkung).⁶³

Der FM-Leistung, also das Facility Management ist eine auf Dauer zu erbringende Leistung. Zankl beschreibt zwei Besonderheiten von Dauerschuldverhältnissen. Zum einen betrifft das die Kündigung, welche durch die längere Bindung ein Vertrauensverhältnis voraussetzt und aus wichtigem Grund jederzeit beendet werden kann, ansonsten enden unbefristete Dauerrechtsverhältnisse durch normale Kündigung, die an bestimmte Fristen gebunden ist. Zum anderen betrifft das die Rückabwicklung der erbrachten Leistungen, welche sich bei einem Dauerschuldverhältnis bereits im Erfüllungsstadium befindet und deshalb schuldrechtlich ex nunc aufgelöst werden. Es kommt zu keiner Rückabwicklung der bereits erbrachten Leistungen sondern – Zankl beschreibt es so „die Parteien gehen einfach auseinander“⁶⁴ Das Schuldverhältnis wird zwischen zwei Personen begründet. Wobei die jeweiligen Vertragspartner natürliche oder auch juristische Person sein können. Bezeichnet werden diese als Gläubiger und Schuldner. Eine Besonderheit des FM-Vertrages stellt die Auswirkung der FM-Leistung und vor allem - wenn eine Nicht- oder Schlechter-Leistung erfolgt - auf Dritte dar.

⁶¹ § 862a ABGB

⁶² Zankl, Kurzlehrbuch des Zivilrechts, S. 46. <http://www.e-xam.at/pdf/zivilrecht.pdf>
(10.1.2013)

⁶³ Zankl, Kurzlehrbuch des Zivilrechts, S. 48. <http://www.e-xam.at/pdf/zivilrecht.pdf>
(10.1.2013)

⁶⁴ Zankl, Kurzlehrbuch des Zivilrechts, S. 48. <http://www.e-xam.at/pdf/zivilrecht.pdf>
(10.1.2013)

Damit ist gemeint, dass in einem üblichen Schuldverhältnis die Vertragsparteien gleichzeitig Schuldner und Gläubiger sind. Bei Ansprüchen aus diesem Schuldverhältnis eines nicht den beiden beschriebenen Parteien zugehörigem spricht man von einem Vertrag zugunsten Dritter. Wobei zwischen einem echten und einem unechten Vertrag zugunsten Dritter differenziert werden muss. Bei einem echten Vertrag zugunsten Dritter hat der Dritte selbst das Recht die Leistung zu verlangen. Bei einem unechten Vertrag zugunsten Dritter hat der Vertragspartner/Gläubiger selbst das Recht die Leistung für einen Dritten zu fordern. Von dem zu unterscheiden ist der Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter. Dabei handelt es sich um eine Erweiterung der vertraglichen Schadenersatzpflichten über die Vertragspartner hinaus. So entfaltet ein Mietvertrag Schutzwirkung über die Person des Mieters hinaus. Darunter fallen in der Regel die Mitbewohner des Mieters.⁶⁵

Der OGH sieht bei einem Schneeräumungsvertrag keine Schutzwirkung zugunsten Dritter, wenn der Mieter durch eine Unterlassung der Schneeräumung geschädigt ist. Ein Anspruch würde sich nur deliktisch aber nicht aus dem Vertrag ergeben.⁶⁶

Die vertragliche Schadenersatzhaftung wird auf Dritte erstreckt wenn bei Vertragsabschluss voraussehbar war, dass der Dritte mit der Hauptleistung Kontakt haben wird und der Dritte durch die Hauptleistung begünstigt wird oder dieser ein eigenes Interesse hat oder der Schutzsphäre des Vertragspartners angehört und dieser dem Dritten zur Fürsorge verpflichtet ist.

Der Geschädigte erhält das Recht zur Geltendmachung des Schadens aus fremdem Vertrag.⁶⁷ Eine Geltendmachung ergibt sich aus § 1313a ABGB, der Haftung des Erfüllungsgehilfen. Entfaltet der Vertrag Schutzwirkung zugunsten eines Dritten, ist das schutzwürdige Interesse die Grundvoraussetzung für die Einbeziehung des geschädigten Dritten in den Schutzbereich des Vertrages. Hat der geschädigte Dritte einen Anspruch wie oben beschrieben gem. § 1313a ABGB, wird ein Einbeziehen in die Schutzwürdigkeit verneint.⁶⁸

⁶⁵ OGH 16.10.2003, 2 Ob 216/03h

⁶⁶ OGH 23.09.2004, 6 Ob 155/04v

⁶⁷ Vgl. immolex 2007, 43, Anspruch des Mieters bei fehlerhaftem (technischem) Facility Management Consulting? Direkthaftung und vertragliche Drittschutzwirkung?, Günther Hahn

⁶⁸ Vgl. immolex 2007, 43, Anspruch des Mieters bei fehlerhaftem (technischem) Facility Management Consulting? Direkthaftung und vertragliche Drittschutzwirkung?, Günther Hahn

Der OGH hat in einer Entscheidung den direkten Anspruch gegen den Facility Manager zugebilligt, nämlich dann wenn der Mieter bei Errichtung des Mietobjektes bereits eingebunden war und dieses nach dessen Vorgaben errichtet wird.⁶⁹ Wenn dies der Fall ist steht dem Mieter trotz vertraglichen Anspruchs gegen den Vermieter ein Anspruch gegen den beratenden Facility Manager, welcher eigentlich Vertragspartner des Vermieters ist, zu.⁷⁰

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der FM-Vertrag in speziellen oben erwähnten Fällen auch Schutzwirkungen gegenüber einem anderem als den direkten Vertragspartner entfalten kann und es sich somit um einen Vertrag zugunsten Dritter handeln könnte. Diesbezüglich sind die möglichen Interessen des jeweiligen Dritten in der vertraglichen Ausgestaltung zu berücksichtigen. Damit alleine ist die Frage der Rechtsnatur natürlich noch nicht hinreichend geklärt. Die Frage, welche Rechtsnatur der FM-Vertrag hat, wird nachstehend näher beleuchtet.

Klassisch gibt es unter anderem Kaufverträge, Mietverträge, Dienstverträge oder Werkverträge. Diese typischen Verträge passen aber nicht auf alle Rechtsbeziehungen, die üblicherweise in einem Vertragswerk eines klassischen FM-Vertrages geregelt werden. Die Leistung, welche ein Facilitymanager als Unternehmer, und hier sei nicht die Leistung eines Angestellten, welcher sich mit Facilitymanagement beschäftigt gemeint, als Vertragspartner erbringt, kann wohl unstreitig als Dienstleistung bezeichnet werden.

Dennoch ist es notwendig, den „Dienstvertrag“ von einem Werkvertrag abzugrenzen. Im Kern unterscheidet sich der Dienstvertrag damit vom Werkvertrag dadurch, dass er ein Dauerschuldverhältnis und kein Zielschuldverhältnis ist.⁷¹

Bei einem Werkvertrag schuldet der Werkunternehmer dem Werkbesteller das vertraglich vereinbarte Ergebnis seiner Arbeit, also den Arbeitserfolg gem. §1151 Abs. 1 ABGB. Beim „Dienstleistungsvertrag“ ist der Auftragnehmer (nur) zur sorgfältigen Erbringung der vereinbarten Leistung verpflichtet. Mazal differenziert in seiner Festschrift „zur Abgrenzung

⁶⁹ OGH 22.10.2003, 3 Ob 265/02w

⁷⁰ Vgl. immolex 2007, 43, Anspruch des Mieters bei fehlerhaftem (technischem) Facility Management Consulting? Direkthaftung und vertragliche Drittschutzwirkung?, Günther Hahn

⁷¹ Wolfgang Mazal, ecolex 2012, 565, Zur Abgrenzung Dienstvertrag und Werkvertrag, Festheft ad multos annos..... Univ.-Prof. Dr. Georg Wilhelm

Dienstvertrag und Werkvertrag“ innerhalb des Typus Dienstvertrag zwei Varianten, da es nach seiner Ansicht in der Realität Phänomene von Dienstleistungsverträgen gibt, die weder dem einen noch dem anderen Typus entsprechen, sondern Elemente beider Typen in sich vereinen. Als Ergebnis dieser Entwicklung werden heute echte Dienstverträge und freie Dienstverträge unterschieden:

Als echter Dienstvertrag (= Arbeitsvertrag) wird ein Vertrag bezeichnet, kraft dessen der Dienstleistungsverpflichtete zur Dienstleistung in persönlicher Abhängigkeit verpflichtet ist, also der Weisungsbindung in zeitlichen, örtlichen und inhaltlichen Fragen unterliegt.

Als freier Dienstvertrag wird demgegenüber jener Dienstvertrag bezeichnet, in dem der Dienstleistungsverpflichtete zwar ebenfalls zur Leistung von Diensten verpflichtet ist, jedoch in zeitlicher, örtlicher und inhaltlicher Hinsicht die Erzielung der geschuldeten Arbeitsergebnisse frei gestaltet und keinen persönlichen Weisungen des Empfängers der Dienstleistung unterliegt.⁷²

Ein Facility-Manager kann in unterschiedlichen Rechtsbeziehungen zu seinem Auftraggeber stehen. Ein Facilitymanager kann Arbeitnehmer sein und die Aufgaben innerhalb eines Unternehmens wahrnehmen. Der Facilitymanager kann aber auch ein Dienstleister im klassischen Sinn sein, wobei der Dienstleister auch eine juristische Person sein kann.

Zieht man die Anwendungsbeispiele aus dem Anwendungsbereich von Facility Management der FM-Austria heran, so können einzelne Leistungen als Dienstleistung im Sinne eines freien Dienstvertrages oder als Werkleistung im Sinne eines Werkvertrages qualifiziert werden.⁷³

Somit kann der Vertrag eines Facility Managers mannigfaltig ausgestaltet sein, insbesondere in den Formen eines Werkvertrags oder eines Dienstvertrags.⁷⁴ Der Facility-Manager kann wie in der Praxis weit verbreitet die Leistungen selbst erbringen oder die Leistung an einen weiteren Auftragnehmer vergeben. Im Speziellen bietet sich das technische und infrastrukturelle Management für eine Auftragsvergabe an einen Dritten an. Je nach der Definition des Leistungsinhaltes kann ein Werkvertrag oder ein Dienstvertrag vorliegen.

⁷² Wolfgang Mazal, *ecolex* 2012, 565, Zur Abgrenzung Dienstvertrag und Werkvertrag, Festheft ad multos annos..... Univ.-Prof. Dr. Georg Wilhelm

⁷³ Vgl S. 27 ff

⁷⁴ Klaus Ainedter, *Wirtschaftsblatt, Verlagsbeilage Rechtsanwälte für die Wirtschaft*, 17. März 2010, Der Facility Manager und seine Haftung, S12

Folgt man der Ansicht von Kothbauer in Wobl 2009, 137, Zu den Pflichten des Immobilienverwalters bei rechtsgeschäftlicher Beendigung des Verwaltungsverhältnisses, handelt es sich beim Facility-Management um ein mögliches Leistungsspektrum des Hausverwalters, welches einer näheren Regelung im Verwaltungsvertrag unterliegt.⁷⁵ Qualifiziert man den Facility-Management-Vertrag als differenziertere Form des Verwaltungsvertrages eines klassischen Hausverwalters, handelt es sich nach herrschender Lehre und Judikatur um einen Bevollmächtigungsvertrag.⁷⁶ Der Bevollmächtigungsvertrag besteht aus zwei Komponenten, dem Auftrag (Innenverhältnis) und andererseits der Vollmacht (im Außenverhältnis).⁷⁷

Damit alleine kann aber nicht das Auslangen gefunden werden, da für die Ausführung der Leistungen spezielle Regelungen nicht außer Acht gelassen werden können. Geht es um die rechtliche Bewertung einer Teilleistung wie einer in den Aufgabenbereich eines FM fallende Sanierung, kann mit den Regelungen im ABGB zum Bevollmächtigungsvertrag nicht das Auslangen gefunden werden.⁷⁸

Der OGH hat in seiner Entscheidung 6 Ob 527/78 festgestellt, dass ein Vertrag, welcher Elemente eines Bevollmächtigungsvertrages und eines Vermittlungsauftrages enthält, und die Vermittlungstätigkeit nur von untergeordneter Bedeutung ist und die dem Bevollmächtigungsvertrag zu unterstellenden Leistungen bei weitem überwiegen, nach den Regeln des Bevollmächtigungsvertrages zu beurteilen ist.⁷⁹ Dieser Erkenntnis folgend wäre der Facility Management Vertrag nach dem Verhältnisprinzip zu beurteilen. Überwiegen die Komponenten eines Bevollmächtigungsvertrages, wäre er als solcher zu qualifizieren. In einer weiteren Entscheidung des OGH 2 Ob 203/08d stellt der OGH auf die Kombinationstheorie ab.

⁷⁵ Christoph Kothbauer, wobl 2009, 137, Zu den Pflichten des Immobilienverwalters bei rechtsgeschäftlicher Beendigung des Verwaltungsverhältnisses

⁷⁶ Attila Fenyves, wobl 1992, 213, Die Haftung des Immobilienverwalters

⁷⁷ Vgl Andreas Riedler ÖJZ 2008/69 Reformbedarf beim Bevollmächtigungsvertrag (Ermächtigung, Auftrag, Vollmacht)?

⁷⁸ Vgl §§ 1002 – 1034 ABGB

⁷⁹ Vgl OGH 2. 3. 1978, 6 Ob 527/78

Nach Auffassung des erkennenden Senats bestehen keine sachlich begründeten Bedenken, die bei gemischten Verträgen herrschende Kombinationstheorie auch auf (gemischte) Architektenverträge anzuwenden.⁸⁰

Die Frage, mit der sich der OGH auseinandersetzte, betraf die Auslegung des gesetzlich nicht geregelten Architektenvertrags entweder als Werkvertrag oder Bevollmächtigungsvertrag. Somit ist bei gemischten Verträgen zur Lösung von Einzelfragen die jeweils sachgerechteste Norm aus dem jeweiligen Vertragstyp heranzuziehen. Daraus kann abgeleitet werden, dass es sich bei einem Facility-Management-Vertrag um einen gemischten Vertrag handelt, welcher sowohl Werkvertrag, Dienstvertrag und Bevollmächtigungsvertrag sein kann.

3.4 Haftung des Facility Manager

Die Haftung des Facility Manager ergibt sich aus seinen Pflichten. Pflichten können abgeleitet werden aus:

- dem Gesetz (Normen)
- dem FM-Vertrag

Die anzuwendenden Gesetze, welche vom Facility Manager zu berücksichtigen sind, sind Teil dieser Arbeit. Ein Verhalten ist rechtswidrig, wenn es gegen Gebote oder Verbote der Rechtsordnung oder gegen die guten Sitten verstößt. Für die Haftung aus dem Vertrag ist das vertragswidrige Verhalten rechtswidrig.⁸¹

Generell gilt nach § 1295 ABGB, dass jedermann berechtigt ist, vom Beschädiger den Ersatz des Schadens zu fordern, welcher ihm dieser aus Verschulden zugefügt hat.⁸² Dazu sei noch einmal auf die Regelungen des Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter verwiesen.⁸³

Verschulden ist die Vorwerfbarkeit rechtswidrigen Verhaltens. Schuldhaft handelt, wer ein Verhalten setzt, das er hätte vermeiden sollen und auch hätte können.⁸⁴ Die Formen des Verschuldens sind Vorsatz und Fahrlässigkeit. Wobei bei der Fahrlässigkeit zwischen grober und leichter Fahrlässigkeit unterschieden werden muss.⁸⁵

⁸⁰ Vgl OGH 29. 4. 2009, 2 Ob 203/08d

⁸¹ Vgl Welser, in: Koziol – Welser, Bürgerliches Recht, Band II, 12. Aufl., S. 293

⁸² Vgl Welser, in: Koziol – Welser, Bürgerliches Recht, Band II, 12. Aufl., S. 316

⁸³ S. 24

⁸⁴ Vgl Welser, in: Koziol – Welser, Bürgerliches Recht, Band II, 12. Aufl., S. 299

⁸⁵ Vgl Welser, in: Koziol – Welser, Bürgerliches Recht, Band II, 12. Aufl., S. 300

Bedeutung hat diese Unterscheidung dadurch, da sich der Umfang des zu leistenden Ersatzes nach dem Verschulden des Schädigers richtet (§1324 ABGB). Bei leichtem Verschulden (leichter Fahrlässigkeit) ist nur die erlittene Beschädigung (positiver Schaden) zu ersetzen.⁸⁶ Bei grobem Verschulden (Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit) ist volle Genugtuung zu leisten.⁸⁷ Das bedeutet, dass nicht nur die Beschädigung zu ersetzen ist, sondern eventuell auch alle anderen Schäden, die durch das schädigende Ereignis entstanden sind (entgangener Gewinn). Die Kenntnis der einschlägigen Gesetze (Normen) sowie das rechtskonforme Verhalten sind unerlässlich für die Tätigkeit und Reduktion des Haftungsumfanges.

4 Die Immobilie

Mobilien ist eine Bezeichnung für bewegliche Sachen.⁸⁸ Im Gegensatz dazu werden mit Immobilien die nichtbeweglichen Sachen bezeichnet. D.h. Grundstücke und Häuser.⁸⁹ Eine Zuordnung bzw. Unterteilung kann anhand der Nutzung der Immobile vorgenommen werden.

4.1 Mögliche Nutzung

Da eine Immobilie verschiedene Möglichkeiten der Nutzung bietet, soll nachstehend anhand der einzelnen, für sich alleine möglichen Nutzung, genauer erklärt werden.

Viele Immobilien unterliegen aber einer gemischten Nutzung. So werden Immobilien gleichzeitig gewerblich, industriell oder gar zu wohnzwecken genutzt. Gleichzeitig verfügen viele gewerbliche oder Immobilien zu Wohnzwecken über eigene Garagen. Wird eine Immobilie hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt, kann wohl von einer Wohnimmobilie gesprochen werden. Zu vernachlässigen wäre in diesem Zusammenhang ein wie in vielen Fällen vorkommendes Geschäft im Erdgeschoß. Oder eine in einer Wohnung untergebrachte Arztpraxis. Von einer überwiegenden gewerblichen Nutzung kann man ausgehen, wenn die Hauptsache der Nutzung eine andere als zu Wohnzwecken dient. Wobei die Penthaus Wohnung in einem Bürogebäude in diesem Fall zu vernachlässigen wäre.

⁸⁶ Vgl Welser, in: Koziol – Welser, Bürgerliches Recht, Band II, 12. Aufl., S. 303

⁸⁷ Vgl Welser, in: Koziol – Welser, Bürgerliches Recht, Band II, 12. Aufl., S. 304

⁸⁸ <http://www.lexexakt.de/glossar/mobilien.php> (27.01.2013)

⁸⁹ <http://www.lexexakt.de/glossar/immobilien.html> (27.01.2012)

4.1.1 Wohnimmobilie

Unter einer Wohnimmobilie versteht man im Allgemeinen ein Gebäude, welches überwiegend zum Zweck der Befriedigung des Wohnbedürfnisses dient. Eine Wohnimmobilie kann ein Wohnhaus mit mehreren Wohnungen sein. Diese Form ist vermehrt im urbanen Bereich zu finden, was auf das geringe Flächenangebot zurückzuführen ist. Eine Wohnimmobilie kann aber auch ein Ein- oder Zweifamilienhaus sein oder ein Reihenhaus.

4.1.2 Büroimmobilie

Eine einheitliche Definition, was unter einer Büroimmobilie zu verstehen ist, gibt es nicht. Von einer Büroimmobilie bzw. Bürogebäude kann dann gesprochen werden, wenn der überwiegende Teil als Bürofläche genutzt wird. Eine Differenzierung ob Bürofläche an einen oder mehrere Mieter vermietet ist, oder Eigennutzung vorliegt, erfolgt nicht. Gemäß § 120 Abs. 1 Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien - BO für Wien) sind Büro- und Geschäftsgebäude Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend Büro-, Geschäfts- und Lagerräume enthalten. In solchen Gebäuden dürfen auch einzelne kleinere Werkstätten untergebracht sein.

4.1.3 Einkaufszentren

Gemäß § 7c. Abs. 1 Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien - BO für Wien) sind Einkaufszentren Bauvorhaben mit Räumen, die überwiegend für das Ausstellen und den Verkauf von Waren beziehungsweise für das Erbringen von Dienstleistungen bestimmt sind, soweit die Fläche dieser Räume zusammen mehr als 2.500 m² beträgt. Nicht als Einkaufszentren gelten Bauvorhaben, die ausschließlich für den Kraftfahrzeug-, Landmaschinen- oder Baumaschinenhandel bestimmt sind. Die vorgeschriebene Fläche ab wann ein Einkaufszentrum vorliegt variiert von Bundesland zu Bundesland. So liegt beispielsweise nach dem Bgld RaumplanungsG 1993 ein Einkaufszentrum bereits vor, wenn "auf einer wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche von mehr als 300 Quadratmeter Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs angeboten werden", wohingegen in Niederösterreich je nach der Einstufung des betreffenden Ortes in die gesetzlich dafür vorgesehenen Kategorien doch zumindest 600 Quadratmeter als flächenmäßige Mindestausstattung gefordert sind.⁹⁰

⁹⁰ Vgl wbl 1998, 53, Einkaufszentren im Gewerbe- und Raumordnungsrecht (Teil I), Josef W. Aichldreiter

4.1.4 Veranstaltungsstätten

Gem. § 1 Abs. 1 (Wiener Veranstaltungsstättengesetz) fallen unter dieses Gesetz alle Anlagen, die der Durchführung von Theateraufführungen, öffentlichen Schaustellungen, Darbietungen oder Belustigungen im Sinne des Art 15 Abs. 3 des Bundes-Verfassungsgesetzes dienen und es sich bei der Veranstaltungsstätte nicht um ein Bundestheater handelt. Die Bestimmungen dieses Gesetzes gelten auch für Anlagen, die der Durchführung von dem Wiener Kinogesetz 1955 unterliegenden Vorführungen dienen.

4.1.5 Garagen

Gemäß § 2 Abs. 6 Wiener Garagengesetz 2008 – WGarG 2008 sind Garagen Räume oder Teile eines Gebäudes, welche zum Einstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt sind. Gemäß Abs. 7 sind Garagengebäude Gebäude, die mindestens zu 80% ihrer Nutzfläche Stellplätze enthalten.

5 Rechtsnormen

5.1 Allgemeines

Die nachstehende Auflistung soll den überwiegenden Teil der möglich anzuwendenden Rechtsvorschriften wiedergeben. Dabei wird zwischen Gesetzen und Verordnungen unterschieden. Der sachliche Geltungsbereich gibt darüber Auskunft für welche Fälle bzw. wann die Rechtsnorm anzuwenden ist. Der örtliche Geltungsbereich gibt wieder, auf welches Gebiet sich die Norm erstreckt. Da der Hauptfokus auf zu bewirtschaftende Immobilien in Wien gelegt wird erstrecken sich die Verordnungen ausschließlich auf das Bundesland Wien. Die Kurzbeschreibung soll einen Überblick über den Inhalt der Rechtsnorm geben.

Eine abschließende Aufzählung der möglichen Anwendungsgebiete bleibt zumeist auf ein oder zwei Beispiele beschränkt. Die Fundstelle gibt bekannt in welchem Medium die Verlautbarung erfolgt ist. Da viele der Normen auf mehrere Arten von Immobilien (gewerblich, zu wohnzwecken, Garagen) zutreffen können, erfolgt eine Zuordnung durch Abkürzungen.

W	-	Wohnimmobilie
B	-	Bürogebäude
E	-	Einkaufszentren
V	-	Veranstaltungsstätten
G	-	Garagen

Eine Auflistung der anzuwendenden Normen gem. ÖNORM würde den Rahmen dieser Arbeit übersteigen, weshalb im Nachgang die wichtigsten ÖNORMen überblicksartig dargestellt werden.

5.2 Möglich anzuwendende Rechtsnormen

5.2.1 Mietrechtsgesetz MRG

Sachlicher Geltungsbereich: Aus § 1 MRG ist abzuleiten, dass unter einen Mietgegenstand iSd MRG jedenfalls eine Räumlichkeit zu verstehen ist, die zu Wohn- und/oder Geschäftszwecken verwendet werden kann. Des Weiteren zählen gemietete Flächen, Garagen, sonstige Räumlichkeiten und Fahrnisse dazu. Als Mietgegenstände iSd MRG sind somit anzusehen: Wohnungen, Teile von Wohnungen, Geschäftsräume, Rohdachböden, mitgemietete Räumlichkeiten, Flächen und Fahrnisse sowie Flächen, wenn sie mit der Absicht zur Errichtung einer Wohn- und/oder Geschäftszwecken dienenden Räumlichkeit vermietet werden.⁹¹

Gem. § 1 Abs. 2 MRG sind von der Anwendung des MRG ausgenommen: Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens oder eines hierfür besonders eingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten vermietet werden, Dienst oder Naturalwohnung, Mietverträge über Geschäftsräumlichkeit die nach einem halben Jahr ohne Kündigung enden sowie für Mietgegenstände in einem Haus mit nicht mehr als zwei Wohnungen.

Örtlicher Geltungsbereich: gesamtes Bundesgebiet

Kurzbeschreibung: Das Mietrechtsgesetz (MRG) kann in Voll- und Teilanwendung zur Geltung kommen. Subsidiär zu den speziellen Regelungen findet aber auch das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch Anwendung. Hauptzweck des Mietrechtsgesetzes ist es den Mieter zu schützen. Dirnbacher beschreibt drei Regelungsbereiche. Zum einen ist dies der Kündigungsschutz (Kündigungsbeschränkung) zum anderen der Preisschutz (Mietzinsbeschränkung) und als dritten Bereich nennt er den Schutz des Mietobjektes an sich (zwingende Erhaltungspflichten des Vermieters). Die überwiegenden Bestimmungen des MRG sind unabdingbar und schränken die Vertragsfreiheit ein.⁹²

Bedeutung für: Bestandgeber, Bestandnehmer, Verwalter

⁹¹ ÖVI/Dirnbacher, MRG, idF der WRN 2006 S.26 ff

⁹² Vgl ÖVI/Dirnbacher, MRG, idF der WRN 2006

Typ der Rechtsvorschrift: Bundesgesetz

Anzuwenden auf: W, B, E, G

5.2.2 Wohnungseigentumsgesetz WEG

Sachlicher Geltungsbereich: Aus § 1. WEG ist abzuleiten, dass dieses Gesetz die Rechtsform des Wohnungseigentums, insbesondere die Voraussetzungen, die Begründung, den Erwerb und das Erlöschen von Wohnungseigentum, die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentumsbewerber, des Wohnungseigentumsorganisationsorgans und des Verwalters, die Verwaltung der Liegenschaft, die Eigentümergeinschaft, die Ausschließung von Wohnungseigentümern, das vorläufige Wohnungseigentum des Alleineigentümers der Liegenschaft und das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren, regelt.

Örtlicher Geltungsbereich: gesamtes Bundesgebiet

Kurzbeschreibung: Das Wohnungseigentumsgesetz regelt in § 2 Abs. 1 WEG was unter Wohnungseigentum zu verstehen ist. Wohnungseigentum ist das dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen. Wohnungseigentum ist – primär – eine Art des Miteigentums. Mit dem Wohnungseigentum verbunden ist das Nutzungsrecht an einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt. Der einzelne Wohnungseigentümer kann über seinen Miteigentumsanteil frei verfügen.

Hinsichtlich der allgemeinen Teile des Hauses genießt der Wohnungseigentümer die Rechte eines Miteigentümers.⁹³ Wohnungseigentumsobjekte können Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge sein.⁹⁴

Bedeutung für: Wohnungseigentümer, Wohnungseigentümergeinschaft, Wohnungseigentumsbewerber, Verwalter, Immobiliengutachter, Makler

Typ der Rechtsvorschrift: Bundesgesetz

Anzuwenden auf: W, B, E, G

5.2.3 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz WGG

Sachlicher Geltungsbereich: Aus § 20 WGG kann abgeleitet werden, dass die Bestimmungen für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages in einer

⁹³ ÖVI/Dirnbacher, WEG idF WRN 2006 (S. 27)

⁹⁴ Vgl § 2 ff WEG

Baulichkeit, die von einer Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden ist, Anwendung findet. Des Weiteren ist das WGG zu beachten, wenn eine Baulichkeit von einer gemeinnützigen Bauvereinigung umfassend saniert bzw. im Eigentum einer solchen Vereinigung steht. Auch bei einem späteren Eigentümerwechsel oder dem Verlust der Gemeinnützigkeit der Vereinigung sind die Bestimmungen zu berücksichtigen.⁹⁵

Örtlicher Geltungsbereich: gesamtes Bundesgebiet

Kurzbeschreibung: Das WGG regelt die Preisbildung im Falle des Verkaufes einer dem WGG unterliegenden Wohnung sowie die Mietzinsbildung im Vermietungsfall. Des Weiteren finden sich Regelungen zu den Verwalterkosten, zur Erhaltung und Verbesserung und deren Finanzierung, Regelungen zum Verkauf von Mietwohnungen, Kaufoptionen der Mieter, Sonderregelungen für Investablöse, Betriebskostenverrechnung bei KFZ-Stellplätzen, Aufteilungsschlüssel, Finanzierungsbeiträge und zusätzliche Abrechnungsvorschriften. Das MRG gilt, für Wohnungen auf die das WGG Anwendung findet, eingeschränkt. So gelten unter anderem die § 11 MRG (Untermietverbote), 12 (Abtretung des Mietrechts), 13, Wohnungstausch) 14, (Eintritt in die Mietrechte), 21 (Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben), 46 (Hauptmietzins bei Eintritt in einen bestehenden Mietvertrag einer Wohnung). Teilweise verweist das WGG auf Bestimmungen des MRG.

Die wohl wichtigsten Regelungen des WGG betreffen die Arten der Mietzinsbildung. Dabei handelt es sich nicht um einen gesetzlichen Höchstmietzins. Es gibt verschiedene Mietzinsmodelle im WGG. Das ist die kostendeckende Miete gem. § 14 ff WGG, dem angemessenen Mietzins nach begünstigter Rückzahlung, dem angemessenen Mietzins für Geschäftslokale, sonstige Räumlichkeiten und andere Teile der Liegenschaft, dem burgenländischen Richtwert (Minus) – 30 % sowie dem Mietzins nach WGG – Schillingeröffnungsbilanzgesetzwohnungen.⁹⁶

Bedeutung für: Gemeinnützige Bauvereinigungen, Verwalter, Mieter, Wohnungseigentümer

Typ der Rechtsvorschrift: Bundesgesetz

Anzuwenden auf: W, B, G

⁹⁵ Vgl § 20 ff WGG

⁹⁶ Vgl § 14 ff WGG

5.2.4 Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz - RichtWG)

Sachlicher Geltungsbereich: In § 1 RichtWG wird bestimmt, dass der Richtwert jener Betrag ist, der für die mietrechtliche Normwohnung festgesetzt ist. Er bildet die Grundlage für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs. 2 MRG. Der Bundesminister für Justiz hat für jedes Bundesland einen Richtwert in Eurobeträgen je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat für die mietrechtliche Normwohnung durch Verordnung festzusetzen.⁹⁷

Örtlicher Geltungsbereich: gesamtes Bundesgebiet

Kurzbeschreibung: Das RichtWG findet Bedeutung hinsichtlich Wohnungen auf welche das MRG Anwendung findet. Im speziellen wird der angemessene Hauptmietzins anhand einer Normwohnung festgelegt. Das RichtWG definiert die mietrechtliche Normwohnung als eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 und 130 Quadratmeter in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist. Der Bundesminister für Justiz hat die Richtwerte in Prozentsätzen vom jeweiligen Richtwert durch Verordnung festzusetzen.

Beginnend mit dem 1. April 2010 vermindern oder erhöhen sich die im Gesetz angeführten Richtwerte jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2000 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 114,6 (Durchschnittswert des Jahres 2007) ergibt. Die neuen Beträge gelten jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Die geänderten Richtwerte und der Zeitpunkt, in dem die Richtwertänderung mietrechtlich wirksam wird, werden im Bundesgesetzblatt kundgemacht.⁹⁸

Bedeutung für: Vermieter, Mieter, Verwalter

Typ der Rechtsvorschrift: Bundesgesetz

Anzuwenden auf: W

⁹⁷ Vgl § 1 ff

⁹⁸ Vgl § 1,2,3 RichtWG

5.2.5 Bundesgesetz über die sparsamere Nutzung von Energie durch verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Heizkostenabrechnungsgesetz - HeizKG)

Sachlicher Geltungsbereich: § 3 HeizKG bestimmt, dass dieses Bundesgesetz für die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten in Gebäuden und wirtschaftlichen Einheiten mit mindestens vier Nutzungsobjekten gilt, welche durch eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage mit Wärme versorgt werden und mit Vorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile ausgestattet sind oder nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, nach anderen Rechtsvorschriften oder auf Grund vertraglicher Verpflichtungen auszustatten sind.⁹⁹

Örtlicher Geltungsbereich: gesamtes Bundesgebiet

Kurzbeschreibung: Das Gesetz soll der rationellen und sparsamen Energieverwendung dienen. Dabei steht im Mittelpunkt die Abrechnung des tatsächlichen Verbrauches und nicht nach einem anderen definierten Schlüssel. Anzuwenden ist das Gesetz bei Gebäuden mit mindestens vier Nutzungsobjekten, die durch gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen mit Wärme versorgt werden. Dazu müssen die Wärmeabnehmer Einfluss auf den Verbrauch haben und die erwartete Energieeinsparung die Kosten, die sich aus dem Einbau und Betrieb der Vorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile ergeben, übersteigen.¹⁰⁰

Bedeutung für: Mieter, Vermieter, Verwalter, Wärmelieferant

Typ der Rechtsvorschrift: Bundesgesetz

Anzuwenden auf: W, B, G

5.2.6 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch ABGB (§§ 1096, 1097, 1118, 366 ABGB)

Sachlicher Geltungsbereich: Das ABGB regelt das zivilrechtliche/privatrechtliche Miteinander. Im Speziellen sind nur jene Normen erwähnt, welche Bedeutung auf Bestandsverträge bzw. das Verhältnis Mieter/Vermieter hat. So regelt das ABGB in den §§ 1090 ff grundlegendes für Mietverträge.¹⁰¹ Das ABGB findet seine Anwendung zu den anderen Spezialnormen wie MRG, WGG, WEG subsidiär. Dabei handelt es sich nicht wie im MRG oder WGG um zwingende Normen sondern die meisten Bestimmungen unterliegen der

⁹⁹ Vgl § 3 HeizKG

¹⁰⁰ Vgl § 1 HeizKG

¹⁰¹ Vgl §§ 1090 ff ABGB

Dispositionsfreiheit. Bzw. kommen die einschlägigen Bestimmungen zur Anwendung, wenn keine andere Norm durch Gesetz oder vertragliche Regelung für verbindlich erklärt wird.¹⁰²

Örtlicher Geltungsbereich: gesamtes Bundesgebiet

Kurzbeschreibung: Das ABGB enthält in seinen §§ 1090 – 1121 ABGB Bestimmungen zu Bestandsverträgen. Wesen des Bestandsvertrages ist, dass jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält. Darunter fallen auch die Pachtverträge. Die Eintragung des Rechtes bzw. Bestandsvertrages in öffentliche Bücher erzeugt gem. § 1095 ABGB ein dingliches Recht, welches gegenüber jedermann durchsetzbar ist. § 1096 normiert die Pflicht des Vermieters, den Mietgegenstand auf eigene Kosten in brauchbarem Stande zu übergeben und zu erhalten und die vereinbarte Nutzung nicht zu stören sowie die Befreiung vom Mietzins bei Mangelhaftigkeit. Des Weiteren trifft das ABGB Regelungen, wer die Abgaben im Vermietungsfall zu bezahlen hat und wer das Pfandrecht auf die Gegenstände in der Wohnung des Vermieters hat. Bei Verträgen nach dem ABGB gilt, dass wenn der Bestandnehmer unbestimmt alle Gefahren auf sich genommen hat darunter nur die Feuer-, und Wasserschäden und Wetterschläge zu verstehen sind. Zu berücksichtigen ist, dass gem. den Bestimmungen des ABGB die Beschädigung des Mietgegenstandes vom Mieter zu tragen ist, wobei der Vermieter längstens binnen einem Jahre nach Zurückstellung des Bestandstückes dies gerichtlich fordern muss. Sonst ist das Recht erloschen. Nach den Bestimmungen des ABGB kann der Bestandvertrag auch stillschweigend erneuert werden.¹⁰³

Bedeutung für: Mieter, Vermieter, Verwalter, Makler, Wohnungseigentümer

Typ der Rechtsvorschrift: Bundesgesetz

Anzuwenden auf: W, B, E, G

5.2.7 Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien - BO für Wien)

Sachlicher Geltungsbereich: Die Bauordnung für Wien stellte eine der wichtigsten Rechtsnormen für zu bauende und bereits bestehende Gebäude bzw. Bauwerke dar. Neben der Ausgestaltung finden sich auch Regelungen über Verfahren in Bauvorhaben als auch Vorschriften für den Streitfall.

Örtlicher Geltungsbereich: Bundesland Wien

¹⁰² Vgl § 1090 ff ABGB

¹⁰³ Vgl § 1095 ff ABGB

Kurzbeschreibung: Die Wiener Bauordnung untergliedert sich in zwölf Teile. Der 1. Teil befasst sich mit der Stadtplanung. Der Regelung unterliegt das Verfahren für die Stadtplanung sowie die Stadtentwicklung mit seinem Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan. Des Weiteren werden die möglichen Widmungen sowie die Nutzung beschrieben. Der 2. Teil beinhaltet Regelungen zu Liegenschaftsgrenzen. Der 3. Teil normiert die Enteignungen. Im 4. Teil finden sich Vorschriften zu Eigentumsbeschränkungen. Im 7. Teil werden die Baubewilligungen geregelt. Der 8. Teil regelt die Bauplätze. In den weiteren Teilen werden die Bauplätze, die bautechnischen Vorschriften sowie im 10. Teil die Vorschriften der Bauausführung sowie der Nutzung und Erhaltung beschrieben. Die Teile 11 und 12 regeln die Grundbucheintragung sowie Nachbarrechte und Vorschriften im Streitfall.¹⁰⁴

Bedeutung für: Vermieter, Mieter, Verwalter, Bauherren, Architekten, Bauträger, Makler

Typ der Rechtsvorschrift: Landesgesetz

Anzuwenden auf: W, B, E, G

5.2.8 Gesetz vom 27. October 1862, zum Schutze des Hausrechtes.

Sachlicher Geltungsbereich: Das Gesetz dient dem Schutz des Hausrechts durch Organe der Vollziehung. Unter Hausrecht versteht man das Recht, jedermann vom Betreten oder der Störung des Hausfriedens auszuschließen.

Davon umfasst sind Wohnungen, Häuser und gem. § 1 Gesetz vom 27. October 1862, zum Schutze des Hausrechtes, Räumlichkeiten welche zum Hauswesen gehören.¹⁰⁵

Örtlicher Geltungsbereich: gesamtes Bundesgebiet

Kurzbeschreibung: Das Gesetz regelt wann eine Hausdurchsuchung durchgeführt werden darf und welche Folgen bzw. Erfordernisse eine Hausdurchsuchung auslöst.

Bedeutung für: Mieter, Vermieter, Verwalter,

Typ der Rechtsvorschrift: Bundesgesetz

Anzuwenden auf: W, B, E, G

¹⁰⁴ Vgl § 1 ff Bauordnung für Wien - BO für Wien

¹⁰⁵ Vgl § 1 ff Gesetz vom 27. October 1862, zum Schutze des Hausrechtes

5.2.9 Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989)

Sachlicher Geltungsbereich: In § 1 WWFSG 1989 wird bestimmt, dass das Land Wien die Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen, Heimen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern durch Neubau, Zubau, Einbau oder Umbau, fördert. Des Weiteren kann die Förderung Geschäftsräume in geförderten Gebäuden als auch Geschäftsräume außerhalb eines geförderten Gebäudes umfassen. Förderungen von Geschäftsräumen unterliegen aber gewissen Einschränkungen. Auf Gewährung von Förderung besteht kein Recht.¹⁰⁶

Örtlicher Geltungsbereich: Bundesland Wien

Kurzbeschreibung: Um Förderungen kann bei Errichtungen von Neubauten, Zubauten, Einbauten oder Umbauten angesucht werden. Bei der Gewährung einer Förderung ist unter anderem auf die Gesamtbaukosten zu achten. Die angemessenen Gesamtbaukosten sind unter Berücksichtigung einer normalen Ausstattung durch Verordnung der Landesregierung festzusetzen. Als normale Ausstattung ist eine solche anzusehen, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Bauaufwandes unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung unter Beachtung der geltenden Rechtsvorschriften, und nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des barrierefreien Bauens, des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlussmöglichkeit an Fernwärme in dafür in Betracht kommenden Gebieten, den Erfordernissen der Sicherheit, der Hygiene, des Umweltschutzes und der Energieeinsparung sowie den Bedürfnissen einer zeitgemäßen Haushalts- bzw. Heimführung entspricht. Das Gesetz normiert verschiedene Arten von Förderungen. Die Förderung kann bestehen in der Gewährung von Förderungsdarlehen von Baukosten-, Annuitäten- oder Zinsenzuschüssen, von nichtrückzahlbaren Beiträgen sowie durch Übernahme der Bürgschaft, der Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen, der Gewährung von Wohnbeihilfe, der Beteiligung des Landes an Unternehmen zur Schaffung von gefördertem Wohnraum und in der Haftungsübernahme im Rahmen solcher Unternehmen.

¹⁰⁶ Vgl § 1 ff Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989

Der Förderungswerber hat unter anderem auf die Angemessenheit der Preise für das Baugrundstück, die Aufschließung, die Gesamtbaukosten zu achten.¹⁰⁷

Bedeutung für: Vermieter, Mieter, Verwalter, Bauträger, Wohnungseigentümer, Hauseigentümer

Typ der Rechtsvorschrift: Landesgesetz

Anzuwenden auf: W, B

5.2.10 Verordnung der Wiener Landesregierung über die Förderung der Errichtung von Wohnungen, Geschäftsräumen, Heimplätzen, Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 (Neubauverordnung 2007)

Sachlicher Geltungsbereich: Zum Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989, werden für die Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen, Heimen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern durch Neubau, Zubau, Einbau oder Umbau, durch die Neubauverordnung näheres bestimmt.

Örtlicher Geltungsbereich: Bundesland Wien

Kurzbeschreibung: Aufgrund des WWFSG 1989 wird näher bestimmt, was unter angemessenen Baukosten unter gewissen Mindestanforderungen zu verstehen ist. Sowie was einer möglichen Förderung unterliegt. Dazu zählen: Innovative klimarelevante Systeme, Mietwohnungen, Geschäftsräume in Miete und Heimplätzen, Wohnungen und Geschäftsräume, an denen Wohnungseigentum begründet werden soll, Errichtung von Eigenheimen und von Dachgeschossausbauten für den Eigenbedarf, Errichtung von Kleingartenwohnhäusern, der kommunalen Infrastruktur. Des Weiteren werden die Höhe der Förderung sowie die Laufzeit festgelegt.¹⁰⁸

Bedeutung für: Vermieter, Mieter, Verwalter, Bauträger, Wohnungseigentümer, Hauseigentümer

Typ der Rechtsvorschrift: Verordnung

Anzuwenden auf: W, B

¹⁰⁷ Vgl § 1, 3 ff Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989

¹⁰⁸ Vgl § 1 ff Neubauverordnung 2007

5.2.11 Bundesgesetz vom 27. November 1984 über die Förderung der Errichtung von Wohnungen sowie zur Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (Wohnbauförderungsgesetz 1984 - WFG 1984)

Sachlicher Geltungsbereich: Das Gesetz beinhaltet in einzelnen Teilen Regelungen zu Wohnbauforschungsmitteln und Kündigung von Mietverträgen bei geförderten Wohnungen.

Örtlicher Geltungsbereich: gesamtes Bundesgebiet

Kurzbeschreibung: § 21 Wohnbauförderungsgesetz 1984 - WFG 1984 regelt im Zusammenhang mit geförderter Wohnung die Aufgabe einer anderen Wohnung innerhalb von 6 Monaten nach Bezug einer geförderten Wohnung. Die bisherige Wohnung, welche zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses diente, muss aufgegeben werden. Ausnahmen gelten für Wohnungen, die aus beruflichen Gründen für sich selbst und Verwandte in gerader Linie benötigt werden. Dazu bedarf es der Zustimmung des Landes. Eine verabsäumte Aufgabe des Mietrechtes begründet die Möglichkeit nach § 28 WFG 1984 die Möglichkeit der Kündigung.¹⁰⁹

Bedeutung für: Vermieter, Mieter

Typ der Rechtsvorschrift: Bundesgesetz

Anzuwenden auf: W

5.2.12 Bundesgesetz über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen (Außerstreitgesetz - AußStrG)

Sachlicher Geltungsbereich: Der § 1 AußStrG normiert die Anwendung des Gesetzes auf Verfahren außer Streitsachen. In diesem Sinne findet das AußStrG auf bürgerliche Rechtssachen Anwendung, für die dies im Gesetz angeordnet ist.

Das Gesetz regelt alle (Erkenntnis-)Verfahren des Zivilrechts, die nicht „Streitsache“ (= Zivilprozess) sind. Das Verfahren außer Streitsachen ist Sammelbecken für alle Verfahren, die aus den unterschiedlichsten Gründen nicht dem Zivilprozess zugewiesen werden.¹¹⁰

Örtlicher Geltungsbereich: gesamtes Bundesgebiet

Kurzbeschreibung: Eine Streitigkeit über die Auswahl des Verwalters und über die Frage, ob der Verwalter durch einen anderen ersetzt werden soll, ist im außerstreitigen Verfahren zu

¹⁰⁹ Vgl. § 21 Wohnbauförderungsgesetz 1984 - WFG 1984

¹¹⁰ Vgl. 224 der Beilagen XXII. GP - Regierungsvorlage – Materialien (Seite 6)

lösen. Differenzen über die Benützung einer gemeinschaftlichen Sache gehören ebenfalls in das außerstreitige Verfahren.¹¹¹

Der § 838a ABGB verweist generell darauf, dass Streitigkeiten zwischen Teilhabern über die mit der Verwaltung und Benützung der gemeinschaftlichen Sache unmittelbar zusammenhängenden Rechte und Pflichten im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden sind.

Bedeutung für: Wohnungseigentümer, Wohnungseigentümergeinschaft, Wohnungseigentumswerber, Verwalter, Mieter, Vermieter

Typ der Rechtsvorschrift: Bundesgesetz

Anzuwenden auf: W, B

5.2.13 Bundesgesetz vom 3. Dezember 1956, mit dem Bestimmungen über die Vermietung freier Wohnungen getroffen werden.

Sachlicher Geltungsbereich: Gem. § 1 ist das Bundesgesetz vom 3. Dezember 1956, mit dem Bestimmungen über die Vermietung freier Wohnungen getroffen werden auf die mit Hilfe des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds wiederhergestellten Wohnungen anzuwenden.

Örtlicher Geltungsbereich: Gesamtes Bundesgebiet

Kurzbeschreibung: In Geltung sind die § 14, 25, 26 des Bundesgesetz vom 3. Dezember 1956, mit dem Bestimmungen über die Vermietung freier Wohnungen getroffen werden, welche im Wesentlichen das Rechte der Vermietung für Wohnungen, welche unter dieses Gesetz fallen, regelt.

Bedeutung für: Vermieter

Typ der Rechtsvorschrift: Bundesgesetz

Anzuwenden auf: W

5.2.14 Verordnung der Wiener Landesregierung über den Überbelag einer Wohnung

Sachlicher Geltungsbereich: Es handelt sich dabei um die Ausführungsverordnung zum Bundesgesetzes vom 3. Dezember 1956, BGBl. Nr. 225, mit dem Bestimmungen über die Vermietung freier Wohnungen getroffen werden.

Örtlicher Geltungsbereich: Bundesland Wien

¹¹¹ Vgl 224 der Beilagen XXII. GP - Regierungsvorlage – Materialien (Seite 17f)

Kurzbeschreibung: Als überbelegt im Sinne des Bundesgesetzes vom 3. Dezember 1956, gilt in der Gemeinde Wien eine Wohnung, wenn die Zahl der Personen, die den Hausstand des Wohnungsuchenden bilden, die Zahl der von ihnen bewohnten Wohnräume um mehr als zwei Personen übersteigt.¹¹²

Bedeutung für: Vermieter, Mieter

Typ der Rechtsvorschrift: Verordnung Wien

Anzuwenden auf: W

5.2.15 Gesetz über die Feuerpolizei, Luftreinhaltung und die Überprüfung von Klimaanlagen in Wien (Wiener Feuerpolizei-, Luftreinhalte- und Klimaanlagengesetz - WFLKG)

Sachlicher Geltungsbereich: Keine Anwendung findet dieses Gesetz auf Angelegenheiten des Gewerbes und der Industrie, des Arbeitsrechtes, des Dampfessel- und Kraftmaschinenwesens, sowie in allen Angelegenheiten der Bundestheater. Gemäß § 1 Abs. 2 WFLKG sind alle Angelegenheiten ausgenommen, die in Gesetzgebung Bundessache sind. Das Gesetz normiert die Sorgfaltspflicht im Umgang mit Feuer, offenem Licht sowie brandgefährlichen Gegenständen und Stoffen. Des Weiteren wird die Verhütung von Bränden als auch die Bekämpfung von Bränden normiert. Im vierten Teil findet die Luftreinhaltung und Einschränkung von Luftverunreinigungen ihren Niederschlag.¹¹³

Örtlicher Geltungsbereich: Bundesland Wien

Kurzbeschreibung: Das Gesetz richtet sich an jeden der eine Feuerstätte betreibt. Wobei die Normunterworfenen noch weiter gefasst werden können, da sich das Gesetz an Jedermann der einen Brand entdeckt richtet. Dieser hat die Verpflichtung die Gefährdeten zu warnen und auf dem schnellsten Wege die Feuerwehr der Stadt Wien zu verständigen. Die Betreiber von Feuerungsanlagen haben diese Anlagen regelmäßig durch Befugte überprüfen zu lassen. Die zur Kontrolle befugte Behörde kann jederzeit eigenständig eine Überprüfung vor Ort anstellen.¹¹⁴

Bedeutung für: Wohnungseigentümer, Vermieter, Mieter, Verwalter, Betreiber

Typ der Rechtsvorschrift: Landesgesetz

Anzuwenden auf: W, B, E, GAußStrG /

¹¹² Vgl 11/12/1956, LGBI. Nr. 29/1956

¹¹³ Vgl §1 Wiener Feuerpolizei-, Luftreinhalte- und Klimaanlagengesetz - WFLKG

¹¹⁴ Vgl §2 ff Wiener Feuerpolizei-, Luftreinhalte- und Klimaanlagengesetz - WFLKG

5.2.16 Verordnung der Wiener Landesregierung über die Reinigung und Überprüfung von Feuerungsanlagen (Wiener Kehrverordnung 1985)

Sachlicher Geltungsbereich: Die Verordnung regelt die Reinigungs- und Überprüfungspflicht von Feuerungsanlagen. Feuerungsanlagen im Sinne dieser Verordnung sind Feuerstätten samt Rauch- beziehungsweise Abgasanlagen, bestehend aus Verbindungsstücken wie Rohren, Poterien oder Kanälen und Rauch- oder Abgasfängen beziehungsweise Rauch- oder Abgassammlern mit ihren Höherführungen und Aufsätzen.¹¹⁵

Örtlicher Geltungsbereich: Bundesland Wien

Kurzbeschreibung: Gemäß § 1 Wiener Kehrverordnung 1985 sind Feuerungsanlagen regelmäßig in Zeitabständen von 13 Wochen durch den Fachkundigen - Rauchfangkehrer - zu überprüfen und erforderlichenfalls, mindestens jedoch einmal jährlich zu einem dieser Zeitpunkte, durch diesen zu reinigen. Davon sind ausgenommen Feuerstätten samt den dazugehörigen Rauch- und Abgasrohren. Die Überprüfung der Rauchgas- und Abgasanlage hat durch den Fachkundigen - Rauchfangkehrer - durch Augenschein zu erfolgen. Die Überprüfung hat den baulichen Zustand und den Verrußungsgrad zu umfassen. Entsprechend der Bauart haben die Überprüfungen ein bis zwei Mal jährlich zu erfolgen.¹¹⁶ Gemäß § 7 Wiener Kehrverordnung 1985 ist jede die Betriebssicherheit berührende Veränderung an einer Feuerungsanlage vom Benutzer dem für das Haus bestellten Fachkundigen - Rauchfangkehrer - zu melden. Die Verpflichtungen gemäß dieser Verordnung – mit Ausnahme den Rauchfangkehrer treffende Pflichten - treffen hinsichtlich der allgemein zugänglichen Teile des Hauses den Hauseigentümer (dessen Bevollmächtigten), ansonsten den Benutzer der Feuerungsanlage. Allgemein zugängliche Teile des Hauses im Sinne dieser Verordnung gelten insbesondere Dachböden, Keller, Gemeinschaftsräume und Verbindungswege.¹¹⁷

Bedeutung für: Wohnungseigentümer, Betreiber, Verwalter, Mieter

Typ der Rechtsvorschrift: Verordnung

Anzuwenden auf: W, B, E, G

¹¹⁵ Vgl Artikel I Wiener Kehrverordnung 1985 in Verbindung mit § 1a Wiener Feuerpolizei-, Luftreinhalte- und Klimaanlagengesetz - WFLKG

¹¹⁶ Vgl § 2 f Wiener Kehrverordnung 1985

¹¹⁷ Vgl § 8 Wiener Kehrverordnung 1985

5.2.17 Gesetz über das Einstellen von Kraftfahrzeugen, kraftbetriebene Parkeinrichtungen, Tankstellen und Abstellplätze für Fahrräder in Wien (Wiener Garagengesetz 2008 – WGarG 2008)

Sachlicher Geltungsbereich: Gemäß § 1 Abs. 1 Wiener Garagengesetz 2008 – WGarG 2008 fallen unter die Bestimmungen dieses Gesetzes: Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, kraftbetriebene Parkeinrichtungen, Tankstellen und Abstellplätze für Fahrräder. In Angelegenheiten des Bundes hat dieses Gesetz keine Geltung.¹¹⁸

Örtlicher Geltungsbereich: Bundesland Wien

Kurzbeschreibung: Unter einstellen von Kraftfahrzeugen im Sinne dieses Gesetzes wird jedes Abstellen betriebsbereiter Kraftfahrzeuge auf anderen als öffentlichen Verkehrsflächen über die zum Aus- und Einsteigen oder zum Be- und Entladen erforderliche Zeit hinaus verstanden. Im ersten Teil werden der Anwendungsbereich und die Begriffe bestimmt. Im zweiten Teil des Gesetzes wird unter anderem die Bewilligungspflicht von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, Abstellplätze für Fahrräder – Allgemeines normiert. Des Weiteren die baulichen Anforderungen wie Schutzabstand oder die verpflichtende Errichtung von Behindertenabstellplätzen ab einer gewissen Anzahl von Abstellplätzen. Die Zulässigkeit der Errichtung und Änderung von kraftbetriebenen Parkeinrichtungen wird erläutert. Wobei unter kraftbetriebenen Parkeinrichtungen gem. § 2 Abs. 9 dauerhaft installierte nicht-automatisch bewegte Parkeinrichtungen, teilweise automatische Parksyste me und automatische Parksyste me zu verstehen sind. Der 3. Teil des Gesetzes widmet sich den Betriebsvorschriften für Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen und kraftbetriebene Parkeinrichtungen. Die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen behandelt der 5. Teil. Wobei bei Neu- und Zubauten sowie Änderungen der Raumwidmung oder Raumeinteilung eine Stellplatzverpflichtung entsteht. Diese ist entweder als Naturalleistung (Pflichtstellplätze) grundsätzlich auf dem Bauplatz oder durch Entrichtung der Ausgleichsabgabe an die Stadt Wien zu erfüllen. Der 7. Und 8. Teil beinhaltet das Behördenverfahren sowie Strafbestimmungen.¹¹⁹

Bedeutung für: Wohnungseigentümer, Bauträger, Verwalter

Typ der Rechtsvorschrift: Landesgesetz

Anzuwenden auf: W, B, E, G

¹¹⁸ Vgl § 1 Wiener Garagengesetz 2008 – WGarG 2008

¹¹⁹ Vgl § 2 ff Wiener Garagengesetz 2008 – WGarG 2008

5.2.18 Verordnung der Landesregierung betreffend die Anerkennung einer ÖNORM über Mineralöl-Abscheideanlagen

Sachlicher Geltungsbereich: Gemäß § 9 Abs. 1 des Wiener Garagengesetzes, wird die ÖNORM B 5101 zu Mineralöl-Abscheideanlagen durch die Verordnung anerkannt.

Örtlicher Geltungsbereich: Bundesland Wien

Kurzbeschreibung: Ausführung und Größe der Abscheider für Öle und Treibstoffe werden gemäß der ÖNORM B 5101 definiert.¹²⁰

Bedeutung für: Bauträger, Betreiber

Typ der Rechtsvorschrift: Verordnung

Anzuwenden auf: G

5.2.19 Gesetz über die zeitliche Befreiung von der Grundsteuer (Wiener Grundsteuerbefreiungsgesetz 1973)

Sachlicher Geltungsbereich: Gemäß § 2 Wiener Grundsteuerbefreiungsgesetz 1973 wird eine zeitliche Grundsteuerbefreiung für Neubauten oder für Auf-, Zu-, Um- oder Einbauten in bestehenden Baulichkeiten oder durch Umbau von Baulichkeiten, deren Erhaltung auf Grund landesgesetzlicher Bestimmungen zur Wahrung des Stadtbildes in Altstadtkernen oder auf Grund des Denkmalschutzgesetzes vorgeschrieben sind, für Wohnungen gewährt. Wohnungen die durch die Stadt Wien errichtet wurden sind von dieser Befreiung ausgenommen. Eine Befreiung gilt auch für den Neubauten oder Auf-, Zu-, Um- oder Einbauten in bestehenden Baulichkeiten errichtete Wohnheime.¹²¹

Örtlicher Geltungsbereich: Bundesland Wien

Kurzbeschreibung: Das Gesetz regelt die Möglichkeit von der Grundsteuer befreit zu werden, wenn entweder ein Neu- Auf- Zu- Um- und Einbau von Wohnungen in bzw. auf einer bereits bestehenden Baulichkeit erfolgt. Voraussetzung für die Befreiung ist, dass es sich um Baulichkeiten handelt, welche sich in Stadtkernen befinden und deren Erhalt aus Denkmalschutzgründen oder zur Wahrung des Stadtbildes vorgeschrieben sind. Diese Wohnungen dürfen nicht mehr als 130 m², bei mehr als fünf im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen nicht mehr als 150 m² betragen.¹²²

¹²⁰ Vgl § 1 Verordnung der Wiener Landesregierung betreffend die Anerkennung einer ÖNORM über Mineralöl-Abscheideanlagen

¹²¹ Vgl § 2 Wiener Grundsteuerbefreiungsgesetz 1973

¹²² Vgl § 3 Wiener Grundsteuerbefreiungsgesetz 1973

Bedeutung für: Wohnungseigentümer, Bauherren, Verwalter

Typ der Rechtsvorschrift: Landesgesetz

Anzuwenden auf: W

5.2.20 Gesetz betreffend die Regelung des Kinowesens (Wiener Kinogesetz 1955)

Sachlicher Geltungsbereich: Gemäß § 1 Abs. 1 Wiener Kinogesetz 1955 gilt dieses Gesetz für öffentliche Aufführung von Filmen und von anderen durch Projektion oder auf ähnliche Weise erzeugten Bildern. Öffentlich sind diese Aufführungen, wenn sie allgemein zugänglich sind. Sind die Aufführungen nicht allgemein zugänglich, gelten diese als öffentlich, wenn an ihnen mehr als 20 Personen teilnehmen können. Dies gilt nicht für Aufführungen bei Familienfeiern oder bei solchen häuslichen Veranstaltungen, die in bestimmungsgemäßer Verwendung einer privaten Wohnung stattfinden.¹²³

Örtlicher Geltungsbereich: Bundesland Wien

Kurzbeschreibung: Für öffentliche Aufführung von Filmen ist eine behördliche Bewilligung (Kinokonzession) erforderlich. Daran gekoppelt ist eine Genehmigung für die Betriebsstätte welche als solche geeignet sein muss. Für die Feststellung ob eine Betriebsstätte geeignet ist gelten die Bestimmungen des Wiener Veranstaltungstättengesetzes. Ist eine Konzession verliehen muss spätestens drei Monate später der Betrieb aufgenommen werden.¹²⁴

Bedeutung für: Betreiber von kombinierten Einkaufszentren

Typ der Rechtsvorschrift: Landesgesetz

Anzuwenden auf: E

5.2.21 Gesetz über die Regelung des Veranstaltungswesens (Wiener Veranstaltungsgesetz)

Sachlicher Geltungsbereich: Gemäß § 1 Abs. 1 Wiener Veranstaltungsgesetz gilt dieses Gesetzes für Theaterraufführungen jeder Art und für öffentliche Schaustellungen, Darbietungen und Belustigungen. Öffentlich sind diese Aufführungen, wenn sie allgemein zugänglich sind. Sind die Aufführungen nicht allgemein zugänglich gelten diese als öffentlich, wenn an ihnen mehr als 20 Personen teilnehmen können.

¹²³ Vgl § 1 Wiener Kinogesetz 1955

¹²⁴ Vgl § 2 ff Wiener Kinogesetz 1955

Dies gilt nicht für Aufführungen bei Familienfeiern oder bei solchen häuslichen Veranstaltungen, die in bestimmungsgemäßer Verwendung einer privaten Wohnung stattfinden.¹²⁵

Örtlicher Geltungsbereich: Bundesland Wien

Kurzbeschreibung: Gemäß § 2 Abs. 1 Wiener Veranstaltungsgesetz sind die unter dieses Gesetz fallenden Veranstaltungen entweder anmeldepflichtig oder konzessionspflichtig oder sie sind weder anmelde- noch konzessionspflichtig. Sie können entweder Einzelveranstaltungen oder in wiederkehrender Folge abgehaltene Dauerveranstaltungen sein. Für diese kann durch die Anmeldung oder Konzessionsverleihung eine zeitlich begrenzte oder unbegrenzte Berechtigung erworben werden. Als Veranstalter gilt derjenige, für dessen Rechnung die Veranstaltung erfolgt, sowie jeder, der sich öffentlich als Veranstalter ankündigt oder den Behörden gegenüber als solcher auftritt. Gemäß § 5 sind unter anderem folgende Veranstaltungen weder anmeldepflichtig noch konzessionspflichtig: Veranstaltungen zum Empfang von Hörfunk- und Fernsehübertragungen, der Betrieb von Musikautomaten, Vorführungen von Tonträgern, Konzerte, Akademien, Instrumental- und Gesangsvorträge wenn sie von höchstens 300 Teilnehmern (Besuchern), in Räumlichkeiten von befugten Gastgewerbetreibenden durchgeführt werden. So wie sportliche Veranstaltungen mit Ausnahme des Betriebes von Sportstätten und der Berufssportveranstaltungen von Boxern, Ringern und ähnlichen Kampfsportlern, Feuerwerke, Straßenkustdarbietungen, wenn sie unentgeltlich sind.¹²⁶

Bedeutung für: Betreiber, Verwalter

Typ der Rechtsvorschrift: Landesgesetz

Anzuwenden auf: E, B

5.2.22 Gesetz betreffend Lage, Beschaffenheit, Einrichtung und Betrieb von Veranstaltungsstätten (Wiener Veranstaltungsstättengesetz)

Sachlicher Geltungsbereich: Gemäß § 1 Abs. 1 Wiener Veranstaltungsstättengesetz gelten die Bestimmungen dieses Gesetzes für alle Anlagen, die der Durchführung von Theateraufführungen, öffentlichen Schaustellungen, Darbietungen oder Belustigungen im Sinne des Art 15 Abs. 3 des Bundes-Verfassungsgesetzes dienen, und es sich bei der Veranstaltungsstätte nicht um ein Bundestheater handelt.

¹²⁵ Vgl § 1 Wiener Veranstaltungsgesetz

¹²⁶ Vgl § 2 ff Wiener Veranstaltungsgesetz

Die Bestimmungen dieses Gesetzes gelten auch für Anlagen, die der Durchführung von dem Wiener Kinogesetz 1955 unterliegenden Vorführungen dienen.

Örtlicher Geltungsbereich: Bundesland Wien

Kurzbeschreibung: Die Veranstaltungsstätten werden gemäß § 2 Wiener Veranstaltungsstättengesetz in folgende Gruppen eingeteilt: Volltheater, Saaltheater, Zirkusanlagen, Ausstellungenanlagen, Volksvergnügungsstätten, Kinobetriebsstätten und sonstige Veranstaltungsstätten. Im Abschnitt II des Gesetzes werden die Lage, Ausgänge und die bauliche Beschaffenheit beschrieben. Darunter fallen Regelungen über die Ausgestaltung von Verkehrswegen und deren Abschlüsse (Türen, Windfänge und dgl.) sowie über Stiegen, Aufzüge und die Beschaffenheit von Etagen. Des Weiteren finden sich Regelungen über Sanitäre Anlagen, Heiz- und Kochanlagen, Rohrleitungen und Elektrogeräte, Beleuchtungen, Lüftungen und Rauchverbote. Der Schutz der Besucher und der Nachbarschaft normiert, dass die Einrichtung der Veranstaltungsstätten stets so beschaffen und in einem solchen Zustand erhalten sind, dass durch ihre Verwendung weder die Besucher der Veranstaltungen noch die Nachbarschaft gefährdet werden und keine unzumutbare Belästigung der Umgebung eintritt.

Bedeutung für: Betreiber, Verwalter, Bauträger Architekten

Typ der Rechtsvorschrift: Landesgesetz

Anzuwenden auf: E, B

5.2.23 Gesetz, mit dem das Wiener Ölfeuerungs-gesetz 2006 – WÖlfG 2006 – erlassen wird

Sachlicher Geltungsbereich: Gem. §1 Abs. 1 WÖlfG 2006 fallen unter die Bestimmungen dieses Gesetzes alle zur Verbrennung von Heizöl in Feuerstätten sowie für die Lagerung von Heizöl und anderen brennbaren Flüssigkeiten mit einem Flammpunkt über 55 °C bestimmten Einrichtungen, sofern deren Errichtung, Änderung oder Auflassung und ihr Betrieb nicht bundesgesetzlichen oder anderen landesgesetzlichen Regelungen unterliegen.

Auf Lagerungen bis zu 300 l Heizöl innerhalb einer Wohn- oder Betriebseinheit einschließlich der dazugehörigen Einlagerungsräume finden die Bestimmungen dieses Gesetzes nur insoweit Anwendung, als dies ausdrücklich bestimmt wird.

Örtlicher Geltungsbereich: Bundesland Wien

Kurzbeschreibung: Unter Anlagen im Sinne dieses Gesetzes werden Ölfeuerungsanlagen und Einrichtungen zur Lagerung verstanden. Unter Öl im Sinne des WÖlfG 2006 wird nicht nur Heizöl verstanden sondern auch andere brennbare Flüssigkeit mit einem Flammpunkt über 55° C.

Wobei unter Ölfeuerungsanlagen eine Einrichtung zu verstehen ist, welche zur Verbrennung von Heizöl in einer Feuerstätte bestimmt ist. Dazu gehört auch die mit dieser in Verbindung stehenden Heizöllagerung. Ölfeuerungsanlagen dürfen nur errichtet bzw. geändert und betrieben werden, wenn diese den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprechen. Verantwortlich für den Betrieb und der Instandhaltung im Sinne dieses Gesetzes ist der Eigentümer der Anlage sowie der oder die sonst darüber Verfügungsberechtigte. Die gesetzlichen Vorschriften verpflichten den Eigentümer oder Verfügungsberechtigten der Anlage wenn die Betriebssicherheit nicht mehr gegeben ist oder der Betrieb der Anlage unzumutbare Belästigungen für die Nachbarn oder eine unmittelbare Gefahr hervorruft, außer Betrieb zu nehmen. Kommt es zu Übertretungen von Vorschriften dieses Gesetzes wird nach den Strafbestimmungen der Bauordnung für Wien bestraft.¹²⁷

Bedeutung für: Eigentümer, Mieter, Betreiber, Verwalter, Bauträger

Typ der Rechtsvorschrift: Landesgesetz

Anzuwenden auf: W, B, E, G

5.2.24 Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Eigenmittelersatzdarlehen

Sachlicher Geltungsbereich: Gem. § 1 der Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Eigenmittelersatzdarlehen gelten die Bestimmungen für Mieter oder Wohnungseigentümer (Wohnungseigentumswerber) in Bezug auf Gewährung von Darlehen als Ersatz der Eigenmittel.

Örtlicher Geltungsbereich: Bundesland Wien

Kurzbeschreibung: Wenn ein Mieter oder ein Wohnungseigentümer (Wohnungseigentumswerber) die Aufbringung vom Errichter der Wohnung überwältigten Baukostenbeitrages auf Grund der finanziellen Leistungsfähigkeit nicht oder nur zum Teil zumutbar ist, kann unter Bedachtnahme auf das angemessene Ausmaß der Wohnnutzfläche gemäß § 17 Abs. 3 WWFSG 1989 ein Darlehen (Eigenmittelersatzdarlehen) gewährt werden. Dabei muss die Wohnung durch Neubau oder Zubau errichtet worden sein. Die Zumutbarkeit bemisst sich an der finanziellen Leistungsfähigkeit, insbesondere nach dem Familieneinkommen und der Haushaltsgröße.

Bedeutung für: Bauträger, Wohnungseigentümer

Typ der Rechtsvorschrift: Verordnung

¹²⁷ Vgl § 2 ff WÖlfG 2006

Anzuwenden auf: W

5.2.25 Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Förderungen im Rahmen des II. Hauptstückes des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 (Sanierungsverordnung 2008)

Sachlicher Geltungsbereich: Gemäß § 5 Sanierungsverordnung 2008 sind im Rahmen eines thermisch-energetischen Sanierungskonzeptes Maßnahmen an bzw. in einem Wohnhaus zur thermischen Sanierung der Gebäudehülle bzw. von Teilen davon, die zu einer erheblichen Verringerung des Heizwärmebedarfs führen, förderbar.

Örtlicher Geltungsbereich: Bundesland Wien

Kurzbeschreibung: Für die umfassende thermisch-energetische Sanierung von Gebäuden werden Mindestanforderungen für Wärmeschutzstandards als Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung festgelegt. Gemäß § 4 Sanierungsverordnung 2008 kann das Land Wien zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen ein Förderungsdarlehen gewähren. Die Laufzeit kann 10, 15 oder 20 Jahre betragen. Es werden hauptsächlich die Kosten der baulichen Maßnahmen gem. § 34 Abs. 2 WWFSG 1989 gefördert.¹²⁸ Gemäß § 3 Abs. 3 Sanierungsverordnung 2008, gelten tatsächlich neu errichtete Balkon- und Terrassenflächen, die einen baulichen Bestandteil des Baukörpers bilden und die nicht in Eigengärten situiert sind, als förderungswürdig.¹²⁹

Bedeutung für: Bauträger, Wohnungseigentümer, Verwalter

Typ der Rechtsvorschrift: Verordnung

Anzuwenden auf: W, B, E, G

5.2.26 Bauträgervertragsgesetz

Sachlicher Geltungsbereich: Gem. § 1 Bauträgervertragsgesetz sind die Normen dieses Gesetzes auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen der Erwerber vor der Fertigstellung vereinbarungsgemäß Zahlungen von mehr als 150 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche (§ 2 Abs. 7 und § 7 WEG 2002) an den Bauträger oder an Dritte entrichten muss. Dabei sind auch solche Zahlungen an den Bauträger oder an Dritte zu berücksichtigen, die der Erwerber für

¹²⁸ Vgl § 4 Sanierungsverordnung 2008

¹²⁹ Vgl § 3 Sanierungsverordnung 2008

vom Bauträger angebotene oder vorgegebene Sonder- oder Zusatzleistungen entrichten muss.¹³⁰

Örtlicher Geltungsbereich: gesamtes Bundesgebiet

Kurzbeschreibung: § 2 Bauträgervertragsgesetz definiert, was unter einem Bauvertrag zu verstehen ist. Dabei handelt es sich um einen Vertrag über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums, des Baurechts, des Bestandrechts oder eines sonstigen Nutzungsrechts einschließlich Leasings an zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen oder Geschäftsräumen. Wesen des Bauträgervertragsgesetzes ist die Sicherung für den Erwerber einer Wohnung, welche noch zu errichten ist, gegenüber dem Bauträger. Im Fall des Konkurses des Bauträgers soll die Zahlung des Erwerbers nicht verloren sein.

Bedeutung für: Bauträger, Wohnungseigentümer

Typ der Rechtsvorschrift: Bundesgesetz

Anzuwenden auf: W, B, G

5.2.27 Bundesgesetz über Sicherheitsmaßnahmen, Normalisierung und Typisierung auf dem Gebiete der Elektrotechnik (Elektrotechnikgesetz 1992 - ETG 1992)

Sachlicher Geltungsbereich: Das ETG 1992 bezieht sich auf die Betriebssicherheit, die Sicherheit von Personen und Sachen von elektrischen Betriebsmittel und elektrische Anlagen. Das Gesetz normiert, dass elektrische Betriebsmittel und elektrische Anlagen so zu errichten, herzustellen, instand zu halten und zu betreiben sind, dass ihre Betriebssicherheit, die Sicherheit von Personen und Sachen, ferner in ihrem Gefährdungs- und Störungsbereich der sichere und ungestörte Betrieb anderer elektrischer Anlagen und Betriebsmittel sowie sonstiger Anlagen, gewährleistet ist.¹³¹ Auf dem Verordnungsweg werden entsprechende Regelungen vom Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheit erlassen.

Auf bestehende elektrische Anlagen und elektrische Betriebsmittel finden zu einem späteren Zeitpunkt erlassene neue elektrotechnische Sicherheitsvorschriften keine Anwendung.¹³²

Örtlicher Geltungsbereich: gesamtes Bundesgebiet

Kurzbeschreibung: Gemäß § 1 ETG 1992 sind elektrische Betriebsmittel im Sinne des ETG 1992 Gegenstände, die als Ganzes oder in einzelnen Teilen zur Gewinnung, Fortleitung oder

¹³⁰ Vgl § 1 Bauträgervertragsgesetz

¹³¹ Vgl § 3 ETG 1992

¹³² Vgl § 4 ETG 1992

zum Gebrauch elektrischer Energie bestimmt sind. Neue elektrische Anlagen und elektrische Betriebsmittel sowie wesentliche Änderungen und Erweiterungen bestehender elektrischer Anlagen und elektrischer Betriebsmittel müssen innerhalb des ganzen Bundesgebietes in technischer Hinsicht nach den Grundsätzen der Normalisierung und Typisierung, soweit wie möglich einheitlich, namentlich hinsichtlich der Stromart, der Frequenz und der Spannung, letztere abgestuft nach dem Zweck der Anlagen, ausgeführt werden.¹³³

Bedeutung für: Betreiber, Verwalter, Bauträger

Typ der Rechtsvorschrift: Bundesgesetz

Anzuwenden auf: W, B, E, G

5.2.28 Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit über Sicherheit, Normalisierung und Typisierung elektrischer Betriebsmittel und Anlagen sowie sonstiger Anlagen im Gefährdungs- und Störungsbereich elektrischer Anlagen (Elektrotechnikverordnung 2002 - ETV 2002)

Sachlicher Geltungsbereich: Gem. § 1 Elektrotechnikverordnung 2002 - ETV 2002 sind elektrische Betriebsmittel und elektrische Anlagen sowie sonstige Anlagen im Gefährdungs- und Störungsbereich elektrischer Anlagen, Gegenstand dieser Verordnung.

Örtlicher Geltungsbereich: gesamtes Bundesgebiet

Kurzbeschreibung: Die im Gesetz als „SNT-Vorschriften“ bezeichneten elektrotechnischen Sicherheitsvorschriften und Vorschriften über Normalisierung und Typisierung, welche sich im Anhang zum gegenständlichen Gesetz befinden, werden für verbindlich erklärt. Gemäß § 7a ETV 2002 ist bei Vermietung einer Wohnung gemäß § 2 Abs. 1 MRG sicherzustellen, dass die elektrische Anlage der Wohnung den Bestimmungen des ETG 1992 entspricht. Bei Anlagen, die über keinen Zusatzschutz gemäß ÖVE/ÖNORM E verfügen, ist, unbeschadet des vorhandenen Anlagenzustandes, der Schutz von Personen in der elektrischen Anlage durch den Einbau mindestens eines Fehlerstrom-Schutzschalters mit einem Nennfehlerstrom von nicht mehr als 30 mA, unmittelbar vor den in der Wohnung befindlichen Leitungsschutzeinrichtungen, sicherzustellen. Liegt hierüber keine geeignete Dokumentation vor, so kann die Mieterin bzw. der Mieter der Wohnung nicht davon ausgehen, dass die elektrische Anlage diesen Anforderungen entspricht.¹³⁴

¹³³ Vgl § 2 ETG 1992

¹³⁴ Vgl § 7a ETV 2002

Bedeutung für: Wohnungseigentümer, Verwalter, Betreiber, Mieter, Vermieter

Typ der Rechtsvorschrift: Verordnung

Anzuwenden auf: W, B, E, G

5.2.29 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012

Sachlicher Geltungsbereich: Gemäß § 1 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 regelt das Gesetz die Pflicht des Verkäufers oder Bestandgebers, beim Verkauf oder bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes oder Nutzungsobjekts dem Käufer oder Bestandnehmer einen Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen, sowie die Pflicht zur Angabe bestimmter Indikatoren über die energietechnische Qualität des Gebäudes oder Nutzungsobjekts in Anzeigen zur Vorbereitung solcher Rechtsgeschäfte.¹³⁵

Örtlicher Geltungsbereich: gesamtes Bundesgebiet

Kurzbeschreibung: Verkäufer oder Bestandgeber sind beim Verkauf oder In-Bestand-Gabe eines Gebäudes oder Nutzungsobjekt verpflichtet einen Energieausweis vorzulegen.¹³⁶ Dieser darf längstens 10 Jahre alt sein. Selbst bei Anbot des Gebäudes oder Nutzungsobjektes in Druckwerken, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienzfaktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben.¹³⁷ Unbeschadet gewährleistungsrechtlicher Ansprüche aus dem Kauf- oder Bestandvertrag haftet der Ausweisersteller dem Käufer oder Bestandnehmer unmittelbar für die Richtigkeit des Energieausweises.¹³⁸ § 7 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 normiert, dass wenn dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt wird, gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Bedeutung für: Wohnungseigentümer, Betreiber, Verwalter, Mieter, Makler

Typ der Rechtsvorschrift: Bundesgesetz

Anzuwenden auf: W, B

¹³⁵ Vgl § 1 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012

¹³⁶ Vgl § 1 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012

¹³⁷ Vgl § 3 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012

¹³⁸ Vgl § 6 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012

5.2.30 Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit über die Sicherheit von Aufzügen und von Sicherheitsbauteilen für Aufzüge (Aufzüge-Sicherheitsverordnung 2008 – ASV 2008)

Sachlicher Geltungsbereich: Gem. § 1 ASV 2008 setzt diese Verordnung die Richtlinie 95/16/EG zur Angleichung der Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten über Aufzüge, ABl. Nr. L 213 vom 7. 9. 1995, S. 1, in der Fassung des Artikels 24 der Richtlinie 2006/42/EG über Maschinen und zur Änderung der Richtlinie 95/16/EG (Neufassung), ABl. Nr. L 157 vom 9. 6. 2006, S. 24, – im Folgenden „Aufzüge-Richtlinie“ genannt – um. Folgenden Erzeugnisse sind davon betroffen: Aufzüge, die Gebäude und Bauwerke dauerhaft bedienen sowie Sicherheitsbauteile, die in diesen Aufzügen verwendet werden und in Anhang IV dieser Verordnung aufgeführt sind.¹³⁹

Örtlicher Geltungsbereich: gesamtes Bundesgebiet

Kurzbeschreibung: Unter Aufzüge im Sinne dieser Verordnung wird ein Hebezeug welches zwischen festgelegten Ebenen verkehrt und zur Personenbeförderung, Personen- und Güterbeförderung oder nur zur Güterbeförderung bestimmt ist. Keine Geltung findet unter anderem die Verordnung auf Hebezeug mit einer Fahrgeschwindigkeit von bis zu 0,15 m/s, Baustellenaufzüge, seilgeführte Einrichtungen. Die Verordnung regelt das in Verkehr bringen und den Betrieb. So dürfen Aufzüge und Sicherheitsbauteile nur dann in den Verkehr gebracht und/oder in Betrieb genommen werden, wenn sie die Sicherheit und Gesundheit von Personen und gegebenenfalls die Sicherheit von Gütern nicht gefährden können, sofern sie sachgemäß eingebaut und gewartet sowie bestimmungsgemäß betrieben werden.¹⁴⁰ § 5 ASV 2008 regelt die Konformitätsvermutung welche besagt, dass Aufzüge und Sicherheitsbauteile für Aufzüge, die mit der CE-Kennzeichnung versehen sind und denen die EG-Konformitätserklärung gemäß Anhang II der Verordnung beigefügt worden ist, werden als grundsätzlich konform mit den Bestimmungen dieser Verordnung, angesehen.¹⁴¹

Bedeutung für: Bauträger, Betreiber, Verwalter

Typ der Rechtsvorschrift: Verordnung

Anzuwenden auf: W, B, E, G

¹³⁹ Vgl § 1 ASV 2008

¹⁴⁰ Vgl § 2 ASV 2008

¹⁴¹ Vgl § 5 ASV 2008

5.2.31 Gesetz, mit dem Bestimmungen über den Bau und den Betrieb von Aufzügen erlassen werden (Wiener Aufzugsgesetz 2006 – WAZG 2006)

Sachlicher Geltungsbereich: Gemäß § 1 WAZG 2006 fallen unter die Bestimmungen dieses Gesetzes Aufzüge, Fahrtreppen und Fahrsteige, sofern sie mit dem Gebäude oder der baulichen Anlage in kraftschlüssiger Verbindung stehen und deren Errichtung, Änderung und Betrieb nicht bundesgesetzlichen oder anderen landesgesetzlichen Regelungen unterliegen.

Subsidiär, gelten für die betreffenden Anlagen die Bestimmungen der Bauordnung für Wien.¹⁴²

Örtlicher Geltungsbereich: Bundesland Wien

Kurzbeschreibung: Unter Aufzüge im Sinne dieses Gesetzes sind kraftbetriebene Hebeeinrichtungen, deren Lastaufnahmemittel (Fahrkörbe, Plattformen, Sitze u.dgl.) sich entlang Führungen (Führungsschienen, Seilen u.dgl.), die sie nicht verlassen, oder nach einem räumlich festgelegten Fahrverlauf (z. B. Scherenhubwerk) bewegen, festgelegte Ebenen in verschiedener Höhenlage bedienen und zur Personen- und / oder Güterbeförderung bestimmt sind, zu verstehen.¹⁴³ Eine Errichtung und Änderung von Aufzügen ist nur unter Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes zulässig. Wenn ein Aufzug errichtet oder wesentlich geändert wird so bedarf es der Erstellung von Unterlagen für den Aufzug, einer Vorprüfung und einer Abnahmeprüfung sowie einer Anzeige bei der Behörde. Wesentlich ist eine Änderung unter Anderem wenn die Erhöhung der Nennlast oder der Masse des Fahrkorbes um mehr als 10 vH erfolgt oder die Erhöhung der Nenngeschwindigkeit um mehr als 10 vH erfolgt. Auch handelt es sich um eine wesentliche Änderung, wenn durch die Änderung der Schachttüren begehbare Flächen im Haltestellenbereich beeinträchtigt werden oder die Brandschutzausführung geändert wird. Eine Änderung des Zuganges oder der Maße des Triebwerksraumes oder des Rollenraumes führt auch zu einer wesentlichen Änderung.¹⁴⁴ Als Unterlagen müssen der Plan des Aufzuges und eine Beschreibung des Aufzuges beigebracht werden.¹⁴⁵ § 9 WAZG 2006 normiert, dass Aufzüge in allen Teilen entsprechend den Erfahrungen der technischen Wissenschaften so geplant und ausgeführt werden, dass sie den für Aufzüge notwendigen Erfordernissen der Sicherheit, der Festigkeit, der Dauerhaftigkeit,

¹⁴² Vgl § 1 WAZG 2006

¹⁴³ Vgl § 2 WAZG 2006

¹⁴⁴ Vgl § 3 WAZG 2006

¹⁴⁵ Vgl § 4 WAZG 2006

des Brand- und Schallschutzes sowie der nach den Bestimmungen der Bauordnung für Wien notwendigen barrierefreien Gestaltung entsprechen müssen.¹⁴⁶

Bedeutung für: Bauträger, Betreiber, Verwalter

Typ der Rechtsvorschrift: Landesgesetz

Anzuwenden auf: W, B, E, G

5.2.32 Kanalanlagen und Einmündungsgebührengesetz

Sachlicher Geltungsbereich: Die Bestimmungen dieses Gesetzes gelten für alle Abwässer von Baulichkeiten auf Bauplätzen oder Baulosen unterhalb der Verkehrsfläche, die in den Kanal geleitet werden müssen. Abweichende Regelungen können durch den Bebauungsplan getroffen werden.

Örtlicher Geltungsbereich: Bundesland Wien

Kurzbeschreibung: Ist der Bauplatz oder das Baulos von einem bei der Bauführung bereits bestehenden Straßenkanal ohne Verbindung über eine andere Liegenschaft nicht mehr als 30 m entfernt, müssen alle Abwässer in den Kanal eingeleitet werden. Wird ein Straßenkanal erst nach Errichtung der Baulichkeit hergestellt, besteht die Verpflichtung zur Einleitung im selben Maße.¹⁴⁷ Nicht in den Straßenkanal eingeleitet werden dürfen Anlagen, die zur Ableitung von Abluft, Dämpfen oder Gasen dienen. Übersteigen Abwässer an der Einmündungsstelle des Hauskanales eine Temperatur von 30° C, dürfen diese ebenfalls nicht in den Straßenkanal eingeleitet werden. Stoffe, die den Betrieb in Bezug auf Beschaffenheit, Menge oder Konzentration, den Betrieb oder die Kontrolle des Straßenkanales oder einer zum Kanalsystem gehörenden Anlage gefährden oder beeinträchtigen können, dürfen ebenfalls nicht eingeleitet werden.¹⁴⁸ Feuer- oder zündschlaggefährliche Stoffe, säure-, fett- oder ölhältige Stoffe, Gifte, gifthältige oder radioaktive Stoffe, ferner sonstige schädliche Stoffe und Stoffe, die schädliche oder widerliche Ausdünstungen verbreiten, wie Benzin, Benzol, Nitroverbindungen, Chlorklösungen, halogenierte Kohlenwasserstoffe, Zyanide, Arsenverbindungen, Karbid, Öle, Phenole, Antibiotika und Jauche dürfen gemäß den Bestimmungen dieses Gesetzes ebenfalls nicht eingeleitet werden. Den Eigentümern und Eigentümerinnen der angeschlossenen Hauskanäle kann der Einbau geeigneter Überprüfungs- und Messeinrichtungen auf eigene Kosten aufgetragen werden, sofern Abwässer unzulässig

¹⁴⁶ Vgl § 9 WAZG 2006

¹⁴⁷ Vgl § 1 Kanalanlagen und Einmündungsgebührengesetz

¹⁴⁸ § 3 Kanalanlagen und Einmündungsgebührengesetz

eingeleitet worden sind oder werden. Wenn der Wasserdurchfluss mehr als 100 l/h beträgt, dürfen Kühlwässer in den Straßenkanal nur im Zuge einer Reparatur, Wartung oder Kontrolle der Kühlanlage eingeleitet werden. Wobei Regenerat- und Spülwässer von Wasseraufbereitungsanlagen sowie Abschlammwässer aus Rückkühltürmen nicht als Kühlwässer gelten.¹⁴⁹ Die Herstellung und Erhaltung des Hauskanales obliegt nach den Bestimmungen der Bauordnung für Wien dem Hauseigentümer.¹⁵⁰ Gebühren (Kanaleinmündungsgebühr) fallen für den erstmaligen unmittelbaren oder mittelbaren Anschluss an einen Straßenkanal an. Nachträglich Änderungen der Verhältnisse lösen Ergänzungsgebühren iSd Gesetzes aus.¹⁵¹

Bedeutung für: Hauseigentümer, Bauträger, Betreiber, Verwalter

Typ der Rechtsvorschrift: Landesgesetz

Anzuwenden auf: W, B, E, G

5.2.33 Verordnung der Wiener Landesregierung über die zulässige Einleitung von kaltreinigerhältigen Abwässern in den Misch- oder Schmutzwasserkanal

Sachlicher Geltungsbereich: Die Bestimmungen dieser Verordnung gelten für Abwässer von Baulichkeiten auf Bauplätzen oder Baulosen unterhalb der Verkehrsfläche, die in den Kanal geleitet werden müssen welche Kaltreiniger enthalten.¹⁵²

Örtlicher Geltungsbereich: Bundesland Wien

Kurzbeschreibung: Bei Kaltreinigern iSd Verordnung handelt es sich um flüssige Reinigungsmittel, die in der Lage sind, Öl, Fett und Konservierungsmittel von metallisch blanken oder lackierten Oberflächen abzulösen oder zu entfernen und in eine wässrige Phase zu übertragen.¹⁵³ Gemäß § 2 dürfen Abwässer, die in den Misch- oder Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, nur dann Kaltreiniger enthalten, wenn diese gemäß der ÖNORM B 5104

¹⁴⁹ Vgl § 3 Kanalanlagen und Einmündungsgebührengesetz

¹⁵⁰ Vgl § 5 Kanalanlagen und Einmündungsgebührengesetz

¹⁵¹ Vgl § 7 Kanalanlagen und Einmündungsgebührengesetz

¹⁵² Vgl § 3 Abs. 4 Kanalanlagen und Einmündungsgebührengesetz in Verbind mit § 1

Verordnung der Wiener Landesregierung über die zulässige Einleitung von kaltreinigerhältigen Abwässern in den Misch- oder Schmutzwasserkanal

¹⁵³ Vgl § 1 Verordnung der Wiener Landesregierung über die zulässige Einleitung von kaltreinigerhältigen Abwässern in den Misch- oder Schmutzwasserkanal

Abwasserverhalten von Reinigungsmitteln ("Kaltreinigern bzw. Lösungsmittelreinigern") auf nicht wässriger Basis für Fahrzeug- und Motorenreinigung - Anforderungen, Prüfung, Normkennzeichnung - Ausgabe 1. Oktober 1996, geprüft wurden und den Anforderungen dieser ÖNORM entsprechen.¹⁵⁴ Des Weiteren ist die Einleitung von Abwässern, die Kaltreiniger enthalten, in Regenwasserkanäle unzulässig.¹⁵⁵

Bedeutung für: Hauseigentümer, Bauträger, Betreiber, Verwalter

Typ der Rechtsvorschrift: Verordnung

Anzuwenden auf: W, B, E, G

5.2.34 Verordnung der Wiener Landesregierung über zulässige Einleitungen in den Misch- oder Schmutzwasserkanal (Kanalgrenzwertverordnung 1989)

Sachlicher Geltungsbereich: Die Bestimmungen dieser Verordnung gelten für Abwässer von Baulichkeiten auf Bauplätzen oder Baulosen unterhalb der Verkehrsfläche die in den Misch- oder Schmutzwasserkanal geleitet werden müssen, welche Stoffe gemäß § 3 Abs. 4 Kanalanlagen und Einmündungsgebührengesetz enthalten.

Örtlicher Geltungsbereich: Bundesland Wien

Kurzbeschreibung: In dieser Verordnung werden Grenzwerte für folgende Stoffe festgelegt: Sulfat, freies Chlor, durch Chlor zerstörbare Zyanide, Summe der chlorierten Kohlenwasserstoffe (wie z.B. Dichlormethan), verseifbare natürliche Öle und Fette, mineralische Öle und Fette, Gesamtphenole, gelöstes freies Fluorid, gelöste Sulfide, Metalle (wie z. B. Blei, Cadmium, Chrom-III u.VI, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Silber, Zink, Zinn)¹⁵⁶

Bedeutung für: Hauseigentümer, Bauträger, Betreiber, Verwalter

Typ der Rechtsvorschrift: Verordnung

Anzuwenden auf: W, B, E, G

¹⁵⁴ Vgl § 2 Verordnung der Wiener Landesregierung über die zulässige Einleitung von kaltreinigerhaltigen Abwässern in den Misch- oder Schmutzwasserkanal

¹⁵⁵ Vgl § 3 Verordnung der Wiener Landesregierung über die zulässige Einleitung von kaltreinigerhaltigen Abwässern in den Misch- oder Schmutzwasserkanal

¹⁵⁶ Vgl § 1 Kanalgrenzwertverordnung 1989

5.2.35 Gesetz betreffend die Zuleitung und Abgabe von Wasser (Wasserversorgungsgesetz - WVG)

Sachlicher Geltungsbereich: Gemäß § 1 Wasserversorgungsgesetz – WVG kommt dieses Gesetz zur Anwendung soweit in Wien die Zuleitung und Abgabe von Wasser aus städtischen Wasserversorgungsanlagen erfolgt.¹⁵⁷

Örtlicher Geltungsbereich: Bundesland Wien

Kurzbeschreibung: Für Baulichkeiten besteht eine Verpflichtung zum Anschluss an die städtischen Wasserleitungen (Anschlusszwang). Der Anschlusszwang richtet sich nach den Bestimmungen der Bauordnung. Jeder Wasserabnehmer, der an die städtischen Wasserleitungen angeschlossen ist, hat nach Maßgabe der allgemeinen und örtlichen Versorgungslage Anspruch auf die Belieferung mit gesundheitlich einwandfreiem Wasser.¹⁵⁸ Der Wasserverbrauch kann bei Mangel an gesundheitlich einwandfreiem Wasser eingeschränkt werden. Die Nichtbeachtung solcher Einschränkungen ist strafbar.¹⁵⁹

Bedeutung für: Hauseigentümer, Bauträger, Betreiber, Verwalter

Typ der Rechtsvorschrift: Landesgesetz

Anzuwenden auf: W, B, E, G

5.2.36 Gesetz zum Schutze des Baumbestandes in Wien (Wiener Baumschutzgesetz)

Sachlicher Geltungsbereich: Gemäß § 1 Wiener Baumschutzgesetz ist der Baumbestand im Gebiete der Stadt Wien geschützt ohne Rücksicht darauf, ob er sich auf öffentlichem oder privatem Grund befindet. Zum geschützten Baumbestand im Sinne dieses Gesetzes gehören alle Bäume, das sind Laub- und Nadelhölzer mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm, gemessen in 1 m Höhe vom Beginn der Wurzelverzweigung, einschließlich ihres ober- und unterirdischen pflanzlichen Lebensraumes.¹⁶⁰

Örtlicher Geltungsbereich: Bundesland Wien

Kurzbeschreibung: Jeder Grundeigentümer (Bauberechtigte) oder Bestandnehmer ist verpflichtet, den auf seinem Grundstück stockenden Baumbestand zu erhalten.

¹⁵⁷ Vgl § 1 Wasserversorgungsgesetz - WVG

¹⁵⁸ Vgl § 3 Wasserversorgungsgesetz - WVG

¹⁵⁹ Vgl § 5 Wasserversorgungsgesetz - WVG

¹⁶⁰ Vgl § 1 Wiener Baumschutzgesetz

Ein verbotener Eingriff iSd Gesetzes liegt vor, wenn der pflanzliche Lebensraum zum Nachteil des Baumbestandes für andere Zwecke verwendet wird oder Bäume gefällt oder sonst wie ohne Genehmigung entfernt oder beschädigt werden.¹⁶¹ Bei der Bewilligung der Entfernung von Bäumen kann die Behörde Ersatzpflanzungen oder eine Ausgleichsabgabe vorschreiben.¹⁶²

Bedeutung für: Hauseigentümer, Bauträger, Betreiber, Verwalter, Wohnungseigentümer, Mieter

Typ der Rechtsvorschrift: Landesgesetz

Anzuwenden auf: W, B, E, G

5.2.37 Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der nähere feuerpolizeiliche Vorschriften erlassen werden (Wiener Feuerpolizeiverordnung 1988)

Sachlicher Geltungsbereich: Aufgrund der §§ 2 und 4 des Wiener Feuerpolizei- und Luftreinhaltegesetzes, welches die Sorgfaltspflicht im Umgang mit Feuer, offenem Licht sowie brandgefährlichen Gegenständen und Stoffen normiert, werden in dieser Verordnung nähere Vorschriften erlassen. Die Verordnung enthält Bestimmungen zu Gebäuden, Höfen und freie Plätzen.

Örtlicher Geltungsbereich: Bundesland Wien

Kurzbeschreibung: § 1 normiert, dass Rauchen und die Verwendung von offenem Feuer oder Licht auf Dachböden verboten ist. Des Weiteren dürfen brandgefährliche Gegenstände, insbesondere selbstentzündliche, zündschlagfähige, leicht entflamm- bzw. entzündbare oder schwer löschrbare Stoffe, wie brennbare Flüssigkeiten, Brennstoffe, Reisig, Heu, Stroh, Seegras, Holzwolle, Sägespäne, textile Beläge, Schaumstoffplatten und Schaumstoffmatten, leicht brennbares Verpackungsmaterial, leicht brennbare Reinigungsmaterialien, loses Papier (Ausnahme in geschlossenen Kästen oder Kisten), lose Textilien (Ausnahme in geschlossenen Kästen oder Kisten), Polstermöbel, Matratzen, Bettzeug, Versandbehälter für Gase, Fahrzeugreifen (Pneus) oder brennbare Abfälle, auf Dachböden nicht gelagert werden.¹⁶³ Die Regelungen für Feuerstätten und feste Brennstoffe besagt, dass solche standsicher auf einer nicht brennbaren Unterlage aufzustellen sind und brennbare Flüssigkeiten nicht zum Entzünden verwendet werden dürfen.

¹⁶¹ Vgl § 3 Wiener Baumschutzgesetz

¹⁶² Vgl §§ 7, 9 Wiener Baumschutzgesetz

¹⁶³ Vgl § 1 Abs. 1 Wiener Feuerpolizeiverordnung 1988

Eine diesbezügliche Asche ist in Behältern bis zur Erkaltung zu verwahren.¹⁶⁴ Weitere Bestimmungen betreffen die Ausgestaltung von Rauch und Abgasrohren und der Schutz von brennbaren Bauteilen und Gegenständen gegenüber Feuerstellen.

Bedeutung für: Hauseigentümer, Wohnungseigentümer, Betreiber, Verwalter

Typ der Rechtsvorschrift: Verordnung

Anzuwenden auf: W, B, E, G

5.2.38 Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der nähere Vorschriften für Kleinkinderspielplätze, Kinder- und Jugendspielplätze und Kinder- und Jugendspielräume erlassen werden (Spielplatzverordnung)

Sachlicher Geltungsbereich: Spielplätze fallen unter die Bestimmungen der Bauordnung für Wien. Gemäß § 119 Abs. 6 BO für Wien gilt die Verpflichtung bei Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als 15 Wohnungen, dass mindestens einen Spielplatz für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren im Freien anzulegen ist. Die gegenständliche Verordnung regelt die Planung und Ausführung hinsichtlich der Sicherheit und Gesundheit der Kinder.

Örtlicher Geltungsbereich: Bundesland Wien

Kurzbeschreibung: Die Verordnung kennt mehrere Arten von Spielplätzen für welche im Wesentlichen in der Art und Größe eigene Regelungen gelten. Das sind Kleinkinderspielplätze, Kinder- und Jugendspielplätze, Kinder- und Jugendspielräume und Gemeinschaftsspielplätze.¹⁶⁵ Die Verordnung normiert, dass Kleinkinderspielplätze und Kinder- und Jugendspielplätze so anzulegen sind, dass sie gegen starken Wind, übermäßige Staubbelästigung, übermäßige Sonneneinstrahlung und vor Immissionen geschützt sind.¹⁶⁶ Wird die Lage von Kleinkinderspielplätze und Kinder- und Jugendspielplätze verändert, so bedarf es einer diesbezüglichen Bewilligung. Die §§ 4 ff Spielplatzverordnung regeln die Zugänge, die Einfriedung, die Ausstattung sowie die Oberfläche von Spielplätzen.¹⁶⁷ Hinsichtlich der Aufstellung und Wartung von Spielgeräten verweist die Verordnung auf die ÖNORMEN im Sinne des Normungsgesetzes.

¹⁶⁴ Vgl § 2 Wiener Feuerpolizeiverordnung 1988

¹⁶⁵ Vgl § 1 Spielplatzverordnung

¹⁶⁶ Vgl § 2 Spielplatzverordnung

¹⁶⁷ Vgl §§ 4 ff Spielplatzverordnung

Die verpflichtende Reinhaltung sowie Überwachung und Instandhaltung der Spielplätze obliegt den Eigentümern (jeder Eigentümer) einer Wohnhausanlage, welche auf einen bestellten Verwalter übertragen werden kann.¹⁶⁸ **Bedeutung für:** Hauseigentümer, Wohnungseigentümer, Bauträger, Betreiber, Verwalter

Typ der Rechtsvorschrift: Verordnung

Anzuwenden auf: W

5.2.39 Verordnung der Landesregierung über die Überprüfungspflicht von Gas-Durchlauf-Wasserheizern, die nicht für eine Abgasführung vorgesehen sind (Gerätetyp A) und deren Nennwärmebelastung max. 10,5 kW beträgt (Gas-Durchlauf-Wasserheizer-Verordnung)

Sachlicher Geltungsbereich: Gemäß § 5 Abs. 1 des Wiener Gasgesetzes, wird die gegenständliche Verordnung hinsichtlich der Überprüfungspflicht von Gas-Durchlauf-Wasserheizern, die nicht für eine Abgasführung vorgesehen sind, näher ausgeführt.

Örtlicher Geltungsbereich: Bundesland Wien

Kurzbeschreibung: Gas-Durchlauf-Wasserheizer, die nicht für eine Abgasführung vorgesehen sind, sind vom Inhaber des Gas-Durchlauf-Wasserheizers auf eigene Kosten in Abständen von höchstens zwei Jahren wiederkehrend durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten überprüfen zu lassen. Dabei muss die Überprüfung die Feststellung der betriebssicheren Montage, die augenscheinliche Feststellung des funktionstüchtigen und sicheren Zustandes und die Feststellung der Wärmebelastung, beinhalten.¹⁶⁹

Bedeutung für: Verwalter, Betreiber, Wohnungseigentümer, Mieter

Typ der Rechtsvorschrift: Verordnung

Anzuwenden auf: W, B, E

5.2.40 Verordnung der Landesregierung über die Anerkennung von ÖNORMen für Handfeuerlöscher und ähnliche Löschgeräte

Sachlicher Geltungsbereich: Auf Grund des § 11 Abs. 1 Wiener Feuerpolizeigesetz erklärt die gegenständliche Verordnung, dass ÖNORMen für Handfeuerlöscher und ähnliche Löschgeräte anerkannt werden.

¹⁶⁸ Vgl §§ 11, 12 Spielplatzverordnung

¹⁶⁹ Vgl § 1 Gas-Durchlauf-Wasserheizer-Verordnung

Örtlicher Geltungsbereich: Bundesland Wien

Kurzbeschreibung: Die Ö-Normen F 1050 - Handfeuerlöscher, F 1051 - Handfeuerlöscher, Grundsätze über die Prüfung, und F 1060 – Kübelspritze werden anerkannt.¹⁷⁰

Bedeutung für: Betreiber, Verwalter, Wohnungseigentümer

Typ der Rechtsvorschrift: Verordnung

Anzuwenden auf: W, B, E, G

5.3 Möglich anzuwendende ÖNORMen

Eine Aufzählung aller Bezug habender Normen würde den Rahmen der gegenständlichen Arbeit sprengen. Aus diesem Grund werden nachstehend die verschiedenen Fachgebiete gemäß der Austrian Standards plus GmbH aufgelistet und in die möglich anzuwendenden Untergebiete unterteilt, für welche jeweils Normen in zumeist einer Vielzahl existieren.¹⁷¹

Fachgebiete

- Elektronik und Telekommunikation
- Chemie, Textil, Papier und Kunststoffe
- Bauwesen - Bauprodukte
- Elektrotechnik und deren Bauelemente
- Elektrotechnik Grundlagen
- Maschinenbau - Grundlagen und Werkstoffe
- Bauwesen - Planung und Bauausführung
 - Brandschutz
 - Zünd- und Brennverhalten (Feuerfestigkeit) von Materialien und Produkten
 - Brandbekämpfung, Feuerwehreinsätze
 - Brandverhütung, Sprinkleranlagen
 - Brandschutz im Allgemeinen
 - Weitere Aspekte des Brandschutzes
 - Baulicher Wärmeschutz
 - Isolierstoffe, Dämmstoffe
 - Wärmedämmung von Gebäuden

¹⁷⁰ Vgl die Verordnung der Wiener Landesregierung über die Anerkennung von Ö-Normen für Handfeuerlöscher und ähnliche Löschergeräte

¹⁷¹ Vgl Österreichisches Normungsinstitut, www.on-norm.at/ (02.01.2013)

- Baulicher Schallschutz
 - Isolierstoffe, Dämmstoffe
 - Bauakustik, Schallschutz
- Spiel und Sportanlagen
 - Sportanlagen
 - Spielplätze
- Baulicher Brandschutz
 - Zünd- und Brennverhalten (Feuerfestigkeit) von Baustoffen und -elementen
- Schutz von und in Gebäuden
 - Blitzschutz
 - Erbebenschutz, Erschütterungsschutz
 - Schutz vor Feuchtigkeit
 - Schutz von und in Gebäuden im Allgemeinen
 - Weitere Schutzmaßnahmen
- Gebäude
 - Gebäude im Allgemeinen
 - Wohnhäuser
 - Öffentliche Gebäude
 - Weitere Gebäudearten
- Beleuchtung
 - Beleuchtung im Allgemeinen
 - Innenbeleuchtung
 - Außenbeleuchtung
- Innenausbau
 - Innenausbau
- Durchflussmessung
 - Durchflussmessung in offenen Gerinnen
 - Durchflussmessung in Rohrleitungen
- Sicherheitstechnik, Maschinensicherheit, Sicherheit von Produkten
- Bauwesen - Haustechnik und Einrichtungen
 - Ver.- und Entsorgungseinrichtungen für Gebäude
 - Wasserversorgungsanlagen
 - Sanitäre Anlagen

- Wasserentsorgungsanlagen
- Gasversorgungsanlagen
- Warmwasserinstallation
- Gebäudeinstallationen im Allgemeinen
- Weitere Gebäudeinstallationen
- Haushaltstechnik
 - Elektrische Systemtechnik für Heim und Gebäude (ESHG)
 - Wäschebehandlungsmaschinen
 - Elektrische Haushaltsgeräte im Allgemeinen
 - Reinigungsgeräte
 - Körperpflegegeräte
 - Verschiedene Geräte
 - Leitern
 - Hauswirtschaft im Allgemeinen
- Heizungsanlagen
 - Heizungsanlagen
 - Gasheizgeräte
 - Heizgeräte für feste Brennstoffe
 - Elektrische Heizgeräte
 - Ölheizgeräte
 - Heizgeräte im Allgemeinen
- Küchenausstattung
 - Kochherde, Backöfen, Sonstige Erwärmungsgeräte
 - Kochgeschirr, Essgeschirr, Bestecke
 - Küchenmaschinen, kleine Küchengeräte
 - Geschirrspülmaschinen
 - Haushaltskühlgeräte
 - Weitere Küchenausstattung
 - Küchenmöbel
- Abwassertechnik
 - Kanalisation
 - Wasserentsorgungsanlagen
 - Abwasser
- Wasserversorgung

- Wasserversorgungsanlagen
- Trinkwasser
- Wasserversorgung
- Lüftungs- und Klimaanlage
 - Belüftungsanlagen, Klimaanlage
 - Ventilatoren, Lüfter, Luftaufbereitungsanlagen
- Möbel
 - Möbel
 - Küchenmöbel
- Alarmsysteme. Schutz vor Verbrechen
 - Schutz vor Verbrechen
 - Alarmsysteme, Warnsysteme
- Gebäudeinstallationen - Elektrische Anlagen
 - Elektrische Anlagen
- Solartechnik
 - Solartechnik
- Unterhaltungstechnik und Freizeittechnik
 - Theatertechnik, Bühnentechnik, Studiotechnik
 - Campingausrüstung, Campingplätze
 - Weitere Aspekte der Unterhaltungstechnik
- Ladeneinrichtungen
 - Kühltheken, Kühlräume
 - Einkaufswagen, Einkaufskörbe
 - Regale
- Maschinenelemente und Werkzeuge
- Maschinen- und Anlagenbau
- Verkehrs- und Transportwesen
- Gesundheitswesen und Krankenhauseinrichtungen
- Umweltschutz
- Dienstleistungen und Managementsysteme, Allgemeines
- Land- und Forstwirtschaft, Lebensmittel
- Informationstechnik und Bürotechnik

6 Schlussfolgerung

Ein wesentlicher Teil der im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung einer Immobilie anzuwendenden Normen wird landesgesetzlich oder im Verordnungsweg erlassen. Nur ein geringer Anteil der betreffenden Rechtsvorschriften gilt für das gesamte Bundesgebiet. Aufgrund unserer föderalistisch aufgebauten Rechtsordnung wird es den Bundesländern ermöglicht, in vielen Bereichen eigene Vorschriften zu erlassen. Die Kenntnis der einschlägigen Normen über ganz Österreich wird dadurch erheblich erschwert. Trotz der Diversität der anzuwendenden Vorschriften ist es positiv zu bewerten, dass Normen im Sinne des Normungsgesetzes österreichweite Geltung erlangen. Die Problematik zum Thema Normen tritt jedoch in einem anderen Bereich hervor, da Normen im überwiegenden Fall erst durch die Frage nach dem aktuellen Stand der Technik Geltung erhalten. Wobei hier der Stand der Technik nicht nur auf das Bundesgebiet bezogen wird, sondern auch international zu berücksichtigen ist. Dies führt dazu, dass der Facility Manager nicht nur die nationalen sondern wenn vorhanden auch die einschlägigen internationalen Normen kennen muss. Der Facility Manager ist aus privatrechtlicher Vereinbarung und möglicherweise aufgrund von strafrechtlichen Normen verpflichtet, diese Rechtsvorschriften zu kennen und auch anzuwenden. Werden diese Normen nicht angewandt, können daraus resultierende Schäden zu einer möglichen privatrechtlichen oder strafrechtlichen Haftung führen. Erschwerend kommt hinzu, dass viele zu bewirtschaftenden Objekte nicht nur einer Nutzung unterliegen, sondern vielfach mehrere Nutzungsarten möglich sind. Dies führt dazu, dass der Facility Manager nicht nur rechtskundig in der Bewirtschaftung von gewerblich genutzten Objekten wie Einkaufszentren oder Bürohäusern sein muss, sondern auch von Wohnimmobilien.

Erleichterung für die Bewirtschaftung einer Immobilie würde eine Vereinheitlichung der landesgesetzlichen Normen zwischen den einzelnen Bundesländern bringen. Wobei eine Bündelung der Kompetenzen des Gesetzgebers den Facility Manager bei der Anwendung der einschlägigen Normen vielfach entlasten würde.

Mit der vorliegenden Arbeit wurde der Versuch unternommen, für das Bundesland Wien alle für die Bewirtschaftung einer Immobilie geltenden Rechtsvorschriften, sowohl bundesgesetzlich als auch landesgesetzlich, und Normen im Sinne des Normungsgesetzes darzustellen.

7 Abstract

Mit der vorliegenden Arbeit wurde das Thema der beeinflussenden gesetzlichen Vorschriften auf die gewerbliche Immobilie behandelt. Dabei wurde der Fokus auf das Bundesland Wien gelegt. Im ersten Schritt wird der Stufenbau der Rechtsordnung und die nationalen Rechtsvorschriften wie Gesetze, Verordnungen, Bescheide und Normen im Sinne des Normungsgesetzes näher beschrieben und ihre Erzeugung betrachtet. In weiterer Folge werden die Kompetenzverteilung zwischen Bund und den Ländern und der jeweilige Instanzenzug der Rechtsvorschrift dargestellt. Im zweiten Schritt wird der Facility Manger Vertrag als privatrechtliche Vereinbarung und die mögliche Haftung des Facility Manger eingehend analysiert, wobei der Werk-, Dienst- und Besorgungsvertrag nähere Betrachtung findet. Im nächsten Schritt werden die möglichen Nutzungsarten einer Immobilie erfasst. Im letzten Schritt erfolgt die Darstellung der einzelnen Rechtsvorschriften unter dem Aspekt des sachlichen und örtlichen Geltungsbereiches und einer Kurzbeschreibung, für welche Personen und Immobilien diese Vorschrift Bedeutung erlangen könnte. Zusätzlich wird dargestellt, welche Art der Rechtsnormen vorliegt. Abgeschlossen wird die Betrachtung durch eine Aufzählung der Fachgebiete, für welche Normen im Sinne des Normungsgesetzes bestehen.

LITERATURVERZEICHNIS

ADAMOVICH Ludwig K. / FUNK Bernd-Christian / HOLZINGER Gerhart / FRANK Stefan
Österreichisches Staatsrecht, Band 4: Allgemeine Lehren des Verwaltungsrechts, Springer-Verlag Wien New York, Wien 2009.

AICHLREITER Josef W.

Einkaufszentren im Gewerbe- und Raumordnungsrecht (Teil I), wbl 1998, 53.

AINEDTER Klaus

Der Facility Manager und seine Haftung Wirtschaftsblatt, Verlagsbeilage Rechtsanwälte für die Wirtschaft, 2010, <http://www.rechtsfreundlich.com/images/baurecht1.pdf>.

DIRNBACHER Wolfgang

Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, ÖVI Immobilienakademie, Wien 2007.

DIRNBACHER Wolfgang

Das Wohnungseigentumsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, ÖVI Immobilienakademie, Wien 2006.

FENYVES Attila

Die Haftung des Immobilienverwalters, WoBl 1992, 213.

GRILLER Stefan

Der Stufenbau der österreichischen Rechtsordnung nach dem EU-Beitritt, JRP 2000, 273.

HAHN Günther

Anspruch des Mieters bei fehlerhaftem (technischem) Facility Management Consulting? Direkthaftung und vertragliche Drittschutzwirkung?, Immolex 2007, 43.

KAHL Arno / WEBER Karl

Allgemeines Verwaltungsrecht, 2. Auflage, facultas.wuv Universitätsverlag, Wien 2008.

KOTHBAUER Christoph

Zu den Pflichten des Immobilienverwalters bei rechtsgeschäftlicher Beendigung des Verwaltungsverhältnisses, wobl 2009, 137.

KOZIOL Helmut / WELSER Rudolf

Grundriss des bürgerlichen Rechts, Band II, 12. Auflage, Manz Verlag, Wien 2001.

MAZAL Wolfgang

Zur Abgrenzung Dienstvertrag und Werkvertrag, Festheft ad multos annos..... Univ.-Prof. Dr. Georg Wilhelm, Ecolex 2012, 565.

RIEDLER Andreas

Reformbedarf beim Bevollmächtigungsvertrag (Ermächtigung, Auftrag, Vollmacht)?, ÖJZ 2008/69.

SCHARINGER Peter

Betriebskostenoptimierung bei Bürogebäuden Neuer Facility Management Ansatz, Immolex 2009, 268.

SCHMIED Gernot

Der Bezug auf technische Normen im BVergG - unbeachtete Facetten aus fachlichem Blickwinkel, ZVB 2009/11.

THIENEL Rudolf

Verwaltungs-Verfahrensrecht, 3. Auflage, Verlag Österreich, Wien 2004.

WALTER Robert / MAYER Heinz

Grundriss des österreichischen Bundeiverfassungsrechts, 9. Auflage, Manz Verlag, Wien 2000.

ZANKL Wolfgang

Kurzlehrbuch des Zivilrechts, 2001, <http://www.e-xam.at/pdf/zivilrecht.pdf>.

VERWENDETE OBERSTGERICHTLICHE ENTSCHEIDUNGEN:

VfGH 9. 3. 2007, G 174/06

OGH 27. 3. 2001, 1 Ob 262/00m

OGH 16.10.2003, 2 Ob 216/03h

OGH 23.09.2004, 6 Ob 155/04v

OGH 22.10.2003, 3 Ob 265/02w

OGH 2. 3. 1978, 6 Ob 527/78

OGH 29. 4. 2009, 2 Ob 203/08d

VERWENDETE INTERNETQUELLEN:

www.ris.bka.gv.at

<http://www.richtervereinigung.at/content/view/34/45/> (02.01.2013)

<http://www.justiz.gv.at/internet/html/default/8ab4a8a422985de30122a927b1fc6340.de.html>
(19.01.2013)

http://portal.wko.at/wk/format_detail.wk?angid=1&stid=485245&dstid=0 (17.01.2013)

<http://www.duden.de/rechtschreibung/Facility> (11.11.2012)

http://www.duden.de/rechtschreibung/Facility_Management (11.11.2012)

<http://www.fma.or.at/facility-management/definition/> (11.11.2012)

<http://www.e-xam.at/pdf/zivilrecht.pdf> (10.1.2013)

<http://www.lexexakt.de/glossar/mobilien.php> (27.01.2013)

<http://www.lexexakt.de/glossar/immobilien.html> (27.01.2012)

www.on-norm.at/ (02.01.2013)