CMS
law·tax·future

Rooftop Insights 2026

Aktuelles aus dem CMS Dachgeschoss

Die Vortragenden

Bernt Elsner
Partner

Nikolaus Weselik
Partner

Robert Keisler
Partner

Marlene Wimmer-Nistelberger
Partnerin

Johannes Hysek
Partner

Mariella Kapoun-Reiter
Partnerin

Die Vortragenden

Thomas Hamerl
Partner

Dieter Zandler
Partner

Maximilian Uidl
Associate

Konstantin Kladivko
Associate

Julia Ratz
Associate

Alexander Sommergruber
Associate

Programm

Energierechtliche Bewilligungen und Hürden für Datencenter-Entwicklung
Thomas Hamerl

Die BVergG-Novelle 2026 – ein erster Überblick
Bernt Elsner, Robert Keisler, Julia Ratz

Neue Transparenzregeln für Beihilfen
Marlene Wimmer-Nistelberger

Update Kartellrecht und Investitionskontrolle
Dieter Zandler, Alexander Sommergruber

Vom Außenwirtschaftsgesetz zum Sicherheitsexportgesetz – Was ändert sich wirklich?
Konstantin Kladivko

Die Übernahme bei Großbaustellen – ein Dauerbrenner
Nikolaus Weselik, Maximilian Uidl

Wertsicherungsvereinbarungen bei Bestandverträgen
Johannes Hysek, Mariella Kapoun-Reiter

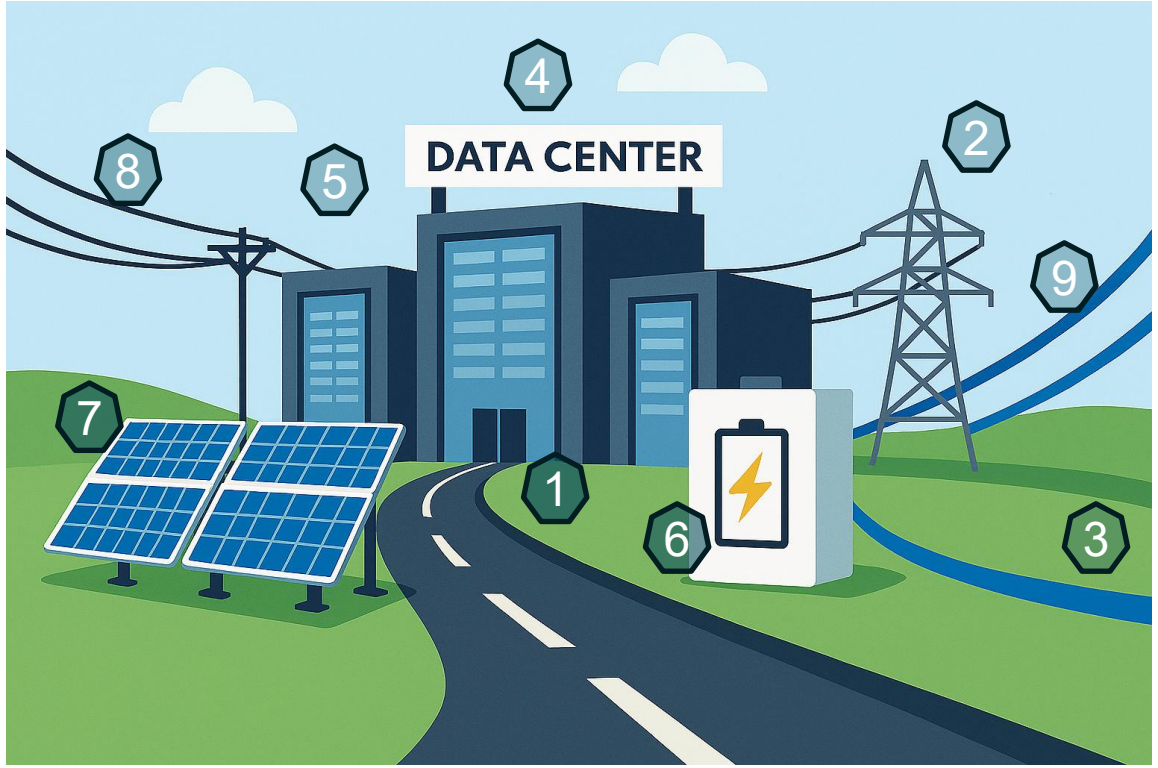
Get-Together

Energierechtliche Bewilligungen und Hürden für Datencenter-Entwicklung

Thomas Hamerl
Partner

Datencenter-Entwicklung, aber bitte mit Juristen

1. Grundstückssicherung + Zufahrt + Widmung
2. Stromnetzanschluss
3. Datenanschluss
4. Baubewilligung, Betriebsanlage, UVP
5. Eigennutzung, Housing oder Hosting-Services



6. Unterbrechungsfreie Stromversorgung: Batterie / Generator
7. Eigene Stromerzeugung: PV, …
8. Stromvermarktung: PPA, OTC, Flexibilität, Engpassmanagement
9. Abwärme-Leitung oder Klimatisierung

1. Wo soll man ein Daten-Center entwickeln?

CMS law·tax·future

Übliche Grundstücksicherung, Flächenbedarf, Internetknoten, Energie

Flächenwidmung und Raumordnung

- **Wien:** Industrie-, Betriebsbaugebiet, ev. Sondergebiet. keine Sonderwidmung nötig. Keine Umwidmungsverfahren.
  Wr. Klimagesetz: sogar alle Gesetzesvorlagen / VO auf klimarelevante Wirkung zu prüfen, insb. Energieversorgung, RaumO, Inanspruchnahme von Boden
- **Stmk:** Standorträume für Fernwärme- oder Fernkälte, Fernwärmeanschlussbereiche. Gewerbe- /Industriegebiet 1 od. 2. Ansuchen um Erstellung Bebauungsplan.
- **Salzburg:** Gewerbe-, Industrie-, erweitertes Wohngebiet, keine Sonderwidmung, Antrag auf Einzelbewilligung möglich.
- **OÖ:** Betriebsbau-/Industriegebiet, keine Sonderwidmung. Anregung auf Änderung der Flächenwidmung möglich. Widmungsneutrale Bauwerke mit VO.

1. Wo soll man ein Daten-Center entwickeln? Flächenwidmung und Raumordnung – Teil 2

- **NÖ:** Betriebs-, Industriegebiet. Verkehrsbeschränkung < 100 Fahrten möglich. Kein Umwidmungsantrag, aber Baulandumlegung. Überörtl. Raumordnungsprogramme für betriebliche Nutzung (uU mögliche Erweiterung bestehender Betriebsgebiete, infrastrukturelle Ausstattung, Standorttypen, Betriebsgröße, Widmungsart)
- **RaumO-Entwurf:** DC > 0,5 ha braucht besondere Widmung,
  > 3ha Standort-VO Bauland Sondergebiet (Größe, Fläche, Höhe).
  + garantierte Stromversorgung, Abwärmenutzung, regionale Entwicklung (Vorrang lokaler Betriebe), Orts- und Landschaftsbild, Artenschutz, Erhaltung wertvolles Grünland, Flächen für landwirtschaftliche Produktion, Baulandeignung

  + binnen 5 Jahren im Flächenwidmungsplan der Gemeinde umzusetzen!

  + Verträge zur Verbesserung der Baulandqualität und Siedlungsstruktur

  Übergangsfrist: Bauantrag bis 23.04.2026

2. Netzanschluss und Netzzutritt

Netzanschluss und Netzzutritt: VNB auf NE 3 bis 7, ÜNB auf NE 1 und 2.

EIWG:

- Umsetzung auf Landesebene fehlt derzeit großteils noch.
- Allenfalls Bewilligung einer Starkstromleitung erforderlich: Leitung, Umspann-, Umform- und Schaltanlagen > 45kV oder Freileitung. Ausnahme: innerhalb der Eigenerzeugung und Direktleitung.
- Leitungsrechte (Starkstromweg).

3. Datenleitung

Netzzugang und Internetzugangsdienst essentiell, aber weniger reguliert

- Kein Recht auf Anschluss, nur auf Internetzugangsdienst für Endnutzer
- Nichtdiskriminierung beim Netzzugang gem veröffentlichten AGBs
- Nur Bereitsteller eines öffentlichen Kommunikationsnetzes haben Leitungs- und Mitbenutzungsrechte
- Kommunikationsnetz innerhalb des Datencenters, s.u.

4. Bewilligungen nach BauO, GewO, UVP-G

UVP-Pflicht: Allein nicht, weil nicht im Anhang des UVP-G

GewO – Betriebsanlage

- Grundsätzlich erforderlich, außer wenn elektrizitätsrechtliche Bewilligung nötig
- Freigestellte DC (=> BauO): keine Feuerungsanlage,
  Verbrennungsmotor ausschließlich zur Notstromversorgung,
  keine externe Be- oder Entlüftung oder Wärmeübertragung

Baubewilligung, Wenn nicht UVP-Pflicht, ElWG oder GewO

- Wien: ja (§60). Nicht bloß Anzeige, keine Ausnahme.
- NÖ: meist Miterledigung der Baupolizei durch BH, wenn Genehmigung gem GewO erforderlich

5. Betrieb / Entwicklung für Betreiber mit Services für Dritte

Hosting:

- Allenfalls ISP => TKG
- Gewerbeberechtigung prüfen

Housing/Co-Location:

- ISP-Dienste? => TKG
- Bereitstellen eines Kommunikationsnetzes?
- Betrieb eines Stromnetzes? => ElWOG

6. Unterbrechungsfreie Stromversorgung

Notstromgenerator

- Gasanschluss?
- Lagerung von Treibstoff

Batterie

- Elektrizitätsrechtliche Erzeugungsanlage vs. Gewerberechtliche Anlage
- Besondere Widmung erforderlich? In NÖ ja.
- Sonstige Vermarktung: OTC (Day-Ahead/ Intraday), Flexibilität, Engpassmanagement

7. Stromerzeugung vor Ort und 8. Vermarktung

- Elektrizitätsrechtliche Erzeugung
- Direktleitung und bei Überschusseinspeisung: Netzzutritt
- Energiegemeinschaft, gemeinschaftliche Erzeugung
- Bei Stromerzeugung mit Feuerungsanlage entfällt die GewO-Befreiung.
  => ElWG, GWG oder GewO?
- **Wien**: Subsidiäre umfassende Prüfung (Kultur, Forst, Berg, RaumO, NSch, Denkmalschutz, Wasserwirtschaft und -recht, öff. Verkehr, Luftraum, Ver- und Entsorgung, Landesverteidigung und Arbeitnehmerschutz.

- Einspeisevertrag= Wenn ja, Stromerzeuger und -händler gemäß ElWG: OTC-Geschäfte
- Bei PPA Stromhändler, aber auch Stromlieferant?

9. Ableitung/Nutzung der Abwärme

EffGG-Pflichten > 0,5 MW

- Fläche, installierte Leistung, jährlicher eingehender und ausgehender Datenverkehr und Menge der im Rechenzentrum gespeicherten und verarbeiteten Daten;
- Effizienz des DC entsprechend Energieverbrauch, Stromnutzung, Temperatursollwerte, Abwärmenutzung, Wasserverbrauch und Nutzung erneuerbarer Energien

Zusätzlich EEff-RL + Bewertungs-VO 2024/1365 an die Europ. Datenbank über Rechenzentren: Berichte der Betreiber je Standort (Housing/Co-Location: mehrere ?)

- Leistungsbedarf in kW, Nutzfläche und Rechnerraumfläche (jeweils in m^2),
- Gesamtenergieverbrauch DC und IT (Zählerpunkte Eingang),
- Wasser, Abwärmenutzung, -temperatur
- IKT-Kapazität Server und Speicher, Datenverkehr

Die BVergG-Novelle 2026 – ein erster Überblick

Bernt Elsner
Partner

Robert Keisler
Partner

Julia Ratz
Associate

Vergaberechtsgesetz 2026

- Vergaberechtsgesetz 2026 wurde am **27.02.2026** kundgemacht (BGBl I Nr 8/2026)
- Novelliert va **BVergG 2018, BVergGKonz 2018 und BVergGVS 2012**
- Gilt in den meisten wesentlichen Punkten seit **01.03.2026**
- **Ab 01.10.2026:** eForms

QR-Code scannen
und für das kostenlose
Webinar anmelden.

Erweiterung des Katalogs besonders schwerwiegender Ausschlussgründe

CMS law·tax·future

§ 78 Abs 1 Z 1 BVergG – Erweiterung des Katalogs um

- Wettbewerbs-beschränkende Absprachen bei Vergabeverfahren
- Ausbildung für terroristische Zwecke
- Amtsmissbrauch
- Vorteilsannahme zur Beeinflussung
- Geschenkannahme und Bestechung von Bediensteten oder Beauftragten
- Verletzung des Amtsgeheimnisses
- Verrat von Staatsgeheimnissen
- Aufforderung zu und Gutheißung von mit Strafe bedrohter Handlungen

Submissionsabsprachen (§ 168b StGB)

- **Rechtskräftige Verurteilung (§ 78 Abs 1 Z 1 BVergG)**
- **Hinreichend plausible Anhaltspunkte (§ 78 Abs 1 Z 4 BVergG)**
- **Schwere berufliche Verfehlung, insb gegen Arbeits-, Sozial- oder Umweltrecht (§ 78 Abs 1 Z 5 BVergG)**

Dieselben Anhaltspunkte dürfen **nicht für Z 4 und Z 5** herangezogen werden (§ 83 Abs 2a BVergG)

Selbstreinigung ohne rechtskräftige Entscheidung

„Neue“ Selbstreinigung gemäß § 83 Abs 2a BVergG bei hinreichend plausiblen Anhaltspunkten für wettbewerbsverzerrende Absprachen (§ 78 Abs 1 Z 4 BVergG) ohne Vorliegen einer rechtskräftigen Verurteilung:

- **Schadenszahlung** bzw Verpflichtung zum Schadensausgleich ist **nicht erforderlich**
- Es genügt eine **aktive, laufende Zusammenarbeit** mit Behörden und Auftraggeber

Spannungsfeld: Nachweis der Zuverlässigkeit vs Verteidigungsrechte

Verpflichtende Kooperation mit dem betroffenen Auftraggeber

Zusammenarbeit nun **explizit auch mit dem öffentlichen Auftraggeber** erforderlich, wobei auch an der Klärung aller Tatsachen und Umstände betreffend die Verfehlung und den **dadurch verursachten Schaden mitzuwirken** ist (§ 83 Abs 2 Z 2 BVergG)

EuGH, C-124/17, *Vossloh Laeis*

Rn 28: Beschränkung auf Maßnahmen, die zur Prüfung der Zuverlässigkeit **unbedingt erforderlich** sind

Rn 31: Übermittlung der Bußgeldentscheidung **sollte ausreichen**

vs

Gesetzesmaterialien

Von sich aus herantreten (insb „Whistleblower"; „Kronzeuge")

Aktives, ernsthaftes und erkennbares **Bemühen**

Unaufgeforderte Vorlage **aller** Unterlagen

Aufklärung von **Hintergründen** und **sonstigen Umstände**

„Vergabesperre“

Kenntnis von einer rechtskräftigen Entscheidung eines Gerichts oder einer Verwaltungsbehörde in Österreich, einem EU- oder EWR-Mitgliedstaat, durch die der Unternehmer von der Teilnahme an Vergabeverfahren ausgeschlossen wurde

(§ 78 Abs 1 Z 12 BVergG)

- **„Kenntnis“** von einer rechtskräftigen Entscheidung
  - Eigenerklärung, dass die Zuverlässigkeit gegeben ist, ist ausreichend
  - Informationen oder Nachweise – etwa durch Wettbewerber – sind zu berücksichtigen
  - **Keine Selbstreinigung** möglich!
- Auftraggeber **kann** von Ausschluss Abstand nehmen, wenn bei **zwingenden Gründen des Allgemeininteresses** auf eine Beteiligung nicht verzichtet werden kann; zB öffentliche Gesundheit (**§ 78 Abs 5 BVergG**)

Änderungen bei der Eignung

Zeitpunkt der Eignung (§ 79 Abs 2 BVergG)

Nachweis zu **späterem** Zeitpunkt als den in § 79 Abs 1 BVergG angeführten möglich (aber jedenfalls vor Zuschlagserteilung); betrifft nicht die **Befugnis**

Eigenerklärung (§ 80 Abs 2 BVergG)

Im USB sind Bewerber/Bieter jedenfalls auch zur Vorlage einer **„eigenen“ Eigenerklärung** berechtigt, im OSB bedarf es dazu einer Festlegung des AG

Mangelhaftes Angebot (§ 138 Abs 4 BVergG)

Fakultativer **Ausscheidensgrund**, wenn im Angebot jegliche Bezugnahme auf Eignung fehlt

Eignungskriterien (§ 20 Abs 5, 6 und 7 BVergG)

Ökologische, soziale & innovative Aspekte können nun auch in **Eignungskriterien** berücksichtigt werden

Erforderliche Subunternehmer (§ 138 Abs 3 iVm § 79 Abs 2 BVergG)

Austausch möglich, sofern dadurch Angebot nicht wesentlich geändert wird

Änderungen bei Schwellenwerten

- **Schwellen als Dauerregelung** im Gesetz
- **Anhebung** der Schwellen
  - **Grenze:** EU-Schwellenwerte
- **Achtung:** Geltende Beträge lassen sich dem RIS derzeit nicht unmittelbar entnehmen
  - Verweise auf Delegierte Verordnungen der Kommission
  - Siehe auch RS des BMJ vom 08.01.2026

Auftrag	OSB ab
Bauleistungen	**5.404.000 €**
Liefer- oder Dienstleistungen (klassische AG)	**216.000 €**
Liefer- oder Dienstleistungen (Sektoren-AG)	**432.000 €**
Liefer- oder Dienstleistungen (BVergGVS)	**432.000 €**
Zentrale öffentliche AG	**140.000 €**
Konzessionen	**5.404.000 €**

Änderungen bei Direktvergaben

CMS law·tax·future

- **Schwellen**
  - **Lieferung/Dienstleistung:** Bis Schwellenwert für zentrale öffentliche AG (140.000 €)
  - **Bau:** 200.000 € (Direktvergabe); 2.000.000 € (Direktvergabe mit Bekanntmachung)
  - **Besondere Dienstleistung:** 200.000 € (Direktvergabe); 300.000 € (Direktvergabe mit Bekanntmachung)
- **Bekanntmachung und Bekanntgabe auf Unionsebene**
  - Wenn der Auftraggeber bei einer **Direktvergabe mit Bekanntmachung** ein **eindeutig grenzüberschreitendes Interesse** feststellt
- **Bemühen um mindestens 3 Angebote oder unverbindliche Preisauskünfte**
  - Bei geschätztem Auftragswert über **50.000 €**
  - **Ausnahme:** Sachliche Gründe stehen entgegen

Änderungen bei Rahmenvereinbarungen

- Rahmenvereinbarung fällt unter den Begriff **„öffentlicher Auftrag“** (§ 2 Z 15 lit a sublit jj BVergG)
  - **„Zuschlagsentscheidung“** und **„Zuschlagserteilung“** auch bei Abschluss einer Rahmenvereinbarung
- Bei Abrufen aus einer Rahmenvereinbarung **mit mehreren Partnern:**
  - Verpflichtende Mitteilung **jeder** Zuschlagsentscheidung an **alle Partner der Rahmenvereinbarung** (Umkehrschluss aus § 143 Abs 2 Z 3 BVergG), jedoch **keine Stillhaltefrist** (§ 144 Abs 1 letzter Satz BVergG)
- **Ab 01.10.2026** sind **Abrufe von 50.000 € oder mehr** aus im OSB abgeschlossenen Rahmenvereinbarungen auch **EU-weit bekanntzugeben** (§ 61 Abs 1 BVergG)

Änderungen im Rechtsschutz und bei den Pauschalgebühren

Grund für die Änderung: **EuGH 14.07.2022, C-274/21 und C-275/21, EPIC**

- Wer einen Antrag auf Nachprüfung und Erlassung einer einstweiligen Verfügung in einem Vergabeverfahren ohne vorherige Bekanntmachung stellt, darf nicht verpflichtet werden, die von ihm angefochtenen Entscheidung zu bezeichnen, wenn die Vergabebekanntmachung noch nicht veröffentlicht wurde.

- Ein Gericht darf nicht zur Ermittlung des Auftragswerts für die Berechnung der Pauschalgebühr verpflichtet sein, wenn es über einen Antrag auf Erlassung einer einstweiligen Verfügung entscheidet und die Entrichtung der Pauschalgebühr eine Antragsvoraussetzung darstellt.

Spezielles Vorverfahren im Rahmen der Nachprüfung

CMS law·tax·future

– Wenn das Vergabeverfahren oder die anfechtbare Entscheidung **nicht bekannt ist**
  - kann der ASt im N-Antrag und EV-Antrag vorerst diese Angaben weglassen – Begründung erforderlich!
  - muss der AG binnen 5 Tagen eine Aufstellung der in Betracht kommenden Vergabeverfahren samt Aufstellung der ergangenen Entscheidungen oder eine Leermeldung vorlegen
  - wirkt ein Antrag auf EV für alle in Betracht kommenden Vergabeverfahren
  - ergänzt der ASt in der Folge seine Anträge

Gilt nur im Oberschwellenbereich!

Änderungen der Pauschalgebühren

- Regelung **nun ausschließlich im BVergG 2018 selbst** (keine Verordnung)
- Pauschalgebühren sind **nicht mehr Antragsvoraussetzung**
- **Sechs Gebührenkategorien** je nach Auftragswert
- Verpflichtung des AG zur Bekanntgabe der für die Gebührenberechnung **erforderlichen Information** in der Ausschreibungsunterlage
- **EV einheitlich 100 €**
- Für jeden **F-Antrag** ist eine Gebühr zu zahlen
- **Ermäßigungen** u.a. für Folgeanträge und bei Anfechtung der Ausschreibung

Neue Transparenzregeln für Beihilfen

Marlene Wimmer-Nistelberger
Partnerin

Transparenz bei De-Minimis Beihilfen

Transparenzregister I

Seit 01.01.2026 müssen alle gewährten allgemeinen (und DAWI) De-minimis-Beihilfen in ein **zentrales Register** eingetragen werden

IT-Anwendung eAidRegister

https://aid-register.ec.europa.eu/home

Eintragung innerhalb von **20 Arbeitstagen** nach Gewährung

Voraussetzung für den Zugang: **EU-Login**

Transparenzregister II

Angaben:

- Beihilfeempfänger
- Beihilfebetrag
- Tag der Gewährung
- Bewilligungsbehörde
- Beihilfeinstrument
- Betroffener Wirtschaftszweig auf der Grundlage der statistischen Systematik der Wirtschaftszweige in der Union („NACE-Klassifikation“)

De-Minimis-VO enthält keine Bestimmungen zur Interessenabwägung (Datenschutz vs. Transparenz) → abzuwarten, ob Prüfung durch EuGH erfolgt

Aufbewahrung und Erhebung

Aufbewahrungspflichten:

- Mitgliedstaaten müssen Aufzeichnungen über alle De-minimis-Beihilfen zehn Jahre ab der Gewährung aufbewahren (Art 6 Abs 3)

Erhebungspflicht vor Gewährung der Beihilfe:

- Es muss erhoben werden, ob in den letzten drei Jahren de-minimis Beihilfen empfangen wurden (z.B. durch Angabe im Förderantrag, siehe Art 6 Abs 4)

Transparenz nach nationalem Recht

Transparenzdatenbankgesetz I

- **Zweck:** Regelwerk über die Verarbeitung von Leistungsangeboten + Leistungsdaten (Mitteilungen, Abfragen, Übermittlungen)
- **Datenquellen der Transparenzdatenbank:** SV-Datenbanken (Dachverband), Materiengesetze, Mitteilungen nach TBDG
- **Mitteilungsinhalt (§ 25 Abs 1):**
  - Zuordnung der Leistung zu einem Leistungsangebot
  - Fördergegenstand
  - Auszahlungs-/Rückzahlungsbetrag (EUR)
  - Zeitpunkt/Zeitraum
  - Leistende Stelle
  - EU-Rechtsgrundlage
  - Daten zum Leistungsempfänger (je nach Empfängerart)

Informationsfreiheit

- Seit 1. September 2025 ist das **Informationsfreiheitsgesetz (IFG)** in Kraft
- Behörden und andere öffentliche Stellen sind verpflichtet, Informationen von allgemeinem Interesse **proaktiv zu veröffentlichen** bzw. auf Anfrage **Auskünfte zu erteilen**

Alle staatlichen Leistungen im Transparenzportal, die nicht an Privatpersonen gehen und über dem Schwellenwert von 1.500 Euro liegen, sind öffentlich einsehbar.

Update Kartellrecht und Investitionskontrolle

Dieter Zandler
Partner

Alexander Sommergruber
Associate

Entwicklungen im Kartellrecht

Legislative Entwicklungen auf EU-Ebene im Jahr 2026:

- **1. Mai 2026**: Inkrafttreten der neuen Technologietransfer-Gruppenfreistellungsverordnung
- Inkrafttreten neuer Leitlinien zur Beurteilung von Behinderungsmissbrauch durch marktbeherrschende Unternehmen (Q3/2026)
- Entwurf Kartellverfahrensverordnung Neu (Novellierung VO 1/2003) (Q3/2026)

- **Leitlinien zur Bewertung von Zusammenschlüssen**:
  - Veröffentlichung Entwurf und öffentliche Konsultation (Q2/2026)
  - Inkrafttreten neue Leitlinien (Q4/2026)

Entwicklungen im Kartellrecht

<u>Rekordgeldbußen in Österreich</u>:

REWE

- REWE pachtete leerstehende Verkaufsflächen in einem Einkaufszentrum ohne FuKo-Anmeldung bei der BWB => **Verstoß gegen Durchführungsverbot**
- <u>OGH verhängte Geldbuße iHv EUR 70 Millionen</u> (ursprünglich EUR 1,5 Millionen)

STRABAG

- 2021 Geldbuße iHv EUR 45,37 Millionen als Kronzeuge
- Ermittlungen der WKStA brachten neue Hinweise auf nicht offengelegte BVH
- Abänderungsantrag der BWB an Kartellgericht: Überprüfung und ggf. Abänderung des rechtskräftigen Beschlusses der Kartellrechtsgeldbuße
- **11. März 2026**: Kartellgericht verhängt nunmehr Geldbuße in Höhe von EUR 146 Millionen (einvernehmliche Verfahrensbeendigung)

Entwicklungen im Kartellrecht

Faire-Wettbewerbsbedingungen-Gesetz (FWBG) in Österreich:

- MPREIS versandte gleichzeitig Zahlungsaufforderungen an Lieferanten von Agrar- und Lebensmittelprodukten
- BWB stellte im Jahr 2023 in 16 Fällen Anträge auf Verhängung von angemessenen Geldbußen gegen MPREIS wegen Verstößen gegen das FWBG beim Kartellgericht
- Kartellgericht hatte Zweifel zur Auslegung der Geldbußenbestimmung des FWBG
- Kartellgericht legte richtlinienkonforme Auslegungsfrage dem EuGH zur Vorabentscheidung vor (C-311/24)
- **Ergebnis**: Keine abschließende Klärung des EuGH
- **ABER**: Geldbuße muss verhältnismäßig, abschreckend und wirksam sein

Entwicklungen im Kartellrecht

No-Poach Vereinbarungen am Arbeitsmarkt:

- Wegweisende Entscheidung der Europäischen Kommission im Fall *Food delivery services* (Fall AT.40795)
- Europäische Kommission verhängte Geldbuße gegen Delivery Hero und Glovo iHv EUR 329 Millionen unter anderem wegen No-Poach Vereinbarungen
- Verstärkte Vollzugspraxis durch nationale Wettbewerbsbehörden:
  - **Italien**: Jänner 2026: Erste Untersuchung wettbewerbsbeschränkender Vereinbarungen am Arbeitsmarkt
  - **Rumänien**: Jänner 2026: Erste Geldbuße iHv EUR 32,15 Millionen aufgrund von No-Poach Vereinbarungen am Arbeitsmarkt
  - **Niederlande**: Februar 2026: Untersuchung aufgrund verbotener Absprachen über Nichtabwerben von Personal im IT-Sektor
  - **USA**: Sammelklage gegen Silicon Valley Unternehmen (z.B. Adobe, Apple, Google, etc.) aufgrund von Absprachen hinsichtlich Nichtabwerben von Personal zwischen 2005-2009

Entwicklungen im Investitionskontrollrecht

CMS law·tax·future

<u>Legislative Entwicklungen</u>:

- **Aktuelles Beispiel für zunehmende Relevanz** der Investitionskontrolle für Transaktionspraxis: Übernahme von Ceconomy (MediaMarkt, Saturn) durch JD.com
- Überarbeitete FDI-Screening Verordnung (Novelle VO (EU) 2019/452)
  - Die im Dezember vereinbarte Fassung wurde im Februar dem Europäischen Parlament vorgelegt
  - Wenn EU-Parlament die überarbeitete Fassung in 1. Lesung annimmt, kann VO im 1. Halbjahr 2026 beschlossen werden
  - **Ziel**: Mindestharmonisierung der Investitionskontrollregime in EU-MS
- **Kernstücke der Reform**:
  - Gemeinsamer Mindestanwendungsbereich für bestimmte Sektoren
  - Prüfung von **indirekten** Investments durch ausländische Personen

Vom Außenwirtschafts-gesetz zum Sicherheitsexportgesetz – Was ändert sich wirklich?

Konstantin Kladivko
Associate

Dual-Use-Güter
Verteidigungs-güter
Kriegsmaterial
Außenwirtschaftsgesetz
Kriegsmaterialgesetz
Sicherheitsexport-Gesetz

Ministerialentwurf zum Sicherheitsexport-Gesetz

CMS law·tax·future

- Einfachere elektr. Antragstellung
- Entkriminalisierung von Meldepflichtverstößen
- Überführung von Voranfragen
- Aussetzung statt Widerruf
- Aufhebung von Waffenembargos

- Neue Hinweispflichten
- Längere Fristen für die Behörde
- Längere Aufbewahrungsfristen
- Rücksendepflicht für alte Bescheide

Fazit: Punktuelle Änderungen, keine großen Erleichterungen

Die Übernahme bei Großbaustellen – ein Dauerbrenner

Nikolaus Weselik
Partner

Maximilian Uidl
Associate

Die Übernahme

CMS law·tax·future

– Relevanz

- **Davor:** Erfüllungsstadium (Verzug, Pönalen, Erfüllungsrisiko grundsätzlich bei AN, Risiko für höhere Gewalt, ÖNORM: Kaution) ***positiv für AG***
- **Danach:** Gewährleistungsstadium (Haftrücklass, Gewährleistungsfristen laufen ***positiv für AN***

– Häufige Streitpunkte/Probleme

- Förmliche, formlose oder faktische Übernahme?
- Wann darf Übernahme berechtigterweise verweigert werden? Übernahmefiktion?
- Begründet die bestimmungsgemäße Nutzung bereits die Wirkungen der Übernahme?
- Übernahme trotz gegenteiliger Erklärung des AG?
- Eigenmächtige Inbetriebnahme/Testung des noch nicht übernommenen Werks durch AG
- Übernahme von Teilleistungen zulässig? Fristen?

– Nutzung <> widersprechende Erklärung

- Faktische Nutzung trotz ausdrücklicher Erklärung, nicht übernehmen zu wollen?
  - Treu und Glauben sprechen für Übernahme
  - **ABER:** Erklärung nach in Österreich hA beachtlich, allenfalls Schadenersatz- und bereicherungsrechtliche Ansprüche

– Zurückweisung der Leistung

- grundsätzlich auch bei geringfügigen Leistungen möglich, außer abweichend vereinbart

Die Übernahme

CMS law·tax·future

– Die Übernahme unter Vorbehalt

- Übernahme unter Vorbehalt der Prüfung
  - zulässig, sofern sofortige Prüfung nicht möglich/ zumutbar (zB keine Dokumentation, Einschulung)
- Übernahme unter Vorbehalt der Verbesserung
  - nur zulässig, sofern beanstandeter Mangel ausdrücklich bezeichnet wird
- unspezifizierter Vorbehalt: wirkungslos

– Relevante Fristen

- GRUG: seit 1.1.2022 gilt Verjährungsfrist für Mängelansprüche ≠ Gewährleistungsfrist
- Standardfall: 3 Jahre plus 3 Monate (§ 933 Abs 3 ABGB, aber keine vertragliche Verlängerung der Verjährungsfrist - § 1502 ABGB)

– Was sollte ich vertraglich regeln?

- Soll die Übernahme **förmlich** oder **formlos** erfolgen?
- Sollen bestimmte **Teilleistungen** vorab übergeben werden?
- Soll der AG oder Nach-/Subunternehmer frühzeitigen Zugang (**Early Access**) haben?
- Soll ein (gemeinsamer formaler) **Probebetrieb** vor Übernahme vorgesehen werden?
- Inwieweit darf der AG das Werk oder Teile davon vor Übernahme **nutzen/testen**?
- **Schiedsgutachter** zur Beurteilung der Übernahmereife?
- Gewährleistungs-/Verjährungsfristen richtig regeln

Welche Übernahmeregelungen gibt es? (Auswahl)

CMS law·tax·future

	ÖNORM B 2110	ÖNORM B 2118	FIDIC Red Book	FIDIC Yellow Book	FIDIC Silver Book
Zweck	Bauverträge	Partnerschaftsmodell	Construction	Plant and Design-Build	EPC/Turnkey Projects
Art	formlos/förmlich	grds förmlich	förmlich	förmlich	förmlich
Probebetrieb	sofern vereinbart, vor Übernahme	sofern vereinbart, vor Übernahme	Durchführung der vertraglich vorgesehenen *Tests on Completion*	sehr detailliert und gestaffelt (bestandene *Tests on Completion)*	bestandene *Tests on Completion*
Einleitung förmlich	schriftlich	schriftlich/ Partnerschaftssitzung	schriftlicher Antrag des *Contractors* frühestens 14 Tage vor Übernahme	Antrag an *Engineer* nach bestandenen Tests frühestens 14 Tage vor Übernahme	Antrag an *Employer* nach bestandenen Tests frühestens 14 Tage vor Übernahme
Übernahmefrist	1 Monat	30 Tage Fiktion	28 Tage nach Antrag (*Certificate* oder Fiktion)	28 Tage nach Antrag + bestandene Tests	28 Tage nach Antrag + bestandene Tests
Verweigerung	nur bei wesentlichen Mängeln, Auflösungsgrund oder fehlenden, vertraglich geschuldeten Unterlagen	nur bei wesentlichen Mängeln, Wandlungsgrund oder fehlenden, vertraglich geschuldeten Unterlagen	bei fehlender Gebrauchstauglichkeit (*substantial Completion*), nicht bestandenen Tests & bei Fehlen wesentlicher Leistungen	bei nicht bestandenen Tests oder fehlender Leistung (*substantial Completion*)	bei nicht bestandenen Tests, fehlender Leistung, fehlenden wesentlichen Dokumenten oder bei nicht betriebsbereiter Anlage
Doku	Niederschrift	Niederschrift	*Taking-Over-Certificate* (TOC)	TOC + Test- & Leistungsnachweise	sehr umfassend (TOC + Test- & Leistungsnachweise)
Mängel	Einbehalt bis zu 3x	Einbehalt bis zu 3x	kein Mängeleinbehalt; *Defects Notification Period* (DNP) + Behebungspflicht	kein Mängeleinbehalt; *Tests after Completion*, DNP + Behebungspflicht (*Performance Certificate*)	kein Mängeleinbehalt, auch bei minor defects; *Tests after Completion*, strenge DNP + Behebungspflicht (*Performance Certificate*)

Wertsicherungs-vereinbarungen bei Bestandverträgen

Johannes Hysek
Partner

Mariella Kapoun-Reiter
Partnerin

Welche Novellen gibt es?

- Zivilrechtliches Indexierungs-Anpassungsgesetz (**ZIAG**)
  - *neuer* § 879a ABGB (Kriterien zur Inhaltskontrolle von Wertsicherungsvereinbarungen)
  - Änderung des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG (Dauerschuldverhältnisse)

- 5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz (**5. MILG**)
  - *neu:* **MieWeG** (Begrenzung der Wertsicherung bei Wohnungsmiete)
  - Änderungen im MRG (neues Befristungsrecht, Fruchtgenuss, Valorisierung)
  - Deckelung der Richtwert- und Kategoriemieten

Warum kam es überhaupt zu den Novellen?

- OGH-Entscheidungen zu Wertsicherungsklauseln (z.B. 2 Ob 36/23t; 8 Ob 37/23h; 10 Ob 15/25s) führten zu Unsicherheit
- Diskussion um Anwendbarkeit des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf Mietverträge - später "Kehrtwende" / Klarstellung
- Regierungsprogramm 2025-2029 kündigte „Klarheit“ zu Wertsicherung an; rasche Umsetzung
- Immobilienmarkt-Befürchtungen: Risiko massenhafter Rückforderungen und „eingefrorener“ Mieten bei Unwirksamkeit

starke Inflation und politischer Druck zur Entlastung im Wohnbereich

rechtliche Unsicherheit rund um Wertsicherungsklauseln (“Wertsicherungskrimi”)

Ziel: Klarheit / Rechtssicherheit bei Indexierung + Begrenzung von Mietzinserhöhungen bei Wohnungsmieten

zusätzlich: Eingriff in Befristungsregeln zur Stabilisierung der Wohnsituation von Mietern

ZIAG: Was wurde geändert? (Kurzüberblick)

- neuer § 879a ABGB: Kriterien zur Inhaltskontrolle von Wertsicherungsvereinbarungen
- Änderung § 6 Abs 2 Z 4 KSchG: Einschränkung des Verbots kurzfristiger Entgeltänderungen bei Dauerschuldverhältnissen

- Inkrafttreten: **01.01.2026**

- § 41a Abs 41 KSchG: auch auf Altverträge anwendbar (Rückwirkung)

ZIAG: neuer § 879a ABGB

- Prüffokus: Bezugnahme auf eine vor Vertragsabschluss liegende Indexzahl ("veraltete Indexbasis")
- Abwägungskriterien:
  - zeitlicher Abstand
  - Zweckmäßigkeit bei Vielzahl gleichartiger Verträge ("Massenverträge")
- keine gröbliche Benachteiligung, wenn zwingende gesetzliche Vorgaben die Berücksichtigung der Vorzeit ohnehin verhindern (z.B. Richtwertsystem)
- wichtig: Mietverträge gelten laut Materialien NICHT als Massenverträge; Garagierungsverträge eher schon

ZIAG: § 6 Abs 2 Z 4 KSchG

- Grundidee bisher: Schutz des Verbrauchers vor Preiserhöhung innerhalb von 2 Monaten ("Festpreisgarantie")
- neu: Ausnahme, wenn Dauerschuldverhältnis darauf angelegt ist, dass Unternehmerleistung nicht binnen 2 Monaten vollständig erbracht wird
- Folge: Für Mietverträge / langfristige Bestandverträge regelmäßig keine Relevanz mehr
- Ziel: Klarstellung der OGH-Rechtsprechung (vgl. 10 Ob 15/25s)

§ 1 MieWeG: Wie funktioniert die Begrenzung?

- gilt für **Wohnungsmietverträge** in **Voll- und Teilanwendung MRG** (Haupt- & Untermiete)
  - § 1 Abs 6 MieWeG: Abs 1 – 4 gelten nicht, wenn es sich um Verträge im Anwendungsbereich des WGG handelt, es sei denn, die Mietzinsbildung erfolgt nach § 13 Abs 4 WGG (Neuregelung trifft "Sofortkäufer" und nachträglich Eigentum erwerbende Mieter)
  - Achtung: auch für andere **Raummieten** möglich (zB Geschäftsräume) à **§ 2 MieWeG** ("einfacher Verweis") à dann aber freiwillige Unterwerfung unter das Begrenzungsregime

    → Vorteil: hohe Rechtssicherheit bzw "anfechtungssicher" hisichtlich Klauselinhalt
    → langfristiges Risiko: Auslegungsfrage, ob Verweis statisch (Fassung bei Vertragsabschluss) oder dynamisch (künftige Änderungen) gemeint ist
- keine "gesetzliche Wertsicherung“: Es braucht weiterhin eine (wirksame) vertragliche Wertsicherungsklausel
- zeitliche Grenze: Anpassung grundsätzlich nur **einmal im Jahr am 1. April**
- Betragsgrenze: Maßgeblich ist Vorjahresinflation (VPI 2020 – Jahresdurchschnitt); volle Valorisierung bis 3%; über 3% wird der Mehrteil nur halb berücksichtigt
  (Bsp: Inflation 4% -> zulässige Mietzinserhöhung [3 + (½) =] 3,5%)
- Zusatzdeckel im § 1 Abs 3 MieWeG:
  - Im Vollanwendungsbereich MRG: 2026 max 1%, 2027 max 2%
  - Im Teilanwendungsbereich MRG: allgemeines MieWeG-Modell (3% + halbe Überinflation)

MieWeG in der Praxis: Parallelrechnung & "Einfrieren"

- bei abweichender (für Mieter nachteiliger) Klausel: Erhöhung nicht früher und nicht höher als MieWeG erlaubt

- wenn Vertrag den 1. April nicht als Termin vorsieht: Erhöhung wird auf nächsten 1. April verschoben und in der Höhe "eingefroren"

- Parallelrechnung:
  - vertragliche Wertsicherung weiterrechnen UND
  - Kontrollrechnung nach MieWeG; zulässig ist das Minimum

- Zusammenspiel mit § 16 Abs 9 MRG (Erhöhungsbegehren / Fristen) ist praxisrelevant und diskutiert (§ 1 Abs 5 MieWeG)

§ 29 MRG: Befristung

- bisher: Mindestbefristung (Wohnungen) einheitlich 3 Jahre
- **neu**: Grundsatz **5 Jahre**
  - Ausnahme 3 Jahre nur, wenn Vermieter bei Befristung kein Unternehmer iSd KSchG ist
  - Von der Neuregelung sind nur Vertragsabschlüsse ab 1.1.2026 erfasst.
- Beweislast für fehlende Unternehmereigenschaft trifft den Vermieter
- auch gesetzliche Verlängerung (§ 29 Abs 3) grundsätzlich 5 Jahre (mit Ausnahme)
- praktisches Risiko: falsche Einschätzung → Befristung unwirksam → Vertrag kann als unbefristet gelten

Auswirkungen auf bestehende Mietverträge (Altverträge)

Indexierung / Wertsicherung

- MieWeG-Begrenzung gilt auch für Altverträge: erste Anpassung frühestens 01.04.2026
- Zeit- / Betragsdeckel greifen auch dann, wenn Vertrag früher / höher vorsieht
- Altvertrag mit bereits erfolgter Valorisierung: "fingierter" Abschlusszeitpunkt anhand des letzten Indexbezugs
- ZIAG-Klarstellungen wirken ebenfalls auf Altverträge (rückwirkend) -> Rückforderungsansprüche gemäß § 4 Abs 3 MieWeG für die letzten 5 Jahre (Verjährung: 3 Jahre ab Kenntnis)

Befristung / Verlängerung

- bestehende 3-Jahre-Befristungen bleiben wirksam
- aber: Verlängerung ab 01.01.2026 (beim Vermieter iSd KSchG) nur mehr min 5 Jahre
- gesetzliche Erneuerung nach Ablauf: grundsätzlich 5 Jahre
- Prüfung der Unternehmereigenschaft wird zum zentralen Risiko- / Streitpunkt

Auswirkungen auf zukünftige Mietverträge (Neuverträge ab 01.01.2026)

CMS law·tax·future

Wertsicherung

- Wertsicherungsklauseln weiterhin möglich, aber im Wohnbereich zwingend begrenzt (MieWeG)
- Empfehlung: Verweis gem § 2 MieWeG für Rechtssicherheit (bewusste Deckelung)
- Bei anderer Klausel: Parallelrechnung + 1. April-Logik berücksichtigen
- KSchG/ABGB: Symmetrie & Transparenz beachten (zB keine "nur nach oben“-Klauseln)

Befristung

- Wohnungen im Voll- / Teilanwendungsbereich: grundsätzlich min 5 Jahre
- 3 Jahre nur bei "kleinem" Vermieter (nicht Unternehmer iSd KSchG); Dokumentation sinnvoll
- Bei WE / Fruchtgenuss: Neuregelung § 2 Abs 1 S 2 MRG für Hauptmiete beachten
- Bewusste Risiko-Steuerung: Fristen, Schriftform, interne Checklisten

Kurzbeispiel

Fall

Wohnungsmietvertrag, vertragliche Wertsicherung würde im November 2026 eine Erhöhung erlauben

Prüfschritte (vereinfacht)

1. Vertragliche Erhöhung zum November 2026 bestimmen
2. MieWeG-Kontrollrechnung (VPI-Jahresdurchschnitt; ggf. >3% halbieren; ggf. § 1 Abs 3 Deckel)
3. Vergleich: zulässig ist der niedrigere Betrag
4. Auszahlung/Verrechnung: Erhöhung erst zum 01.04.2027 möglich – in Höhe des November-Resultats ("eingefroren")

Ergebnis

Zeitpunkt und Höhe werden durch das MieWeG begrenzt: Verschiebung auf den nächsten 1. April und Deckelung nach Kontrollrechnung

Praxis-Checkliste & Kurzfazit

- Anwendungsbereich klären: Wohnungsmiete (MieWeG) vs. Geschäftsraummiete / Vollausnahme
- Wertsicherung: entweder § 2 MieWeG-Verweis (Rechtssicherheit) oder eigene Klausel + Parallelrechnung + 1. April-Logik
- Altverträge: erste Anpassung nach MieWeG frühestens 01.04.2026; bei abweichenden Terminen "Einfrieren"/Verschiebung
- Befristung: idR 5 Jahre; 3 Jahre nur bei nichtunternehmerischem Vermieter
- KSchG: trotz ZIAG und 5. MILG bleiben Symmetrie (keine Einbahn-Indexierung) und Transparenz (§ 6 Abs 3 KSchG) zentrale Unwirksamkeitsrisiken bei Wertsicherungsklauseln

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

CMS Legal Updates subscription service

Sign up now for the free online email alert service delivering commentary, analyses and insights from CMS experts on the legal issues affecting your business, directly to your inbox.
cms.law/subscription

The information held in this publication is for general purposes and guidance only and does not purport to constitute legal or professional advice.

CMS is an international organisation of independent law firms ("CMS Member Firms"). CMS LTF Limited (CMS LTF) is a company limited by guarantee incorporated in England & Wales (no. 15367752) whose registered office is at Cannon Place, 78 Cannon Street, London EC4N 6AF United Kingdom. CMS LTF coordinates the CMS Member Firms. CMS LTF provides no client services. Such services are solely provided by CMS LTF's CMS Member Firms in their respective jurisdictions. CMS LTF and each of its CMS Member Firms are separate and legally distinct entities, and no such entity has any authority to bind any other. CMS LTF and each CMS Member Firm are liable only for their own acts or omissions and not those of each other. The brand name "CMS" and the term "firm" are used to refer to some or all of the CMS Member Firms or their offices; details can be found under "legal information" in the footer of cms.law.

CMS locations:
Aberdeen, Abu Dhabi, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Belgrade, Bengaluru, Bergen, Berlin, Bogotá, Bratislava, Brisbane, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Chennai, Cologne, Dubai, Dublin, Duesseldorf, Ebene, Edinburgh, Frankfurt, Funchal, Geneva, Glasgow, Gothenburg, Gurugram, Hamburg, Hong Kong, Hyderabad, Istanbul, Johannesburg, Kyiv, Leipzig, Lima, Lisbon, Liverpool, Ljubljana, London, Luanda, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Maputo, Mexico City, Milan, Mombasa, Monaco, Mumbai, Munich, Muscat, Nairobi, New Delhi, Oslo, Paris, Podgorica, Poznan, Prague, Reading, Rio de Janeiro, Riyadh, Rome, Santiago de Chile, São Paulo, Sarajevo, Shanghai, Sheffield, Silicon Valley, Singapore, Skopje, Sofia, Stavanger, Stockholm, Strasbourg, Stuttgart, Sydney, Tel Aviv, Tirana, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich.

Further information can be found at **cms.law**