
 MSc Programm
Immobilienmanagement & Bewertung

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

 **TU UB**
WIEN Universitätsbibliothek

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/eng>



Die technische Verantwortlichkeit von Wohnungsbetreibern: Mögliche Vermeidung von nachhaltigen Schwierigkeiten durch Wahrnehmung der technischen Verantwortungen

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
DI Günter Zowa

Herbert Kurt Wallner

00506244

Wien, 30.09.2018

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **HERBERT KURT WALLNER**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "DIE TECHNISCHE VERANTWORTLICHKEIT VON WOHNUNGSBETREIBERN: MÖGLICHE VERMEIDUNG VON NACHHALTIGEN SCHWIERIGKEITEN DURCH WAHRNEHMUNG DER TECHNISCHEN VERANTWORTUNGEN", 81 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.

Wien, 30.09.2018

Unterschrift

Gender Erklärung

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit werden in der vorliegenden Masterarbeit personenbezogene Angaben nur in männlicher Form angeführt, beziehen sich aber gleichermaßen auf Frauen und Männer und sollen daher geschlechtsunabhängig verstanden werden.

Kurzfassung

Im Wohnbau kommt es nach Schäden am Haus oder im schlimmsten Fall bei Unfällen mit Menschen immer wieder zu unklaren Situationen und leider nicht selten auch zu Streitigkeiten hinsichtlich der Zuständigkeit und Verantwortlichkeit. Den Bewohnern ist ihre Betreiberverantwortung oft nicht klar, doch viele entstandene Probleme können häufig durch richtiges Betreiberverhalten vermieden werden. In der vorliegenden Masterarbeit „Die technische Verantwortlichkeit von Wohnungsbetreibern: Mögliche Vermeidung von nachhaltigen Schwierigkeiten durch Wahrnehmung der technischen Verantwortungen“ soll daher aufgezeigt werden, welche technischen Pflichten auf einen Wohnungsbetreiber zukommen und wie er diese durchzuführen hat. Da es hinsichtlich des Pflichtbewusstseins von Wohnungsbetreibern wiederkehrende Unklarheiten zu deren Verantwortungen in ihren Bestandseinheiten gibt, wurde mit dieser Masterarbeit ein Nachschlagewerk über die wichtigsten technischen Verantwortlichkeiten zusammengetragen und aufgelistet. Anhand von drei repräsentativen Referenzwohnungen wurden die Prüfpflichten für einen Wohnungsbetreiber erläutert und abschließend in einer Checkliste die einmaligen und wiederkehrenden Prüfungen festgehalten.

Wie im § 1319 ABGB festgehalten wird, kann der Verursacher einer Schadensereignung durch falsches oder fahrlässiges Handeln für die entstandene negative Beeinträchtigung schuldhaft gemacht werden. Es ist dabei zu beachten, dass nicht nur der Liegenschaftseigentümer als Betreiber haftet, sondern auch der Mieter oder Wohnungseigentümer als Wohnungsbetreiber. Es ist daher unbedingt erforderlich, technische Verantwortungen in den Bestandsobjekten genau zu definieren und zu regeln, damit nachhaltige Schwierigkeiten schon im Vorhinein vermieden werden können. Ein Festhalten der wichtigsten Punkte mit unmissverständlicher Erklärung dazu ist bei der Übergabe einer Wohnung unumgänglich und eine Zuckenntnisnahme seitens des Mieters oder Eigentümers sollte schon im Zuge der Mietvertragsunterzeichnung bzw. der Wohnungseigentumsunterzeichnung mitunterschrieben werden. Das Einholen dieser Einverständniserklärung kann vielen Konflikten vorbeugen und sowohl der Mieter als auch der Vermieter bzw. Alt- und Neueigentümer sollten bei der Übergabe einer Wohnung darauf bestehen.

Inhaltsverzeichnis

<u>1</u>	<u>EINLEITUNG</u>	1
1.1	HINTERGRUND UND PROBLEMSTELLUNG	1
1.2	AUFBAU DER ARBEIT UND FORSCHUNGSFRAGEN	2
<u>2</u>	<u>STATISTISCHE BETRACHTUNG VON HAUPTWOHNSITZWOHNUNGEN</u>	4
2.1	DEMOGRAPHIE IN ÖSTERREICH	4
2.2	DIE MIETRECHTLICHEN AUSSTATTUNGSKATEGORIEN	7
2.3	WOHNBEISPIELE	9
2.3.1	WOHNBEISPIEL 1 ALTBAU (GRÜNDERZEITHAUS 1915)	9
2.3.2	WOHNBEISPIEL 2 NEUBAU (1970)	10
2.3.3	WOHNBEISPIEL 3 NEUBAU (HEUTE)	10
2.4	DARSTELLUNG DER REPRÄSENTATIVEN WOHNUNGEN	11
<u>3</u>	<u>DEFINITIONEN FÜR IMMOBILIENBEGRIFFE</u>	13
3.1	MIETER	13
3.2	EIGENTÜMER	13
3.3	BETREIBER	13
3.4	GEBÄUDEBETREIBER	14
3.5	WOHNUNGSBETREIBER	14
3.6	BETREIBERVERANTWORTUNG	14
3.7	WOHNBEREICH	15
3.8	ALLGEMEINBEREICH	15
3.9	KONSENS	16
3.10	<i>EXKURS: STAND DER TECHNIK ODER WISSENSCHAFTEN UND REGELN DER TECHNIK</i>	16
<u>4</u>	<u>GESETZLICHE BESTIMMUNGEN UND GRUNDLAGEN ZUR ERHALTUNG HINSICHTLICH DER VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT</u>	19
4.1	WOHNUNGSEIGENTUM	19
4.2	MIETE	22
4.2.1	DAS NUTZUNGSRECHT FÜR EIN MIETOBJEKT	22

4.2.2	DIE VERANTWORTLICHKEITSBEREICHE DER MIETER HINSICHTLICH SEINER WARTUNGSPFLICHTEN	23
4.2.3	ORGANISATIONSVERSCHULDEN UND VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT	24
4.2.4	EXKURS: MIETZINSMINDERUNG	24
4.2.5	EXKURS: RECHTE UND PFLICHTEN DER MIETER BEI AUSZUG	25
4.2.6	EXKURS: INVESTITIONSKOSTENERSATZ	26

5 DETAILLIERTE TECHNISCHE VERANTWORTLICHKEITEN VON WOHNUNGSBETREIBERN..... 27

5.1 TECHNISCHE VERANTWORTLICHKEITEN – EINTEILUNG NACH OIB-RICHTLINIEN .. 29

5.1.1	BAULICHE STATIK UND AUßERORDENTLICHE BELASTUNGEN	29
5.1.2	STANDSICHERHEIT DER VOM WOHNUNGSBETREIBER EINGEBRACHTEN EINRICHTUNGEN	31
5.1.3	BRANDSCHUTZ.....	35
5.1.4	RAUCH- UND ABGASANLAGEN	38
5.1.5	WASSEREIN- BZW. AUSTRITTE.....	39
5.1.6	SCHIMMELBELASTUNG	41
5.1.7	FEUERUNGSANLAGEN	45
5.1.8	BLITZSCHUTZ	46
5.1.9	ABSTURZSICHERUNG	47
5.1.10	SCHALL & LÄRMSCHUTZ.....	50
5.1.11	ENERGIEAUSWEIS	53

5.2 TECHNISCHE VERANTWORTLICHKEITEN – WEITERE RELEVANTE EINRICHTUNGEN 54

5.2.1	BE- UND ENTLÜFTUNGEN	54
5.2.2	BEGRÜNUNGEN UND BEPFLANZUNGEN.....	56
5.2.3	ELEKTRISCHE ANLAGEN	58

6 CONCLUSIO - ZUSAMMENFASSUNG UND BEANTWORTUNG DER FORSCHUNGSFRAGEN..... 60

6.1 PRÄVENTIVE MAßNAHMEN ZUR VERHINDERUNG VON NACHHALTIGEN SCHWIERIGKEITEN..... 60

6.2 CHECKLISTE: ÜBERPRÜFUNGSINTERVALLE FÜR WOHNUNGSBETREIBER..... 62

ABBILDUNGSVERZEICHNIS..... 67

<u>TABELLENVERZEICHNIS.....</u>	<u>68</u>
<u>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS</u>	<u>69</u>
<u>QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS.....</u>	<u>70</u>
<u>GESETZE UND VERORDNUNGEN.....</u>	<u>72</u>
<u>INTERNETQUELLEN.....</u>	<u>74</u>

1 Einleitung

Eine passende Wohnung zu finden ist heutzutage vor allem in Ballungszentren ein sehr schwieriges Unterfangen. Meist gehen Wohnungssuchende mit sehr hohen Erwartungen an ihre zukünftige Bleibe heran, welche oft schnell gedämpft werden, wenn sie die Miet- bzw. Kaufpreishöhen, sowie die enorme Nachfrage an ihren Traumwohnungen realisieren. Ist schlussendlich die passende Wohnung gefunden, möchten die neuen Bestandnehmer so schnell wie möglich ihre neue Bleibe fixieren und den Vertrag inklusive aller Klauseln unterzeichnen. Das diese übereilten Handlungen nachhaltig zu unangenehmen Schwierigkeiten führen können wird dabei nicht bedacht.

1.1 Hintergrund und Problemstellung

Eine Wohnungsübergabe kann durch den Vermieter selbst, den Eigentümer oder auch Vertretern durch eine Hausverwaltung, stattfinden. Damit es zu möglichst wenigen Unklarheiten nach der Wohnungsübergabe kommt, ist es ratsam die Übergabe so strukturiert wie möglich zu gestalten. Nach der Kontrolle vom Zustand des Anstrichs oder Tapeten, der Funktionstüchtigkeit von Fenstern, Türen, elektrischen Geräten, Leitungen, Heizkörpern etc. werden bestehende Mängel am besten mit Fotos dokumentiert. Üblicherweise werden bei einer Mietwohnungsübergabe die Schlüssel und einige Unterlagen in Form von Földern oder Übergabemappen von den Vermietern an den neuen Mieter übergeben. In diesen finden sich einige Hinweise über die technischen Raffinessen der zu beziehenden Wohnung. Außerdem finden sich in diesen Mappen meist hygienetechnische Hinweise unter anderem zur Schimmelvermeidung oder dem richtigen Reinigen. Bei den Schlüsselübergaben von Alteigentümer an Neueigentümer ist eine Übergabe mit den oben angeführten Inhalten ebenfalls ratsam. Es wird empfohlen festzuhalten, wie die Einrichtungen zu benutzen sind, aber auch wie sie zu pflegen, zu warten und instand zu halten sind.

Trotz aller Wichtigkeit wird diesen Unterlagen selten besondere Aufmerksamkeit zugetan. Vermieter sind oft aufgrund unterschiedlicher Ausführungen und Bebauungen der Liegenschaften mit den genauen Prüfpflichten für den Mieter überfordert, was zur Übergabe von zu allgemeinen, nicht spezifischen Unterlagen führt. Auch im Eigentum wird auf die Vermittlung von Prüfpflichten bei der Übergabe

oft nicht ausreichend Wert gelegt. Wenn es zu einem späteren Zeitpunkt zu Streitigkeit über Mängel, Reparaturen oder Kosten kommt, sind meist Unklarheiten über die Verantwortlichkeiten schuld. Trotz allem Verständnis für den zukünftigen Wohnungsbetreiber, der bei der Übergabe vorrangig bereits die Art der Einrichtung oder die Auswahl der Farben für Wände oder Vorhänge im Kopf hat, sollte man sich im Interesse beider Parteien auf diese nachhaltig wichtige Informationsübergabe fokussieren.

Der Wohnungsbetreiber trägt die Verantwortung sorgsam mit dem Objekt umzugehen, es zu warten und instand zu halten, sodass niemand anderem ein Nachteil entsteht. Die durch falsche Nutzung entstandenen Probleme können oft durch richtiges Betreiberverhalten vermieden werden. Wenn die neue Bleibe dann anders auf das Wohnverhalten reagiert als die vorherige Wohnung und die ersten Probleme auftreten, ist es oft schon zu spät um sich mit den Wartungspflichten auseinanderzusetzen.

Wenn z.B. Schimmel an exponierten Stellen auftritt oder Risse in Wänden oder Fußböden entstehen, muss die Frage geklärt werden, ob diese Probleme mit der richtigen Pflege und Wartung vermieden werden hätten können. Aufgrund der schweren Nachweisbarkeit hinsichtlich der falschen Nutzung oder Vernachlässigung der Pflichten in Bereichen der Wartungen und Reinigungen von technischen Einrichtungen, sollte eine ordentliche Pflichtenfeststellung und Hinweisung darüber schon bei der Übergabe möglichst lückenlos stattfinden. Durch diese Dokumentation können später möglicherweise auftretende Kosten für Wohnungsbetreiber oder Vermieter vermieden werden und damit nachhaltigen Schwierigkeiten vorgebeugt werden. Die technische Verantwortung soll im Vorhinein vertraglich klar definiert und unausweichlich geregelt sein, um Bewusstsein zu schaffen. Dadurch kann eine spätere Zuordnung von entstandenen Kosten einfacher gehandhabt werden.

1.2 Aufbau der Arbeit und Forschungsfragen

Für Übergaben von Bestandseinheiten hinsichtlich der technischen Verpflichtung von Wohnungsbetreibern gibt es aktuell kein öffentlich verfügbares Regelwerk, aber auch kein zusammenfassendes Nachschlagewerk über die wichtigsten Punkte, daher sollen in dieser Masterthese die technischen Verantwortlichkeiten ausführlich behandelt und eine Auflistung zusammengetragen werden.

Diese Arbeit wird als empirische Studie unter anderem ein Nachschlagewerk für

Hausverwalter darstellen. Damit können Mieter und Eigentümer lückenlos und nachhaltig über deren technische Verantwortungen in ihren neu übernommenen Bestandsobjekten aufgeklärt werden oder Probleme nachgeschlagen werden. Zu Beginn sollen diverse Begriffe zu Immobilien und deren Betreibern definiert, sowie grundlegende rechtliche Regelungen zu technischen Ausführungen dargelegt werden. Im Anschluss werden die gesetzlichen Bestimmungen im Wohnungseigentum aufgezeigt, sowie die Pflichten für den Mieter und den Vermieter abgegrenzt. Es soll ein Überblick gegeben werden, wie sich die Pflichten der Parteien voneinander unterscheiden und welche Punkte bei der Beendigung eines Mietverhältnisses zu beachten sind. Schließlich wird anhand von drei repräsentativen Wohnungen ausgearbeitet, welche Regelungen für Wohnungsbetreiber die relevantesten sind, und was ein Mieter oder Eigentümer bei diesen Prüfpflichten beachten muss. Es soll mithilfe einer Checkliste abschließend festgehalten werden, welche Prüfungen vom Betreiber einmalig oder wiederkehrend durchzuführen sind.

Folgende Forschungsfragen sollen u.a. anhand der Checkliste in der vorliegenden Arbeit behandelt und beantwortet werden:

- Welche technischen Verantwortungen finden sich im Bereich eines Bestandnehmers und wie sind diese umzusetzen?
- Durch welche Maßnahmen können nachhaltig Schwierigkeiten im Bestandsobjekt vermieden werden?

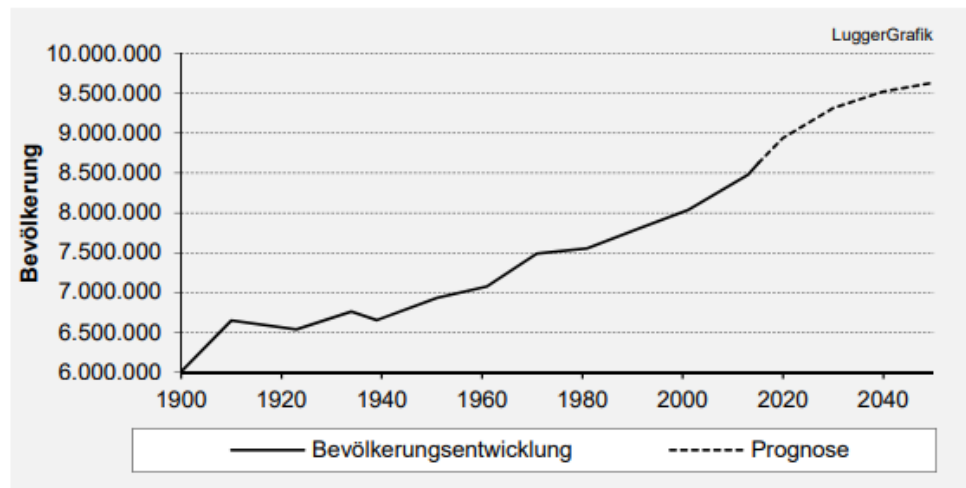
Da der Anteil der Wohnungen gemessen an Hauptwohnsitzen in Wien prozentuell am höchsten ist und es unterschiedliche Bauordnungen bzw. differenzierte Umsetzungen der OIB-Richtlinien in den österreichischen Bundesländern gibt, werden in dieser Arbeit ausschließlich Wohnungen in Wien behandelt und deren damit verbundenen technischen und rechtlichen Gesetze und Richtlinien betrachtet.

2 Statistische Betrachtung von Hauptwohnsitzwohnungen

Im nachfolgenden Kapitel wird die aktuelle, demographische Situation in Österreich skizziert. Es wird die Wohnsituation hinsichtlich der Hauptwohnsitze zwischen den Bundesländern verglichen und wesentliche Unterschiede hervorgehoben, um den erheblichen Anteil von Wohnungen in Wien aufzuzeigen. Weiters wird auf die Veränderungen der Wohnungsgrößen eingegangen und außerdem gezeigt, wie sich die Qualität der Wohnkategorien im Lauf der Zeit verbessert hat. Aufgrund dieser Daten werden anschließend Wohnungsbeispiele kreiert, anhand derer später aufgezeigt werden soll, welche technischen Verantwortungen für den Betreiber relevant sind.

2.1 Demographie in Österreich

2016 lebten 8,6 Mio. Menschen (vgl. Statistik Austria, 2017) in rund 3,80 Mio. Haushalten in Österreich und die Bevölkerung wächst stetig an. (vgl. Amann & Lugger, 2016) Nach einer Prognose der Statistik Austria wird die österreichische Bevölkerung bis zum Jahr 2050 auf 9,6 Mio. Menschen anwachsen, die in 4,5 Mio. Haushalten leben. (vgl. Amann & Lugger, 2016)



Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 2015

Abbildung 1. Bevölkerungsentwicklung in Österreich und Prognose lt. Statistik Austria 2015
(Abb. aus Amann&Lugger, 2016)

Seit Anfang der 70er Jahre wächst die Anzahl an Wohnungen in Österreich beständig jährlich um fast 1%. Die Eigentumsquote hingegen stagniert seit langem, knapp über die Hälfte der Personen in Hauptwohnsitzen lebt im Eigentum, was im europäischen Vergleich unterdurchschnittlich ist. (vgl. Amann & Lugger, 2016)

Im Jahr 2017 wurden in Wien 911.869 Wohnungen gezählt (vgl. Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2017) Die Eigentums- und Mietquote von Hauptwohnsitzen zeigt innerhalb der Bundesländer in Österreich erhebliche Unterschiede auf (siehe Abbildung 2), wie die Darstellung der Statistik Austria vom Erhebungszeitraum 2016 zeigt. (vgl. Wohnen 2016, Statistik Austria)

Während im östlichen Bundesland Burgenland der Anteil von Wohnsitzen im Eigentum bei 71% liegt, verhält sich die Wohnsituation in Wien umgekehrt – hier befinden sich im selben Ermittlungszeitraum nur 19% der Wohnsitze im Eigentum und mehr als drei Viertel (77%) der Wiener Haushalte leben in Mietwohnungen.

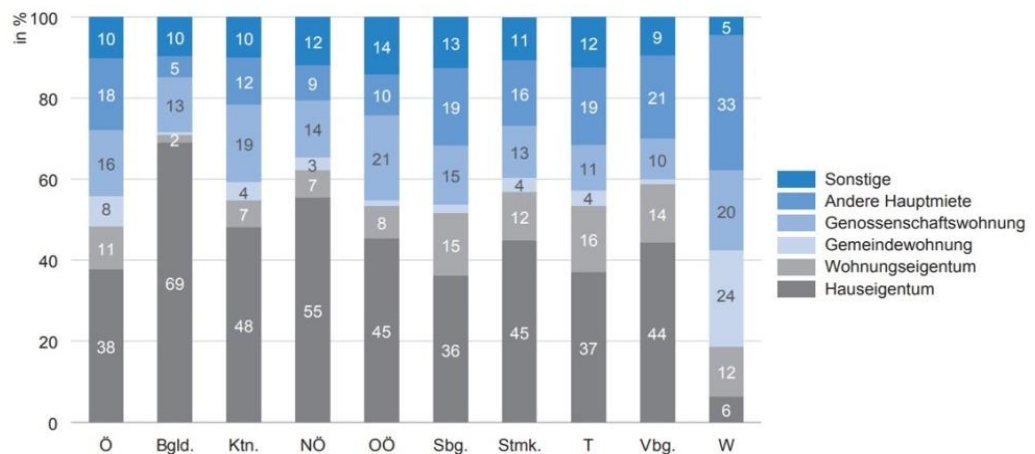


Abbildung 2. Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitze nach Bundesland (Wohnen 2016, Statistik Austria)

Auch der Anteil an Gemeindewohnungen ist in Wien mit 24% am höchsten, Oberösterreich und Kärnten liegen bei den Genossenschaftswohnungen im Spitzenfeld. Markant ist außerdem die unterschiedliche Eigentumsverteilung, da in Wien das Wohnungseigentum gegenüber dem Hauseigentum überwiegt, was den stetig steigenden Grundstückspreisen zu Lasten gehalten wird.

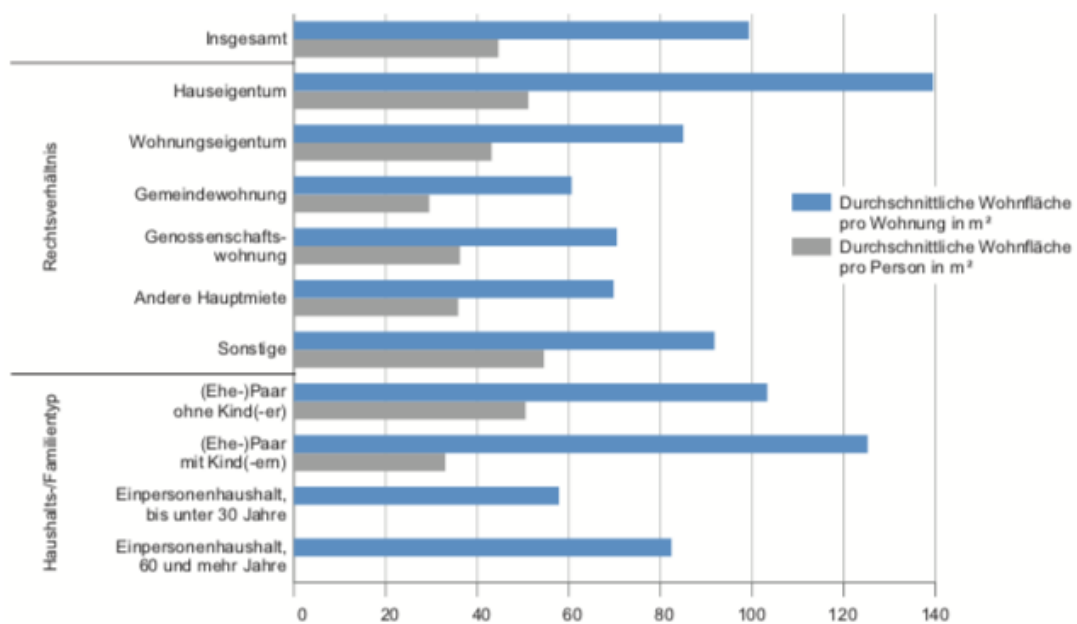


Abbildung 3. Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung und pro Person nach Rechtsverhältnis und ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp (vgl. Wohnen 2016, Statistik Austria)

2016 hatte ein durchschnittlicher Hauptwohnsitz eine Nutzfläche von knapp 100m², womit die Wohnflächen in Österreich seit 1994 um 13m² angestiegen sind. Bei Eigenheimen ist dieser Anstieg der Wohnfläche besonders stark zu spüren, während im Wohnungsbau zuletzt sinkende Wohnungsgrößen zu beobachten waren. Dieser Trend ist laut Amann & Lugger einerseits der schwierigen Finanzierbarkeit und andererseits einem Wandel von Haushaltsgrößen und Familienverhältnissen zuzuschreiben. (vgl. Amann & Lugger, 2016) Während Hauseigentümer mit 140m² die größten Wohnflächen zur Verfügung hatten, beliefen sich die Eigentumswohnungen auf 85m², gefolgt von Mietwohnungen, welche sich nach Art der Hauptmiete zwischen 61m² und 70m² bewegten. Vergleicht man die Wohnfläche pro Person zwischen den Hauptwohnsitzen nach Rechtsverhältnissen, haben ebenfalls Personen im Hauseigentum mit über 50m² am meisten Fläche zur Verfügung, wohingegen Personen, die in einer Gemeindewohnung leben, mit nur 30m² pro Person deutlich weniger Wohnraum beanspruchen können. Nicht zu vernachlässigen ist weiterführend eine genauere Betrachtung der Anzahl der Wohnräume. Zählt man Küchen mit einer Mindestgröße von 4m² als Wohnraum, beträgt die durchschnittliche Wohnraumanzahl bei 4 Räumen pro Wohnung bzw. 1,8 Räumen pro Person. (vgl. Wohnen 2016, Statistik Austria)

2.2 Die mietrechtlichen Ausstattungskategorien

Die Kategorisierung der Wohnungsausstattung erfolgt laut § 15a MRG. Wohnungen werden zwischen 4 verschiedenen, im Komfortlevel absteigenden Kategorien aufgrund ihrer Ausstattungsqualität unterschieden. Kategorie A beschreibt den Zustand von Wohnungen, die am Stand der aktuellen Technik vermietet werden. Der Zustand wird als brauchbar beschrieben, die Mindestgröße beträgt 30m², Badezimmer und/oder Duschnische sowie WC sind in der Wohnung vorhanden, ebenso wie eine Zentralheizung oder gleichwertige stationäre Heizung. Eine Wohnung wird als brauchbar definiert, wenn sie ohne Sanierungsmaßnahmen sofort zum Bewohnen geeignet ist und keine für den Mieter gefährlichen Mängel hat.

Bei Kategorie B entfällt die Anforderung an eine Wohnungsmindestgröße, sowie an eine Heizung. In Wohnungen der Kategorie C ist keine Bade- oder Duschegelegenheit vorhanden, WC und Wasserentnahme müssen aber vorhanden sein. (vgl. Malloth, 2013)

	A	B	C	D
Brauchbarkeit	brauchbar	brauchbar	brauchbar	brauchbar/nicht brauchbar
Wohnungsgröße	> 30m ²	keine Mindestgröße	keine Mindestgröße	keine Mindestgröße
Bad/WC	Badezimmer und/oder Duschnische, sowie WC	Badezimmer und/oder Duschnische, sowie WC	keine Bade-/Duschegelegenheit, WC und Wasserentnahme müssen vorhanden sein	keine Wasserentnahme möglich, kein WC vorhanden oder nicht brauchbar
Heizung	Zentralheizung, oder gleichwertig, fest installierte Heizung	Einzelofenheizung mit anderen Brennstoffen als Gas bzw Strom oder keine Heizung	Heizungsart nicht relevant	Heizungsart nicht relevant

Abbildung 4. Kategorisierung der Wohnungsausstattung (Vgl. Malloth, 2013)

In der letzten Kategorie D ist in der Wohnung kein WC und auch keine Wasserentnahmestelle vorhanden oder eine dieser beiden Einrichtungen ist nicht brauchbar. Die Qualität der Wohnversorgung in Österreich ist sehr hoch. Die statistische Darstellung in Abbildung 5 zeigt auf, dass über 90% der österreichischen Hauptwohnsitzwohnungen mittlerweile der höchsten Ausstattungskategorie A zugeordnet sind. Minderwertig ausgestattete Wohnungen sind heutzutage fast vollständig vom Wohnungsmarkt verschwunden. Wie in § 119 der Bauordnung Wien beschrieben wird, ist die Nutzfläche für eine Wohnung mittlerweile auf 30m² festgelegt, daher befinden sich unter den Neubauwohnungen heutzutage ausschließlich Wohnungen der Ausstattungskategorie A. Minderwertig ausgestattete Wohnungen sind heutzutage fast vollständig vom Wohnungsmarkt verschwunden. Wie in § 119 der Bauordnung Wien beschrieben wird, ist die aktuelle Nutzfläche für eine Wohnung mit 30m² beschrieben, daher befinden sich unter den Neubauwohnungen heutzutage ausschließlich Wohnungen der

Ausstattungskategorie A. Im neuesten Entwurf für eine Novelle der Wiener Bauordnung wird jedoch eine Verringerung der Mindestgröße von Wohnungen erarbeitet. Der Wohntrend entwickelt sich dahingehend, dass immer weniger Personen in einem gemeinsamen Haushalt leben und insbesondere die Zahl der Ein-Personen-Haushalte steigt. Die Nachfrage nach kleineren Wohnungen wird als gestärkt und daher wird die Mindestgröße für Wohnungen möglicherweise von bisher 30m² auf zukünftig 25m² herabgesetzt. (vgl. Entwurf Bauordnungsnovelle 2018)

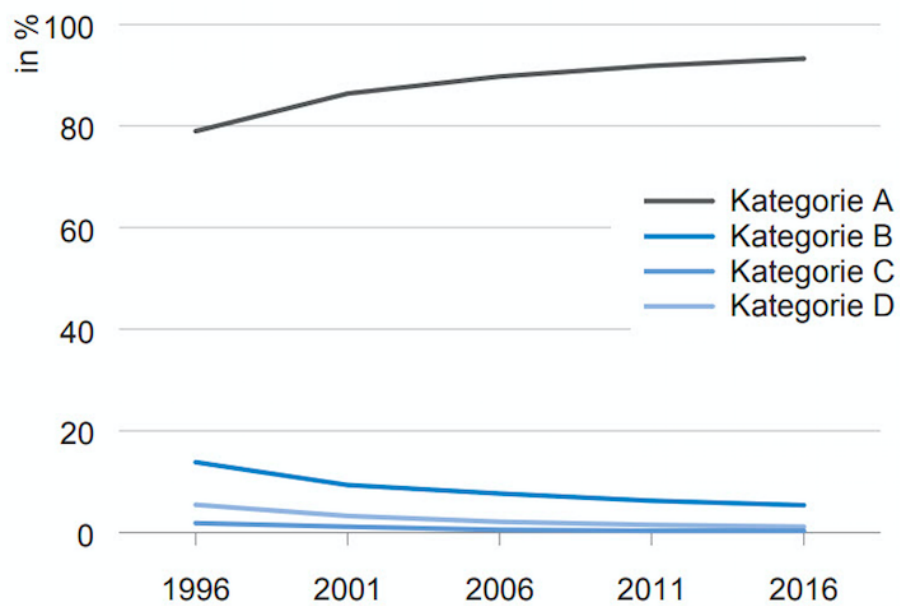


Abbildung 5. Die prozentuale Verteilung der Ausstattungskategorien von Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich. (vgl. Wohnen 2016, Statistik Austria)

2.3 Wohnbeispiele

Die im Nachfolgenden beschriebenen Wohnbeispiele beruhen auf Annahmen und sind durch Angaben der Statistik Austria gestützt. Es handelt sich dabei um fiktive Referenzwohnungen, die aufgrund ihrer Ausstattungskategorie, sowie ihres Erbauungsjahres laut Statistik Austria > 90% (siehe Abbildung 5) der in Bestand befindlichen Wohnungen in Wien abdecken. Bei allen drei Wohnungen handelt es sich um nach MRG § 15a beschriebene Ausstattungskategorie A Wohnungen, da selbst Wohnungen in Gründerzeithäusern mittlerweile einen hohen Kategoriestandard aufweisen. Mehr als jeder vierte, österreichische Haushalt bewohnt eine Wohnung, die nach 1990 erbaut wurde. Etwa ein Drittel der bewohnten Haushalte ist zwischen den 1960er und 1970er Jahren entstanden und knapp 15% der Wohnungen wurden vor 1919 erbaut. (vgl. Wohnen 2016, Statistik Austria)

Nach einer allgemeinen technischen Darstellung der Prüfpflichten für Betreiber (Kapitel 5) wird anschließend auf diese repräsentativen Wohnungen eingegangen und die spezifischen Betreiberverantwortungen der drei Wohnbeispielen tabellarisch dargestellt.

2.3.1 Wohnbeispiel 1 Altbau (Gründerzeithaus 1915)

Bei Wohnbeispiel 1 handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem klassischen Gründerzeithaus in Massivbauweise mit dem Erbauungsjahr 1915. Das über 100 Jahre alte Haus weist eine gute Instandhaltung auf. Die betreffende Wohnung hat 3 Zimmer mit Balkon. Die Absturzsicherung auf dem Balkon befindet sich noch im Originalzustand und wurde vom Mieter begrünt. Die Wohnung liegt im 2. Stock und hat eine Wohnfläche von 90m². Eine Beheizung der Wohnung und des Warmwassers erfolgt mittels einer dezentralen Gastherme. Die Be- und Entlüftung der Wohnung erfolgt ausschließlich über die in sehr gutem Zustand befindlichen Kastenfenster und die zum Stiegenhaus ausgerichteten Gangfenster. Sämtliche Feuchträume wurden vor ca. 5 Jahren erneuert und auch die Elektrik wurde in diesem Zeitraum auf den neuesten Stand gebracht. Der 2008 beim Kauf übergebene Energieausweis läuft Ende des Jahres aus.

2.3.2 Wohnbeispiel 2 Neubau (1970)

Wohnbeispiel 2 ist eine Genossenschaftswohnung aus dem Jahr 1970 in Massivbauweise. Sie liegt im 3. Stock, besitzt 3 Zimmer, eine Loggia und die Wohnfläche beträgt insgesamt 78m². Das Haus wurde gut Instand gehalten und ist vor 5 Jahren thermisch saniert worden. Im Zuge dieser Sanierung wurde das Haus an die Fernwärme angeschlossen. Somit erfolgt sowohl die Beheizung der Wohnung, sowie des Warmwassers über die Zentralheizung mittels Fernwärme. Der Luftaustausch in der Wohnung ist ausschließlich über die Fenster möglich. Eine Entlüftung der Feuchträume erfolgt über Lüftungsschächte in den betroffenen Zimmern. Eigene Lüftungsschächte für Dunstabzüge gibt es in dieser Wohnung nicht. Der aktuelle Mieter ließ bei seinem Einzug vor ca. drei Jahren die Feuchträume sanieren. Die Elektrik befindet sich auf dem neuesten Stand, da sie vor dem Einzug saniert wurde. Ein aktueller Energieausweis wurde dem neuen Mieter bei der Wohnungsübergabe überreicht. Auf der Loggia ließ der neue Mieter das Außengerät einer Klimaanlage installieren.

2.3.3 Wohnbeispiel 3 Neubau (heute)

Beim Wohnungsbeispiel 3 handelt es sich um eine geförderte Mietwohnung. Das Wohnhaus wurde vor kurzem fertig gestellt und die Vergabe der Wohnung erst kürzlich beendet. Die fiktive 4 Zimmer-Maisonettewohnung befindet sich im Erdgeschoss und dem ersten Stock und hat eine Wohnfläche von 97m² zuzüglich 12m² Terrasse und 130m² Gartenanteil zur alleinigen Nutzung. Auf der Terrasse wurde seitens des Mieters eine Markise montiert, die mit einem Windsensor ausgestattet ist. Im Garten wurden beim Einzug zahlreiche Bäume gepflanzt und zu den Nachbargartenflächen hin Efeu als Sichtschutz eingesetzt. Als Rankhilfe dient der aufgestellte Gartenzaun. Zur Bewässerung wurde eine eigene Wasserentnahmemöglichkeit mit frostsicherer Armatur im Garten installiert. Die Beheizung und Warmwassergewinnung des Hauses erfolgt ebenfalls wie im Wohnungsbeispiel 2 beschrieben mittels Fernwärme. Alle Wohnungen in diesem Haus verfügen über eine aktive Wohnraumlüftung und einen eigenen Anschluss für Dunstabzüge. Die Wasserleitungen und die Elektrik wurden nach dem momentanen Stand der Technik eingebaut. Ein aktueller Energieausweis wurde dem Mieter bei der Wohnungsvergabe übergeben. Die gesamte Gartenfläche ist mit einer Garage unterkellert.

2.4 Darstellung der repräsentativen Wohnungen

Die nachfolgend angeführten Wohnungen beziehen sich auf fiktiven Annahmen, decken aber laut Statistik Austria > 90% der momentan in Bestand befindlichen Hauptwohnsitzwohnungen in Wien ab. In der nachfolgenden Tabelle finden sich die unter Kapitel 2.3 beschriebenen Wohnungen zur spezifischen Unterscheidung festgehalten. Es wird hierbei in drei verschiedene Wohnungstypen aufgliedert und auf deren unterschiedliche Wohnungsmerkmale eingegangen.

	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3
Spezifische Unterscheidungen der Wohnungen			
Baujahr Gebäude	1915	1970	2018
Instandhaltung Gebäude	gut		neuwertig
Kategorie nach MRG	A		
m² Wohnung	90	78	97
Heizung	dezentrale Heizung mittels Gasheizung in Wohnung	Zentralheizung (Fernwärme)	
Lage	2. Stock	3. Stock	Erdgeschoss und Erster Stock
Zimmer	3		4
Eigentum	ja	nein	
Be- und Entlüftung	nur über Fenster möglich	Über Fenster und passive Lüftungsschächte in den Feuchträumen	aktive Be- und Entlüftung und eigener Lüftungsschacht für Dunstabzug
Feuchträume	vor 5 Jahren durch Fachfirma saniert	vor einem Jahr in Eigenregie statt Badewanne eine Dusche installiert	alles neu nach dem Stand der Technik installiert
Balkon, Loggia	Balkon	Loggia	Veranda

	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3
oder Veranda			
Letztgültiger E-Befund	ca. 5 Jahre alt	ca. 3 Jahre alt	neu, am Stand der Technik
Bepflanzung	Blumentöpfe außen am Balkongeländer	nein	Efeu als Sichtschutz (Gartenzaun ist Rankhilfe)
Klimaanlage	nein	auf der Loggia	nein
Wasserentnahme Garten	nein	nein	ja
Rauchmelder	nein	nein	ja

Tabelle 1. Darstellung der Referenzwohnungen

3 Definitionen für Immobilienbegriffe

In dieser Arbeit werden bestimmte Immobilienbegriffe wiederkehrend verwendet, um die Verantwortlichkeitsbereiche zu beschreiben und auch voneinander abzugrenzen. Um Unklarheiten über die Auslegung der unterschiedlichen Begrifflichkeiten vorzubeugen, werden hier die verwendeten Termini definiert.

3.1 Mieter

Der Mieter ist der Bestandnehmer und wird durch die Mietvertragsunterzeichnung einer Wohnung mit all seinen zugehörigen Pflichten zum Wohnungsbetreiber des Bestandsobjektes. Er ist verpflichtet den vereinbarten Mietzins zu bezahlen und muss stets entstandene, in seinem Bestandsobjekt befindliche, Schäden dem Vermieter bekannt machen. Außerdem hat er nach Beendigung des Mietverhältnisses das Objekt ohne außergewöhnliche Abnutzungen zurück zu geben.

3.2 Eigentümer

Beim Begriff Eigentümer muss zwischen Hauseigentümer und Wohnungseigentümer unterschieden werden. Er ist damit entweder Eigennutzer oder Bestandgeber eines Bestandsobjektes sein.

Der Hauseigentümer kann das ganze Haus oder Teile seiner Liegenschaft selbst nutzen, vermieten oder verkaufen. Er ist für die Erhaltung seiner genutzten Bereiche und der Allgemeinteile im Haus verantwortlich.

Ein Wohnungseigentümer ist durch seine Anteile, gemessen durch Nutzwerte, nicht Eigentümer seiner Wohnung, sondern Nutzungsberechtigter. Er kann sein Bestandsobjekt selbst nutzen oder vermieten.

3.3 Betreiber

Ein Betreiber kann gemäß EU-RL 1999/13/EG jede natürliche oder juristische Person sein, die eine Anlage betreibt oder besitzt. Dies kann im Wohnbau unterteilt werden in:

- Den Gebäudeeigentümer als Liegenschaftsbetreiber

- Den Gebäudemietler oder –pächter als Liegenschaftsbetreiber
- Den Wohnungseigentümer als Wohnungsbetreiber
- Den Mieter/Untermieter als Wohnungsbetreiber

Es ist wichtig, den zuständigen Betreiber und seine Verantwortlichkeiten zu definieren und vertraglich festzuhalten.

3.4 Gebäudebetreiber

Der Gebäudebetreiber hat dafür Verantwortung zu tragen, dass anfallige Erhaltungs- und Betreuungsmaßnahmen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft durchgeführt werden. Im Rahmen seiner Schutz- und Sorgfaltspflichten hat er dafür zu sorgen, dass ein Mieter, Wohnungseigentümer und auch Unbeteiligte nicht durch unterlassene Maßnahmen zu Schaden kommen können.

3.5 Wohnungsbetreiber

Als Wohnungsbetreiber versteht man eine natürliche oder juristische Person, die durch Abschluss eines Vertrages, zum Betreiber einer Wohnung und damit nutzungsberechtigt wird. Der Wohnungsbetreiber kann Wohnungseigentümer oder Mieter sein. Er ist für die im Nutzungsbereich befindlichen Anlagen hinsichtlich seiner Betreiberverantwortung für die Wartung und Instandhaltung dieser Einrichtungen verantwortlich. Der zuständige Wohnungsbetreiber und seine Verantwortlichkeiten müssen vertraglich festgehalten werden.

3.6 Betreiberverantwortung

Die Betreiberverantwortung wird durch diverse Gesetze, Verordnungen, Vorschriften, Normen und Richtlinien geprägt, welche je nach Standort einer Liegenschaft variieren können. Durch diese Komplexität kommt es zu oft unbekanntem Haftungsrisiken für den Betreiber. (vgl. Hellerforth, 2006) Daher sollte die Betreiberverantwortung entsprechend geregelt sein und die Verantwortungsbereiche für den Mieter oder Eigentümer möglichst genau vertraglich festgehalten werden. Ein vollständiges Delegieren der Verantwortung ist allerdings nicht möglich. Die wirtschaftliche Verfügungsmacht über den technischen

Betrieb der Anlage kann auch auf eine außenstehende Person übertragen werden. Der Betreiber ist dazu verpflichtet, ausreichend auf Ernstfälle und Notfallsituationen vorbereitet zu sein, um Gefahrensituationen durch entsprechende Prävention vermeiden zu können. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht kann ein Verstoß gegen die Betreiberpflichten ein enormes Kostenrisiko darstellen.

Es ist zu beachten, dass nicht nur der Liegenschaftseigentümer als Betreiber haftet, sondern auch der Mieter als Wohnungsbetreiber. Der Mieter ist für sein gemietetes Bestandsobjekt verantwortlich und kann dafür haftbar gemacht werden. Weiterführend dazu dient das Kapitel 5.

3.7 Wohnbereich

Der Wohnbereich wird mietvertraglich festgehalten. Darunter fallen all jene Räume, die dem Wohnungsbetreiber zur exklusiven Nutzung vorbehalten sind. Der Wohnbereich definiert eine in sich abgeschlossene Einheit, die mit einer Kochnische oder Küche ausgestattet ist. Dieser Bereich kann außerdem einen zugehörigen Balkon, Terrasse, Garten, Einlagerungsraum und auch einen KFZ-Garagenstellplatz umfassen, wenn dies im Vertrag festgehalten wurde.

3.8 Allgemeinbereich

Als Allgemeinbereich zählen alle Bereiche einer Wohnhausanlage, die für die Allgemeinheit zugänglich sind, wie z.B. der Hauszugang, Stiegenhaus und Gangbereiche, Waschküche, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, sowie diverse Aufenthaltsräume. Ausgenommen sind daher per Definition die Wohnbereiche.

Zwischen dem Wohnbereich und dem Allgemeinbereich gibt es allerdings Schnittstellen, bei denen es zu Unklarheiten kommen kann. Zu diesen Schnittstellen zählen beispielsweise die Wohnungseingangstüre, Fenster, ggf. Balkongeländer und Gartenzäune, Rauchmelder, Abluftanlagen, Kamine, etc. Es empfiehlt sich für folgende Schnittstellen im Mietvertrag oder Eigentumsvertrag klare Definitionen im Sinne der Betreiberverantwortung festzulegen.

3.9 Konsens

Zum Zeitpunkt der Errichtung eines Wohngebäudes wird nach der Baubewilligung, welche zum Stand der Technik ausgegeben wird, nach den zu dieser Zeit gültigen, anerkannten Regeln der Technik gebaut. Auch wenn sich diese Regeln der Technik verändern und weiterentwickeln, bleibt der Konsens an einem Gebäude bestehen. Wenn an dem Gebäude grundlegende Veränderungen vorgenommen werden, die behördlich zu neuen Vorschriften führen, wird für diesen neuen veränderten Bauteil ein neuer Konsens geschaffen.

Grundsätzlich bedeutet das, dass auch bei Veränderungen und Weiterentwicklungen der Technik, diese nicht zwingend an einem Gebäude umzusetzen sind. Zivilrechtlich hielt der Konsens bei gerichtlichen Verfahren bis jetzt auch immer Stand. Strafrechtlich wurden, wie die gerichtliche Literatur zeigt, sehr wohl Strafen gegen Betreiber ausgesprochen, da theoretisch eine Verbesserung über dem Konsens möglich gewesen wäre.

3.10 *Exkurs*: Stand der Technik oder Wissenschaften und Regeln der Technik

Wie in Abbildung 6 dargestellt, gibt es drei unterschiedliche Ebenen zum Stand der Technik. Als anerkannte Regeln der Technik gilt, was wissenschaftlich für ordnungsgemäß erkannt wurde, wenn Technikern diese Regeln ebenso vertraut sind und von diesen als richtig angesehen werden und diese Erkenntnisse auch schon praktisch allgemein und wiederkehrend angewendet werden.

Beim Stand der Technik werden Erkenntnisse, die in der Wissenschaft als richtig erkannt wurden, angewendet. Diese werden aber noch nicht allgemein, wie bei den Regeln der Technik, angewendet, da die Erfahrung in dem jeweiligen Erkenntnisgebiet noch fehlt.

Der Stand von Wissenschaft und Technik beschreibt nur theoretisch durchführbare Verfahren. Die Lösungen müssen sich allerdings noch in der Praxis beweisen und allgemein anerkannt werden

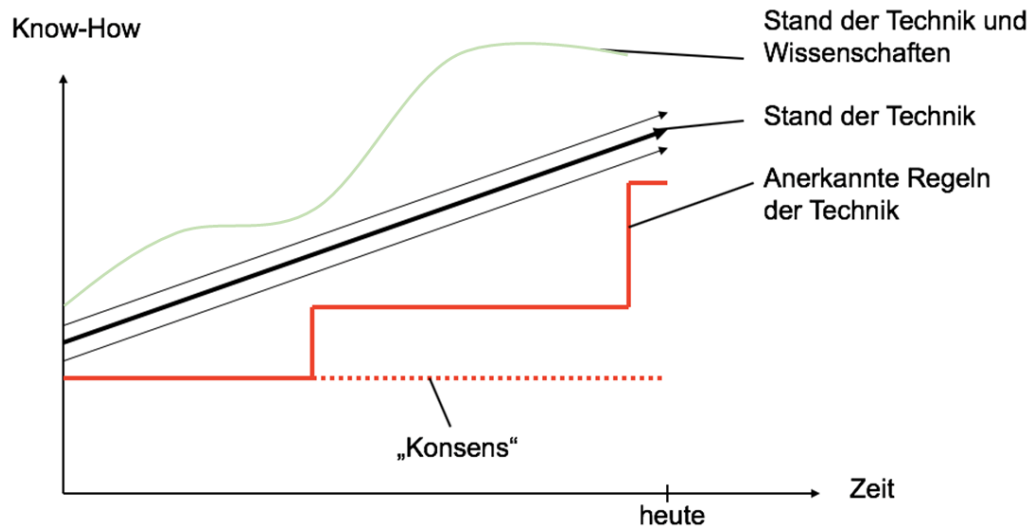


Abbildung 6. Stand der Technik (vgl. Zowa, 2018)

Das wirkt zunächst eindeutig und klar, wenn der anerkannte Stand der Technik allerdings als Mindestanforderung betrachtet und davon abweichende Ausführungen als Mangerverschulden angesehen wird, kann das zu Problemen führen. Laut OGH in 1 Ob 564/95 sollen die Regeln der Technik ein gewisses Fachwissen gewährleisten, mit dessen Hilfe die Ausführung einer bestimmten Leistung „möglichst reibungslos mangelfrei und störungsfrei“ durchgeführt werden soll. (vgl. OGH 1 Ob 564/95)

Eine häufig angewandte Methode des Risikomanagements zur Risikoreduzierung ist das ALARP Prinzip („as low as reasonably practicable“).

Indem man diesem Prinzip folgt, soll es möglich sein die Wahrscheinlichkeit eines Schadeneintritts, sowie dessen Ausmaß zu minimieren, um maximale Sicherheit zu gewährleisten und zugleich einen vertretbaren, praktikablen finanziellen und technischen Aufwand zu gewährleisten. (vgl. Baybutt, 2014) Es kann mit Hilfe einer Risikomatrix festgelegt werden, welche Risiken in einem tolerierbaren Bereich liegen, welche im ALARP-Bereich und welche in einem nicht tolerierbaren Risikobereich liegen. Anhand der Matrix in Abbildung 7 können Maßnahmen getroffen werden, um ein bestimmtes Risiko zu verringern und in den ALARP-Bereich zu bringen. (vgl. Bielefeld & Wirths, 2010)

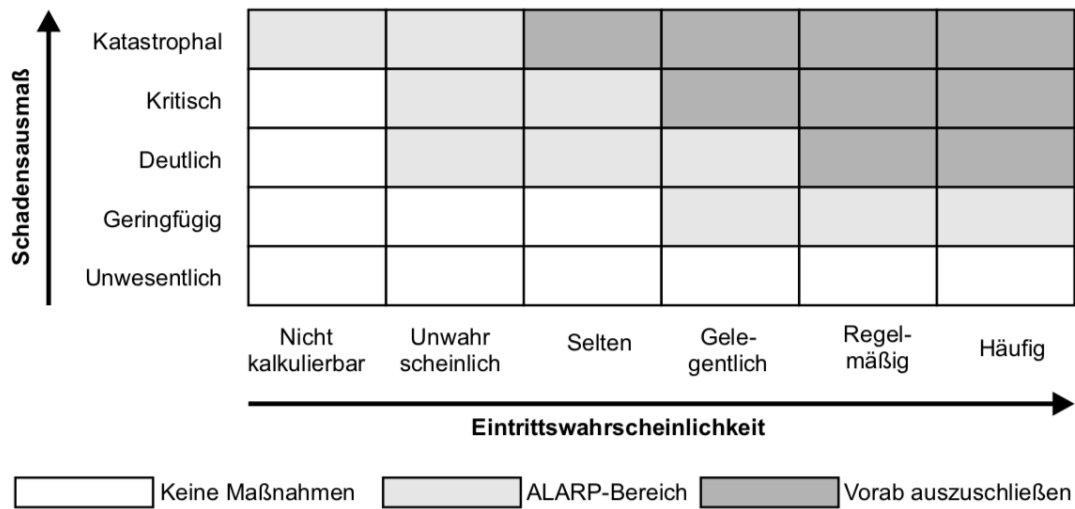


Abbildung 7. Risikomatrix zur Einschätzung von Risikobereichen und des ALARP-Bereichs. (vgl. Bielefeld & Wirths, 2010)

4 Gesetzliche Bestimmungen und Grundlagen zur Erhaltung hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht

Im folgenden Kapitel wird ein Überblick über die Wohnungsbetreiber gegeben, es wird das Wohnungseigentum vom Mietrecht aus rechtlicher Sicht abgegrenzt. Einige Exkurse zum Mietrecht sollen zur weiteren Klarheit und Erklärung in dieser Arbeit beitragen.

4.1 Wohnungseigentum

Nach der Unterzeichnung des Wohnungseigentumsvertrages, wird durch die Einverleibung in das Grundbuch, ein Wohnungseigentum begründet. (Vgl. Feil/Fridl/Bayer, 2014) Wohnungseigentum ist das eingeräumte Recht, ein Wohnobjekt alleine nutzen und darüber verfügen zu dürfen. Mit der Übernahme eines Wohneigentums, wird der neue Eigentümer zum Miteigentümer einer Liegenschaft. Die Eigentümergemeinschaft ist also gemeinschaftlich für die Erhaltung der allgemeinen Liegenschaftsbereiche, für die Rücklagenbildung für zukünftige Aufwendungen, für den Abschluss einer Versicherung der Liegenschaft, für das Aufsetzen und Einhalten einer Hausordnung, die Vermietung von abgegrenzten Räumen oder anderen Teilen der Liegenschaft, sowie die Aktualisierung eines Energieausweises nach § 2 Z 3 EAVG verantwortlich. Alle Wohnungseigentümer einer Liegenschaft können gemeinsam beschließen diese Aufgaben auf einen Verwalter zu delegieren. Ein Verwalter verpflichtet sich die Interessen und Mehrheitsentscheidungen der Eigentümer zu vertreten und die Allgemeinbereiche der Liegenschaft zu warten und zu erhalten. Um die Kommunikation zwischen Eigentümergemeinschaft und Verwalter zu erleichtern, kann ein Eigentümerversorger gewählt werden. In Eigentümerversammlungen, die alle zwei Jahre oder öfters stattfindenden, können Beschlüsse gefasst werden. Allen Wohnungseigentümern muss hierzu die Gelegenheit zur Stimmabgabe gegeben werden. Ein Beschluss muss von der Mehrheit aller Wohnungseigentümer gutgeheißen werden, die Stimmen richten sich nach den Miteigentumsanteilen. Geht es bei dem Beschluss um einen Gebäudeteil, muss der Beschluss einstimmig ausfallen, sonst gilt er als abgelehnt.

Die Erhaltung, im Sinne des Wohnungsbetreibers, wird leider selten klar geregelt und festgesetzt. Strom-, Gas- Wasserleitungen, Beheizungs- und Sanitäranlagen

sowie vom Wohnungsbetreiber eingebrachte Anlagen wie Klimaanlage, Markisen u. dgl. sind stets so zu betreiben und zu warten, dass kein Nachteil für andere Wohnungseigentümer entstehen kann. Der Wohnungseigentümer darf Änderungen an seinem Wohnungseigentum auf eigene Kosten veranlassen. Dabei darf es allerdings weder zu einer Beschädigung des Hauses bzw. zu einer Beeinträchtigung anderer Eigentümer des Hauses kommen. Falls es dennoch zu ernststen Schäden am Haus kommt, muss der Zugang zum Wohneigentum gestattet werden. (vgl. RIS, WEG 2002)

Bei einem eingegangenen Mietverhältnis kommen sowohl dem Vermieter, als auch dem Mieter gewisse Rechte, aber auch Pflichten zu. Der Vermieter trägt eine umfassende Erhaltungspflicht für das Wohngebäude im Sinne des § 1096 ABGB. (vgl. Hochleitner, 2017) Der Vermieter hat weiters bestimmte Erhaltungspflichten hinsichtlich der allgemeinen Liegenschaftsteile nach § 3 Abs. 1 und 2 MRG zu gewährleisten. Darüber hinaus fallen Reparaturen in der Wohnung nur dann in seinen Zuständigkeitsbereich, wenn ernste Schäden des Hauses oder eine erhebliche Gesundheitsgefährdung drohen. (vgl. Hochleitner, 2017) Muss nach einem Wasserrohrbruch eine aufgestemmte Wand im Bad neu verfliest werden, muss der Vermieter auch diese Arbeiten auf seine Kosten übernehmen. Somit ist der Vermieter laut MRG dazu verpflichtet das Haus, die Mietgegenstände sowie die allgemeinen Flächen im jeweils ortsüblichen Standard zu erhalten und mögliche Gesundheitsgefährdungen zu beseitigen. Ist eine Reparatur unwirtschaftlich, so ist der Vermieter im Rahmen der Erhaltung zur Erneuerung verpflichtet, was als dynamische oder auch elastische Erhaltungsarbeit gewertet wird. (vgl. Dirnbacher 2013).

Der Vermieter ist damit also für die Erhaltung, Wartung und möglichen Reparaturen von allen Gemeinschaftsanlagen, wie Aufzug, Waschküche, gemeinsamer Wärmeversorgungsanlage, verantwortlich. Weiters ist er für die Instandsetzung sämtlicher Wärmebereitungsgeräte, die seit 01.01.2015 mitvermietet wurden, zuständig.

Manche Schäden sind womöglich nicht auf den ersten Blick eindeutig – ist beispielsweise bei einem Kastenfenster nur das Außenfenster defekt, muss ebenfalls der Vermieter handeln, da das Außenfenster Teil der Fassade und damit allgemeiner Teil des Hauses ist. Durch sehr hohe Feuchtigkeit entstandener Schimmel an den Wänden muss in der Regel vom Vermieter beseitigt werden, da es sich um eine erhebliche Gesundheitsgefährdung handelt. Arbeiten in den

Mietwohnungen dürfen vom Vermieter beauftragte Personen allerdings nur dann durchführen, wenn es sich um unabwendbare Reparaturen handelt, da die Schäden eine erhebliche Gesundheitsgefährdung für den oder die Mieter darstellen. Zu erheblichen Gesundheitsgefahren zählen beispielsweise gefährliche Elektroinstallationen, eine Kontamination des Trinkwassers und die Belastung durch gefährliche Baustoffe (wie Asbest). (vgl. Dirnbacher, 2013)

Wenn der Vermieter seinen Erhaltungspflichten nicht nachkommt und der Zustand des Gebäudes so desolat ist, dass ein Gefährdungspotential zu erkennen ist, so kann von den Mietern eine Anzeige bei der Baubehörde eingebracht werden. Die Baubehörde wird dann den Zustand des Wohngebäudes besichtigen und beurteilen und gegebenenfalls einen Bauauftrag gegen den Eigentümer der Liegenschaft erlassen. Darin wird außerdem ein zeitlicher Rahmen festgelegt, bis zu welchem Zeitpunkt die verschiedenen Arbeiten durchgeführt werden müssen. Dem Hauseigentümer drohen bei diesem Verfahren empfindliche Strafen.

Die Kosten, die bei oben genannten Erhaltungsmaßnahmen anfallen, werden durch die Hauptmietzinsreserve, die in den letzten zehn Jahren angespart wurde, gedeckt. Ist eine Abdeckung durch unerwartet aufgetretene, sehr hohe Kosten nicht mehr möglich, so darf auch auf die zukünftigen Einnahmen aus Hauptmietzinsen der kommenden zehn Kalenderjahre zugegriffen werden. Grundsätzlich sind die Erhaltungsarbeiten nach Ihrer bautechnischen Dringlichkeit zu gliedern und somit die Durchführung nach ihrer Notwendigkeit anzufordern. (vgl. Dirnbacher, 2009) Sollten wichtige Arbeiten aufgrund von fehlender HMZ-Reserve nicht durchgeführt werden können und auch ein Vorgriff auf die zukünftigen Einnahmen nicht mehr ausreichen, so steht dem Vermieter zu, ein sogenanntes Mietzinserhöhungsverfahren nach §§ 18 MRG einzuleiten. (vgl. Kothbauer & Malloth, 2013)

Laut MRG § 4 ist der Vermieter nicht nur zu Erhaltungsarbeiten verpflichtet, sondern darüber hinaus auch zu Verbesserungsarbeiten am Wohngebäude, wenn dies zweckdienlich ist und die Kosten aus der Mietzinsreserve finanziert werden können (§ 3 Abs. 3 MRG). Zu diesen Verbesserungsarbeiten zählen etwa die Erneuerung von Leitungen (Gas, Heizung, Licht, Wasser), Kanalisations- und sanitäre Anlagen, Erschaffung von Gemeinschaftsanlagen, sowie eine Optimierung der Dämmung, oder Umbauten zur Anhebung der Kategoriekategorie. (vgl. Kothbauer & Malloth, 2013)

4.2 Miete

Der übliche Rechtsweg um ein Mietverhältnis zwischen Mieter und Eigentümer herzustellen ist der Abschluss eines Mietvertrages. Der Abschluss eines Mietvertrages wird oft als Routinevorgang behandelt, er sollte allerdings mit großer Sorgfalt durchgeführt werden. Im Regelfall schließt die Hausverwaltung, als Vertreter des Eigentümers, den Vertrag mit dem zukünftigen Mieter ab. Dies kann schriftlich oder mündlich vereinbart werden. Eine Ausnahme gilt hier für befristete Mietverträge, die schriftlich vereinbart werden müssen, um gültig zu sein (vgl. Fischer/Mayrhofer 2011, S. 10-11).

Vom Mieter kann nicht verlangt werden, dass die Wohnung im selben Zustand zurückgegeben werden muss, in dem sie übernommen wurde, da das eine Bewohnung und Nutzung des Mietgegenstandes ausschließen würde. Daher ist es auch unzulässig, den Mieter vertraglich zum Ausmalen beim Ausziehen zu verpflichten. Da jedoch die Wohnungssituation vor allem im Ballungsraum sehr angespannt ist, fühlen sich viele angehende Mieter genötigt, solche Mietverträge dennoch zu unterschreiben, um die Wohnung zu bekommen. (vgl. OVI, 17.08.2018)

Der vermietete Bereich kann gemäß der eingeholten Bewilligung für verschiedene Widmungen genutzt werden, wie z.B. zur Wohnraumnutzung, als Abstellraum im Wohnungsverband, als Betriebsbau mit Lagerflächen, als Veranstaltungsgebäude, Garage, Technikraum, etc.

4.2.1 Das Nutzungsrecht für ein Mietobjekt

Das wichtigste Recht, das der Hauptmieter mit Unterzeichnung des Mietvertrags erwirbt, ist laut § 8 des MRG das alleinige Nutzungsrecht aller im Vertrag beschriebenen Wohnräume, wie auch Kellerabteile und einem etwaigen Garagenplatz. Dem Vermieter ist es also nicht gestattet, sich ohne Genehmigung Zugang zur Wohnung zu verschaffen, während er verpflichtet ist, dem Mieter uneingeschränkten Zugang zu den Mietobjekten zu gewähren.

4.2.2 Die Verantwortlichkeitsbereiche der Mieter hinsichtlich seiner Wartungspflichten

Der Mieter trägt die Verantwortung sorgsam mit dem Objekt umzugehen, es zu warten und instand zu halten, sodass weder dem Vermieter noch anderen Mietern des Wohnhauses kein Nachteil entsteht. Es dürfen ohne Absprache keine größeren Umbauarbeiten vorgenommen werden. Der Mieter ist verpflichtet seinen Vermieter bei der Umsetzung seiner Erhaltungspflicht durch eine Anzeigepflicht im Sinne des § 1097 ABGB zu unterstützen. (vgl. Hochleitner, 2017) So müssen allfällige Schäden, die vom Mieter bemerkt werden und in den Verantwortungsbereich des Vermieters fallen, diesem unverzüglich gemeldet werden.

Den Mieter trifft im Vollenwendungsbereich nach § 8 (1) MRG die Wartungspflicht des Mietobjektes, womit er sich verpflichtet die Wartung und Instandhaltung des Mietgegenstandes zu übernehmen, sodass weder der Vermieter noch andere Mieter des Hauses negativ beeinträchtigt werden. Der Mieter ist zur regelmäßigen Wartung seines Mietobjektes verpflichtet. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die für die Aufrechterhaltung eines funktionsfähigen Zustandes sorgen, wie regelmäßige Reinigungsarbeiten, die Überprüfung auf Funktionalität oder Gefährdungen, das Schmieren beweglicher Teile usw. Weiters ist der Mieter zur üblichen Pflege und Reinigung der Einrichtung verpflichtet. Dies bedeutet also, dass der Mieter regelmäßige Wartungspflichten übernehmen muss, wie im Kapitel 5 Detaillierte technische Verantwortlichkeiten von detailliert ausgearbeitet wird.

Wenn der Vermieter gewisse Baumaßnahmen, Verbesserungsarbeiten und Reparaturen in den Allgemeinbereichen, oder auch in einem Mietobjekt selbst, durchführen muss, unterliegt der Mieter der Duldungspflicht (§ 8 Abs. 2 MRG). Der Mieter muss dem Vermieter oder von ihm beauftragten Personen aus wichtigen Gründen das Betreten des Mietgegenstandes ermöglichen. (vgl. Dirnbacher, 2013) Der Vermieter muss bei der Ausübung dieses Rechtes allerdings möglichst schonend vorgehen und die Interessen des Mieters berücksichtigen. Ein Betretungstermin muss beispielsweise vorher angekündigt und mit dem betroffenen Mieter abgestimmt werden. (vgl. Dirnbacher, 2013) Ist beispielsweise in der darunterliegenden Wohnung ein Wasserschaden aufgetreten, der nur durch den Boden des eigenen Mietobjektes behoben werden kann, muss der Vermieter oder von ihm beauftragte Personen in die Wohnung gelassen werden, um die Reparaturen durchzuführen. Wenn Gefahr in Verzug ist, weil eine Gasleitung

undicht ist, ist eine Reparatur zwingend nötig und eventuell auftretenden Veränderung des Mietobjektes ist zuzustimmen. Die entstehenden Beeinträchtigungen dürfen allerdings weder schwerwiegend noch von Dauer sein. Der Zugang zum Mietobjekt ist aber auch zum Ablesen von Zählereinrichtungen (Kaltwasser, Warmwasser) zu gewähren, sowie zu Absperrhähnen (Wasser, Gas) und Kehröffnungen von Rauchfängen.

4.2.3 Organisationsverschulden und Verkehrssicherungspflicht

Wird eine erforderliche Sorgfalt in hohem Maß missachtet und umgangen, bezeichnet man dieses Vergehen als grob fahrlässiges Organisationsverschulden. Voraussetzung dafür ist das Bewusstsein der Gefährlichkeit und für mögliche Konsequenzen des eigenen Handelns. Der Vorfall muss durch objektiv sachkundige Betrachtung vermeidbar gewesen sein, um als Organisationsverschulden geltend zu werden.

Wird durch herabfallende Teile eines Gebäudes eine Person verletzt oder ein Schaden verursacht, so ist grundsätzlich der Eigentümer des Gebäudes haftbar und zu einem Ersatz verpflichtet (§ 1319 ABGB). Der Eigentümer muss beweisen können, dass er jede erforderliche Sorgfalt zur Abwendung der Gefahr walten lassen hat. Wird ein Schaden jedoch durch einen Liegenschaftsteil verursacht, auf den der Eigentümer keinen Einfluss besitzt, da er zur Privatnutzung vermietet ist, kann er sich auf die Anzeigepflicht seines Mieters berufen. Verletzt sich ein Mieter in seinem privaten Wohnbereich an schadhafte Bodenplatten, so haftet der Vermieter nicht, wenn ihm dieser Schaden nicht bekannt war und ihm nicht gemeldet wurde. (vgl. Hochleitner, 2017)

4.2.4 *Exkurs:* Mietzinsminderung

Tritt während des Mietverhältnisses ohne Verursachen des Mieters ein Mangel am Mietobjekt auf, der ein Bewohnen in besonderem Maß einschränkt oder sogar unmöglich macht, ist der gesetzliche Tatbestand zur Mietzinsminderung gegeben. Zu diesen Mängeln zählen defekte allgemeine Anlagen, wie ein Personenaufzug, starke Schimmelbelastung in der Wohnung, eine funktionsuntüchtige Heizung oder auch extreme Belastungen durch Staub oder Lärm. (vgl. Kothbauer/Malloth, 2013) Wird so ein Mangel aufgezeigt, ist der Mieter für die Dauer der Einschränkung von der Entrichtung des vereinbarten Zinses befreit und eine Reduzierung wird

angestrebt. (vgl. Kothbauer/Malloth, 2013) Wird die Benützung bzw. Bewohnung des Mietobjektes durch den Mangel komplett unmöglich gemacht, besteht auch die Option zum gänzlichen Mietzinsentfall (§ 1096 Abs1 ABGB). Wird ein Mangel jedoch durch die Unterlassung von Wartungspflichten eines Mieters verursacht, ist der gesetzliche Tatbestand zur Mietzinsminderung nicht gegeben.

4.2.5 *Exkurs:* Rechte und Pflichten der Mieter bei Auszug

Beim Auszug des Mieters muss die Wohnung laut § 1109 ABGB in den Zustand, in dem sie beim Einzug übernommen wurde, zurückgestellt werden. Die Wohnung muss geräumt an den Vermieter übergeben werden, alle Möbel und Gegenstände, die vom Mieter in den Mietgegenstand gebracht wurden, müssen wieder entfernt werden. Der Vermieter muss allerdings eine gewöhnliche Abnutzung der Wohnung hinnehmen. Der Mietgegenstand darf also normale Abnutzungsspuren aufweisen, für übermäßige Abnutzungen kann der Vermieter jedoch die Behebung der Schäden einfordern. (vgl. Kothbauer & Malloth, 2013)

Selbige Unterscheidung gilt für sämtliche bauliche Veränderungen, die in Wohnungen vorgenommen wurden. Als normale Abnutzung/Veränderung können beispielsweise gelten:

- Montieren von Seifenspendern oder Handtuchhaltern (Bohrlöcher)
- Kratzer in Waschbecken und der Badewanne
- Anbringen von üblichem Mobiliar, Kästen und Hängeregalen (Bohrlöcher)
- Schäden und Verschmutzungen an Tapeten
- Altersbedingte Abnutzung von Einrichtungen

Als übermäßige Abnutzung/Veränderung können beispielsweise gelten:

- tiefe Kratzer oder fehlende Stücke im Parkett
- neues Parkett wurde mit Teppich beklebt, welcher nicht mehr zerstörungsfrei zu entfernen ist
- Einbau einer Zwischenwand

Bei übermäßiger Abnutzung muss der Mieter den Zeitwert des heruntergewirtschafteten Gegenstandes zum Zeitpunkt des Auszuges ersetzen beziehungsweise einen Rückbau der Wohnung veranlassen.

Es kommt immer wieder vor, dass vom Mieter verlangt wird, die Wohnung frisch ausgemalt zurückzugeben. Etwaige Klauseln im Mietvertrag zur Rückstellung in einen neuwertigen Zustand nach Ablauf des Mietverhältnisses, müssen dem § 879 Abs. 3 ABGB, der die Unwirksamkeit gröblich benachteiligende Vertragsklauseln überprüft, standhalten. Laut OGH Entscheidung ist im Vollenwendungsbereich des MRG eine vertragliche Endrenovierungspflicht als gröblich benachteiligend (§ 879 Abs. 3 ABGB) zu bewerten und daher unwirksam. (vgl. Kothbauer & Malloth, 2013) Der Mieter ist daher nicht gesetzlich beim Auszug zum Ausmalen verpflichtet, solange die Wandfarben nicht als übermäßige Abnutzung oder als verschlechternde Veränderung eingestuft werden. Hier ist anzumerken, dass eine sehr spezielle, dunkle und „ortsunübliche“ Farbwahl bereits als übermäßige Abnutzung gewertet werden kann, wenn der Ausgangsfarbtone weiß war. Zum Aufhängen von Bildern eingeschlagene Nägel reichen nicht als Begründung zum Ausmalen aus. (vgl. Kothbauer & Malloth, 2013)

4.2.6 *Exkurs:* Investitionskostenersatz

Dem Investitionskostenersatz nach § 10 MRG kommt im Vollenwendungsbereich des MRG eine hohe Bedeutung zu. Dieser besagt, dass dem Mieter, nach einer getätigten Investition, unter bestimmten Umständen, bei Beendigung des Mietverhältnisses, ein gewisser Teil seiner Aufwendungen zurückerstattet werden muss. Im Teil- und Vollaussnahmebereich befinden sich diesbezüglich Regelungen in den §§ 1097, 1036 und 1037 ABGB, diese stellen allerdings, im Gegensatz zum § 10 MRG lediglich dispositives Recht dar und sind somit im Vorhinein abdingbar. Zwischen Vermieter und Mieter kann auch eine Vereinbarung getroffen werden, dass die Investitionskosten an den Nachmieter übertragen und verrechnet werden kann. Der Mieter hat unter Vorlage der Rechnungen die getätigten Investitionen zu beweisen und damit einen Ersatz zu fordern. (vgl. Dirnbacher, 2009)

5 Detaillierte technische Verantwortlichkeiten von Wohnungsbetreibern

Im nachfolgenden Kapitel werden technische Regelungen und Verantwortlichkeiten behandelt, mit denen sich Wohnungsbetreiber am häufigsten auseinandersetzen müssen, um etwaigen Problemen präventiv entgegen wirken zu können. Es wird ein Überblick gegeben, worauf Betreiber in ihrem Wohnbereich zu achten haben, außerdem sollen praktische Beispiele und Anmerkungen in diesem Regelwerk zeigen, welche Wartungs- und Verkehrssicherungspflichten zu erfüllen sind. In den nachfolgenden Punkten werden die Verantwortlichkeiten beschrieben und anhand der unter Kapitel 2.3. angeführten Referenzwohnungen tabellarisch zusammengefasst und praktisch erläutert. Es soll außerdem aufgezeigt werden, welche rechtlichen Regelungen hinter den einzelnen Pflichten stehen und welche Auswirkungen die Nichteinhaltung auf die eigene, sowie auch fremde Wohneinheiten haben kann.

Wie bereits bei der Definition Betreiberverantwortung festgehalten wurde, kommt dem Betreiber, als auch dem Wohnungsbetreiber eine enorme Verantwortung zu. In den nachfolgenden Gesetzen ist geregelt, dass die Verkehrssicherungspflicht, bezogen auf die Sicherheit des Menschen für Leib und Leben, eine unumgängliche Wichtigkeit trifft. In diesen Gesetzen wird auf die Haftung und den Ersatz im Schadensfall hingewiesen.

So wird laut § 1318 ABGB aufgezeigt:

„Wird jemand durch das Herabfallen einer gefährlich aufgehängten oder gestellten Sache, oder durch Herauswerfen oder Herausgießen aus einer Wohnung beschädigt; so haftet derjenige, aus dessen Wohnung geworfen oder gegossen worden, oder die Sache herabgefallen ist, für den Schaden.“

Und weiters wird im § 1319 ABGB festgehalten:

„Wird durch Einsturz oder Ablösung von Teilen eines Gebäudes oder eines anderen auf einem Grundstück aufgeführten Werkes jemand verletzt oder sonst ein Schaden verursacht, so ist der Besitzer des Gebäudes oder Werkes

zum Ersatze verpflichtet, wenn die Ereignung die Folge der mangelhaften Beschaffenheit des Werkes ist und er nicht beweist, dass er alle zur Abwendung der Gefahr erforderliche Sorgfalt angewendet habe.“

(vgl. Rechtsinformationssystem des Bundes, Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch ABGB: 2016)

Es ist hiermit ganz klar geregelt, dass der Verursacher einer Schadensereignung durch falsches oder fahrlässiges Handeln, für die entstandene negative Beeinträchtigung schuldhaft gemacht werden kann.

Um eine strukturierte Auswahl der Verantwortlichkeiten für Wohnungsbetreiber zu treffen, wurden die OIB-Richtlinien herangezogen. Diese Richtlinien dienen zur Vereinheitlichung der bautechnischen Regelungen in Österreich und sind „entsprechend den Grundanforderungen für Bauwerke (...) gegliedert“. (vgl. OIB-Richtlinien) Da diese Richtlinien nicht alle relevanten Prüfpflichten abdecken, werden in einem zweiten Teil der Ausarbeitung weitere Verantwortlichkeiten angeführt, denen ebenfalls große Bedeutung in der Praxis zukommt. So werden die technischen Verantwortlichkeiten einerseits aufgrund der Einteilung nach den OIB-Richtlinien strukturiert und danach aufgebaut. Zu dieser Gruppe zählen die bauliche Statik und die Standsicherheit der vom Wohnungsbetreiber eingebrachten Einrichtungen (OIB-Richtlinie 1), der Brandschutz, Rauch- und Abgasanlagen (OIB-Richtlinie 2), Wasserein- und Austritte und die Schimmelbelastung, sowie die Feuerungsanlagen (OIB-Richtlinie 3), Blitzschutz und Absturzsicherung (OIB-Richtlinie 4), Schallschutz (OIB-Richtlinie 5), sowie der Energieausweis (OIB-Richtlinie 6). Weitere technische Prüfpflichten, die nicht durch die OIB-Richtlinien begründet sind, aber denen ebenfalls enorme Wichtigkeit hinsichtlich der Betreiberverantwortung zukommt, werden anschließend im Kapitel 5.2 behandelt. Hier werden die Bereiche Be- und Entlüftungen, Begrünungen und Bepflanzungen sowie die Prüfpflichten zu elektrischen Anlagen thematisiert.

5.1 Technische Verantwortlichkeiten – Einteilung nach OIB-Richtlinien

5.1.1 Bauliche Statik und außerordentliche Belastungen

Die Statik wird bezeichnet als „Lehre vom Gleichgewicht der Kräfte (...)“ und „dient zur wirtschaftlichen Bemessung von Tragwerken oder auch zur Bestimmung von Formänderungen.“ Dies bedeutet, dass Bauwerke anhand vorhandener Normen und Regelwerke erbaut werden müssen und diese von jedem zu berücksichtigen und einzuhalten sind. Unwissenheit bei falscher Anwendung oder Belastung, schützt den Verursacher nicht vor einer Strafe. (vgl. Hirschfeld, 2006)

Die geltenden Nutzlasten sind grundsätzlich abhängig vom Zeitpunkt der Bewilligung, aktuell übliche Nutzlasten für Decken in Österreich sind bei Wohnflächen mit $2,0 \text{ kN/m}^2$ und bei Balkonen mit $4,0 \text{ kN/m}^2$ berechnet (siehe Abbildung 8 und Abbildung 9). Spitzböden sind aufgrund der geringeren Belastbarkeit nicht zum Wohnen geeignet. (vgl. Herrmann & Krings, 2016: 199) Bei übermäßigen Belastungen ist unbedingt ein Gutachten einzuholen.

1	2	3	4	5	
Kategorie	Nutzung	Beispiele	q_k [kN/m ²]	Q_k [kN]	
A	A1	Spitzböden	Für Wohnzwecke nicht geeigneter, aber zugänglicher Dachraum bis 1,80 m lichter Höhe	1,0	1,0
	A2	Wohn- und Aufenthaltsräume	Decken mit ausreichender Querverteilung der Lasten, Räume und Flure in Wohngebäuden, Bettenräume in Krankenhäusern, Hotelzimmer einschl. zugehöriger Küchen und Bäder	1,5	–
	A3		wie A2, aber ohne ausreichende Querverteilung der Lasten	2,0	1,0

Abbildung 8. Kleine Baustatik, Grundlagen der Statik und Berechnung von Bauteilen, 18. Auflage (vgl. Herrmann & Krings, 2017)

Legt man diese Werte auf einen Whirlpool inklusive Wasser und Nutzer oder ein größeres Aquarium um, können diese Lasten schnell überschritten werden.

Z	Zugänge, Balkone und Ähnliches	Dachterrassen, Laubengänge, Loggien usw., Balkone, Ausstiegspodeste	4,0	2,0
----------	--------------------------------	---	-----	-----

Abbildung 9. Kleine Baustatik, Grundlagen der Statik und Berechnung von Bauteilen, 18. Auflage (vgl. Herrmann & Krings, 2017)

Bei Wohnungsrückgaben nach Kündigungen oder Verlassenschaften, zeigt sich immer wieder, dass Wohnungsbetreiber in ihrem Mietobjekt zahlreiche Veränderungen durchgeführt haben, ohne sich zuvor über mögliche maximale Nutzlasten Gedanken gemacht zu haben. Es werden beispielsweise große Aquarien oder Safes in den Wohnungen aufgestellt, Whirlpools auf Loggien und Balkonen betrieben, Blumenkästen mit hohem Volumen auf Geländer gehängt oder riesige Hochbeete auf Dachterrasse positioniert. Immer wieder werden auch Türdurchbrüche in tragenden Wänden festgestellt.

Dahingehend sind Wohnungsbetreiber stets dazu angehalten, die Normwerte aus Abbildung 8 und Abbildung 9 nicht zu überschreiten. Bei unüblichen Lasten muss vor dem Aufstellen abgeklärt werden, ob die Tragfähigkeit des jeweiligen Baukörpers auch ausreichend bemessen ist. Es bedarf wiederkehrender Sichtkontrollen hinsichtlich abnormer Risse, Estrichabsenkungen oder etwaige Neigungen. Diese sind vom Wohnungsbetreiber durchzuführen und dem Vermieter bzw. dem Eigentümer umgehend zu melden.

Statik			
	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3
Sonderbelastung	Einholung eines statischen Gutachtens für mögliche unübliche Sonderlasten oder punktuelle Überlasten notwendig → Präventive Beurteilung der Tragfähigkeit		
Sichtkontrollen	Laufende Kontrollen auf Risse, Estrichabsenkungen oder etwaige Neigungen kontrollieren		
Meldepflicht	an die Hausverwaltung	an die Genossenschaft	an Eigentümer bzw. an dessen Hausverwaltung

Tabelle 2. Referenzwohnungen - Statik

Abschließend ist anzumerken, dass in den Miet- bzw. Eigentumsverträgen festgehalten werden sollte, dass Veränderungen oder Sonderaufstellungen mit erhöhten Lasten melde- und genehmigungspflichtig sind, um mögliche Schäden an

der Bausubstanz, sowie Gefahren für unbeteiligte Personen zu vermeiden. Wohnungsbetreiber sollten nicht nur einmalig bei Vertragsunterzeichnung, sondern wiederkehrend in Aushängen oder Rundschreiben auf diese Gefahren und ihre Betreiberverantwortung aufmerksam gemacht und erinnert werden.

5.1.2 Standsicherheit der vom Wohnungsbetreiber eingebrachten Einrichtungen

Nach der OIB-Richtlinie 1 (Mechanische Festigkeit und Standsicherheit) müssen Bauwerke so ausgeführt werden, dass eine möglich anfallende Belastung auf Dauer über das Bauwerk in den Boden abgetragen werden können. Sollten Veränderungen am Gebäude vorgenommen werden, sind Abweichungen zum bestehenden Stand der Technik nur erlaubt, wenn die Sicherheit des aktuellen Bestandes nicht negativ beeinflusst wird. (vgl. OIB-Richtlinie 1, 2015)

Nicht jedes Mehrfamilienhaus verfügt über eine Hausparabolantenne oder einen Kabelanschluss, wodurch ein Großteil der österreichischen Sender oder oft sogar Sender aus anderen Ländern empfangen werden können. Aus diesem Grund oder aus Kostenersparnis, handeln Mieter oder Wohnungseigentümer gerne selbst und installieren eine eigene Antenne auf ihren Balkon, ihre Terrasse oder immer wieder auch auf dem Dach, welches sich nicht in ihrem Eigentum befindlichen bzw. einer Genehmigung seitens des Eigentümers bzw. der Eigentümergemeinschaft bedarf. Viele Mietverträge sehen vor, dass dies auch erlaubt ist, solange sich die Antenne innerhalb des eigenen Mietbereiches befindet. Des Weiteren ist in den Verträgen grundsätzlich immer auf eine sichere, norm- und herstellergerechte Aufstellung seitens einer geeigneten und lizenzierten Fachfirma hingewiesen, um die Sicherheit vor herabfallenden Teilen auf Mitbewohner oder Dritter durch falsche Installation oder schlechte statische Berechnung und die ordnungsgemäße Anbindung an bestehende Blitzschutzsysteme zu gewährleisten und eventuell notwendige Brandabschottungen sicherzustellen. Unabhängig auf welche Art und Weise eine Anbringung der Antenne erfolgt, sie ist immer nach dem aktuellen Stand der Technik auszuführen. Der Wohnungsbetreiber ist, vorausschauend, vertraglich oder spätestens bei der Einholung einer Genehmigung darauf hinzuweisen, dass eine regelmäßige Wartung von ihm durchzuführen ist und die Kosten für Wartungen und Instandhaltungen alleinig von ihm zu tragen sind. Ebenso sollte festgehalten werden, dass nach einer Beendigung des Mietverhältnisses oder eines Eigentumsverhältnisses sämtliche Installationen und Umbauten vom Betreiber nach Stand der Technik zurück zu bauen sind oder vertraglich abzuklären ist, dass der

Nachnutzer in die Wartungs- und Instandhaltungspflicht des Vornutzers eintritt. Auch die Kosten für diese etwaigen Aufwendungen hat ausschließlich der Betreiber der jeweiligen installierten Anlage zu tragen. Wie im § 9 MRG geregelt, muss der Vermieter einem Antrag zustimmen, wenn ein Anschluss an eine vorhandene Anlage nicht möglich oder zu aufwendig ist. Allerdings ist der Mieter dem Vermieter gegenüber anzeigepflichtig. Wird diese Anzeige nicht abgelehnt oder binnen 2 Monaten keine Absage erteilt, gilt dies als Zustimmung. (vgl. RIS, Mietrechtsgesetz MRG, 2002) Diese Gesetzesregelung gilt nicht nur für den Mietbereich, sondern auch das Aufstellen einer Antenne am Dach wird ist hierdurch geregelt.

Laut Wohnungseigentumsgesetz müssen Wohnungseigentümer ebenfalls sämtliche Miteigentümer um Erlaubnis einer solchen Installation befragen, wenn durch die Veränderung eine Beschädigung am Eigentumsobjekt stattfindet. Sollte es dem Eigentümer nicht möglich oder zumutbar sein, dass er sich an eine bestehende Anlage anschließt oder eine solche Anlage nicht vorhanden sein, darf eine Zustimmung nicht untersagt werden. (vgl. WEG § 16 Nutzung, Änderung und Erhaltung des Wohnungseigentumsobjekts, 2002)

Auch das Aufstellen von Klimaanlage oder Wärmetauscher ist bewilligungspflichtig. Bei Anlagen mit Außengeräten ist in Wien sogar eine Bewilligung durch die Magistratsabteilung 37 (Baupolizei) notwendig. Der Aufwand dieses Genehmigungsverfahrens wird oft unterschätzt. Für Wien wurde zum Beispiel seitens des zuständigen Magistrates MA37 ein „Merkblatt für Bauansuchen für Klima- Lüftungsgeräte und Wärmepumpen“ ausgegeben. (vgl. Magistratsabteilung 37, Baupolizei: 2017). In diesem ist unter anderem festgehalten, dass und wie ein Bauansuchen zu stellen ist und dass eine Zustimmung des Eigentümers beizufügen ist. Bei diesen Einholungen werden zukünftige Betreiber oft auf die Probe gestellt, da sie im Falle einer Eigentümergemeinschaft, das Einverständnis jedes Eigentümers benötigen. Dies ist, vor allem bei vielen Eigentümern, oft langwierig und nicht immer von Erfolg geprägt. Sollte nur ein Eigentümer das geplante Vorhaben ablehnen, gibt es nur mehr die Möglichkeit eines gerichtlichen Verfahrens, wodurch der Betreiber sein Anliegen erstreiten kann. Zu den weiteren Unterlagen gehören statische Vorbemessungen oder Gutachten, in dem bestätigt wird, dass von der zukünftigen Anlage aus statischer Sicht „keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen sowie das Eigentum“ ausgeht. Außerdem müssen Baupläne sowie Projektunterlagen beigefügt werden. Zu guter Letzt, wird noch eine lärmtechnische Beurteilung gefordert, worin

festgehalten ist, dass die Grenzwerte nicht überschritten werden. (vgl. Magistratsabteilung 37, Baupolizei: 2017).

Beim Thema Standsicherheit ist weiters das Augenmerk auf die Verwendung von Sonnenschirmen, Sonnensegel oder Markisen auf Balkonen oder Terrassen der Wohnungsbetreiber zu nennen. Bei starkem Wind werden häufig sogar Feuerwehreinsätze notwendig, um die Bergung dieser Gegenstände zu ermöglichen, da von ihnen bei einem Absturz eine erhebliche Gefahr für Unbeteiligte ausgeht. Dies ist meist auf fahrlässiges Handeln durch mangelnde oder fehlende Befestigung zurück zu führen. In Wien sind Markisen in Schutzzonen oder Bausperren seitens der Stadt bewilligungspflichtig, um das charakteristische Stadtbild zu gewährleisten. Auch seitens des Eigentümers bzw. des Vermieters ist im Falle einer Montage einer Markise oder eines Sonnensegels immer eine Genehmigung einzuholen. (vgl. Bauordnung Wien § 62, 2014) Oft wird die Wohnung verlassen ohne vorher den Sonnenschutz einzuholen, was einer enormen Fahrlässigkeit gleichkommt, da es bei Unwettern rasch zu einer Gefahr werden kann. Eine sinnvolle Lösung sind hierbei Beschattungen, welche mit einem automatischen Windregler ausgestattet sind und bei Starkwinden ein etwaiges Segel oder eine Markise einholen.

Eine weitere Gefahrenquelle stellen nicht gesicherte oder falsch platzierte Blumenkästen dar. Werden die Behältnisse außen an Geländer aufgehängt oder auf Brüstungen bzw. Fensterbrettern abgestellt, müssen diese gegen Wind und Wetter gesichert werden, um die Standsicherheit zu gewährleisten. Im Winter muss besondere Sorgfalt walten gelassen werden, um zu vermeiden, dass Unterwanderungen von Schnee und Eis zum Absturz oder Aufbruch der Blumenkästen führen, die zu einer Gefahr für Menschen werden können.

Hausverwaltungen und Eigentümer sind hierbei gefordert, dass sie ihre Wohnungsbetreiber dahingehend ausreichend über potentielle Gefahrenquellen informieren und im Bedarfsfall agieren und präventive Maßnahmen in Auftrag geben, um Schäden zu verhindern.

Standsicherheit			
	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3
Parabolantennen	Genehmigung durch die Eigentümer-	Genehmigung durch die Genossenschaft,	Genehmigung durch den Eigentümer, wenn

Standsicherheit			
	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3
	gemeinschaft, wenn die Anlage außerhalb der Eigentumswohnung installiert wird und/oder das Gebäude dabei beschädigt wird	wenn die Anlage außerhalb des Mietgegenstandes installiert wird und/oder das Gebäude dabei beschädigt wird	die Anlage außerhalb des Mietgegenstandes installiert wird und/oder das Gebäude dabei beschädigt wird
Klimaanlage oder Wärmetauscher	Genehmigung durch Eigentümergemeinschaft, wenn nicht auf eigenem Balkon od. Terrasse installiert und Bewilligung durch MA37 ¹ erforderlich	Genehmigung durch die Genossenschaft und Bewilligung durch MA37 erforderlich	Genehmigung durch den Eigentümer und Bewilligung durch MA37 erforderlich
Beschattungen (Markisen, Sonnensegel)	Genehmigung durch Eigentümergemeinschaft, in Schutzzonen oder Stadtteilen mit Bausperre auch Bewilligung der Stadt Wien notwendig	Genehmigung durch Genossenschaft, in Schutzzonen oder Stadtteilen mit Bausperre auch Bewilligung der Stadt Wien notwendig	Genehmigung durch Eigentümer, in Schutzzonen oder Stadtteilen mit Bausperre auch Bewilligung der Stadt Wien notwendig
Blumenkästen	Wind- und Wetterfest, idealerweise innen am Geländer absturzesichert anzubringen		

¹ MA37 = Magistratsabteilung 37, Baupolizei der Stadt Wien

Standsicherheit			
	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3
Ausführung der installierten Anlagen	Installationsarbeiten sind vom Wohnungsbetreiber (wenn befugt) oder von Fachfirmen nach dem Stand der Technik durchzuführen.		
Wartung der installierten Anlagen	Wartungsarbeiten sind vom Wohnungsbetreiber (wenn befugt) oder einer beauftragten, konzessionierten Fachfirma durchzuführen		
Sichtkontrollen	Vom Wohnungsbetreiber laufend auf sichtbare Veränderungen durchzuführen, ob getätigte Installationen standsicher sind und eine Gefahr des Absturzes verhindert ist		

Tabelle 3. Referenzwohnungen - Standsicherheit

5.1.3 Brandschutz

Wird ein Gebäude errichtet, geschieht dies nach den Regeln der Technik, die zu diesem Zeitpunkt gelten. Werden später in bestehenden Objekten Veränderungen getroffen, darf es niemals zu einer Verschlechterung im baulichen Brandschutz führen. Das bedeutet zum Beispiel, es dürfen keine Brandschutztüren eingebaut werden, die eine schlechtere Brandschutzklasse aufweist als wie zur Errichtung vorgeschrieben wurde oder dass bei neu verlegten elektrischen oder sanitären Leitungen immer auf geeignete Brandabschottungen Rücksicht zu nehmen ist wenn sie durch Brandabschnitte verlegt werden.

In Wohnhäusern sind teilweise Brandschutzordnungen erforderlich, welche mit den bestehenden Hausordnungen abgeglichen werden sollten. Ist ein Brandschutzbeauftragter vorhanden, werden von diesem immer Brandschutzordnungen vorgesehen. In dieser Brandschutzordnung ist geregelt, wie man sich zur Brandverhütung richtig verhält, mit welchen Maßnahmen man den Brandschutz organisatorisch begeht und wie man im Brandfall angemessen handelt. (vgl. TRVB N116, 2002) Um die Brandschutzverhütung einfacher zu gestalten, empfiehlt es sich zusätzlich einen Aushang mit „Verhalten im Brandfall“ an exponierten Stellen anzubringen. Darauf wird in großer Schrift und oft auch mit Bildern, für die Hausbewohner einfach erklärt wie im Brandfall vorzugehen ist.

In grundsätzlich jeder Brandschutzordnung wird auf die Brandlasten auf Fluchtwegen hingewiesen. Diese sind immer frei zu halten und vor allem sind brandfördernde Gegenstände umgehend zu entfernen. (vgl. Wiener Feuerpolizeigesetz, 2015) Zu möglichen durch Wohnungsbetreiber verursachte Brandlasten zählen z.B. das Abstellen von Müll vor der Wohnungstüre, Schuhkästen oder Vasen mit getrockneten Blumen im Stiegenhaus, sowie Pflanzen, die in Fluchtwegen überwintert werden. Auf diese Lagerungen sollte die Hausverwaltung mit einer Abmahnung reagieren und folglich bei Nichtentfernung selbst tätig werden. Andere brandschutzgefährdende Situationen stellen am Geländer befestigte Fahrräder dar, sowie nicht mehr benötigter Sperrmüll, der in Allgemeinflächen im Keller oder im Müllraum abgestellt wird. Viele Hausverwaltungen greifen mittlerweile sofort durch, indem sie diese Gegenstände entfernen lassen, zwischengelagern und nach angemessener Zeit eine für die Mieter oder Eigentümergemeinschaft kostenpflichtige Entsorgung veranlassen.

Ein weiteres brandschutztechnisches Problem sind Holzkeile oder oft sogar Feuerlöscher, die als Türfeststeller bei Brandschutztüren verwendet werden. Türen mit erhöhtem Brandschutzbedarf müssen immer mit einer Selbstschließfunktion ausgestattet sein und dürfen nie befestigt werden. (vgl. OIB-Richtlinie 2, März 2015) Des Weiteren muss ein Rauchverbot in den Allgemeinräumen rigoros eingehalten werden. Auch in den Müllräumen ist stets darauf zu achten, dass die Klappen der Mülleimer nach dem Einwerfen des Mistes, wieder verschlossen werden.

Eine weitere Brandlast, die immer wieder von Brandschutzsachverständigen bemängelt wird, ist die leere bzw. mit nicht benötigter Werbung befüllte Schachteln oder Aufbewahrungsboxen im Allgemeinbereich unter den Briefkästen. Durch dieses Handeln der Wohnungsbetreiber wird eine Brandlast im Stiegenhaus geschaffen und ist zu untersagen. Eine einfache Abhilfe ist in diesem Fall ein selbstlöschender Mülleimer. Diese werden sehr gut von Wohnungsbetreibern angenommen und erfüllen voll und ganz ihren Brandschutzzweck.

Ein weiterer Verantwortungsbereich von Wohnungsbetreibern liegt in der Wartung von Rauchmeldern im eigenen Bestandsobjekt. Der Wohnungsbetreiber muss sich dabei um die Funktionstüchtigkeit von Rauchmeldern kümmern und bei Bedarf auch die Batterien wechseln. (vgl. Hochleitner, 2017) Eine Funktionsunfähigkeit ist vom Wohnungsbetreiber festzustellen. Ein Wohnungseigentümer hat den Defekt abhängig vom Vertrag selbst zu beheben, ein Mieter muss diesen Schaden sofort seinem Vermieter melden.

Brandschutz			
	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3
Konsens	Bei baulichen Veränderungen im Bestandsobjekt dürfen die Brandschutzausführungen niemals schlechter ausgeführt werden als bei der Errichtung vorgeschrieben → müssen mind. dem Konsens entsprechen		
Brandschutzordnung	Wohnungsbetreiber müssen sich an die im Allgemeinbereich ausgehängte und im Mietvertrag unterzeichnete Verordnung halten.		
Brandlasten	Die Allgemeinflächen, insbesondere Flucht- und Rettungswege dürfen nicht verstellt werden und müssen immer frei von Brandlasten gehalten werden (z.B. Restmüll, Papierwerbung, Kinderwägen, Schuhe, etc.)		
Schottung	Durchbrüche oder Durchführungen durch Brandabschnitt bildende Bauteile müssen immer mit Brandabschottungen versehen werden.		
Brandschutz-türen	Laufende Sichtkontrollen auf Dichtheit und Selbstschließung.		
Rauchmelder	In Wien ist die Nachrüstung nicht gesetzlich vorgeschrieben ² , da Konsens gilt, nur bei einem umfangreichen Umbau verpflichtend	In Wien ist die Nachrüstung nicht gesetzlich vorgeschrieben ² , da Konsens gilt, nur bei einem umfangreichen Umbau verpflichtend	Da neu errichtet, müssen Rauchmelder in allen Aufenthaltsräumen der Wohnung installiert sein, sind vom Wohnungsbetreiber zu warten

Tabelle 4. Referenzwohnungen – Brandschutz

² Gesetzliche Lage unterscheidet sich zwischen den österreichischen Bundesländern, z.B. muss ein Rauchmelder in Kärnten auch in älteren, bestehenden Gebäuden nachgerüstet werden.

5.1.4 Rauch- und Abgasanlagen

Rauch- und Abgasanlagen sind dazu ausgelegt, Emissionen aus angeschlossenen Öfen, ohne Gefahr für Mensch oder Gebäude über das Dach bis ins Freie zu leiten. Sie müssen leicht für Reinigungsarbeiten und Überprüfungen zugänglich sein und die Öffnungen für die Reinigungen müssen feuerhemmend hergestellt werden. (vgl. Bauordnung für Wien, 2014)

In Österreich sprechen Normen und Bauordnungen bei vertikalen Abschnitten dieser Anlagen von Fängen. Unterschieden wird hierbei in Rauchfang und Abgasfang. Rauchfänge werden bei flüssigen oder festen Brennstoffen eingesetzt, Abgasfänge ausschließlich bei gasförmigen Brennstoffen. (vgl. Pech & Jens, 2015)

Rauch- und Abgasanlagen sind 4 x im Jahr, mindestens aber 1 x jährlich verpflichtend von einem konzessionierten Rauchfangkehrer zu überprüfen, wobei auch eine Abgasmessung durchgeführt wird. Ein Wohnungsbetreiber ist verpflichtet die Inbetriebnahme einer Feuerungsanlage der zuständigen Behörde zu melden, damit die gebietsabhängigen Rauchfangkehrer Termine für die Messungen und Reinigungen der Fänge bekannt geben können. Stehen die Termine fest, werden diese den Wohnungsbetreibern verkündet und im Wohnhaus ausgehängt. (vgl. Wiener Feuerpolizeigesetz, 2015) Wohnungsbetreiber sind dahingehend verpflichtet, dem Rauchfangkehrer an zumindest einem dieser Termine den Zutritt zur Wohnung zu gewähren, um eine Überprüfung der Anlage zu ermöglichen. Die Zugänglichkeit zu den Kehrtüren muss von den Wohnungsbetreibern gewährleistet werden.

Rauch-/Abgasanlagen			
	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3
Wartung	4 x im Jahr vorgeschrieben, mindestens 1 x im Jahr verpflichtend	Notkamine 1 x jährlich zu warten	Notkamine 1 x jährlich zu warten
Inbetriebnahme	Inbetriebnahme einer Feuerungsanlage ist zuständiger Behörde zu melden.		

Tabelle 5. Referenzwohnungen - Rauch- und Abgasanlagen

5.1.5 Wasserein- bzw. Austritte

Alleine durch Leitungswasserschäden, entstanden 2017, 352.616 Schadenfälle. Die österreichischen Versicherungen gaben in diesem Jahr 466 Millionen zur Schadensbehebung alleine für diesen Bereich aus (vgl. Versicherungsverband Österreich, 2017). Rechnet man die Schäden durch Wassereintritte von außen oder Abwasser dazu wird schnell klar, dass auch in diesem Bereich großer Handlungsbedarf besteht, da bei fahrlässigen Handlungen auch die Versicherungen für der entstandenen Schaden nicht, oder nur zum Teil, aufkommen.

Geht man davon aus, dass ein Haus nach dem Stand der Technik errichtet wurde, sind entsprechend der Bautechnik, grundlegende Möglichkeiten des Wassereintrittes baulich so gut wie ausgeschlossen. Der Betreiber einer Wohnung hat dafür zu sorgen, dass ein etwaiges Eindringen durch offene oder unsachgemäße Handhabung beschädigter Fenster oder Türen nicht möglich ist. Dies kann zum Beispiel durch Regen, Schmelzwasser oder Flugschnee passieren und führt zu Beschädigungen an Einrichtungen und der Bausubstanz. Betreiber sind durch laufende Sichtkontrollen gefordert, etwaige Wassereintritten und der damit verbundenen feuchten Wände, Decken oder Boden zu verhindern und im Schadensfall zu melden. Auch im Inneren der Wohnungen kann es zu Wasserschäden kommen. Exponierte Stellen sind etwa beschädigte oder fehlende Abdichtungen bei Badewannen oder Duschen, verstopfte Kanalabflüsse, undichte Heizungsrohre, Armaturen oder Aquarien, die undicht geworden sind. Auch schlecht gewartete Silikonfugen in Badezimmern können leicht einen Wasserschaden verursachen. Diese Schäden sind im Rahmen des Möglichen vom Wohnungsbetreiber zu verhindern und schon entstandene Schäden unverzüglich zu melden bzw. zu beheben.

Viele Versicherungen haben mittlerweile aufgrund der ständig steigenden Schadensbilanz eine Klausel in ihren Verträgen untergebracht. Ein Wohnungsbetreiber ist demnach verpflichtet, bei einer längeren Nichtanwesenheit von mehr als 72 Stunden, die gesamte Wasseranlage drucklos zu machen und abzusperren. Dies soll verhindern, dass es durch Frostschäden oder Rohrbrüche zu keinen größeren Wasserschäden kommt und die Versicherer damit keinen Schadensersatz leisten müssen.

Eine weitere Prüfpflicht die auf Wohnungsbetreiber übertragen werden kann ist die nach § 15 WVG – Wasserversorgungsgesetz geltende Obsorgepflicht. Diese legt

fest, dass Wasserabnehmer alle drei Monate auf ihre Dichtheit überprüfen müssen. Eine Prüfung kann entweder durch monatliche Wasserzählerablesungen und Überprüfung der durchschnittlich täglichen Verbrauchswerte, durch Absperrung sämtlicher Wasserentnahmestellen einer Verbrauchsanlage und einer damit verbundenen Beobachtung des Wasserzählers oder anhand einer Begutachtung der Dichtheit der Anlage durch einen Gewerbebetrieb vorgenommen werden. (vgl. Wasserversorgungsgesetz, 2010). Viele Hausverwaltungen weisen in ihren Mietverträgen darauf hin, dass Mieter die Wasserabsperrhähne in ihrer Wohnung mehrmals im Jahr zur Gewährleistung auf ihre Funktionalität wiederholt öffnen und schließen müssen, um eine Beschädigung der Dichtungen in den Absperrreinrichtungen zu verhindern. Außerdem ist eine wiederkehrende Sicht- und Funktionsprüfung von Wasserüberlaufeinrichtungen und Kanalabflüssen zu empfehlen. Auch im Winter müssen Gartenleitungen drucklos sein und in Objekten die im Winter nicht genutzt und auch nicht geheizt werden, müssen sämtliche wasserführende Leitungen frostsicher gemacht werden, da sonst eine Beschädigung durch Auffrieren möglich ist.

Wasserein- bzw. Austritte			
	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3
Sichtkontrolle	Laufend durch den Betreiber durchzuführen um größeren Schäden (Abplatzungen, Risse, Schimmel, etc.) frühestmöglich entgegenzuwirken		
Sichtprüfung	Die bestehende Wasserleitungsanlage ist in regelmäßigen Abständen auf Dichtheit zu prüfen		
Funktionsprüfung	Regelmäßige Prüfung der Wasserhauptabsperrhähnen und lokaler Absperrreinrichtungen sowie Kontrolle von Wasserüberlaufeinrichtungen und Kanalabflusseinrichtungen.		
Prävention	Bei einer längeren Abwesenheit > 72 Stunden, ist die gesamte Wasseranlage in der Betreiberwohnung drucklos zu machen		
Frostfeste Außenanlage	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	Die originalen Anschlüsse sind frostbeständig, auch danach angeschlossene

Wasserein- bzw. Austritte			
	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3
			Verteiler und Schläuche sind frostbeständig zu gestalten oder vor dem Winter zu entleeren

Tabelle 6. Referenzwohnungen - Wasserein- bzw. austritte

5.1.6 Schimmelbelastung

Schimmelpilze befinden sich ubiquitär in unserer Umwelt und sind ein Sammelbegriff für Pilze, die zur Fortpflanzung Sporen ausbilden können. Sporen werden über die Luft vertragen und können so ihren Standort wechseln. Schimmelpilze sind sehr anspruchslos an ihren Lebensstandort, sie benötigen zum Wachstum vor allem Feuchtigkeit, wohingegen die Temperatur sowie der Wachstumsuntergrund eine eher untergeordnete Rolle spielen. (vgl. Führer & Seidl, ARS 2017) Schimmelsporen sind fast ganzjährig in der Natur und damit auch in unseren Wohnungen zu finden, wobei es im Spätsommer mit mehreren 1000 KBE (= Koloniebildende Einheiten)/m³ Schimmelpilzsporen in der Luft zu extrem hohen Belastungen kommen kann (siehe Abbildung 10). Die Schimmelpilzkonzentrationen in der Raumluft können stark variieren und hängen stark vom Klima und der Saison ab, von der Pilzart, dem Alter und der Verwendung eines Gebäudes, die Bauweise, sowie die Häufigkeit der Belüftung. (vgl. WHO Guidelines, 2009) Die höchste Pilzsporenbelastung tritt von Juli bis Oktober auf. (vgl. Pollenwarndienst, 2018)

Blühzeiten für Pilzsporen (Alternaria)

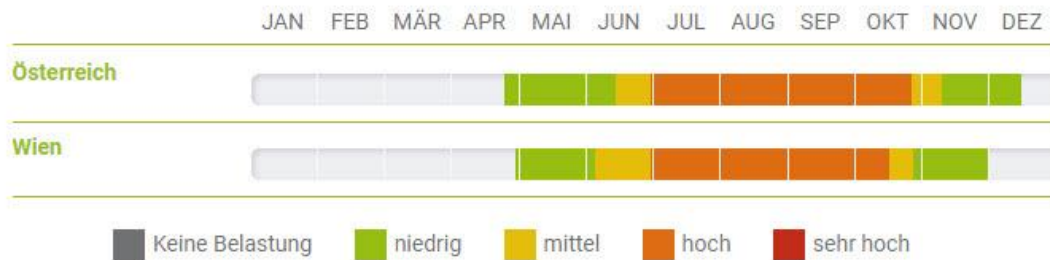


Abbildung 10. Blühzeiten für Pilzsporen (vgl. Pollenwarndienst, 2018)

Die Sporen der Schimmelpilze können allergieauslösend wirken und unspezifische Symptome wie Niesen, eine rinnende Nase, juckende Augen auslösen und im schlimmsten Fall auch Asthma bronchiale verursachen oder bei einer bereits bestehenden Erkrankung den Gesundheitszustand verschlechtern. (vgl. WHO Guidelines, 2009)

Wenn Schimmelbildung in einem Wohngebäude auftritt, ist dieser vom Laien leicht durch die charakteristische Dunkelfärbung bzw. durch Punkten an etwa Wänden zu erkennen. Des Weiteren ist ein typischer, muffiger Geruch zu vernehmen, der durch MVOC (Microbial Volatile Organic Compounds) entsteht, zu denen Alkohole, Ketone, Amine, Aldehyde und schwefelhaltige Substanzen gezählt werden. (vgl. Seidl, ARS 2017)

Eine gelungene und nachhaltige Sanierung kann nur unter genauer Berücksichtigung der Ursache erfolgen. Es muss ausgeschlossen werden, dass bereits ein Baumangel zur Schimmelbildung förderlich war oder ob diese durch falsches Nutzerverhalten des Mieters entstehen konnte.

Bei kleinfälligem Befall (< 0,5 m²) kann die betroffene Stelle mit 70-80%igem Alkohol oder Desinfektionsmittel abgewischt werden, um den Schimmel zu entfernen. Dabei ist das Tragen einer Atemschutzmaske unbedingt empfehlenswert. Ist der Schimmel allerdings bereits in das Mauerwerk eingedrungen und kann durch eine oberflächliche Behandlung nicht entfernt werden, muss der Vermieter verständigt werden. Bei großflächigem und wiederkehrendem Befall (> 0,5 m²) ist von ihm unbedingt eine Fachfirma zu Rate zu ziehen, um eine professionelle Sanierung in Auftrag zu geben. Eine Behandlung des schadhaften Untergrunds mit Chemikalien

kann dabei genauso notwendig werden, wie eine gründliche mechanische Abtragung aller betroffenen Schichten. (vgl. Wien.gv.at, MA 39)

Ein Sanierungskonzept kann das Entfernen des Fußbodens in Sockelnähe, das Abschlagen vom befallenen Verputz, sowie das großzügige Entfernen von anderen Oberflächen (Tapeten, Gipskartonplatten, etc.), umfassen. Es ist empfehlenswert, diese Maßnahmen großzügig anzulegen und auch nicht-sichtbar betroffene Bereiche im Umkreis zu sanieren, um jegliche Besiedlung zu eliminieren. (vgl. Buchner, ARS 2017) Wurde in einem Mietverhältnis die Schimmelbildung vom Mieter verschuldet, kann der Vermieter die Übernahme der angefallenen Kosten für die Sanierung vom Mieter einfordern. Was die Ursache für eine Schimmelbildung ist, kann nur von einem Sachverständigen eruiert werden.

Wichtigstes Augenmerk des Wohnungsbetreibers muss auf der Einhaltung eines akzeptablen Luftfeuchtigkeitsbereichs liegen. Die regelmäßige Kontrolle der relativen Luftfeuchtigkeit ist essentiell und sollte abhängig von der Temperatur unter 50-55% liegen. Um das zu erreichen, ist ein richtiges Lüftungsverhalten unumgänglich. Besonders in Neubauwohnungen ist hier die Rede von 15 Minuten täglichem Stoßlüften, im Idealfall durch Durchzuglüften (siehe Abbildung 15). Sind auf den Fenstern Spuren von Kondenswasser erkennbar, ist das ein Zeichen für zu hohe Luftfeuchtigkeit und das Fenster sollte trockengewischt werden.

Luftfeuchtigkeit verringern	Kontrolle der rel. Luftfeuchtigkeit (< 50-55%)
	Verstärktes, richtiges Stoßlüften (10-15min tgl.)
	Nach dem Duschen und Kochen lüften, bzw. Abluftanlagen und Luftentfeuchter verwenden
	Fenster auf Kondenswasser überprüfen und abwischen

Tabelle 7. Wichtige Verhaltensregeln zur Vermeidung von Schimmelansiedlung in einer Wohnung

Des Weiteren können Zimmerpflanzen eine potenzielle Brutstätte für Schimmelpilze darstellen, weshalb nicht übermäßig gegossen werden sollte und ein Befall regelmäßig geprüft werden muss.

Um eine adäquate Luftzirkulation zu ermöglichen, sollten Möbel, Bilder und sonstiges Mobiliar nur mit genügend Abstand an Außenwänden platziert werden. Auch eine ausreichende und gleichmäßige Beheizung von allen Räumen der Wohnung ist notwendig, um Kondensierung zu vermeiden. (vgl. Führer, ARS 2017)

Auch in Feuchträumen ist eine regelmäßige Kontrolle des Wohnungsbetreibers der Wartungsfugen (Silikonfugen) an Waschbecken, Badewanne und Dusche etc. auf offensichtliche Schimmelbildung erforderlich. Diese sind vom Wohnungsbetreiber selbst im Bedarfsfall zu sanieren.

Auch Baumängel können die Schimmelbildung begünstigen. In älteren Gebäuden kann es durch Wärmebrücken im Winter bei Minusgraden zur Kondensationsfeuchte auf Höhe der Fußbodenkonstruktion kommen. Aber auch in Neubauten kann es durch Neubaufeuchte, tropfende Baustellenwasserhähne, fehlerhafte Dampfsperren, undichte Fenster oder Türen zu verdeckten und nicht sofort sichtbaren Schäden zu Schimmelbildung kommen. (vgl. Führer, ARS 2017)

Schimmelbelastung			
	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3
Luftfeuchtigkeit	Regulierung durch kontrolliertes Lüften	Regulierung durch kontrolliertes Lüften	Wird durch kontrollierte Wohnraumlüftung reguliert. Zusätzliches Lüften nach dem Duschen oder Kochen schadet nicht.
Pflanzen	Laufend auf Schimmelbefall prüfen und Gießvolumen regulieren – Zimmerpflanzen nur mäßig feucht halten		
Außenwände und Heizkörper	Nicht durch Kästen oder Vorhänge verstellen, für eine adäquate Luftzirkulation sollte der Abstand > 5 cm liegen		
Heizen	Alle Räume sollten ausreichend und möglichst gleich beheizt werden, Ungehinderte Abgabe der Wärme von Wärmequellen, mit Möbel oder Vorhängen Abstand halten		

Tabelle 8. Referenzwohnungen – Schimmelbelastung, Be- und Entlüftungen

5.1.7 Feuerungsanlagen

Als Methode der Wärmeerzeugung können feste, flüssige oder gasförmige Brennstoffe verfeuert werden. Mit Konvektions- und Strahlungsenergie wird in den Feuerungsräumen Wärme erzeugt, welche an die Umgebung abgegeben wird. (Vgl. Pech & Jens, 2015) Sämtliche Feuerstätten müssen an Abgasanlagen angeschlossen sein und deren Abgase übers Dach abgeführt werden. Die Ausmündungen müssen so gestaltet sein, dass die Abgase andere Menschen nicht beeinträchtigen oder gefährden können. (Vgl. Richtlinien des österreichischen Institutes für Bautechnik, OIB 3, 2015)

Abhängig von der Art und Nennwärmeleistung sind in bestimmten Zeitabschnitten Überprüfungen vorgeschrieben. Befinden sich diese Feuerungsanlagen innerhalb der Wohnung eines Betreibers, ist er zu einer Wartung der Anlage entsprechend der Vorgaben des Wiener Heizungs- und Klimaanlagegesetzes 2015 verpflichtet. (Vgl. Gesetz über das Inverkehrbringen und den Betrieb von Heizungs- und Klimaanlageanlagen in Wien, 2015)

Feuerungsanlagen			
	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3
Überprüfung	Die Gastherme ist nach der Herstellerempfehlung laufend durch den Wohnungsbetreiber warten zu lassen	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden
Anschlüsse	Sämtliche Feuerstätten sind zwingend an eine Abgasanlage anzuschließen.		

Tabelle 9. Referenzwohnungen – Feuerungsanlage

5.1.8 Blitzschutz

Gebäude, die kulturhistorische Bedeutungen haben oder deren Verwendungszweck es erfordern, aber auch Liegenschaften die aufgrund ihrer Größe, Bauweise oder Lage durch Blitzeinschläge gefährdet sind, müssen mit einer Blitzschutzanlage versehen werden. Laut Bauordnung müssen sämtliche Anlagen, die zur Beheizung oder zur Herstellung und Verteilung von Warmwasser dienen, blitzschutztechnisch abgesichert sein. (vgl. Bauordnung für Wien, 2014)

Ergibt eine Risikoanalyse, dass die Erfordernisse nach einer Blitzschutzeinrichtung nicht gegeben sind oder Bauwerke, gemessen an den oberirdischen Stockwerken, eine Bruttogrundfläche von 400m² nicht überschreiten, sind Liegenschaften von der Errichtung einer Blitzschutzanlage ausgenommen. (vgl. OIB-Richtlinie 4, 2015)

Bestehender Blitzschutz ist in regelmäßigen Abständen zu überprüfen. Sollten Änderungen an der Bausubstanz wie etwa durch das Aufstellen von Parabolantennen, Klimageräte, Dachrinnen, Wintergärten oder Markisen vorgenommen werden, sind diese umgehend nachzurüsten und in das bestehende Blitzschutzsystem nach dem Stand der Technik zu integrieren. Wohnungsbetreibern ist es verboten, an einer vorhandenen Blitzschutzanlage selbstständig Veränderungen durchzuführen. Sind die Erfordernisse gegeben, ist eine konzessionierte Fachfirma zu beauftragen. Wohnungsbetreiber sind dahingehend gefordert, gewissenhaft mit der Anlage umzugehen und etwaige Veränderungen oder ein Ablösen einer Sicherungseinrichtung umgehend zu melden.

Blitzschutz			
	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3
Nachträglich installierte Anlagen	Nicht vorhanden	Anlagen müssen durch zertifizierte Fachfirma in den bestehenden Blitzschutz integriert werden	Nicht vorhanden
Notwendigkeit	Bei Gefahr eines Blitzschlages und Vorhandensein von Heizungen oder warmwassererzeugenden Anlagen. Verzichtbar nach positiver Risikoanalyse oder brutto Gebäudefläche ≤ 400 m ² .		

Blitzschutz			
	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3
Veränderungen	Bei Veränderungen am Gebäude ist eine Überprüfung der Anlage auf mögliche Erweiterungen von konzessionierten Fachfirma durchzuführen.		

Tabelle 10. Referenzwohnungen - Blitzschutz

5.1.9 Absturzsicherung

Als Mindestanforderungen an Absturzsicherungen gilt es nach OIB-Richtlinie 4 ab einer möglichen Fallhöhe von 60 cm, jedenfalls aber ab 1,00 m eine Absturzsicherung von mindestens 1,00 m Höhe anzubringen. Wird die Fallhöhe von 12 m überschritten, muss die Absturzsicherung eine Höhe von mindestens 1,10 m gemäß heutigen anerkannten Regeln der Technik aufweisen. Im Inneren von Wohnungen genügt eine Absturzsicherungshöhe von 90 cm. Auch nachträglich von Wohnungsbetreibern aufgestellte Bodenaufbauten oder Aufstiegshilfen, dürfen die Absturzsicherungshöhe nicht beeinflussen. Bestehende bauliche Absturzsicherungen, die nach einem früheren Stand der Technik errichtet wurden, dürfen vom Wohnungsbetreiber nicht reduziert werden.

Bis 12,00 m Fallhöhe ist eine der folgenden Anwendungen auszuführen:

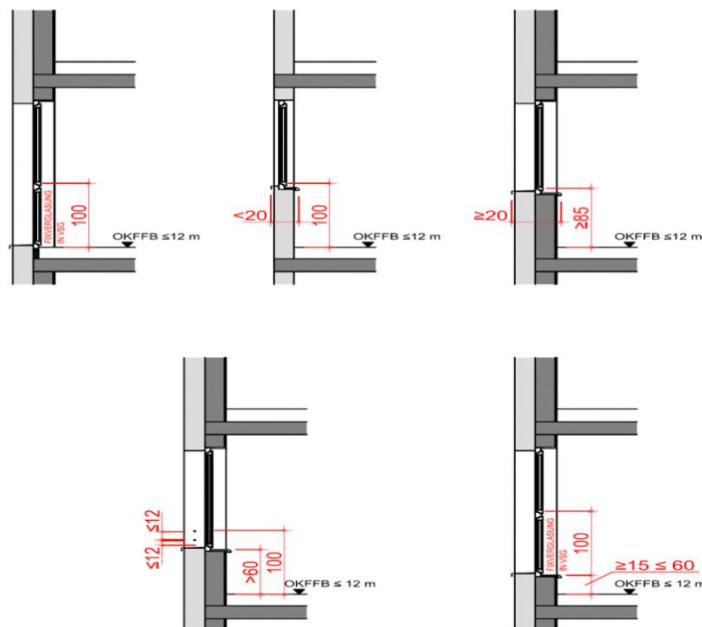


Abbildung 11. Brüstungshöhe Absturzhöhe < 12 m (vgl. OIB-Richtlinien 4 – Erläuterungen, 2015)

Ab 12,00 m Fallhöhe muss nach diesen Richtlinien gesichert werden:

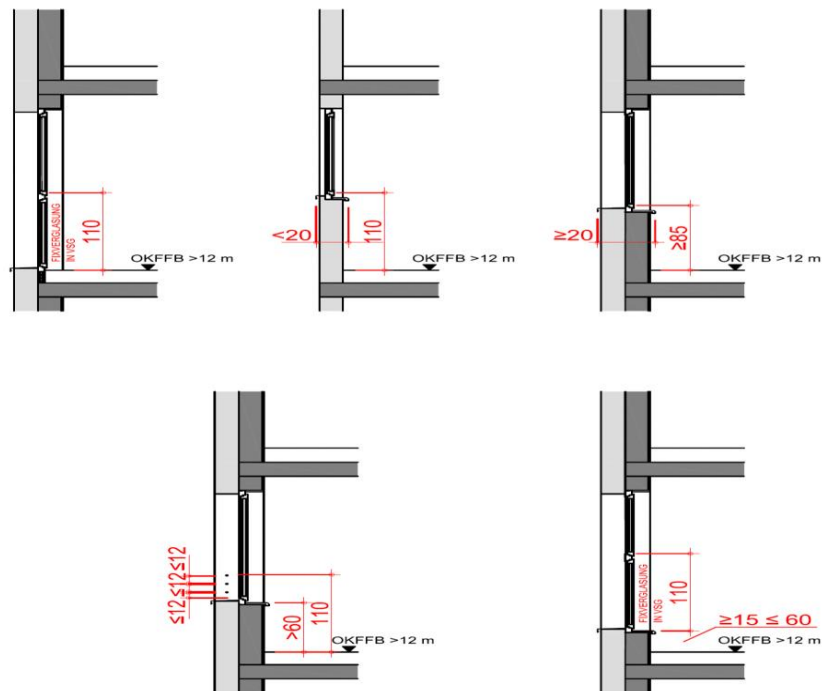


Abbildung 12. Brüstungshöhe Absturzhöhe > 12 m (vgl. OIB-Richtlinien 4 - Erläuterungen, 2015)

Um ein Abstürzen zu verhindern, dürfen Öffnungen in den Sicherungen nicht über 12 cm betragen. Des Weiteren ist festzuhalten, dass eine vertikale Öffnung in einer Absturzsicherung, im Bereich zwischen 15 cm und 60 cm Höhe, nie größer als 2 cm sein darf, um die Möglichkeit einer Aufstiegshilfe zu unterbinden.

Befindet sich ein Geländer oberhalb eines Treppenlaufes, müssen die untersten Abschlüsse so hergestellt werden, dass maximal ein Objekt mit der Form eines Würfels mit einer Seitenlänge von 12 cm durch diese Öffnung hindurch geschoben werden kann. Befindet sich die Befestigung des Geländers neben dem Treppenlauf, darf die Seitenlänge des Würfels zur Bemessung der Öffnung nicht größer als 7,5 cm betragen. Auch auf horizontalen Flächen sind diese Richtlinien umzusetzen. (vgl. Österreichisches Institut für Bautechnik, 2015)

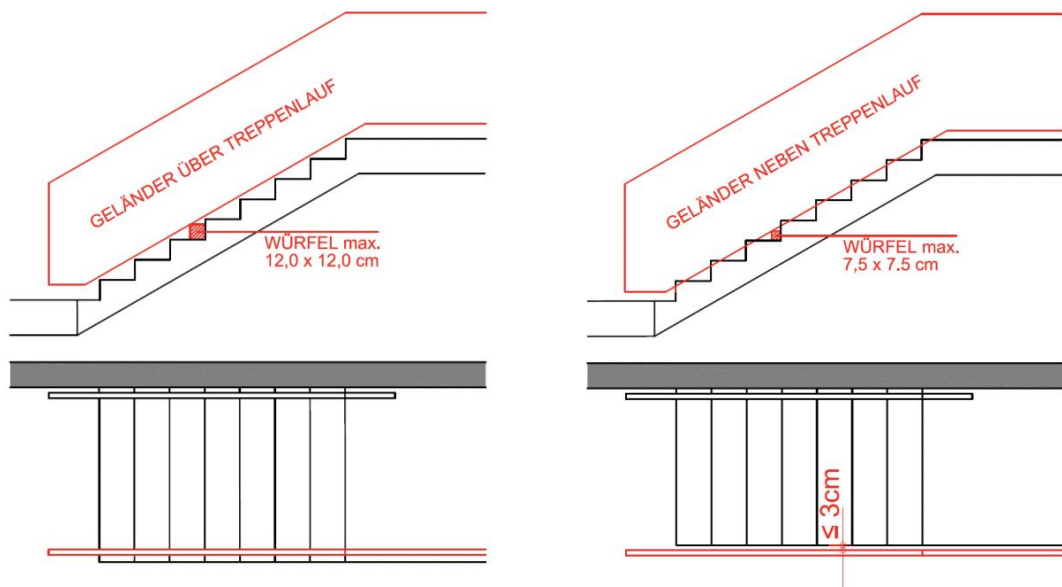


Abbildung 13. Abstand Geländer zum Treppenlauf (vgl. OIB-Richtlinien - Erläuterungen, 2015)

Bei Begehungen werden immer wieder besonders gefährliche Orte in Bezug auf fehlende Absturzsicherungen gesichtet. Geschützt vor äußeren Einblicken, werden Flachdächer oder Vordächer unerlaubterweise als erweiterte Terrassen genutzt. Da es in diesen Bereichen keine oder nur unzureichende Absturzsicherungen gibt, ist dieser Gebrauch höchst gefährlich und sofort zu unterbinden. Es werden bei Begehungen oft einfachste Leiterkonstruktionen vorgefunden, mit denen Geländer überwunden werden und die dahinter liegende Dachfläche z.B. als Grill- oder Lagerplatz genutzt. Die Nutzung dieser Flächen ist ausdrücklich zur Verwendung untersagt und bei Zuwiderhandeln ist eine sofortige Unterlassung durchzusetzen. Die Beseitigung von Gegenständen darf anschließend nur von mit Kletterausrüstung gesicherten, konzessionierten Fachkräften durchgeführt werden und keinesfalls vom Wohnungsbetreiber selber zu erledigen. Jegliche Reduktion des Mindestmaßes einer Absturzsicherung, sei es durch Aufstiegshilfen oder durch Bodenaufbauten, ist nicht zulässig.

Absturzsicherung			
	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3
Höhe der Absturzsicherung	Mindestens Konsens nach Baugenehmigung.	Mindestens Konsens nach Baugenehmigung.	Wurde bereits nach aktuellem Stand der Technik

Absturzsicherung			
	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3
	Bei Veränderungen wonach eine Baubewilligung oder Bauanzeige notwendig ist, muss auf aktuellen Stand der Technik aufgerüstet werden	Bei Veränderungen wonach eine Baubewilligung oder Bauanzeige notwendig ist, muss auf aktuellen Stand der Technik aufgerüstet werden	errichtet
Bodenaufbauten & Aufstiegshilfen	Betreiber tragen dahingehend die Verantwortung, dass sie auch durch etwaige Bodenaufbauten (z.B. Holzfliesen) die minimale Höhe der Absturzsicherung nicht unterschreiten, ebenso sollten keine Aufstiegshilfen gegeben sein		
Kontrollen	Wohnungsbetreiber muss Sicht- und Funktionskontrollen durchführend, Schäden sind dem Eigentümer sofort zu melden bzw. zu beheben.		

Tabelle 11. Referenzwohnungen – Absturzsicherung

5.1.10 Schall & Lärmschutz

Schall wird vor allem als Geräusch wahrgenommen, der als Schwingungen, in Form von Schallwellen übertragen werden. Gerade in Wohnungen werden die Schallimmissionen aus angrenzenden Nachbarwohnungen oft zum großen Thema. Geräusche werden oft sehr unterschiedlich wahrgenommen und die Toleranzgrenze ist sehr individuell.

Man unterscheidet zwischen verschiedenen Arten von Schall, dem Luftschall und dem Körperschall. Luftschall wird als Schallwellen in der Luft übertragen und kann durch die Verwendung von massiven Baustoffen mit einer großen Rohdichte, wie Beton in Wänden und Decken, bereits reduziert werden. (vgl. Pech & Kolbitsch, 2005) Körperschall hingegen breitet sich in festen Materialien aus und kann nur durch eine Entkopplung der Bauteile gedämmt werden. Der Trittschall ist eine Unterform des Körperschalls und entsteht, wenn eine Decke durch Begehen oder durch Einwirkung von haushaltsüblichen Gegenständen (z.B. Waschmaschine) belastet wird und eine Körperschallanregung entsteht. Eine angemessene Trittschalldämmung kann durch zusätzliche Gehbeläge oder durch Entkopplung des Fußbodenaufbaus erreicht werden (z.B. schwimmender Estrich). (vgl. <http://www.bau-akustik.com/>)

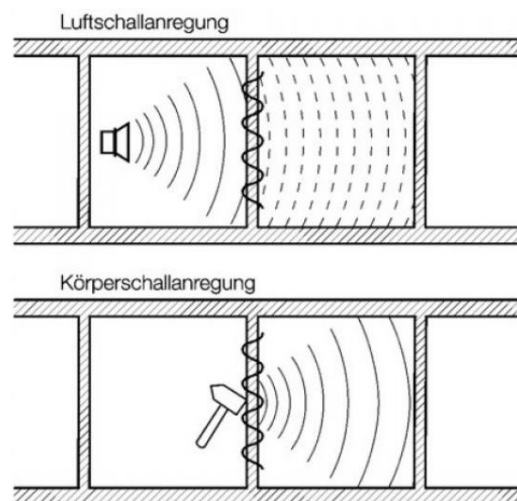


Abbildung 14. Arten von Schall (vgl. www.bau-akustik.com)

In der OIB-Richtlinie 5 wird der Schallschutz für Liegenschaften und einzelne Bauteile definiert, der eine widmungsgerechte Nutzung in angemessener Ruhe gewährleisten soll. Diese Richtlinie gilt neben öffentlichen Gebäuden, wie Schulen und Krankenhäuser, auch für Wohngebäude. Durch die festgelegten Richtlinien sollen Personen ausreichend vor zu hohen Schallimmissionen, die außerhalb des Mietobjektes entstehen, geschützt werden. Die Schalldämmfähigkeit eines Bauteils wird mit dem Schalldämmmaß R definiert. Ein hohes Schalldämmmaß R gibt ein gutes Schalldämmvermögen an.

R'w	Bewertetes Bau-Schalldämmmaß in dB
Rw	bewertetes Schalldämmmaß
R'res	bewertete resultierende Bau-Schalldämmmaß in dB = Teildämmungen der Außenbauteile mit Fenstern und/oder Außentüren

Tabelle 12. Übersicht Schalldämmmaße (vgl. OIB-Richtlinie 5, 2015)

Für Wohngebäude dürfen unabhängig vom Pegel des Außenlärms und der Gebäudenutzung die Werte für das Bauschalldämm-Maß R'res,w der Außenbauteile von 33 dB und das bewertete Schalldämmmaß Rw der Außenbauteile von 43 dB nicht unterschritten werden. (vgl. OIB-Richtlinie, 2015)

Die baulichen Richtlinien für Schallschutz müssen erfüllt sein, allerdings können Wohnungsbetreiber oft auch ohne größere bauliche Maßnahmen eine bessere Schalldämmung erreichen. Da große, glatte Flächen den Schall reflektieren, wird bei hallenden Räumen dazu geraten mehr Möbel aufzubauen, sowie Teppiche und Vorhänge zu verwenden, die den Schall gewissermaßen schlucken können. Anders verhält es sich allerdings mit baulichen Maßnahmen, wie das zusätzliche Verkleiden einer Wand, dafür benötigt ein Mieter die Einverständniserklärung des Eigentümers. Sollten erweiterte bauliche Maßnahmen tatsächlich notwendig werden, kann es hilfreich sein Professionisten zu Rate zu ziehen. Hier kann das Auskleiden von etwaigen Hohlräumen mit Mineralfaser, Zellulose oder die Verwendung von Akustikdämmplatten zielführend sein.

Wohnungsbetreiber sind dazu angehalten bei Veränderungen des Fußbodens eine ordentliche Trittschalldämmung einzubauen, oder unter Musikboxen entsprechende Schalldämmunterlagen zu verwenden. In vielen Hausordnungen wird auch darauf hingewiesen, dass Heimwerken in der Wohnung oder im Garten in die normale Tageszeit unter der Woche zu verschieben ist.

Schall			
	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3
Veränderung	Werden Veränderungen (z.B. Parkettboden, Zwischenwände) von einem Betreiber durchgeführt, oder zur Durchführung beauftragt, sind diese Neuerungen auch in schallschutztechnischer Hinsicht zu betrachten und fachgemäß auszuführen		

Tabelle 13. Referenzwohnungen - Schall & Lärmschutz

5.1.11 Energieausweis

Mit dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz, trat am 1. Dezember 2012 ein neues Gesetz in Kraft, das die zwingende Vorlage eines Energieausweises regelt. Dieser muss bei einem Verkauf einer Liegenschaft mit übergeben werden und er darf nicht älter als 10 Jahre alt sein. Sollte dies nicht passieren und auch die 14-tägige Nachfrist verstreichen, ist mit Strafen bis zu 1450 Euro zu rechnen (vgl. Energieausweis-Vorlage Gesetz, 2012).

Werden Adaptierungen am Gebäude durchgeführt, die einen Einfluss auf die klimatischen Bedingungen im Gebäude und somit eine Veränderung der Gebäudeenergieeffizienz darstellen, ist spätestens bei der nächsten In-Bestand-Gabe ein Energieausweis vorzulegen. Wird also durch einen Betreiber eine Veränderung am Objekt durchgeführt und ist diese energierelevant, muss die Adaptierung im nächsten Energieausweis berücksichtigt werden.

Energieausweis			
	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3
Aktualisierung	Ist bei einer Veräußerung dem Käufer (max.10 Jahre alt) vorzulegen	Ist von der Genossenschaft dem Mieter beim Einzug vorzulegen (nicht älter als 10 Jahre alt)	Ist vom Eigentümer dem Mieter bei der Inbestandgabe dem Mietvertrag beizulegen (max. 10 Jahre alt)
Veränderungen	Werden Veränderungen durchgeführt, die zu geänderten klimatischen Bedingungen im Gebäude führen, ist ein neuer Energieausweis zu erstellen		

Tabelle 14. Referenzwohnungen - Energieausweis

5.2 Technische Verantwortlichkeiten – Weitere relevante Einrichtungen

5.2.1 Be- und Entlüftungen

Die Wahl der Belüftungsart ist abhängig von der baulichen Beschaffenheit des Wohnobjektes. Man unterscheidet **A** die einseitige Belüftung, die Luft tritt hier an derselben Stelle in das Gebäude ein, in der sie auch wieder austritt. **B** Querlüftung stellt den Optimalfall der natürlichen Belüftung dar. Das Querlüften ist zeitlich besonders effizient, da nur wenige Minuten für den Luftaustausch benötigt werden. Der Druckunterschied wird vom Wind beeinflusst und ermöglicht ausreichende Lüftungsraten. Eine Einschränkung bei der Querlüftung stellen Wohnungen mit sehr großen Räumen dar, hier kann ein vollständiger Luftaustausch erschwert sein. Die Atrium Belüftung (**C**) kommt vor allem in Büros und Einkaufszentren in Regionen mit gemäßigttem Klima zur Verwendung. Das Atrium wird durch die natürliche Temperaturschichtung der Luft belüftet und auch entlüftet. (vgl. WHO Guidelines, 2009)

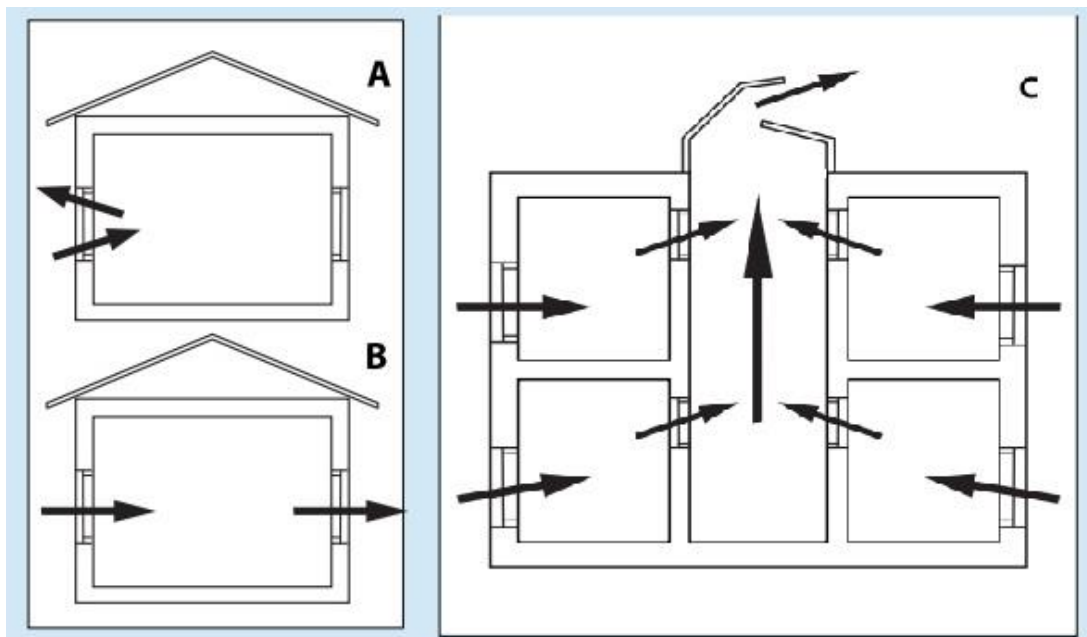


Abbildung 15. Arten von natürlichen Belüftungsmöglichkeiten (vgl. WHO Guidelines, 2009).

Die Technik hat es möglich gemacht, dass Gebäude immer besser gedämmt und abgedichtet werden. Dies führt dazu, dass vor allem Wohnräume nicht mehr

genügend gelüftet werden und ein normaler Luftaustausch nicht mehr gewährleistet ist. Da für Wohnungsbetreiber ein regelmäßiges Lüften berufsbedingt meist schwer möglich ist, kann es zu schlechter Luftqualität, erschwerten Heizbedingungen und schlimmstenfalls zu Schimmelbildungen führen. Um dem entgegen zu wirken und einen geregelten Luftaustausch sicher zu stellen, werden planungsseitig oder oft auch nachträglich, Zwangsbelüftungen in das Gebäude eingebaut. Diese können zum Beispiel durch Außenmauern geführt werden oder einfach in einem Fenster im Falz integriert werden. Auch mechanische Lüftungen sind möglich, wo in besonders hochwertigen Anlagen sogar mit Wärmerückgewinnung gearbeitet werden kann. Leider findet man bei Schimmelbeschwerden oder Wohnungsrückgaben immer wieder zugeklebte oder verstellte Lüftungen, wenn die Zugluft das Wohlbefinden der Bewohner negativ beeinflusst hat. Dies ist natürlich unzulässig, da Belüftungen auf genauen Berechnungen beruhen und somit ein ausreichender Luft- und Sauerstoffaustausch nicht gewährleistet ist. Die meisten dieser Be- und Entlüftungen sind mit Filtern ausgestattet. Befinden sich diese innerhalb einer Wohnung, sind die Betreiber für die Wartung und somit für die Reinigung dieser Filter verantwortlich.

In vielen Neubauten finden sich auch in Küchen eigene Entlüftungen. An diese dürfen Mieter ihre Lüfter der Dunstabzugshauben (mietvertraglich geregelt) anschließen, um die Gerüche vom Kochen aus der Wohnung zu verbannen. Da diese Entlüftungen in älteren Häusern nach dem damaligen Stand der Technik errichtet wurden und Mieter nach ihrem Neueinzug oftmals eine neue Küche installieren, führt dies immer wieder zu negativen Auswirkungen für andere Hausbewohner. Der Grund ist, dass die Lüftungsrohre oft nur für schwächere Geräte (z.B. 2 kW) ausgelegt wurden. Neue Geräte sind oft stärker konzipiert und erzeugen dadurch einen Überdruck in den Entlüftungsrohren. Dies kann dazu führen, dass die Abluft nicht wie gewollt über das Dach abgeleitet wird, sondern aktiv in die Wohnungen anderer Mieter oder Eigentümer gedrückt wird, was auch mithilfe von Rückstauklappen oftmals nicht verhindert werden kann.

Gerüche stellen nicht erst seit einer OGH-Entscheidung vom 16.11.2016, indem gegen einen Wohnungsbetreiber, der mit seinem Zigarrenrauch Mitbewohner des Hauses belästigte, ein Problem dar. Wohnungsbetreiber sind dahingehend angehalten, ihre Geruchsemissionen in einem kleinstmöglichen, ortsüblichen Ausmaß zu halten, um das Leben der Mitmenschen nicht zu beeinträchtigen.

Be- und Entlüftungen			
	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3
Passive Lüftung (Lüftungsschacht)	Nicht vorhanden	Darf nicht verschlossen werden und ist sauber zu halten	Nicht vorhanden
Aktive Lüftung (Raumlüftung)	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	Darf nicht verschlossen werden
Entlüftungen für Dunstabzüge	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	Dürfen nur bis zu einer bestimmten Maximalleistung (durch Hersteller definiert) angeschlossen werden

Tabelle 15. Referenzwohnungen - Be- und Entlüftungen

5.2.2 Begrünungen und Bepflanzungen

Nachdem die Begrünungen und Bepflanzungen im Wohnbau in den vergangenen Jahrzehnten etwas zurückgegangen sind, erleben diese nun durch Urban Gardening wieder einen neuen Höhenflug. Es werden wieder mehr Pflanzen gesetzt, Gärten in Erdgeschosswohnungen mit natürlichen Hecken umzäunt und Bäume als Schattenspendler gepflanzt.

Bei diesen Umgestaltungen ist von den Wohnungsbetreibern immer darauf Rücksicht zu nehmen, dass die Gebäudesubstanz bei ihren Vorhaben nicht verändert und auch nachhaltig nicht beschädigt wird. Meist ist in Hausordnungen grob festgehalten, wie die Nutzer begrünen dürfen. Unter anderem wird oft die maximale Höhe von gepflanzten Bäumen oder Sträuchern festgelegt. Befinden sich Bebauungen wie Tiefgaragen unter den Gärten, sind meist Flachwurzler vorgeschrieben, damit die darunterliegenden Baukonstruktionen und deren Abdichtungen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Auch ist darauf zu achten, dass Mitbewohner durch etwaige Emissionen wie zum Beispiel Gießwasser nicht gestört werden.

Kletterpflanzen können nicht nur Schäden an den Wänden und somit an der Bausubstanz anrichten, sie sind auch brandschutztechnisch bedenklich, da manche Arten durch ihre ätherischen Öle eine Brandweiterleitung bewirken können. (vgl. Der österreichische Brandschutzkatalog, 2017) Des Weiteren dürfen, aus brandschutzdienlicher Sicht, keine Grünschnitte, getrocknete Äste oder Pflanzen auf Terrassen zwischengelagert werden. Sie sind stets sofort in die dafür vorgesehene Mülltonne zu entsorgen. Auch ein Überwintern von Pflanzen in den Gängen und Stiegenhäusern ist nicht erlaubt.

Begrünungen und Bepflanzungen			
	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3
Blumenkästen	Dürfen nur so angebracht und verwendet werden, sodass davon keine Gefahr für Mensch oder Gebäude ausgehen kann		
Kletterpflanzen	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	Dürfen Zäune und Bausubstanz nicht beschädigen und müssen am Ranken in die oberen Geschosse gehindert werden (Brandschutz!)
Bäume	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	Im Mietvertrag sollte festgehalten sein, dass nur Flachwurzler gepflanzt werden dürfen und diese nur bis zu einer bestimmten Höhe wachsen dürfen
Festlegen von Begrünungsart	In Brandschutzordnungen und Hausordnungen sind festzulegen wie und welche Bepflanzung vorgenommen werden darf		

Tabelle 16. Referenzwohnungen - Begrünungen und Bepflanzungen

5.2.3 Elektrische Anlagen

Laut dem Elektrotechnikgesetz 1992 ist „eine elektrische Anlage im Sinne dieses Bundesgesetzes (...) eine ortsfeste betriebsmäßige Zusammenfassung elektrischer Betriebsmittel“, wie „Anlagen zum Potentialausgleich, Erdungsanlagen, Blitzschutzanlagen und Anlagen zum kathodischen Korrosionsschutz“. (vgl. Elektrotechnikgesetz, 1992). Vor Inbetriebnahme einer elektrischen Anlage ist eine Überprüfung dieser durchzuführen und die Ergebnisse in einem Anlagenbuch festzuhalten. Sollte es zu Veränderungen in der Anlage kommen, ist eine außerordentliche Prüfung und Eintragung in ein Ersatzanlagenbuch vorgesehen. Sollten Angaben bezüglich des Inhaltes in einem Ersatzanlagenbuch fehlen, müssen diese als Mängel ausgewiesen werden. (vgl. ÖVE/ÖNORM E8001-6-62/63, 2003)

Elektrische Anlagen sind immer so herzustellen und zu betreiben, dass Menschen keiner Gefahr ausgesetzt sind. Dies bedeutet, dass Betreiber von Wohnungen diese Anlagen auch warten müssen. Vor allem bei Veränderungen in den Bestandsobjekten, sind Wohnungsbetreiber verpflichtet, dies durch eine konzessionierte Fachfirma überprüfen zu lassen und die Unbedenklichkeit mittels eines Befundes zu bestätigen. (vgl. Elektrotechnikgesetz, 1992)

Einem Mieter ist von seinem Vermieter bei seinem Einzug in eine Wohnung ein aktueller Elektrobefund auszuhändigen. Sollte dieser eine Veränderung der elektrischen Anlage in seinem Bestandsobjekt beabsichtigen, muss der Wohnungsbetreiber, da es eine wesentliche Veränderung des Mietgegenstandes ist, diese beim Eigentümer anzeigen. Sollte dieser zustimmen oder binnen 2 Monaten die Zusage nicht verweigern, gilt dies als erteilte Zustimmung und der Mieter darf seine Veränderung durchführen. (vgl. Rechtsinformationssystem, MRG § 9, 2018) In der Elektroschutzverordnung ist festgehalten, dass elektrische Anlagen alle 10 Jahre wiederkehrend zu überprüfen sind. Diese Verordnung gilt grundsätzlich für Gewerbetreibende, es empfiehlt sich auch eine Umsetzung in Wohnungen.

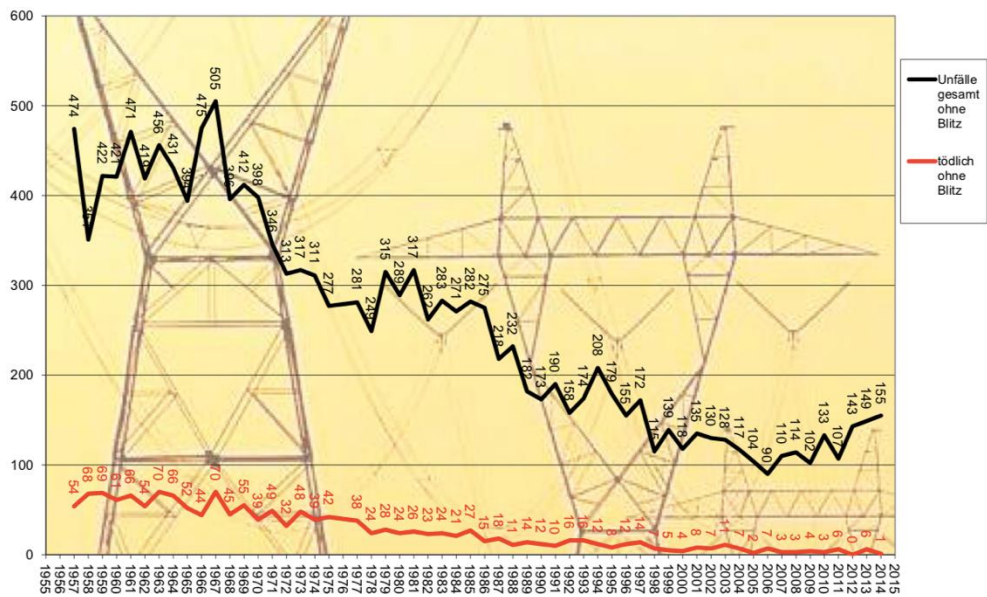


Abbildung 16. Elektrounfallstatistik (vgl. Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft)

Die Statistik zeigt, dass trotz immer besser ausgeführten Absicherungen und strengeren Vorschriften, die Unfälle mit Elektrizität in den letzten beiden Jahrzehnten wieder zugenommen haben (siehe Abbildung 16). Diesen Umständen entsprechend ist auch seitens der Betreiber ein großes Augenmerk auf die Einhaltung der Gesetze, Normen und Richtlinien zu legen.

Elektrische Anlagen			
	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3
Überprüfung	Vor der Inbetriebnahme und nach jeder Änderung durch eine zertifizierte Fachfirma eine Überprüfung durchzuführen		
E-Befund	Wartung obliegt dem Wohnungseigentümer, es darf durch diese Anlage keine Gefahr entstehen	Ist von der Genossenschaft vor jeder Neuvermietung zu beauftragen	Ist vom Eigentümer vor jeder Neuvermietung zu beauftragen
Wartung und Instandhaltung	Ist vom Betreiber durchzuführen.		

Tabelle 17. Referenzwohnungen - Elektrische Anlagen.

6 Conclusio - Zusammenfassung und Beantwortung der Forschungsfragen

Die Conclusio zeigt eine Zusammenfassung dieser Arbeit und beantwortet die aufgestellten Forschungsfragen. Es werden die präventiven Maßnahmen zur Vermeidung von späteren Schwierigkeiten aufgezeigt, sowie mithilfe einer Checkliste die Wohnungsbetreiber-Verantwortlichkeiten und ihre fälligen Intervalle aufgelistet.

6.1 Präventive Maßnahmen zur Verhinderung von nachhaltigen Schwierigkeiten

Die vorliegende empirische Studie kann als Nachschlagewerk genutzt werden um einfach und schnell zu ergründen, wie ein Wohnungsbetreiber bei der Wahrnehmung seiner technischen Verantwortlichkeiten in seiner Wohnung vorzugehen hat, welche Teile zu warten sind oder worauf besonders acht zu geben ist. Sie soll einen Überblick über einen Großteil der Pflichten eines Wohnungsbetreibers geben. Anhand dreier unterschiedlicher Referenzwohnungen, die aufgrund ihrer Ausstattungsmerkmale laut Statistik Austria über 90% der Hauptwohnsitze in Wien abdecken, wird gezeigt wie auf einzelne Pflichten der Betreiber einzelner Wohnungen im Miet- oder Wohnungseigentumsobjekt einzugehen ist. Bei diesen fiktiven Wohnungsbeispielen handelt es sich um eine Altbauwohnung aus der Gründerzeit, um eine Genossenschaftswohnung aus den 70er Jahren und um eine Mietwohnung in einem neu errichtetem und vor kurzem fertig gestelltem Wohnhaus. Da in dieser Arbeit möglichst viele der aktuell am Markt befindlichen Wohnungen abgedeckt werden sollten und selbst Altbauwohnungen in Gründerzeithäusern mittlerweile mit einer sehr guten Ausstattung versehen sind, wurden in dieser Arbeit alle drei Wohnbeispiele als Kategorie A-Wohnungen nach MRG definiert.

Wie in den Kapiteln 5.1 und 5.2 anhand dieser Wohnungsbeispielen erklärt und zusammengefasst wird, treffen einen Wohnungsbetreiber sehr viele technische Verantwortungen. Da es hinsichtlich des Pflichtbewusstseins von Wohnungsbetreibern wiederkehrende Unklarheiten zu deren Verpflichtungen in den Bestandseinheiten gibt, wurde mit dieser Masterarbeit ein Nachschlagewerk über

die wichtigsten technischen Verantwortlichkeiten zusammengetragen und aufgelistet.

Ein Wohnungsbetreiber ist zur Wartung und Instandhaltung seines Wohnobjektes verpflichtet. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die für die Aufrechterhaltung eines funktionsfähigen Zustandes sorgen, wie regelmäßige Reinigungsarbeiten, die Überprüfung auf Funktionalität oder Gefährdungen, das Schmieren beweglicher Teile usw. Weiters ist der Mieter zur üblichen Pflege und Reinigung der Einrichtung verpflichtet. Dies bedeutet also, dass der Wohnungsbetreiber regelmäßige Wartungspflichten übernehmen muss, wie im Kapitel 5 Detaillierte technische Verantwortlichkeiten von detailliert ausgearbeitet wurde. Oftmals kommt es aber zu Verständlichkeitsschwierigkeiten unter den beteiligten Parteien, welche Prüfpflichten dem Wohnungsbetreiber zukommen und für welche Wartungen und Instandsetzungen der Betreiber die Verantwortung zu tragen hat. Nicht nur der Liegenschaftseigentümer haftet als Betreiber, sondern auch der Wohnungsbetreiber ist in vielen Hinsichten alleine verantwortlich für sein Handeln und kann dafür bei einem Schaden an Menschen oder Gebäuden auch haftbar gemacht werden. Viele in dieser Arbeit angeführte Pflichten sind den Wohnungsbetreibern grundsätzlich grob bekannt, dennoch mangelt es oft an der korrekten Umsetzung und der genauen Abgrenzung zum Verantwortungsbereich vom Betreiber. Aber auch Unwissenheit schützt den Wohnungsbetreiber nicht vor den Folgen einer möglichen Haftung bei einem Schadensfall. Wie in dieser Arbeit unter anderem darauf eingegangen wird, agieren Wohnungsbetreiber oft fahrlässig, ohne sich über die Gefahren, die durch ihr falsches Handeln entstehen, im Klaren zu sein. Da sich immer häufiger auch Gerichte mit Haftungsfragen zu diesen unterlassenen Verantwortlichkeiten beschäftigen müssen, ist es notwendig Wohnungsbetreiber genau über ihre Zuständigkeiten zu informieren.

Aufgrund dieser Problemstellungen soll folgende Forschungsfrage beantwortet werden:

„Durch welche Maßnahmen können nachhaltig Schwierigkeiten im Bestandsobjekt vermieden werden?“

Es ist eine Notwendigkeit, die Wohnungsbetreiber in ihrer Verantwortung immerwährend und im Voraus über die Prüfpflichten zu ihrer Betreiberverantwortung in Kenntnis zu setzen und aufzuklären, sowie mögliche Gefahrenquellen aufzuzeigen.

Präventiv können folgende Maßnahmen getroffen werden:

- Sensibilisierung der Wohnungsbetreiber für technische Regelungen und Prüfpflichten
- Abklärung und Auflistung der technischen Verantwortlichkeiten bereits vor Wohnungsbezug
- Schriftliches Festhalten der technischen Prüfpflichten (Miet-, Eigentumsvertrag, Hausordnung)

Es ist ratsam bereits vor dem Eintritt in ein Mietverhältnis bzw. vor der Unterschrift eines Wohnungseigentumsvertrages, die Verantwortlichkeiten des Wohnungsbetreibers zu definieren und festzuhalten. Es ist essenziell, dass sich der Betreiber einer Wohnung seiner Pflichten bewusst ist, um diese gewissenhaft ausüben zu können. Für Vermieter oder Eigentümergemeinschaften ist eine ordentliche Auflistung der Verantwortlichkeiten im Vorhinein von großer Bedeutung, um möglichen späteren Konflikten unter den Verantwortlichen vorbeugen zu können, sowie die Durchführung der Prüfpflichten für den Wohnungsbetreiber zu erleichtern und überschaubar darzustellen. In weiterer Folge kann es zur Erleichterung für Hausverwaltungen kommen, wenn viele Fragestellungen schon vorab schriftlich vertraglich festgehalten werden und damit zur jederzeitigen Nachlese zur Verfügung stehen. Eine klare Definition der Prüfpflichten hilft allen Beteiligten, um die Verantwortlichkeiten genau abzustecken und spätere Schwierigkeiten zu vermeiden. Wenn von Vertragsbeginn an geregelt ist, welche Prüfpflichten ein Wohnungsbetreiber zu erbringen hat, kann er versuchen diese bestmöglich zu erledigen und eine Haftungsfrage kann rasch geklärt werden.

6.2 Checkliste: Überprüfungsintervalle für Wohnungsbetreiber

Nachfolgend werden die Verantwortlichkeiten für Wohnungsbetreiber der bereits unter Punkt 5 ausgearbeiteten technischen Regelungen in einer Checkliste zusammengefasst. Es soll als einfaches Nachschlagewerk für die unterschiedlichen Betreiberpflichtungen dienen und als Checkliste durch die Prüfpflichten führen. Mit anschließender tabellarischer Checkliste soll folgende Forschungsfrage beantwortet werden:

„Welche technischen Verantwortungen finden sich im Bereich eines Bestandnehmers und wie sind diese umzusetzen?“

Anhand der zusammengefassten Ausführung wird übersichtlich dargelegt, welche Melde-, Genehmigungs- und Prüfpflichten der Wohnungsbetreiber zu erledigen hat, welche Wartungen er vornehmen muss, welche Sichtkontrollen er durchführen sollte und in welchen Zeitabständen etwaige Überprüfungen vorzunehmen sind.

Bauliche Statik		
	Einmalig	Wiederkehrend
Normalbelastung von baulicher Substanz		laufende Sichtkontrolle
Sonderbelastung von baulicher Substanz	Statisches Gutachten vor Einbau	laufende Sichtkontrolle
Standicherheit		
	Einmalig	Wiederkehrend
Parabolantenne	Überprüfung vor Inbetriebnahme	regelmäßige Wartung
Klimaanlage oder Wärmetauscher	Überprüfung vor Inbetriebnahme	regelmäßige Wartung
Beschattungen	Überprüfung vor Inbetriebnahme	regelmäßige Wartung
Blumenkästen		laufende Sichtkontrolle auf Absturzgefahr
Brandschutz		
	Einmalig	Wiederkehrend
Rauchmelder		Funktionskontrolle/bei Bedarf Batterien wechseln
Flucht- und Rettungswege		dürfen niemals verstellt sein und müssen frei von Brandlasten sein
Brandschutz-einrichtungen		laufende Wartung und Kontrolle der Funktion

Rauch- und Abgasanlagen		
	Einmalig	Wiederkehrend
Anlage in Wohnung	vor Inbetriebnahme	laufende Wartung
Wasserein- bzw., Austritte		
	Einmalig	Wiederkehrend
Wasserverbrauchs-anlage	vor Inbetriebnahme durch eine Fachfirma	laufende Sichtkontrolle und drucklos machen bei längerer > 72 Std. Abwesenheit
Wasserhaupt- absperrhahn		regelmäßige Prüfung
Frostbeständigkeit von Wasser- installation im Freien	Prüfung bei Neuinbetriebnahme	laufende Sichtkontrolle auf Dichtheit
Schimmelbelastung		
	Einmalig	Wiederkehrend
Luftfeuchtigkeit		laufende Kontrolle und Regulierung bei Bedarf
Heizung		gleichmäßige Beheizung der Räume
Feuerungsanlage		
	Einmalig	Wiederkehrend
Anlage in Wohnung	vor Inbetriebnahme	laufende Wartung
Blitzschutz		
	Einmalig	Wiederkehrend
Neue Anlagen (Klimaanlagen, etc.)	Anschluss und Integrierung in die bestehendes Blitzschutzsystem	laufende Sichtkontrolle ob Blitzschutz aktiv

Absturzsicherung		
	Einmalig	Wiederkehrend
Standsicherheit der Absturzsicherung	vor Inbetriebnahme	laufende Sichtkontrolle
Schall und Lärmschutz		
	Einmalig	Wiederkehrend
Veränderungen (Parkettboden, Zwischenwände, etc.)	Schallschutztechnische Ausführung erforderlich	
Energieausweis		
	Einmalig	Wiederkehrend
Energierrelevante Veränderung an Gebäude	vor Erstbezug	alle 10 Jahre erneuern (nur von Eigentümern)
Be- und Entlüftung		
	Einmalig	Wiederkehrend
Lüftungen		laufende Reinigung und darf nicht verschlossen sein
Entlüftung Dunstabzug	Maximalleistung des Dunstabzuges abstimmen mit Abluftrohrleistung	
Begrünungen und Bepflanzungen		
	Einmalig	Wiederkehrend
Pflanzen und Bäume	Prüfung vor Einsetzen ob und welche Bepflanzung laut Hausordnung erlaubt	laufende Sichtkontrolle auf Beschädigungen der baulichen Einrichtungen und Rückschnittbedarf
Elektrische Anlagen		
	Einmalig	Wiederkehrend
Anlage in Wohnung	vor der Inbetriebnahme	nach jeder Veränderung und laufende Wartung

Tabelle 18. Checkliste der Prüfpflichten

Wie in dieser zusammengefassten Checkliste ersichtlich wird, sind die Prüfpflichten für Wohnungsbetreiber sehr vielseitig und erfordern eine vorausschauende Abklärung der Verantwortungen, um mögliche Schäden an Gebäuden oder im schlimmsten Fall sogar an Menschen zu verhindern und damit drohende Haftungsszenarien zu vermeiden. Es ist ein großes Unterfangen, die Wohnungsbetreiber über sämtliche Prüfpflichten zu informieren und mit möglichen Konsequenzen einer Vernachlässigung vertraut zu machen. Es ist essentiell, Wohnungsbetreibern ihre Eigenverantwortung vor Augen zu führen. Auch bei Begehungen durch Hausverwaltungen ist es ratsam die Wohnungsbetreiber auf etwaige Missstände aufmerksam zu machen und die rechtliche Grundlage dazu aufzuzeigen.

Nachhaltig betrachtet ist ein Festhalten der wichtigsten Punkte mit unmissverständlicher Erklärung dazu bei der Übergabe einer Wohnung unumgänglich und eine Zukekntnisnahme seitens des Mieters oder Eigentümers sollte schon im Zuge der Mietvertragsunterzeichnung bzw. der Wohnungseigentumsvertragsunterzeichnung mitunterschrieben werden. Das Festhalten in den Verträgen kann vielen Konflikten vorbeugen und sowohl der Mieter als auch der Vermieter bzw. Alt- und Neueigentümer sollten bei der Übergabe einer Wohnung darauf bestehen.

Abschließend kann festgehalten werden, dass es gewiss nicht einfach ist Wohnungsbetreiber für ihre Pflichten zu sensibilisieren, aber einer großen Notwendigkeit bedarf. Der Wohnungsbetreiber trägt die Verantwortung sorgsam mit dem Objekt umzugehen, es zu warten und instand zu halten, sodass niemand anderem ein Nachteil entsteht. Aufgrund der Häufung an OGH-Entscheiden zulasten der Wohnungsbetreiber, hat sich die Situation drastisch verändert und sollte jeden einzelnen Bewohner zum Umdenken bewegen. Durch eine genaue Abklärung der Prüfpflichten für den Wohnungsbetreiber beim Bezug des neuen Bestandobjektes können viele Probleme präventiv verhindert werden

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN ÖSTERREICH UND PROGNOSE LT. STATISTIK AUSTRIA 2015 (ABB. AUS AMANN&LUGGER, 2016).....	4
ABBILDUNG 2. RECHTSVERHÄLTNIS DER HAUPTWOHNSITZE NACH BUNDESLAND (WOHNEN 2016, STATISTIK AUSTRIA)	5
ABBILDUNG 3. DURCHSCHNITTLICHE WOHNFLÄCHE PRO WOHNUNG UND PRO PERSON NACH RECHTSVERHÄLTNIS UND AUSGEWÄHLTEM HAUSHALTS- BZW. FAMILIENTYP (VGL. WOHNEN 2016, STATISTIK AUSTRIA).....	6
ABBILDUNG 4. KATEGORISIERUNG DER WOHNUNGS-AUSSTATTUNG (VGL. MALLOTH, 2013)	7
ABBILDUNG 5. DIE PROZENTUALE VERTEILUNG DER AUSSTATTUNGSKATEGORIEN VON HAUPTWOHNSITZWOHNUNGEN IN ÖSTERREICH. (VGL. WOHNEN 2016, STATISTIK AUSTRIA) ...	8
ABBILDUNG 6. STAND DER TECHNIK (VGL. ZOWA, 2018)	17
ABBILDUNG 7. RISIKOMATRIX ZUR EINSCHÄTZUNG VON RISIKOBEREICHEN UND DES ALARP-BEREICHS. (VGL. BIELEFELD & WIRTHS, 2010).....	18
ABBILDUNG 8. KLEINE BAUSTATIK, GRUNDLAGEN DER STATIK UND BERECHNUNG VON BAUTEILEN, 18. AUFLAGE (VGL. HERRMANN & KRINGS, 2017)	29
ABBILDUNG 9. KLEINE BAUSTATIK, GRUNDLAGEN DER STATIK UND BERECHNUNG VON BAUTEILEN, 18. AUFLAGE (VGL. HERRMANN & KRINGS, 2017)	30
ABBILDUNG 10. BLÜHZEITEN FÜR PILZSPOREN (VGL. POLLENWARNDIENST, 2018)	42
ABBILDUNG 11. BRÜSTUNGSHÖHE ABSTURZHÖHE < 12 M (VGL. OIB-RICHTLINIEN 4 – ERLÄUTERUNGEN, 2015).....	47
ABBILDUNG 12. BRÜSTUNGSHÖHE ABSTURZHÖHE > 12 M (VGL. OIB-RICHTLINIEN 4 - ERLÄUTERUNGEN, 2015).....	48
ABBILDUNG 13. ABSTAND GELÄNDER ZUM TREPPENLAUF (VGL. OIB-RICHTLINIEN - ERLÄUTERUNGEN, 2015).....	49
ABBILDUNG 14. ARTEN VON SCHALL (VGL. WWW.BAU-AKUSTIK.COM).....	51
ABBILDUNG 15. ARTEN VON NATÜRLICHEN BELÜFTUNGSMÖGLICHKEITEN (VGL. WHO GUIDELINES, 2009).....	54
ABBILDUNG 16. ELEKTROUNFALLSTATISTIK (VGL. BUNDESMINISTERIUM FÜR WISSENSCHAFT, FORSCHUNG UND WIRTSCHAFT).....	59

Tabellenverzeichnis

TABELLE 1. DARSTELLUNG DER REFERENZWOHNUNGEN	12
TABELLE 2. REFERENZWOHNUNGEN - STATIK	30
TABELLE 3. REFERENZWOHNUNGEN - STANDSICHERHEIT	35
TABELLE 4. REFERENZWOHNUNGEN – BRANDSCHUTZ	37
TABELLE 5. REFERENZWOHNUNGEN - RAUCH- UND ABGASANLAGEN	38
TABELLE 6. REFERENZWOHNUNGEN - WASSEREIN- BZW. AUSTRITTE	41
TABELLE 7. WICHTIGE VERHALTENSREGELN ZUR VERMEIDUNG VON SCHIMMELANSIEDLUNG IN EINER WOHNUNG	43
TABELLE 8. REFERENZWOHNUNGEN – SCHIMMELBELASTUNG, BE- UND ENTLÜFTUNGEN	44
TABELLE 9. REFERENZWOHNUNGEN – FEUERUNGSANLAGE	45
TABELLE 10. REFERENZWOHNUNGEN - BLITZSCHUTZ	47
TABELLE 11. REFERENZWOHNUNGEN – ABSTURZSICHERUNG	50
TABELLE 12. ÜBERSICHT SCHALLDÄMMMAßE (VGL. OIB-RICHTLINIE 5, 2015).....	52
TABELLE 13. REFERENZWOHNUNGEN - SCHALL & LÄRMSCHUTZ	52
TABELLE 14. REFERENZWOHNUNGEN - ENERGIEAUSWEIS.....	53
TABELLE 15. REFERENZWOHNUNGEN - BE- UND ENTLÜFTUNGEN	56
TABELLE 16. REFERENZWOHNUNGEN - BEGRÜNUNGEN UND BEPFLANZUNGEN	57
TABELLE 17. REFERENZWOHNUNGEN - ELEKTRISCHE ANLAGEN.	59
TABELLE 18. CHECKLISTE DER PRÜFPFLICHTEN	65

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
Abs.	Absatz
ARS	Akademie für Recht, Steuern und Wirtschaft
BO	Bauordnung
bzw.	beziehungsweise
ca.	cirka
cm	Zentimeter
dB	Dezibel
et al.	et alii
etc.	et cetera
ggf.	gegebenenfalls
idF	in der Folge
KBE	Kolonienbildende Einheit
kN/m ²	Kilo-Newton pro Quadratmeter
Lt.	laut
m ²	Quadratmeter
MA	Magistratsabteilung
Max.	maximal
Mio.	Millionen
MRG	Mietrechtsgesetz
MVOC	Microbial Volatile Organic Compounds
OGH	Oberster Gerichtshof
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
RIS	Rechtsinformationssystem
S.	Seite
Std.	Stunden
TRVB	Technische Richtlinien Vorbeugender Brandschutz
u. dgl.	Und dergleichen
Vgl.	Vergleiche
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
z.B.	zum Beispiel

Quellen- und Literaturverzeichnis

Amann, Wolfgang & Lugger, Klaus (2016): *Österreichisches Wohnhandbuch*. Studien Verlag, Innsbruck

Austrian Standards (2018): *Normensammlung Immobilienverwaltung*. Austrian Standards Plus GmbH, Wien

Baybutt, Paul (2014): The ALARP Principle in Process Safety. In: *Process Safety Progress*. 33 (1), S. 36-40

Bielefeld, Bert & Wirths, Mathias (2010): *Entwicklung und Durchführung von Bauprojekten im Bestand*. Vieweg + Teubner Verlag, Wiesbaden

Dirnbacher, Wolfgang (2013): *MRG 2013 das Mietrechtsgesetz idF des ZahlungsverzugsG 2013.*, ÖVI, Wien

Hellerforth, Michaela (2006): *Handbuch Facility Management für Immobilienunternehmen*. Springer, Berlin Heidelberg

Herrmann, Andreas & Krings, Wolfgang (2017): *Kleine Baustatik, Grundlagen der Statik und Berechnung von Bauteilen*. 18. Aufl., Springer, Wiesbaden

Hirschfeld, Kurt (2006): *Baustatik, Theorie und Beispiele*. 5. Aufl., Springer, Berlin Heidelberg

Hochleitner, Clara (2017): *Verkehrssicherungspflichten in Wohnungseigentumsanlagen*. Verlag Österreich, Wien

IFM Immobilien Facility Management und Development GmbH (2015): *Prüfpflichten haustechnischer Anlagen*. IFM, Wien

Kirchmayer, Wolfgang (2014): *Wiener Baurecht*. 4. Aufl., Verlag Österreich, Wien

Kothbauer, Christoph & Malloth, Thomas (2013): *Mietrecht*. 2. Aufl., LexisNexis, Wien

Kothbauer, Christoph (2015): *Erhaltung und Wartung im Mietrecht: Wohnrechtsnovelle 2015*. ÖVI Immobilienakademie, Wien

MA 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik (2017): *Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien*. MA 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik, Wien

Malloth et al. (2013): *Immobilienmanagement Österreich*. 5. Aufl., ÖVI Immobilienakademie, Wien

Pech, Anton & Kolbitsch, Andreas (2005): *Wände*. Springer, Wien

Pech, Anton & Jens, Klaus (2005): *Heizung und Kühlung*. Springer-Verlag, Wien

Statistik Austria (2018): *Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik*. Verlag Österreich, Wien

WHO Regional Office for Europe (2009): *WHO guidelines for indoor air quality: dampness and mould*. World Health Organization, Genf

Wurm, Gernot (2018): *Technische Prüfpflichten in der Praxis*. WEKA Verlag, Wien

Zowa, Günter (12.04.2018): Vortrag: *Mieterpflichten – Technische Verantwortlichkeiten im Wohnungsbereich*. ARS, Wien

Gesetze und Verordnungen

Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB), in der Fassung vom 12.09.2018

Bauordnung (BO) für Wien, in der Fassung vom 12.09.2018

Elektrotechnikgesetz (ETG) 1992, in der Fassung vom 10.09.2019

Mietrechtsgesetz (MRG) 1981, in der Fassung vom 12.09.2018

OIB-330.1-003/15: OIB-Richtlinie 1, Mechanische Festigkeit und Standsicherheit,
Ausgabe: März 2015

OIB-330.2-011/15: OIB-Richtlinie 2, Brandschutz, Ausgabe: März 2015

OIB-330.3-009/15: OIB-Richtlinie 3, Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz,
Ausgabe: März 2015

OIB-330.4-020/15: OIB-Richtlinie 4, Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit,
Ausgabe: März 2015

OIB-330.5-002/15: OIB-Richtlinie 5, Schallschutz, Ausgabe: März 2015

OIB-330.6-009/15: OIB-Richtlinie 6, Energieeinsparung und Wärmeschutz, März
2015

ÖVE/ÖNORM E 8001-6-62: Prüfungen – Wiederkehrende Prüfungen und
Außerordentliche Prüfungen, Ausgabe: Jänner 2003

ÖVE/ÖNORM E8001-6-63: Prüfungen – Anlagenbuch und Prüfbefund, Ausgabe:
Jänner 2003

Rechtsvorschrift für Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) 2012, in der Fassung
vom 12.09.2018

Rechtsvorschrift für Hebeanlagen-Betriebsverordnung (HBV) 2009, in der Fassung vom 10.09.2018

TRVB N 116: Brandschutz in Büro- und Wohngebäuden Teil 2 – Betriebliche Maßnahmen, Ausgabe: Mai 2002

Wasserversorgungsgesetz (WVG) 2010, in der Fassung vom 12.09.2018

Wiener Feuerpolizeigesetz (WFPoIG) 2015, in der Fassung vom 21.08.2018

Wiener Heizungs- und Klimaanlagegesetz 2015, in der Fassung vom 27.08.2018

Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002, in der Fassung vom 29.08.2018

Internetquellen

Bauordnungsnovelle (2018): Mindestgröße für Wohnungen,
<https://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/begutachtung/pdf/2018011.pdf> -
abgerufen am 27.08.2018

Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft (2014):
Elektronfallstatistik,
<https://www.bmdw.gv.at/TechnikUndVermessung/Elektrotechnik/Documents/Unfallstatistik2014gesamt.pdf> - abgerufen am 12.09.2018

Magistratsabteilung 37, Baupolizei (2017): Merkblatt für Ansuchen für Klima-,
Lüftungsgeräten und Wärmepumpen,
<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-p61-anlagen.pdf> -
abgerufen am 10.09.2018

Österreichischer Brandschutzkatalog (2017): Naturbrandversuch an
Fassadenbegrünung, http://www.brandschutz.at/BS/BK_17/Adobe/BK_17_56_.pdf -
abgerufen am 12.09.2018

Pilzsporenbelastung, <https://www.pollenwarndienst.at/aktuelle-belastung/pollen-countdown.html>Beilage - abgerufen am 21.08.2018

Schall, <http://www.bau-akustik.com/wissen/luftschall-trittschall-koerperschall.html> -
abgerufen am 21.08.2018

Versicherungsverband Österreich (2017): Jahresbericht 2017,
[https://www.vvo.at/vvo/vvo.nsf/sysPages/xCADACF33211CEB0CC1258288002A6DF7/\\$file/170_VVO_Jahresbericht-2017_RZ2-X3_ES_WEB.pdf](https://www.vvo.at/vvo/vvo.nsf/sysPages/xCADACF33211CEB0CC1258288002A6DF7/$file/170_VVO_Jahresbericht-2017_RZ2-X3_ES_WEB.pdf) - abgerufen am
21.08.2018