



Das Lagezuschlags-Monopoly

Seite 4

Wohnbau in Wien: zuviel und zu teuer?

Seite 10

Die Wiener BO-Novelle 2018:
Schritte vorwärts und zurück

Seite 14

Helvetia ImmoSchutz

helvetia.at

Sicherheit nach Maß
für Ihre Immobilie.

einfach. klar. helvetia
die Schweizer Versicherung

Sie haben den Plan fürs Bauen. Wir haben den Plan fürs Finanzieren.

Vom Ankauf oder der Errichtung bis zur Sanierung und Verwaltung – unsere SpezialistInnen unterstützen Sie in jeder Phase Ihres Immobilien-Projekts. Wir helfen, Ihre Pläne effizient umzusetzen, damit Sie Ihre Ziele rasch erreichen.



Mag. Roman Eisenmagen

Leiter Gewerblicher Wohnbau
Tel 05 0100 - 11376
roman.eisenmagen@erstebank.at



Dr. Gabriela Hauer

Leiterin Projektfinanzierungen Wohnbau
Tel 05 0100 - 13284
gabriela.hauer@erstebank.at

Liebe Kolleginnen und Kollegen!



Das vielfältige Kongress- und Event-Angebot des ÖVI für 2018 passierte unlängst das Finale: Nach dem überaus erfolgreichen Verwaltertag in Salzburg mit mehr als 300 Teilnehmern wurde nunmehr auch erfolgreich das neue Kongressformat für Bauträger mit dem 1. Stadtentwicklungstag ins Leben gerufen. Zu guter Letzt kann auch das Clubbing mit einem Besucherrekord von 2 300 NachtschwärmerInnen aufwarten.

Nun in der stillsten Zeit des Jahres, heißt es für das ÖVI Team Bilanz zu ziehen und die Planung für 2019 unter Dach und Fach zu bringen. Schon jetzt dürfen wir Ihnen allen ein Save-the-Date ans Herz legen: am 26. September 2019 wird der ÖVI 40 Jahre feiern.

Auf der politischen Ebene ist die Lage derzeit – frei nach einem früheren Bundeskanzler – sehr kompliziert: Das OGH-Urteil zum Lagezuschlag erfordert dringend eine gesetzliche Antwort seitens der Bundesregierung. Doch auf diese wartet man derzeit vergebens. Vielmehr scheint die Bundespolitik

in Geiselhaft der kommenden Wien-Wahl zu sein. Die neue Lagezuschlagskarte der Stadt Wien erzeugt eine hohe Rechtsunsicherheit. Auch die jüngsten Entwicklungen iZm der Wiener Bauordnungsnovelle bereiten Sorge: Statt der angekündigten 50:50 Teilung bei der neuen Widmungskategorie »geförderter Wohnbau« wurde in letzter Sekunde der Anteil auf 2/3 an geförderten Wohnungen angehoben. Auch der Datenschutz hält uns weiter am Laufen: neben den Skurrilitäten rund um das Klingelschild informiert diese Ausgabe über Neuigkeiten zur Videoüberwachung und zum rechtskonformen Betrieb von Facebookseiten.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre, ein gesegnetes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch ins neue Jahr!

Georg Flödl, MA
Präsident ÖVI

MMag. Anton Holzapfel
Geschäftsführer ÖVI

INHALT

COVERSTORY

- 4** Das Lagezuschlags-Monopoly
- MARKT**
- 10** Wohnbau in Wien: zu viel und zu teuer?
- KOMMENTAR**
- 14** Die Wiener Bauordnungsnovelle 2018: Schritte vorwärts und zurück
- KOMMENTAR**
- 16** Zur Videoüberwachung allgemeiner Teile im Wohnungseigentum?
- KOMMENTAR**
- 17** NEU: Datenschutz-Folgenabschätzung für Videoüberwachungen
- KOMMENTAR**
- 18** Facebook-Seiten (»Fanpages«) und die DSGVO – Land in Sicht?

JUDIKATUR

- 20** Weitergabe an eintrittsberechtigte Personen kein Kündigungsgrund
- JUDIKATUR**
- 22** Geschäftsraummiete: das mietrechtliche Erbenprivileg
- JUDIKATUR**
- 25** Kündigung wegen unverhältnismäßig hoher Gegenleistung bei Vermietung an Touristen
- STEUER**
- 27** Vergebühnung von Mietverträgen – Neue Finanzamtspraxis bei Geschäftsraummiets
- STEUER**
- 28** Fruchtgenussrecht und Substanzabgeltung
- 30** EVENTS
- 33** ÖVI INTERN
- 34** SEMINARE

IMPRESSUM

Herausgeber, Medieninhaber und Verleger:

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
1040 Wien, Favoritenstraße 24 / 11
Telefon: (01) 505 48 75 • Fax: (01) 505 48 75-18 • www.ovi.at

Redaktion: Mag. Karin Sammer, Susanne Pircher, BA,
MMag. Anton Holzapfel

Grafisches Konzept: Bernhard Jobst • www.visionmedia.at

Grafische Umsetzung: dolezal:media • www.dolezal.cc

Herstellung: Grasl FairPrint • www.grasl.eu

Offenlegung gem. § 24 Mediengesetz: ÖVI:news erscheinen viermal jährlich als unabhängige, überparteiliche Information des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft in Druckform. **Für den Inhalt verantwortlich:** MMag. Anton Holzapfel. **Druck- und Herstellungsort:** Bad Vöslau. Namentlich gekennzeichnete Artikel müssen nicht die Meinung der Redaktion wiedergeben. Die Redaktion behält sich vor, Beiträge zu kürzen.

Bildnachweise: istock: Cover, S.4., S.6, S. 16., S. 21., S. 22; Jana Madzigon: S. 15; PeterHermesFurian: S. 19; @wildbild: S. 30-31



Das Lagezuschlags-Monopoly

Mit seiner Entscheidung zur Zulässigkeit des Lagezuschlags hat der OGH vor rund einem Jahr eine mittlerweile 24 Jahre währende Rechtspraxis regelrecht aus allen Angeln gehoben und die Beurteilung der Zulässigkeit des Lagezuschlags in ein Vakuum manövriert. **VON KARIN SAMMER**

Tades und Stabentheiner sollten wohl recht behalten, als sie in ihrem 1994 erschienenen Kommentar zum 3. Wohnrechtsänderungsgesetz meinten, dass dieses »am Justizausschuss vorbeimanövrierte Gesetzeswerk der Rechtsprechung und Lehre noch manches aufzulösen geben wird.« Dass dies ein Vierteljahrhundert später Grundsatzfragen der Zulässigkeit des Lagezuschlags auf den Kopf stellen würde, hätte man sich wohl aber nicht träumen lassen. Was ist passiert? In Abkehr zur langjährigen Rechtspraxis hat der OGH in 5 Ob 74/17v vor knapp einem Jahr entschieden, dass die überdurchschnittliche Lage, die Voraussetzung für den Lagezuschlag ist, nicht mehr aus dem im Vergleich zur Normwohnung höheren Grundkostenanteil abzuleiten ist, wie man es bisher getan hat, sondern es bedürfe vielmehr einer Prü-

fung, ob im konkreten Einzelfall die Lage, auf der sich die Wohnung befindet, nach der Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens als besser als die durchschnittliche zu beurteilen sei.

Für noch größere Irritationen sorgte darin die Auffassung des OGH, dass als Vergleichsmaßstab nicht das gesamte Bundesland (im Anlassfall Wien), sondern nur jenes umgebende Gebiet herangezogen werden, das am Wohnungsmarkt als einigermaßen einheitliches Wohngebiet aufgefasst würde. Diese im Ergebnis wohl mehr als umstrittene und zum Teil als völlig haltlos kritisierte Entscheidung hat seither ein Vakuum bei allen beteiligten Verkehrskreisen hinterlassen. Bei den Schlichtungsstellen und Gerichtssachverständigen türmen sich seither die Akten, weil nach wie vor unklar ist, nach →

welchen Prämissen defacto eine Überdurchschnittlichkeit beurteilt werden soll, wenn es nicht (auch) durch einen Grundkostenvergleich erfolgen dürfe.

Wie aus seither veröffentlichten Expertenbeiträgen hervorgeht, sind zwar berechnete Zweifel an der Auslegung des OGH angebracht, ob der OGH deshalb seine Auffassung revidieren wird, bleibt jedoch abzuwarten.

Lag denn eine ein Vierteljahrhundert währende Rechtspraxis tatsächlich so falsch damit, einen Lagezuschlag rechtfertigende überdurchschnittliche Lage dann anzunehmen, wenn der Grundkostenanteil der zu vermietenden Wohnung über jenem lag, der bei der Ermittlung des Richtwertes herangezogen worden ist, sofern sich das Objekt nicht in einem Gründerzeitviertel befindet und dem Mieter die maßgebenden Umstände für den Lagezuschlag spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages in Schriftform bekanntgegeben wurden? Dass man sich hier jahrzehntelang auf rechtlich gesichertem Boden bewegte, wurde nicht zuletzt auch durch die von der MA 25 herausgegebene Lagezuschlagsempfehlungen gestützt.

Die gesetzliche Definition der Durchschnittslage in § 2 Abs 3 RichtWG ist, wie schon der frühen Kommentarliteratur entnommen werden kann, in der Tat nur wenig aufschlussreich. Wie es bereits Tades/Stabentheiner 1994 treffend beschrieben, spiegelte sich an der Definition der Durchschnittslage in § 2 Abs 3 der rechtssystematische Ungeist des Gesetzes in besonders schillernder Weise wider. Eine normative Bedeutung wurde, wie Würth in Würth/Zingher, 20. Auflage 1997, Rz 24 zu § 16 ausführte, (ohne Rücksicht auf die fragliche Verfassungskonformität) lediglich jener die Gründerzeitviertel betreffenden Bestimmungen des § 2 Abs 3, 2. HS RichtWG zugeschrieben. Auch für Dirnbacher (in Richtwertmietzins, 1994:54) stellte die generelle Anordnung des § 2 Abs 3 RichtWG, wonach die durchschnitt-

liche Lage »nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens« zu beurteilen sei, »in Wahrheit eine Leerfloskel dar«. Denn »eine verifizierbare allgemeine Verkehrsauffassung zur durchschnittlichen Lage einer Wohnung« existiere eben so wenig wie die entsprechende »Erfahrung des täglichen Lebens«. Andernfalls wäre es wohl unschwer möglich gewesen, eine inhaltlich determinierte Beschreibung der durchschnittlichen Lage in den Gesetzestext aufzunehmen.

Dirnbacher verwies an anderer Stelle aber auch auf die offene Frage, ob dem im Gesetz jeweils im Zusammenhang mit der »Lage« aufscheinenden Klammerausdruck »Wohnumgebung« eigenständige Bedeutung zukommen soll. Der Ausschussbericht schweigt dazu. Dirnbacher (1994:57f) sah die Beantwortung davon abhängig, ob man aus § 16 Abs 3 MRG den Schluss ziehen will, dass damit die Lage eines Gebäudes ausschließlich durch den Grundkostenanteil der darin befindlichen Wohnungen bestimmt wird oder ob man der Bestimmung lediglich die Bedeutung beimisst, den sich aus (der durchaus subjektiven Bewertung) der Lage bzw. der Wohnumgebung (wiederum auf Grund einer subjektiven Bewertung) ergebenden Zuschlag zu begrenzen. Schließe man sich der letztgenannten Auslegung an (wofür die wortgetreue Interpretation des § 16 Abs 3 MRG spräche) so nähme man gleichzeitig in Kauf, dass die Bewertung vorwiegend nur nach subjektiven Kriterien erfolgen könne.

Gegen diese Auslegung führte Dirnbacher aber schwerwiegende methodische Bedenken ins Treffen. Inwieweit nämlich eine Wohnumgebung als »besser« anzusehen ist als eine andere, basiere weitestgehend auf einer subjektiven Einschätzung. Eine verifizierbare allgemeine Verkehrsauffassung, an der sich die Präferenzen der Marktteilnehmer widerspiegeln, existiere nicht. Deshalb sei auch der Versuch des Gesetzge-

Nachgefragt

Die Problematik um den Richtwert und den Lagezuschlag reduziert sich auf Wien. Dies hat seinen Ursprung im künstlich niedrig gehaltenen Richtwert. Mit 5,58 EUR/m² liegt das Ausgangsniveau bei der Vermietung einer Richtwertwohnung in Wien mehr als 2 EUR/m² unter jenem in der Steiermark (7,70 EUR/m²). Ein Lagezuschlag erweist sich oftmals als einzige Möglichkeit, mit dem Richtwertmietzins in die Nähe eines Marktmietzinses zu kommen. Basis für die Ermittlung des Richtwertes 1994 war, vereinfacht dargestellt, der Herstellungswert einer gut ausgestatteten geförderten Neubauwohnung sowie ein Grundkostenanteil, der sich aus den durchschnittlichen Grundkosten, die im Jahr 1992 den Förderzusicherungen des jeweiligen Landes zugrunde gelegt wurden und mit einem 4 %igen Ertragsanteil in die Berechnung einfließen. 2006 wurde das Richtwertsystem mit dem Deregulierungsgesetz quasi in seiner Berechnungsbasis eingefroren, wodurch auch keine Neufestsetzung mehr erfolgen konnte. Seitdem kann sich der Richtwert nur mehr durch Anpassung an den VPI verändern. Das gilt auch für den zugrundeliegenden Grundkostenanteil, der aktuell 288 EUR/m² beträgt und nicht annähernd den tatsächlichen Durchschnittspreisen entspricht, die im Schnitt mindestens doppelt bis dreifach so hoch liegen. Dieser Wert bildet aber die Basis für die Berechnung des Lagezuschlags, der aus der Differenz zum tatsächlichen Grundkostenanteil der jeweiligen Wohnung ermittelt wird. Lügen dem Richtwert reale durchschnittliche Herstellungs- und Grundkosten zugrunde, würde sich die Ausgangsbasis des Richtwertes auf etwa 9 EUR/m² erhöhen, die Lagezuschlagsfrage würde sich damit aber weitgehend erübrigen.

Faktencheck: Ist eine Entfernung von mehr 350 m zur nächsten U-Bahnstation in Wien durchschnittlich?

Eine 350 m entfernte U-Bahnstation sei, so der OGH, keine verkehrsgünstige U-Bahn-Anbindung. Vergleichsmaßstab sei dabei nach Feststellungen des Rekursgerichts nicht das gesamte Stadtgebiet, sondern maximal der Bezirk – der OGH meinte sogar, es seien die innerstädtischen Gebiete mit der dafür typischen geschlossenen und mehrgeschossigen Verbauung. Was es mit diesen 350 m auf sich hat, bleibt für den Leser unergründlich. Uns interessiert dennoch die Frage, ob es wirklich den tatsächlichen Verhältnissen entspricht, dass eine U-Bahnstation durchschnittlich nicht mehr als 350 m entfernt ist. SV Mag. Georg Strafella ist der Frage nachgegangen und hat dazu eine Abfrage in Auftrag gegeben, die alle Adresspunkte (rund 286.000) in Wien auf ihre Entfernung (Gehdistanz) zur nächsten U-Bahnstation ausgewertet hat. Auf Bezirksebene heruntergebrochen zeigte sich allerdings, dass ausschließlich im 1. Bezirk die durchschnittliche Entfernung zur nächsten U-Bahn mit rund 315 m in dieser Bandbreite liegt – in allen übrigen Bezirken liegt die durchschnittliche Entfernung mitunter deutlich darüber. Auf ganz Wien bezogen beträgt die Entfernung sogar rund 1.764 m. Empirisch entspricht es daher nicht den faktischen Gegebenheiten, dass eine Entfernung von 350 m üblich und damit als max. durchschnittlich anzusehen ist – das gilt weder für Wien, noch im 5. Bezirk (rd. 787 m) und auch nicht bezogen auf alle innerstädtischen Bezirke zusammen.



bers, so Dirnbacher (1994:96), das Kriterium der Lage durch die Bezugnahme auf den Grundkostenanteil zu objektivieren, im Ansatz durchaus richtig. Denn sähe man nämlich von den individuellen Präferenzen ab, stelle der Marktwert einer Liegenschaft in der Tat das einzige Kriterium für die Einschätzung der Lage und der Wohnumgebung dar, da sich die Liegenschaftspreise nicht nach subjektiven Maßstäben, sondern an der Nachfrage orientieren. 25 Jahre lang ist die Rechtspraxis aus guten Gründen der ersteren pragmatischen Auslegung gefolgt. Mit dem OGH-Urteil scheint nun das Pendel in die andere Richtung umgeschlagen zu haben.

Zum Referenzgebiet

In höchsten Maße kritikwürdig sind aber die Ausführungen des OGH zu dem aus seiner Sicht als Vergleichsmaßstab heranzuziehenden Referenzgebiet. Um eine konkrete Lage (Wohnumgebung) als »besser oder schlechter als durchschnittlich« zu beurteilen, bedarf es natürlich eines wertenden Vergleichs mit anderen Lagen. Womit soll nun das konkrete Wohngebiet verglichen werden, etwa dem gesamten Stadtgebiet, dem Bezirk? Der OGH vertritt überraschend den Standpunkt, dass für die Beurtei-

lung der Durchschnittlichkeit einer Lage auf jene Teile des Wiener Stadtgebiets abzustellen sei, die sich einander in der Verkehrsauffassung in ihren Bebauungsmerkmalen gleichen und daher ein einigermaßen einheitliches Wohngebiet darstellen (z.B. die innerstädtischen Gebiete mit der dafür typischen geschlossenen und mehrgeschossigen Verbauung). An dieser Auslegung wurden sogar gewichtige Zweifel von Seiten jener laut, auf deren Ausführungen sich der OGH in seiner Entscheidung größtenteils stützte. Eine verallgemeinerungsfähige Betrachtung zur Ermittlung der »durchschnittlichen Lage« in Wien kann nur geografisch zum Referenzgebiet Wien (=Bundesland) vorgenommen werden. Die Tatsache, dass der Richtwert als Basiswert für die Ermittlung des Richtwertmietzinses für die mietrechtliche Normwohnung auf Bundeslandebene festgesetzt wird, bedinge geradezu, dass jede zuschlags- oder abschlagsbegründende Abweichung bei dem Wohnwertmerkmal Lage ebenfalls vom Bundesland-Standard aus beurteilt werden müsse, so Schinnagl (wobl 2018,268). Nicht andere kleinräumige Lagen (Wohnumgebungen) mit der gleichen Bebauungsart in Wien sind zum wertenden Vergleich heranzuziehen, sondern vielmehr das Referenzgebiet Wien als Gesam-

tes. Wie auch Vonkilch (wobl 2018/71) völlig richtig anführt, ist auch aus den Materialien zum 3. WÄG nichts zu einer freihändigen »Ermittlung« irgendetweller »einigermaßen einheitlicher Wohngebiete« nach der »Beurteilung des Wohnungsmarktes« abzuleiten. So meint auch Kothbauer (immolex 2018/25), dass »vor dem Hintergrund eines für das gesamte Bundesland einheitlichen Richtwerts und eines ebenso landesweit einheitlichen durchschnittlichen Grundkostenanteils also im Sinne der bisher herrschenden Lehre eine sachgerechte Beurteilung der Lagequalität nur in einer auf das gesamte Bundesland bezogenen (absoluten) Betrachtung angestellt werden kann.« Die vom OGH gebotene Auslegung eines Referenzgebiets habe Marktverzerrungen in Gestalt eines inversen Preisgefüges zur Folge, was dazu führen kann, dass es z.B. Lagezuschläge für periphere Lagen, nicht aber für qualitativ höherwertige Wohnlagen in innerstädtische Lagen gäbe, weil etwa hier die Infrastruktur als typisch und damit als durchschnittlich gelten würde.

Lagezuschlagsempfehlungen auf dem Prüfstand

Genau diese Problematik zeigt sich nunmehr u.a. auch in der von der →

MA 25 neu überarbeiteten Lagezuschlagskarte. Der Versuch, die Vorgaben des OGH in der Berechnung zu berücksichtigen, führt zu äußerst fragwürdigen und obskuren Ergebnissen.

Basis für die Überarbeitung war zunächst, das Stadtgebiet in drei Zonen mit jeweils vergleichbarer Bebauung (locker, mittel, dicht) einzuteilen. In jeder dieser drei Zonen wurden dann sechs Merkmale zur Beurteilung herangezogen: öffentlicher Verkehr, Bildungseinrichtungen, ärztliche Versorgung inklusive Apotheken, Geschäftslokale, Grünraum, aber auch der Grundkostenanteil. Um zu einer Durchschnittlichkeit zu gelangen, sei jedes der Kriterien 1. bis 5. je Adresse mit 0 bzw. 1 bewertet worden, wobei eine Erreichbarkeit innerhalb eines Radius von 350 Metern zugrunde gelegt wurde. Um eine Ermittlung der durchschnittlichen Wohnumgebungen zu ermöglichen, wurden diese Bewertungen auf Zählgebiete zusammengefasst und unter Berücksichtigung

der Grundkostenanteile ein Mittelwert gebildet. Dadurch entstanden Unterteilungen in jeder Zone, wobei nur in Lagen, die einen besseren Wert als den Mittelwert aufweisen, Lagezuschläge empfohlen werden.

Die jubelnden Aussendungen der Mietervertretungen, in denen die neue Lagezuschlagsempfehlung als sachgerecht und den Erfahrungen des täglichen Lebens entsprechend gepriesen wurde, sind wohl primär dem Umstand geschuldet, dass sich darin die Gebiete, in denen bisher Lagezuschläge ausgewiesen wurden, massiv reduziert haben (bisher gab es in 42 % aller Zählgebiete keinen Zuschlag, nunmehr sind es 67 %).

Freilich, diese Karte hätte aus Vermietersicht um einiges schlimmer aussehen (nach dem Urteil des OGH ist ja im Prinzip alles strittig) und noch mehr graue Durchschnittslagen aufweisen können, aber mit der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens lassen sich die Ergebnisse sicher nicht in Einklang bringen.

Wie sich zeigt, führt diese Methodik im Ergebnis zu massiven Marktverzerrungen und zu vollkommen unplausiblen, einem jedem Alltagsverständnis widersprechenden Ergebnissen. Wie soll es denn mit der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vereinbar sein, dass etwa flächendeckend in den zum Gürtel gerichteten Hälften des 6., 7., 8. und 9. Bezirks die »Lage« nur mehr durchschnittlich sein soll? Will man ernsthaft behaupten, dass sich die Versorgung mit Verkehrsinfrastruktur, medizinischen Einrichtungen, Schulen, Nahversorgung, Grünraum udgl. in diesen Bereichen in der Tat wesentlich von den ringnäheren Teilen dieser Bezirke unterscheiden? Dies gilt beispielsweise auch für die Umgebung rund um den Hammerlingpark im Herzen des 8. Bezirks, die keine Lagezuschlagsempfehlung mehr rechtfertigt, obwohl hier wohl ohne große Anstrengung jede Menge wohnwertrelevanter Lagekriterien ins Treffen geführt werden können. →

...optimal versichert

Professionelle Betreuung für Immobilientreuhänder und Klienten



Innovative Versicherungslösungen
Rechtsbeistand im Schaden
Schulung Ihrer Mitarbeiter in Versicherungsfragen
Internationale Verbindungen

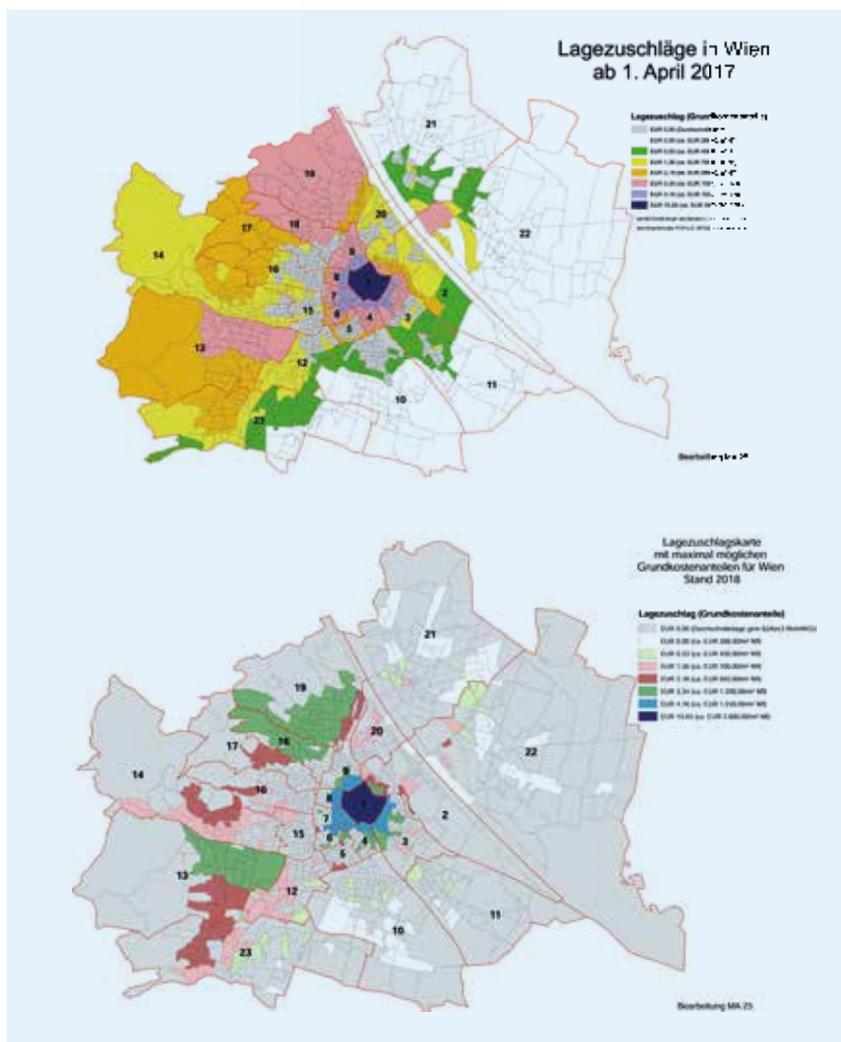
Ihr persönlicher Berater:



Geschäftsführer
Herbert Jindracek

con | **secura**
Versicherungsmakler- und beratungsgesellschaft m.b.H.

1030 Wien, Gärtnergasse 8 / 4
Tel: 01/7151999 Fax: 01/715199919
e-mail: office@consecura.at www.consecura.at



Die Grenze zur Durchschnittslage verläuft ein paar Straßen weiter entlang der Strozzigasse, wo paradoxerweise die eine Straßenseite als nur durchschnittlich und keine Empfehlung enthält, die andere Straßenseite mit einem Lagezuschlag 4 EUR/m² ausgewiesen ist. Glücklicherweise ist, wer auf der richtigen Straßenseite wohnt. Unplausibel sind die Ergebnisse nicht nur für weite Teile des 6. bis 9. Bezirks. Nur mehr durchschnittlich ist beispielsweise auch die Umgebung entlang der Böcklinstraße im 2. Bezirk, auch wenn der Wohnwert dieser Wohnlage u.a. durch seine unmittelbare Nähe zu den weitläufigen Grün- und Erholungsgebieten des Praters als überdurchschnittlich anzusehen sein wird. Demgegenüber geht die Lagezuschlagskarte erstaunlicherweise in Teilen Meidlings, etwa entlang der vierspurigen Edelsinnstraße (1,36 EUR/m²), oder am Matzleinsdorferplatz (2,18 EUR/m²)

oder in Teilen des 15. Bezirks etwa in der Gablenzgasse auf der Höhe der Schmelz von einer Überdurchschnittlichkeit aus, in der mit einem Lagezuschlag von EUR 1,36 gerechnet werden darf.

Von Seiten Sachverständigen wird vorgebracht, dass die Kriterien, worauf die Berechnungen letztlich abstellen, über weite Teile nicht nachvollziehbar sind. Vor der unreflektierten Übernahme dieser Empfehlungen ist aber jedenfalls zu warnen.

Auch wenn sich die Schlichtungsstelle bei Mietzinsprüfungen auf die Empfehlung der MA 25 stützen wird, kommt der lediglich schematisierten Lagezuschlagsempfehlungen – wie der Name schon sagt – kein normativer Charakter zu. Bei einem gerichtlichen Mietzinsüberprüfungsverfahren sind die Lagezuschlagsempfehlungen gegenüber eines konkreten, auf die maßgeblichen Umstände ab-

stellenden Sachverständigengutachten unbeachtlich.

Die Krux mit der Lage

Methodisch und empirisch ist dieses bedeutende, aber objektiv schlichtweg schwer fassbare Lagemerkmal kaum in den Griff zu bekommen. So stellt es keine schwere Übung dar, verschiedenste Kriterien zu formulieren, die der Beschreibung einer Lagequalität oder Standorteigenschaften dienlich sind. Ob das nun die Anbindung an den öffentlichen oder individuellen Verkehr ist, der Grünflächenanteil oder die Nähe zu Erholungsgebieten, die Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Lebens, die soziale, gastronomische und kulturelle Infrastruktur, das soziale Milieu, das Image, die Citynähe, oder ein gepflegtes Straßenbild. Diese Liste könnte man noch beliebig lang fortsetzen. Damit ist aber noch nichts über die Durchschnittlichkeit oder Überdurchschnittlichkeit einer Lage gesagt. Das wirkliche Problem besteht vielmehr darin, die für die jeweilige Lage maßgeblichen Faktoren methodisch in eine auch nur annähernd objektivierbare Gesamtsystematik zu bringen.

Einer gelebten Rechtspraxis, die bei aller Komplexität im Wesentlichen funktioniert hat, die Rechtsgrundlage zu entziehen, ist das eine, so Vonkilch (wobl 2018,71). Das Dilemma liegt darin, dass dem kein alternatives System mit auch annähernd festen Konturen gegenübersteht. Wem ist angesichts dessen noch zu verdenken, nur mehr befristet zu vermieten?

Eine Gruppe von Sachverständigen arbeitet derzeit an der Ausarbeitung eines Bewertungsschemas, das eine sachgerechte Beurteilung erleichtern soll. Allen Betroffenen ist bis auf weiteres anzuraten, die wohnwerterhöhenden bzw. die positiv wertbeeinflussenden Umstände möglichst konkret, detailliert und umfassend im Mietvertrag darzustellen. ♦



OIZ



ÖSTERREICHISCHE IMMOBILIEN ZEITUNG

Das führende Informationsmedium der heimischen Immobilienbranche
SERIÖS – VERSTÄNDLICH – ÜBERSICHTLICH

Monatlich erreicht die OIZ

- alle Immobilienmakler
- alle Hausverwaltungen
- alle Bauträger

Kontakt

Andrea Ipsmiller

M +43 (0)664 422 04 52

E andrea@ipsmiller.net

www.oiz.at

Wohnbau in Wien: zu viel und zu teuer?

EXPLOREAL – die aktuelle Bauträgerdatenbank zeigt zum ersten Mal in einer exklusiv für den ÖVI erstellten Auswertung, was an Bauträger-Projekten auf Wien zukommt. Und das ist nicht wenig. Jetzt stehen Bauträger vor einer neuen Herausforderung.

VON MATTHIAS GROSSE



Matthias Grosse ist gemeinsam mit Alexander Bosak Gründer und Geschäftsführer der EXPLOREAL GMBH

Selbst wenn man mit halbverschlossenen Augen durch Wien geht, kann man es sehen: »In Österreich wird so viel gebaut wie nirgendwo sonst in Europa«, besagt wie zur Bestätigung auch eine aktuelle internationale Studie von Deloitte (derStandard, 27. September 2018).

Als Folge davon sind die Grundstückspreise und Baukosten in den letzten Jahren stark gestiegen. Die Leistbarkeitsgrenze von Eigennutzern hingegen nicht in einem vergleichbaren Ausmaß. Anleger und institutionelle Investoren setzen angesichts (noch) anhaltend niedriger Zinsen auf immer geringere Renditen. Die Margen der Bauträger sinken, die Konkurrenz nimmt zu. Schon ist von »besorgniserregenden« Verkaufspreisen und einer »Überhitzung« des Marktes die Rede (derStandard, 13. August 2018).

Welche Projekte gibt es in Wien?

EXPLOREAL hat sich in diesem Umfeld zum Ziel gesetzt, speziell für Bauträger, Banken und Investoren erstmalig sämtliche aktuelle Wohnbau-Projekte mit allen relevanten Informationen in einer Datenbank zu sammeln und damit einen möglichst vollständigen Marktüberblick zu bieten. Damit können nun Entwicklungen besser abgeschätzt,

Vergleichsprojekte im Detail durchanalysiert und eigene Projekte zielgerichteter entwickelt werden.

Die Web-Applikation ist seit Sommer 2018 für Wien online und beinhaltet bereits über 1.000 Bauträger-Projekte. Abrufbar sind Wohnungen in einem Neubau, Zu- oder Ausbau sowie nach durchgreifender Sanierung mit mindestens fünf neu geschaffenen Wohneinheiten. Die Daten gehen bis maximal zum Fertigstellungsjahr 2015 zurück und umfassen auch Projekte, wo erst das Grundstück durch den Bauträger angekauft wurde und die noch nicht öffentlich bekannt sind. Neben der Bauträger-Website als primärer Datenquelle werden sämtliche relevante öffentlich zugängliche Quellen herangezogen wie insbesondere Kaufverträge aus dem Grundbuch, Immobilienplattformen, Baugenehmigungen, Fachpublikationen, Firmenbuch, Gewerberegister, Vor-Ort-Begehungen, Mystery-Shopping und Bautafeln.

Die neue Datentransparenz bringt das »gläserne« Projekt

Verdichtet man die Daten der vorhandenen Objekte auf »das typische Durchschnittsprojekt«, gewinnt man einen Eindruck, was in Wien derzeit im Wohnbau gebaut und angeboten wird: Das durchschnittliche Projekt →

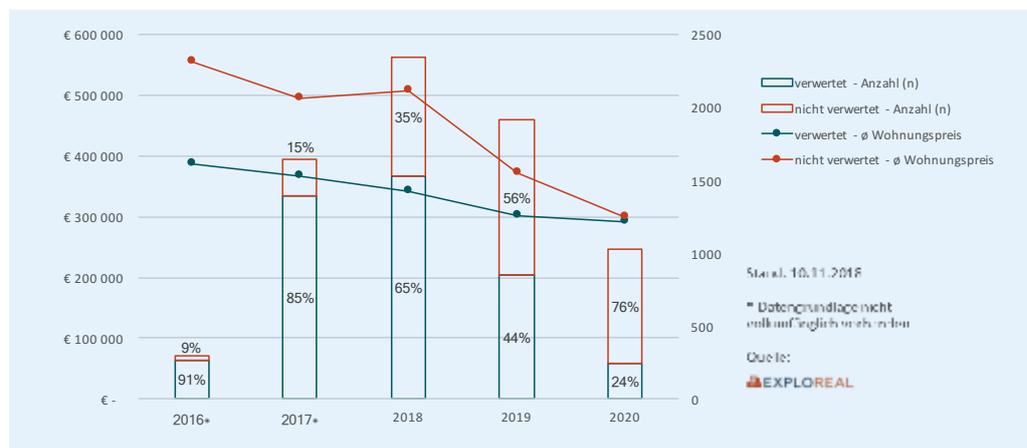


Abb. 1: Wohnungspreise (Angebotspreise für Eigennutzer) nach Fertigstellungsjahr

hat 74 Wohnungen. Im Ankauf beträgt der Grundkostenanteil rund 1.200 EUR/m² Nutzfläche. Der Medianpreis der 4.264 aktuell zum Verkauf angebotenen Bauträger-Wohnungen liegt bei 4.870 EUR/m² WEG-Nutzfläche, die mittlere Wohnfläche bei nur 64,50 m².

Nicht alle Grafiken zeigen notwendiger Weise nach oben (siehe Abbildung 1): Die absoluten Angebotspreise von derzeit auf dem Markt befindlichen bzw. von bereits verwerteten Wohnungen sinken markant. Die m²-Preise steigen freilich, woraus sich einmal mehr immer kleinere Wohneinheiten ableiten lassen. An dieser Preisentwicklung zeigt sich auch, wie Bauträger auf das Marktumfeld reagieren. Während sofort verfügbare Wohnungen durchschnittlich um knapp 100.000 Euro über den Preisen der verwerteten Wohnungen liegen, werden Wohnungen in der Vorverwertung schon zu deutlich günstigeren Preisen angeboten.



Abb. 2: HWB-Klassen nach Fertigstellungsjahr

Stellvertretend für den Trend zu immer qualitativvolleren Projekten sei der HWB-Wert herangezogen (siehe Abbildung 2): Insbesondere im geförderten Bereich, aber auch bei den gewerblichen Bauträgern, steigt der Anteil an energieeffizienten Gebäuden weiter an.

Projekte in der Pipeline

Die Anzahl der Wohnungen, die in den nächsten Jahren auf den Markt

kommen werden, ist deutlich im Steigen begriffen (siehe Abbildung 3). Während 2019 ähnlich viele Wohnungen fertig werden wie im Jahr 2018, sind aktuell deutlich mehr Wohnungen mit einem Fertigstellungsjahr 2020 bereits publik gemacht. Freilich kann es hier noch Verzögerungen geben, dazu kommen allerdings noch einmal so viele Wohnungen, die ein späteres oder noch gar kein Fertigstellungsjahr aufweisen. In EXPLOREAL sind zudem →

Mit **IGEL** ist mein Erfolg programmiert!

Seit 1988.



IGEL Software



Finanzmanagement Immobilienmanagement

www.IGEL.at

A | CZ | D | HU | HR | PL | RO | SK | SL



Österreichischer Verband
der Immobilienwirtschaft | Partner
www.ovi.at



ORACLE Gold
Partner

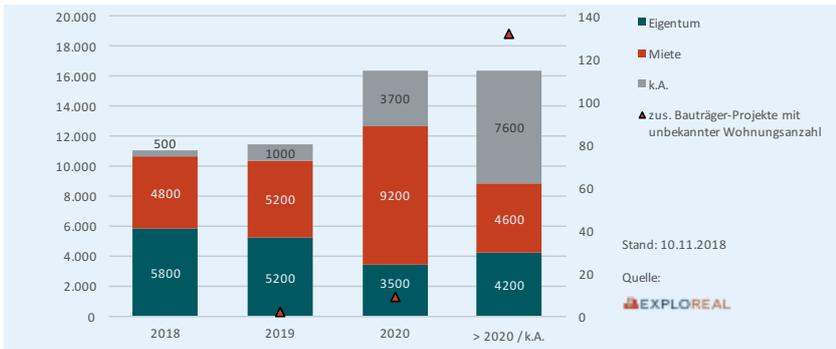


Abb. 3: Bauträger-Wohnungen nach (geplantem) Fertigstellungsjahr sowie Anzahl zusätzlicher Projekte

Projekt	Bauträger	(geplante) Fertigstg.	Anzahl Whg.	Eigentum freifinanziert	Eigentum gefördert	Miete freifinanziert	Miete gefördert
Danube Flats	S+B / Soravia	2021	590	550	40	-	-
Siemensacker Wohngarten	SOZIALBAU	2020	579	-	-	-	579
Carrée-Atzgersdorf	Investor – United Benefits	2020	550	550	-	-	-
Marina Tower	Heimbau / Neue Heimat / Neues Leben	Q1 2020	525	-	-	-	525
Trilliple	BUWOG / IES	2021	511	511	-	-	-
Laendyard	ARE / Soravia	2021	500	500	-	-	-
DC Tower 2	CA Immo / J&P	Q3 2018	490	270	220	-	-
Park-Living SP64	S+B / CommerzReal	2023	470	-	-	-	470
	BUWOG	Q2 2020	423	423	-	-	-
	Haring	2020	408	408	-	-	-

Abb. 4: Die Top 10 der größten aktuellen Wohnbauprojekte (Quelle: EXPLOREAL, Stand: 10.11.2018)

Durchschnitte EUR je Einheit

Projekt	Adresse	Bauträger	gepl. Fertigstellung	Wohnungen
Anton	1030 Anton-Kuh-Weg 5	Raiffeisen	Q3 2019	73
Tralalaa 10	1100 Biererlgasse 24-28	wohngut	Q3 2019	45
Martinstraße 9	1180 Martinstraße 9	C & P	Q3 2019	37
MEXO City Homes	1020 Engerthstraße 187	ARE / Areos	Q2 2019	35
Nord Star Living	1020 Ernst-Melchior-G. 2	STRABAG	Q1 2019	117
Aumühle	1230 Schreckgasse 26	Haring	Q1 2019	64
Schweidlgasse 34	1020 Schweidlgasse 34	KIBB3	Q1 2019	36
Siebzehn	1170 Steinerlgasse 17	CF Invest	Q1 2019	20

Abb. 5: Die Top der vollständig vorverwerteten Eigentumsprojekte (Quelle: EXPLOREAL, Stand: 10.11.2018)

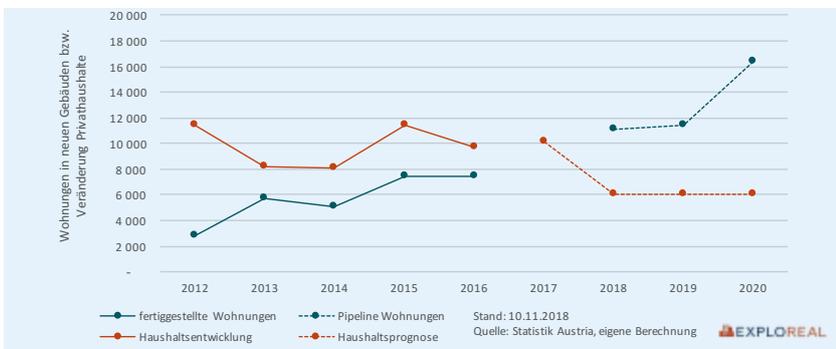


Abb. 6: Wohnbauentwicklung im Vergleich zur Haushaltsentwicklung

rund 150 weitere Projekte in der Pipeline erfasst, wo noch nicht einmal die geplante Wohnungsanzahl feststeht.

Deutlich ist aus der Pipeline auch ein Trend zur Errichtung von Mietobjekten ablesbar. Die größten Projekte setzen allerdings stark auf den Eigen-

tumswohnungsabverkauf (siehe Abbildung 4).

Einige der nächstes Jahr fertig zu stellenden Projekte schaffen auch in einem schwierigen Umfeld das Kunststück, bereits heute komplett ausverkauft zu sein (siehe Abbildung 5). Welchen Anteil neben der Qualität des Projektes und der Lage auch die Preisgestaltung daran hat, kann freilich erst mit einer tiefergehenden Analyse eruiert werden. Dazu kann in EXPLOREAL auch der womöglich besonders günstige Grundkostenanteil beim Ankauf der Liegenschaft näheren Aufschluss über den jeweiligen Projekterfolg bringen.

Wer wird gewinnen?

Stellt man die Pipeline der geplanten Wohnungen mit der aufgrund der Bevölkerungsprognose hochgerechneten Haushaltsentwicklung gegenüber (Abbildung 6), wird deutlich, dass die Zeit der Wohnungsknappheit zu Ende geht. Schon 2018 kommen deutlich mehr Wohnungen auf den Markt, als neue Haushalte erwartet werden. Der oft zitierte Nachholbedarf aus der Vergangenheit dürfte spätestens 2020 gedeckt sein.

Damit stellt sich immer mehr die Frage, welche Projekte erfolgreich sein werden und wo die Verwertung länger dauern oder der Preis nachgeben wird. Schon jetzt wird klar, dass mit der richtigen Projektkonzeption, einem passenden Pricing und einer abgestimmten Zielgruppenansprache je nach Lage und Projektqualität sehr hohe Vorverwertungsquoten erzielt werden können. Andererseits bleiben auch »Ladenhüter« jahrelang leer. Im Bereich leistbares Wohnen wird kein Problem mit der Nachfrage zu erwarten sein, aber auch hier stellt sich angesichts der Baukostensteigerung zunehmend die Frage, wo die Leistungsgrenze liegt.

Für den Projekterfolg wird in Zukunft in einem enger werdenden Markt die Information und sorgfältige Analyse über das lokale Marktumfeld immer mehr zum entscheidenden Faktor. ♦



Profitieren Sie von unserem langjährigen Know-How und Ihren Sonderkonditionen!

- Media- und crossmediale Kampagnenplanung
- Print-, Online und Out-of-Home
- Textierung für PR und Advertorials
- Grafik & Design
- Softwarelösungen für die Immobilienwirtschaft



IHR PARTNER FÜR IMMOBILIENMARKETING

www.iwb.at · 01/230-53-0 · office@iwb.at

Das volle Programm
für Hausverwalter mit

#CONTMANAGER/CRM

#CONTWEB

#CONTSCAN

#CONTARCHIV

#CONTSAFE

#CONTAPP

Alles im Griff!

CONTHAUS[®]
Immobiliensoftware



conthaus@kontakt.at

www.conthaus.at

Die Wiener Bauordnungsnovelle 2018: Schritte vorwärts und zurück

Am 22. November wurde mit der Wiener Bauordnungsnovelle ein sehr heterogenes Paket beschlossen. Die neue Widmungskategorie geförderter Wohnbau droht zum Bumerang zu werden.

VON KLAUS WOLFINGER



Mag. Klaus Wolfinger,
ÖVI Bauträgersprecher,
Wolfinger Consulting
GmbH

Vor allem zwei Maßnahmen haben in der Immobilienwirtschaft im Zusammenhang mit der Bauordnungsnovelle für Aufregung gesorgt. Zum einen die über Initiativantrag im Juni vorgezogenen Voraussetzungen für den Abbruch von Häusern, die vor 1945 errichtet wurden, zum anderen die neue Widmungskategorie »geförderter Wohnbau«.

Widmung für geförderten Wohnbau

Die mittlerweile medial breit beleuchtete Einführung der Widmungskategorie »geförderter Wohnbau« hat schon internationale Aufmerksamkeit auf sich gezogen. Die für ein Teilsegment der Bodenpreise zu erwartende Dämpfung ist zwar ein auch für die gewerblichen Bauträger durchaus positiver Effekt. Dass aber die faktischen Effekte durch Richtlinien für die Umsetzung in der täglichen Widmungspraxis rund drei Wochen vor Beschlussfassung drastisch verschärft wurden – nämlich u.a. dergestalt, dass nunmehr zwei Drittel der Flächen für geförderten Wohnbau verwendet werden müssen – ist problematisch, weil diese sogenannten »Planungsgrundlagen« in einer rein stadtinternen Arbeitsgruppe, reichlich intransparent und inhaltlich extrem eng formuliert wurden. Während sich die Stadtregierung überzeugt gibt, mit der neuen Widmungskategorie den leistbaren Wohnbau im ganzen Stadtgebiet anzukurbeln, ist tatsächlich das Gegenteil zu befürchten: die Zwei Drittel-Quote gefährdet vielmehr die im Stadtentwicklungsplan proklamierte Mobilisierung von Bauland. Die Maßnahme kündigt an, den für Potentialflächen erzielbaren Preis auf einen Bruchteil des bisher üblichen zu senken. Klingt beeindruckend, lässt aber außer Acht, dass Grundeigentümer wohl kaum noch an Entwickler verkaufen werden. Wer verkauft, wenn der Preis gegenüber den letzten Jahren drastisch einbricht? Auch die Stadt Wien selbst erschwert sich die Akquisition von

Schlüsselliegenschaften in den Stadtentwicklungsgebieten. Diese Grundeigentümer werden wohl ausharren und auf bessere Zeiten warten.

Und nicht zuletzt stellt sich die Frage, ob die Maßnahme angemessen ist? Denn erst kürzlich verwies die Stadt Wien stolz auf ihre Grundstücksbevorratung, sodass sie über Flächenreserven von über 2,7 Mio Quadratmeter verfüge und in ihrer »Wohnbauoffensive 2018 – 2020« baureife Baugrundstücke für rund 14.000 Wohnungen auslobe. Warum also soll nun zusätzlich eine drastische Neuregelung so kurzfristig nötig sein?

Vor allem die Übergangsphase bereitet sowohl gewerblichen Bauträgern als auch gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften Sorge. Denn einige haben im Vertrauen auf die bisherigen Rahmenbedingungen Grundstücke erworben. Jedenfalls dann, wenn im Dialog mit der Stadt Wien konkrete Abstimmungen im Laufen sind, muss dafür gesorgt werden, dass diese Projekte tatsächlich umgesetzt werden können.

Am 28. November hat der Gemeinderat nun die »Planungsgrundlagen« beschlossen. Wir haben in den vorangehenden Tagen noch einige Gespräche mit Vertretern des Rathauses geführt – konnten aber letztlich keine Justierungen mehr erreichen. Dennoch haben wir Bewusstsein geschaffen, dass die nun einsetzende Übergangsphase für die Tragfähigkeit dieser Maßnahmen wesentlich sein wird.

Abbruchbewilligung

Überhastet gestartet ist die im Juni per Initiativantrag vorgezogene Maßnahme, die den Abbruch von vor 1945 errichteten Gebäuden auch außerhalb von Schutzzonen massiv erschwert. Das Fehlen von Übergangsfristen und eilig erstellte Stadtbild-Gutachten der MA19 haben einige Unruhe gestiftet und auch gut begründete Schadensersatzforderungen nach sich gezogen. Nun sind einige Härtefälle zu lösen, zumal Investitions- →

und Planungsentscheidungen, die auf Basis einer langen bestehenden Rechtsgrundlage und einer kontinuierlichen Verwaltungspraxis getroffen wurden, nicht mehr revidiert werden können und in einzelnen Fällen existenzgefährdende Konsequenzen drohen.

Sehr betrüblich ist weiters, dass eine längst fällige Flexibilisierung »eine Minute vor zwölf« fallen gelassen wurde. Als Baustein des von der Stadt Wien selbst beauftragten Leitbilds »Masterplan Gründerzeit« war vorgesehen, die Widmungsbestimmung »Geschäftsviertel« zur Bebauungsbestimmung zu machen, um projektbezogen prüfen zu können, für welche Fläche das damit verknüpfte Wohnungsverbot angemessen ist bzw. in welchen Fällen eine auch im öffentlichen Interesse sinnvollere Flächennutzung verwirklicht werden soll. Leider hat die politische

Ebene aufgrund eines kritischen Kommentars der Wirtschaftskammer Wien einen Rückzieher gemacht und damit dem »Masterplan Gründerzeit« das Wasser abgegraben. Dieses Beispiel zeigt, wie spontan und widersprüchlich in der Gesetzgebung heute vorgegangen wird.

Davon einmal abgesehen enthält die Novelle aber auch eine Fülle von Regelungen, die aus der Anwendungspraxis abgeleitet sind mit dem Ziel bisherige Ungereimtheiten zu beseitigen, Verfahrensschritte zu vereinfachen und jüngster Judikatur entgegen zu wirken. Ebenso gab es auch einige gute Ansätze zur Reduzierung überkommener Anforderungen. Leider ist aber da und dort der Mut abhandengekommen, hingegen beim leistbaren Wohnen ein überzeugender Ehrgeiz erwacht.

Die beinahe drei Jahre währende Arbeit der von WK Wien und ÖVI ge-

gründeten »Bauträger-Arbeitsgruppe Bauordnung« hat zwar einiges erreicht, wenngleich wichtige Forderungen unberücksichtigt geblieben sind. Nach der Novelle ist vor der Novelle – unter diesem Motto wird die »Bauträger-Arbeitsgruppe Bauordnung« ihre Arbeit fortsetzen. Der stete Tropfen höhlt den Stein und es gilt für einige bereits in den letzten Jahren diskutierte Forderungen noch breitere Überzeugungsarbeit zu leisten. Ein Schwerpunkt wird dabei die weitere Lockerung der Stellplatzverpflichtung sein. ♦

Veranstaltungshinweis

Am 17. Jänner 2019, 17:00 Uhr veranstaltet der ÖVI in Kooperation mit der Fachgruppe Wien einen Informationsabend zu den wichtigsten Änderungen der Bauordnungsnovelle 2018

ÖVI Stadtentwicklungstag



Stadtbaudirektorin Brigitte Jilka und Klaus Wolfinger



Mit den Änderungen der Bauordnungsnovelle sowie den Herausforderungen einer wachsenden Stadt befasste sich u.a. auch der 1. ÖVI Stadtentwicklungstag. 140 Teilnehmer fanden sich dazu im Erste Campus ein und folgten den äußerst spannenden Keynotes. ♦

Ernst Schloßnickel, Stadtbaudirektion erörtert im Dialog mit H.J. Ulreich die aktuellen Änderungen der BO-Novelle



Ein prominent besetztes Podium (v.l.n.r.: W. Amann, U. Reinprecht, M. Orner, B. Steger und J. Ostermayer) diskutierte die Frage »Kann die BO-Novelle die Bodenpreise dämpfen?« Zum Abschluss waren die Diskutanten aufgefordert, mittels Handzeichen einzuschätzen, wie viele Jahre es bis zur Anpassung der Vorschriften für die Widmung »geförderten Wohnbau« dauern wird.

Zur Videoüberwachung allgemeiner Teile im Wohnungseigentum

Unter welchen Voraussetzungen sind im Wohnungseigentum Videoüberwachungsanlagen, die im Gemeinschaftsinteresse allgemeine Teile der Liegenschaft überwachen sollen, zulässig, was gilt es zu beachten? **VON KARIN SAMMER**



Karin Sammer, ÖVI Recht und Research

Einbrüche, Vandalismus oder auch nur das allgemein gesteigerte Bedürfnis nach Sicherheit: Wohnungseigentümer kommen immer häufiger mit dem Anliegen auf die Verwaltung zu, allgemeine Teile der Liegenschaft etwa in neuralgischen Bereichen z.B. über Park- oder Müllplätzen, Kellergängen, Garagen oder Stiegenhäusern mit einer Überwachungsanlage auszustatten.

Was ist für den Verwalter zu beachten, wenn er im Gemeinschaftsinteresse der Eigentümer tätig werden soll? Neben den datenschutzrechtlichen Voraussetzungen, die unter anderem eine Kennzeichnung, Datenschutzinformation, Protokollierung und Aufnahme ins Verarbeitungsverzeichnis und neuerdings auch eine Datenschutz-Folgeabschätzung erforderlich machen kann (mehr Information dazu im nachfolgenden Beitrag) stellen sich auch zivil- und wohnrechtliche Fragen die im Vorfeld einer solchen Maßnahme gründlich abgewogen werden sollten.

Ganz allgemein ist sagen, dass eine Videoüberwachung immer verhältnismäßig sein muss, das Interesse der Überwachung muss höherwertiger als der Schutz der Privatsphäre der Überwachten sein. Das leitet sich aus dem in § 16 ABGB verankerten Recht auf Achtung der Geheimsphäre ab. Teil dieses allgemeinen Persönlichkeitsrechts ist jedenfalls auch der Schutz des Privatbereichs und der Geheimsphäre eines jeden Menschen, welche(r) z.B. durch eine Video- bzw. andere optische Überwachung verletzt werden kann. Grundvoraussetzung für die Zulässigkeit der Überwachung ist ein erkennbares Sicherheitsbedürfnis für die gesetzten Maßnahmen. Bei einem Verstoß gegen dieses Persönlichkeitsrecht steht dem Verletzten ein Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch zu. Dementsprechend ist auch in Wohnanlagen eine

Güterabwägung bei der Installation von Videoüberwachungskameras vorzunehmen, da die Anbringung von Überwachungskameras in allgemeinen Bereichen des Hauses im Einzelfall immer auch die Privatsphäre eines Bewohners oder Wohnungseigentümers beeinträchtigen kann.

Videoüberwachung als Verwaltungsmaßnahme

Aus wohnungseigentumsrechtlicher Sicht wird die Videoüberwachung allgemeiner Teile, wenn sie auf Gemeinschaftsinteressen beruht, als außerordentliche Verwaltung nach § 29 WEG zu qualifizieren sein, die jedenfalls einen Mehrheitsbeschluss erfordert. Die überstimmten Parteien könnten den Beschluss daher gem. § 29 Abs 2 Z 1 WEG unter Geltendmachung der übermäßigen Beeinträchtigung ihrer Persönlichkeitsrechte (§ 16 ABGB) binnen drei (bzw. sechs) Monaten anfechten.

Wird durch die Anbringung einer Videoanlage das Persönlichkeitsrecht auf Achtung der Geheimsphäre zu Lasten eines Miteigentümers verletzt, so wird sich dessen Beschlussanfechtung chancenreich erweisen und zu dessen Aufhebung führen. Allerdings verbleibt, auch wenn der Beschluss nicht angefochten werden sollte, eine Unsicherheit bestehen, weil aufgrund des absoluten und höchstpersönlichen Charakters des Persönlichkeitsrechtes wohl auch ein Hausbewohner (z.B. ein Mieter), ein etwaiger Rechtsnachfolger etc. eine Beseitigung einer ihn beeinträchtigenden Überwachungsanlage erreichen könnte. Davor bietet auch eine einstimmige Vereinbarung keinen Schutz, da auf die Einhaltung und Wahrnehmung dieses Persönlichkeitsrechtes auch im Voraus nicht wirksam verzichtet werden kann. ♦



NEU: Datenschutz-Folgenabschätzung für Videoüberwachungen

Nach Art 30 DSGVO bedürfen Verarbeitungstätigkeiten, die ein hohes Risiko für die betroffenen Personen darstellen, einer Datenschutz-Folgenabschätzung.

VON THOMAS SCHWEIGER

Eine Videoüberwachung in einer Wohnhausanlage war vor dem 25. Mai 2018 bei der Datenschutzbehörde zu registrieren. Sie unterlag der sog. »Vorabkontrolle« durch die Datenschutzbehörde.

Es gab mehrere Verfahren, in denen auch Hauseigentümer Verwaltungsstrafen wegen nicht ausreichender Kennzeichnung und/oder fehlender Registrierung der Videoüberwachung erhielten. Die Registrierungspflicht gibt es seit 25. Mai 2018 nicht mehr. Dennoch geht der Gesetzgeber, insbes. auch in §§ 12 und 13 DSG davon aus, dass eine Videoüberwachung eine Anlage ist, die in das Recht auf Geheimhaltung von personenbezogenen Daten (in diesem Fall Bild- und Akustikdaten) eingreift, und nur unter bestimmten Gesichtspunkten gerechtfertigt ist, da ein klassischer Anwendungsfall des sog. berechtigten Interesses (Art 6 Abs 1 lit f DSGVO) vorliegt.

Nach Art 35 Abs 1 DSGVO bedürfen Verarbeitungsvorgänge, die ein hohes Risiko für die betroffenen Personen auslösen, einer sogenannten **Datenschutz-Folgenabschätzung** (»DSFA«). Jeder Mitgliedsstaat der EU veröffentlicht eine sog. »Schwarze Liste« an Formen von Verarbeitungen, die als so risikoreich angesehen werden, dass sie eine DSFA erforderlich machen. In Österreich wurde die Datenschutz-Folgenabschätzung Verordnung (»DSFA-V«) als Verordnung der Datenschutzbehörde am **9. November 2018** veröffentlicht.

In § 2 Abs 2 DSFA-V findet sich eine ausdrückliche Anordnung für Datenschutz-Folgenabschätzungen bei Videoüberwachungen,

- ◆ die öffentliche Orte, die gemäß § 27 Abs. 2 Sicherheitspolizeigesetz (SPG), von einem nicht von vornherein bestimmten Personenkreis betreten werden können, erfassen,
- ◆ die dem vorbeugenden Schutz von Personen oder Sachen auf privaten, zu Wohnzwecken dienenden Liegenschaften dienen, die nicht ausschließlich vom Ver-

antwortlichen und von allen im gemeinsamen Haushalt lebenden Nutzungsberechtigten genutzt werden.

Wenn daher in einer Wohnungseigentumsanlage, die auch von Mietern genutzt wird, eine Videoüberwachung des Parkplatzes erfolgt, auf dem auch Besucherparkplätze vorhanden sind, fällt diese m.E. jedenfalls in eine der beiden Kategorien. Bei Videoüberwachungsanlagen ist daher um beurteilen zu können, ob eine DSFA notwendig ist, zumindest Folgendes zu klären:

Ist es ein Wohnhaus, das nur von Eigentümern und deren im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen genutzt wird?

Handelt es sich um eine Anlage, die ausschließlich zu Wohnzwecken dient, oder gibt es in der Anlage unter Umständen auch Bereiche, die für andere Zwecke (z.B. gewerblich) genutzt werden? Da bei größeren Anlagen oft eine gemischte Nutzung (z.B. Ärzte, Steuerberater oder auch Rechtsanwälte) vorliegt, oder zumindest einige Eigentümer ihre Einheiten vermietet haben, wird diese Beurteilung meist die Verpflichtung einer DSFA ergeben.

Welcher räumliche Bereich von den Kameras erfasst (nur Innenbereiche, die nur von den Nutzern der Anlage betreten werden können oder auch »Durchgangsbereiche« oder Parkplätze), und handelt es sich dabei um öffentliche Orte, oder nicht?

Werden »öffentliche Orte« von Kameras miterfasst, dann ist m.E. eine DSFA nötig.

Neben der Prüfung, ob für eine Videoüberwachungsanlage eine DSFA notwendig ist, darf nicht darauf vergessen werden, dass jeder Zugangsbereich mit einem Hinweisschild versehen wird, aus dem die Videoüberwachung (Zweck) und der Verantwortliche (Betreiber der Videoanlage) hervorgehen, und auf dem auch eine Zugangsmöglichkeit zu den allgemeinen Datenschutz-Informationen gem. Art 13 DSGVO für die Videoüberwachung gegeben ist. ◆



Dr. Thomas Schweiger,
dataprotect SMP Schweiger
Mohr & Partner Rechtsan-
wälte OG in Linz

Facebook-Seiten (»Fanpages«) und die DSGVO – Land in Sicht?

In einem Urteil des EuGH (C-210/16) vom Juni 2018 wurde entschieden, dass Facebook-Seiten-Betreiber/-innen mit Facebook gemeinsame Verantwortliche i.S.d. DSGVO sind. Was hat sich seither getan? Können Facebook-Seiten nun rechtskonform betrieben werden? **VON SUSANNE PIRCHER**

Ursprung des EuGH-Urteils war ein langjähriger Rechtsstreit zwischen einer Wirtschaftsakademie und der datenschutzrechtlichen Aufsichtsbehörde in Schleswig-Holstein. Die Behörde hatte das Bildungsinstitut aufgefordert, ihre Facebook-Seite zu schließen, weil weder das Bildungsinstitut noch Facebook die Seitenbesucher über Erhebung und Nutzung ihrer Daten informiert hatte. Die Wirtschaftsakademie antwortete mit einer Klage und hielt dagegen, dass sie für die Datenverarbeitung mangels Einflussnahme auf Mittel und Zweck nicht verantwortlich sein könne und daher direkt gegen Facebook vorzugehen sei. Der EuGH stellte in der genannten Entscheidung eine gemeinsame Verantwortlichkeit fest und folgte damit der Argumentation der datenschutzrechtlichen Aufsichtsbehörde Schleswig-Holstein, die darauf fußt, dass bereits mit der Entscheidung, eine Facebook-Seite zu betreiben, auch die Entscheidung über Mittel und Zweck der Datenverarbeitung falle.

»Die Zeit der Verantwortungslosigkeit ist vorbei« verlautbarte daraufhin die Konferenz der unabhängigen Datenschutzbehörden in Deutschland und beschloss am 5. September 2018, dass der Betrieb von Facebook-Seiten mangels notwendiger Vereinbarung zwischen Facebook und Seitenbetreibern über die datenschutzrechtliche Verantwortung rechtswidrig sei. Außerdem weist die DSK darauf hin, dass bei einer gemeinsamen Verantwortlichkeit Betroffene ihre Rechte aus der DSGVO bei jedem Verantwortlichen geltend machen können.

Wenige Tage nach diesem Beschluss hat Facebook eine solche Ver-

einbarung namens »Page Controller Addendum« als Teil der AGB zur Verfügung gestellt. Darin erkennt Facebook die gemeinsame Verantwortung an und übernimmt diese für Auskünfte, Informations- und Meldepflichten sowie Datensicherheit. Facebook-Seiten-Betreiber akzeptieren in der Vereinbarung u.a., dass sie eine eigene Rechtsgrundlage benötigen, dass Anfragen von betroffenen Personen oder Behörden unverzüglich an Facebook weiterzuleiten sind und dass für Unternehmer der Gerichtsstand Irland ist. Facebook verdeutlicht ebenso, dass Betreiber kein Recht auf Einblick in personenbezogene Nutzerdaten haben.

Was ist also als Facebook-Seiten-Betreiber/-in zu tun?

- ◆ Die Zusatzvereinbarung wird von Facebook-Seiten-Betreibern automatisch akzeptiert, will man diese Vereinbarung nicht abschließen, muss die Fanseite gelöscht werden.
- ◆ Erfüllen der eigenen Informationspflichten

Auch wenn Facebook laut Page Controller Addendum die Informationspflicht übernimmt (und dieses Versprechen auch in der rechten Spalte der Facebook-Seite unter »Informationen zu Daten für Seiten-Insights« umsetzt), haben auch Betreiber Informationspflichten.

Daher sollte die eigene Datenschutzerklärung um folgende Punkte erweitert werden:

1. Information der Nutzer über die Rechtsgrundlage des Facebook-Auftritts (in Frage kommt wohl »berechtigtes Interesse«)
 2. Verweis auf den Verantwortlichkeitsbereich und die Datenschutzerklärung von Facebook
 3. Informationen wie Betroffene ihre Rechte geltend machen können
- ◆ Verweisen Sie auch von Ihrer Facebook-Seite aus auf Ihre Datenschutzerklärung – dazu gibt es im Infobereich Ihrer Facebook-Seite das Feld »Datenschutzrichtlinie«. Da dieses Feld auf der Startseite Ihrer Fanpage nicht angezeigt wird, empfiehlt es sich, einen »telling link« (z.B. www.ovl.at/datenschutzerklaerung) zu Ihrer Datenschutzerklärung entweder im Titelbild oder im Feld für die Homepage einzufügen, damit diese von Nutzern schnell und einfach auf der Startseite gefunden wird.

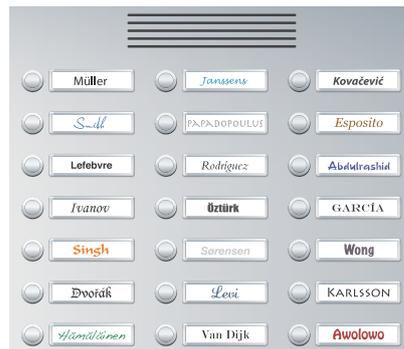
Ob das Page Controller Addendum nun einen rechtskonformen Betrieb der Fanseite erlaubt, kann nicht mit Sicherheit beurteilt werden. Namhafte Experten würden dafür ihre Hände nicht ins Feuer legen, sehen aber beachtliche Schritte in die richtige Richtung. Es bleibt einmal mehr abzuwarten, wie die Datenschutzbehörden und Gerichte reagieren. Allzu lange wird es aber nicht dauern, der Berliner Datenschutzbeauftragte hat im November eine umfassende Prüfung des Betriebs von Facebook-Seiten eröffnet. ◆

»Aus der Rubrik wunderliche Blüten der DSGVO«

Was für Possen falsch verstandener Datenschutz spielen kann, hat die im Oktober d. J. bekannt gewordene Entscheidung von Wiener Wohnen, die Klingelschilder in Gemeindebauten zu anonymisieren, eindrucksvoll aufgezeigt. Mittlerweile schaut die Welt aber schon wieder ganz anders aus.

Ein Wiener Gemeindebau-Mieter wählte seine Rechte aus der DSGVO aufgrund der Angabe seines Namens auf dem Klingelschild beschnitten, woraufhin Wiener Wohnen auf Empfehlung der für den Datenschutz zuständigen Magistratsabteilung und wohl auch aus pragmatischen Gründen den Entschluss fasste, bis zum Jahresende sämtliche Namen auf Klingelschildern durch Top-Nummern zu ersetzen. Als diese Entscheidung publik wurde, dauerte es nicht lange, bis man auch private Vermie-

ter diesbezüglich in der Pflicht sah, sogar mögliche Schadenersatzforderungen für Mieter in der Höhe von EUR 1.000 wurden kolportiert. Und da die DSGVO EU-weit relevant ist, schwappte die öffentliche Diskussion auch bald schon nach Deutschland über und schaffte es gar auf das Titelblatt der Bildzeitung. Einhalt bot dann dankenswerterweise eine Klarstellung der Europäischen Kommission, die darlegte, dass die DSGVO Namen auf Türschilder nicht regelt und daher auch nicht deren Entfernung verlange. Wiener Wohnen blieb trotzdem bei ihrem Vorhaben, was wiederum bei der Wiener FPÖ den Eindruck erweckte, dass damit der Anteil an Migrant*innen im Gemeindebau verschleiert werden soll. Kaum dass Ruhe in die Sache gekommen ist, ruderte Wiener Wohnen Ende November überraschend zurück und



kündigte nicht nur an, den Tausch zu stoppen sondern auch die bereits anonymisierten Schilder (laut Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal wurden 5 % aller Gegensprechanlagen ausgetauscht) wieder anzubringen. Begründet wird der Sinneswandel mit einer unklaren rechtlichen Situation und der Rückmeldung vieler Mieter/-innen, die ihre Namenschilder behalten wollen. #kann_man_nicht_erfinden. ♦

IMMOBILIENMARKT!

UND VIEL MEHR!

Der IMMO-KURIER ist mehr als nur ein Rubrikenmarkt. Er ist Ratgeber und Inspiration für alle, die gerne wohnen. Mit dem besten Immobilien-Angebot Österreichs. Jeden Samstag im KURIER.

immo.kurier.at

KURIER
GUTE FRAGEN. GUTE ANTWORTEN.

Weitergabe an eintrittsberechtigte Personen kein Kündigungsgrund

Der Kündigungstatbestand der gänzlichen Weitergabe des Mietgegenstands wird bei einer Weitergabe an eintrittsberechtigte Personen im Sinne des § 14 Abs 3 MRG nicht verwirklicht.

VON CHRISTOPH KOTHBAUER



FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer, leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand GmbH und unter anderem Vortragender an der ÖVI-Immobilienakademie

Der OGH (4 Ob 152/18h) hat in Erinnerung gerufen, dass in der Voll- und Teilanwendung des MRG der Kündigungstatbestand der gänzlichen Weitergabe (§ 30 Abs 2 Z 4 Fall 1 MRG) nur bei einer Weitergabe an Personen verwirklicht wird, die zum Zeitpunkt der Weitergabe nicht nach § 14 Abs 3 MRG (Mietrecht im Todesfall) eintrittsberechtigt sind.

Zum Sachverhalt

Der im Jahr 1967 geborene Sohn des beklagten Mieters wohnt seit damals in der aufgekündigten Wohnung. Nach dem Tod seiner Ehegattin zog der Beklagte im Jahr 1998 aus der Wohnung aus. Sein Sohn, mit dem der Beklagte vor seinem Auszug im gemeinsamen Haushalt lebte und dem sonst keine andere Wohnmöglichkeit zur Verfügung steht, ist in der Wohnung verblieben. Der Kläger kündigte 2016 das Mietverhältnis nach § 30 Abs 2 Z 4 MRG auf.

Das Erstgericht hob die Kündigung als rechtsunwirksam auf und wies das auf Übergabe der Wohnung gerichtete Klagebegehren ab. Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung, weil der geltend gemachte Kündigungsgrund durch die Weitergabe der Wohnung an eine eintrittsberechtigte Person nicht verwirklicht werde.

Rechtliche Beurteilung

Im vorliegenden Aufkündigungsverfahren ist nur zu prüfen, ob der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 erster Fall MRG verwirklicht ist. Dieser Kündigungsgrund ist gegeben, wenn der Mieter den Mietgegenstand weitergegeben hat und ihn offenbar in naher Zeit nicht für sich oder die eintrittsberechtigten Personen dringend benötigt. Beim fraglichen Kündigungsgrund geht es um die Weitergabe des Mietgegenstands an Dritte, also um den tatsächlichen Vorgang des Verlassens der Wohnung durch den Mieter und deren Übernahme durch einen Dritten; dies führt zu kei-

ner Änderung der Parteien des bestehenden Mietvertrags, es kommt also zu keinem Mieterwechsel.

Trotz Überlassung der Wohnung ist der in Rede stehende Kündigungsgrund nicht erfüllt, wenn der Mieter oder eintrittsberechtigte Personen im Sinn des § 14 Abs 3 MRG im Zeitpunkt der Weitergabe (oder offenbar in naher Zeit) am Mietgegenstand einen dringenden Bedarf (ein dringendes Wohnbedürfnis) haben. Die Überlassung des Mietgegenstands an eine eintrittsberechtigte Person verwirklicht den fraglichen Kündigungsgrund somit nicht.

Zum Sachverhalt:

Der Kläger bestreitet nicht, dass die Vorinstanzen von diesen Grundsätzen ausgegangen sind und alle Voraussetzungen für die Überlassung der Wohnung an den Sohn des Beklagten als eintrittsberechtigte Person gegeben waren. Der Gesetzestext ist eindeutig. Die vom Kläger dagegen ins Treffen geführten Argumente, dass 20 Jahre nach Aufhebung des gemeinsamen Haushalts nicht mehr von einer eintrittsberechtigten Person im Sinne des § 14 MRG gesprochen werden könne, sowie dass der Kündigungsgrund – so wie bei der Geschäftsraummiete – nur dann verwirklicht sein könne, wenn der gekündigte Mieter ein schutzwürdiges Eigeninteresse an der künftigen Nutzung der Wohnung habe und in absehbarer Zukunft den gemeinsamen Haushalt wieder aufnehmen wolle, vermögen die Zulässigkeit der außerordentlichen Revision nicht zu begründen:

Anders als im vorliegenden Fall führen ein Eintritt nach § 14 MRG und auch eine Mietrechtsabtretung nach § 12 MRG zu einem Vertragsübergang. Es kommt also zu einem Mieterwechsel, ohne dass dafür die Zustimmung des Vermieters erforderlich ist. Die Überlassung des Mietobjekts an eine eintrittsberechtigte Person ist mit diesen Fällen nicht vergleichbar. →

Richtig ist, dass bei der Geschäftsraummieta die Veräußerung des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens und die damit verbundene Überlassung der Benützung der Räumlichkeiten den in Rede stehenden Kündigungsgrund (ebenfalls) nicht verwirklicht. Im Vollenwendungsbereich des MRG führt die Veräußerung des Unternehmens an einen Dritten zu einem Mieterwechsel im Sinn des § 12a Abs 1 MRG. Der Grund für die Nichtverwirklichung des Kündigungsgrundes liegt hier aber nicht, wie der Kläger meint, im weiterbestehenden Eigeninteresse des Veräußerers am Mietobjekt, sondern in der Schutzwürdigkeit der Betriebserhaltung.

Die außerordentliche Revision war daher zurückzuweisen.



Anmerkungen

Der Tatbestand des § 30 Abs 2 Z 4 Fall 1 MRG setzt die gänzliche Weitergabe des Mietgegenstands an andere als

nach § 14 Abs 3 MRG eintrittsberechtigte Personen⁵ voraus.

Die Weitergabe an nach § 14 Abs 3 MRG eintrittsberechtigte Personen verwirklicht den Kündigungstatbestand

der gänzlichen Weitergabe also nicht. Der vorliegende Fall zeigt auf, dass für die Beurteilung der Eintrittsberechtigung auf den Zeitpunkt der Weitergabe (der Überlassung) abzustellen ist. ♦



Denk Immobilien
BESTENS verwalten.

Immobilienversicherung NEU

- Wohnraumhygiene-Baustein
- Schädlingsbekämpfung
- Haustechnik-Baustein

Die Big Five der Immobilienversicherung:

- **§ 21 MRG/Unterversicherungsverzicht**
Völliger Unterversicherungsverzicht gem. § 21 Mietrechtsgesetz, wenn nach einem aktuellen SV Gutachten, oder dem neuen m² Nutzflächen-Rechner, die VS ermittelt wird.
- **Bis zu 10 Millionen Gebäude-Haftpflichtsumme möglich**
Wenn die Schadenssumme nicht ausreicht, haften die Gebäudeeigentümer/Wohnungseigentümer mit ihrem Privatvermögen!
- **Bis zu 26 Sublimate, die zusätzlich zur Gebäudesumme zur Verfügung stehen**
Gerade bei Gasexplosionen oder Brandschäden erreicht die Schadenssumme oft die Grenze der versicherten Gebäudesumme. Werden Sublimate innerhalb dieser Gebäudesumme versichert, ist schnell diese Grenze überschritten. Hier ist es dann wichtig, sämtliche Sublimate zusätzlich zu erhalten.

- **Kanalrohrsersatz bei Inliner bis zu 48 Meter inkl. unbekannte Schäden**
Bis 48 Meter Inliner-Ersatz bei Kanalgroßschäden inkl. unbekannter Vorschäden (unabhängig davon, ob die Kanalschäden in der Laufzeit unseres Vertrages oder vorher passierten).
- **Wohnraumhygiene/Schädlingsbekämpfung**
Desinfektionskosten nach Todesfall
Kosten für Legionellenbeseitigung
Kostenersatz nach Mietnomaden
Entrümpelung bei Verlassenschaften ohne Erben
Kosten zur Schädlingsbekämpfung



UNIQA Österreich Versicherungen AG, Untere Donaustraße 21, 1029 Wien, Sitz: Wien, FN 63197m Handelsgericht Wien, DVR: 0018813

Geschäftsraummiete: das mietrechtliche Erbenprivileg

Das mietrechtliche »Erbenprivileg« des § 12a Abs 4 MRG als effiziente Förderungsmöglichkeit für kleine Familienbetriebe?

VON ANDREAS BERGER



Mag. Andreas Berger, MSc
Autor und Referent

Mit der Entscheidung OGH 28. August 2018, 5 Ob 146/18h, hat das Höchstgericht jüngst einige grundlegende Feststellungen zum »Erbenprivileg« des § 12a Abs 4 MRG getroffen, denen v.a. auch im Zusammenhang mit der in letzter Zeit vermehrt erhobenen Forderung nach der »Förderung von kleinen Familienbetrieben« durch eine moderatere Gestaltung von Mietzinsanhebungsrechten Beachtung zu schenken ist:

§ 12a Abs 1 MRG statuiert ein Eintrittsrecht des Einzelrechtsnachfolgers eines Hauptmieters einer Geschäftsräumlichkeit in das bestehende Hauptmietverhältnis, sofern das im Mietgegenstand betriebene Unternehmen in den gemieteten Räumen fortgeführt wird. Entgegen dem Wortlaut des Gesetzestextes (»Veräußert«) kommt jeder Einzelrechtsnachfolger, also auch der Geschenknahmer eines Unternehmens oder der Legatar, der mit einem solchen bedacht wurde, in den Genuss dieses Eintrittsrechtes.

§ 12a Abs 4 MRG regelt das sog. »Erbenprivileg«, wonach die Anhebung des Mietzinses im Falle eines solchen Eintritts in das bestehende Mietrecht entsprechend der Anhebungsregel des § 46a Abs 2 MRG (keine sofortige, sondern sukzessive Anhebung über einen Zeitraum von 15 Jahren – sog. »15tel-Anhebung«) zu erfolgen hat, sofern der neue Hauptmieter im Zeitpunkt des Eintritts »gesetzlicher Erbe des bisherigen Hauptmieters wäre oder ist«. Der Wortlaut dieser Bestimmung darf aber keinesfalls in dem Sinne verstanden werden, dass Voraussetzung für die begünstigte Anhebung das Ableben, also der Todesfall, des bisherigen Mieters ist: § 12a Abs 4 MRG bezieht sich ja auf § 12a Abs 1, der die Weitergabe von Unternehmen unabhängig vom Tod einer natürlichen Person regelt. Insofern ist als Voraussetzung für das Erbenprivileg die (hypothetische!) Frage zu beantworten, ob der Übernehmer, der in das Mietrecht eintritt, gesetzlicher Erbe des bisherigen Mieters wäre. Die Frage,

ob er es tatsächlich ist, stellt sich nur im – wenig praxisrelevanten – Fall des Legats.

Eine grundsätzliche Problematik der gegenständlichen Regelung besteht darin, dass die Bezugnahme auf den »gesetzlichen Erben« voraussetzt, dass es sich sowohl beim Übergebenden als auch beim Übernehmer um eine natürliche Person handelt. Das Erbenprivileg greift jedoch nicht, wenn ein Unternehmen zu Lebzeiten des Einzelunternehmers zwar »innerhalb der Familie«, aber an eine juristische Person (etwa eine GmbH) oder einer offenen Gesellschaft (OG), an der die gesetzlichen Erben (meist mehrheitlich) beteiligt sind, übertragen wird. Nur natürliche Personen kommen als »gesetzliche Erben« in Frage, nicht aber juristische Personen oder (offene) Gesellschaften.

Das aktuelle Regierungsprogramm hat sich dieser Thematik angenommen: Zu den Maßnahmen, die bis zur Schaffung eines neuen Mietrechts noch im geltenden MRG novelliert werden sollen, zählt auch die »Förderung von kleinen Familienbetrieben« durch begünstigen Vertragseintritt auch für alle »Arten von juristischen Personen«, an denen mehrheitlich Ehegatten, eingetragene Partner oder Kinder »des Verstorbenen« beteiligt sind. Die Bezugnahme auf den Verstorbenen ist auch hier



fehl am Platz, zumal ja gerade Betriebsübergaben innerhalb der Familie unter Lebenden privilegiert werden sollen. Der (tatsächliche) Tod des Hauptmieters einer Geschäftsräumlichkeit ist hingegen Tatbestandselement des Anhebungsrechtes gemäß § 46a Abs 2 MRG, das – sofern das Mietverhältnis schon am 1. März 1994 bestand – immer zur begünstigten 15tel Anhebung führt.

Dem, diesem Ansatz zugrunde liegenden, Gedanken der Schutzwürdigkeit (kleiner und mittlerer) Familienbetriebe entsprechend, müsste das Erbenprivileg konsequenter →

Weise auch auf jene Fälle ausgedehnt werden, in denen eine Übertragung eines Unternehmens, das nicht als Einzelunternehmen, sondern als juristische Person oder offene Gesellschaft im Familienbesitz betrieben wird, auf ein anderes, ebenso geführtes, erfolgt. Es entspricht eben der wirtschaftlichen Realität, dass die im Sinne des Regierungsprogramms schützenswerten »kleinen Familienbetriebe« nicht mehr unbedingt als Einzelunternehmen, sondern vermehrt – sei es aus haftungs- oder steuerrechtlichen Gründen – als (kleine) Gesellschaft geführt werden. Eine zielführende, sachgerechte (Neu) Regelung dieser Materie stellt jedenfalls eine nicht zu unterschätzende legislative Herausforderung dar, gilt es doch die – Familien-dominierten – Beteiligungsverhältnisse vor und nach der Unternehmensübertragung einer nachvollziehbaren, handhabbaren Definition zuzuführen. ♦

BUCHTIPP

KNYRIM

Der DatKomm inkl. 22. Lfg. Praxiskommentar zum Datenschutzrecht, DSGVO und DSG Kommentar in Faszikeln



Ein 33-köpfiges Autorenteam erarbeitete den neuen »DatKomm – Praxiskommentar zum Datenschutzrecht (DSGVO und DSG)« und stellt sich den wirklich schwierigen Fragen, die im Zusammenhang mit dem neuen Datenschutzregime auftauchen.

Rainer Knyrim

Der DatKomm inkl. 22. Lfg.

Praxiskommentar zum Datenschutzrecht, DSGVO und DSG Kommentar in Faszikeln

ISBN: 978-3-214-17236-7, Verlag: MANZ Verlag Wien

WENN'S EINFACH RUND LAUFEN SOLL

SICHERHEIT UND FUNKTIONALITÄT AUF HÖCHSTEM NIVEAU.
Ob Kamin freimachen, Querschnitte anpassen oder Kaminköpfe sanieren: Unsere engagierten MitarbeiterInnen hängen sich bei jedem Projekt so richtig hinein. Damit Sie eine ruhige Kugel schieben können. Mehr über unsere Leistungen und Services erfahren Sie auf kleveta.at

KLEVETA
KAMIN UND MEHR

Wir sind Ihr starker Partner bei Dachausbauten und Sanierungen

WestWood Kunststofftechnik, beschäftigt sich mit der Herstellung und dem Vertrieb von hochwertigen **PMMA Flüssigkunststoffprodukten** und **-systemen**.

Maßgeschneidert auf Ihre Problemstellung liefern wir Systeme für Anwendungen im Bereich Abdichtung und/oder Beschichtung.

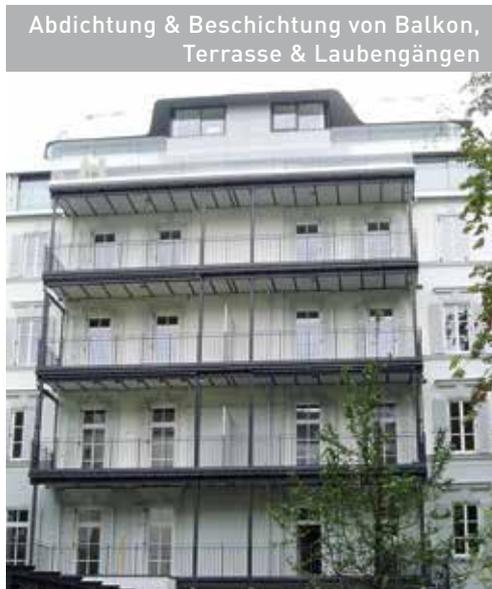
Bereichen mit Abdichtungen unter Fremdbelag, mit innovativen **WestWood** Produkten sind rasche und vor allem dauerhafte Lösungen möglich.



Ob Dachausbau, Flachdach- und Garagendeckabdichtung, Sanierung von SPA- und Pool-

Lösungsorientiert: die Produktpalette von WestWood

- kompatibel mit nahezu jedem Werkstoff
- optimal bei schwierigen Geometrien und Anbindungssituationen
- niedrige Aufbauhöhe auch in Kombination mit unterschiedlichen Dämmungen
- UV-Beständigkeit
- chemische Beständigkeit
- wurzelfest & alkalibeständig
- farblich gestaltbar nach RAL-Standard
- leichte Reinigung
- hohe Brandbeständigkeit (blfs1)



Um die professionelle Verarbeitung unserer Produkte zu gewährleisten, bilden wir unsere Partner im **WestWood** Schulungszentrum in Theorie und Praxis aus und unterstützen sie auch vor Ort mit unserem Know-how.

Wir lösen Probleme mit Ihnen gemeinsam!



Kündigung wegen unverhältnismäßig hoher Gegenleistung bei Vermietung an Touristen

Der OGH (7 Ob 189/17w) bestätigte neulich eine Kündigung eines Mieters, der die Mietwohnung über Buchungsplattformen an Touristen untervermietet hatte, aus dem Grund der Verwertung gegen unverhältnismäßig hohen Gegenleistung.

VON KARIN SAMMER

Ein Vermieter kann das Mietverhältnis MRG aufkündigen, wenn der Mieter den Mietgegenstand durch (teilweise) Überlassung an einen Dritten gegen eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet. Eine Verwertung ist nicht nur bei einer ständigen Untervermietung, sondern auch dann gegeben, wenn der Mieter das Mietobjekt oder Teile davon laufend auf einer Buchungsplattform zur kurzzeitigen Untervermietung anbietet und es bei Nachfrage auch tatsächlich untervermietet. Ob die Gegenleistung unverhältnismäßig ist, ist in diesem Fall nicht durch Vergleich zwischen dem monatlichen Aufwand des Mieters (Hauptmietzins, sonstige Leistungen) mit seinen pro Monat tatsächlich lukrierten Einnahmen aus der Untervermietung zu ermitteln. Vielmehr kommt es auf das Verhältnis des Entgelts, das der Mieter für die kürzeste Untervermietungsperiode (hier: Tag) fordert, zu seinen auf dieselbe Periode heruntergerechneten Aufwendungen an. Der Kündigungsgrund ist erfüllt, wenn das Mietobjekt im Kündigungszeitpunkt im oben beschriebenen Sinn gegen eine unverhältnismäßige Gegenleistung verwertet (dh angeboten) wird. Dass es gerade in diesem Zeitpunkt untervermietet ist, ist nicht erforderlich.

Zum Sachverhalt

Bei dem gekündigten Mietobjekt handelte es sich um eine 200 m² große Wohnung in der Wiener Innenstadt. Der Mietzins für die Wohnung betrug rund EUR 2.400 pro Monat. Etwa ein Viertel der Wohnfläche wurde von den der Mieterin zu einem Untermietzins von EUR 1.000 pro Monat ständig untervermietet, der andere Teil wurde Touristen auf einer Buchungsplattform zur kurzzeitigen Anmietung als Appartement angeboten. Zum Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung und auch schon davor inserierte die Mieterin auf einer englischsprachigen Internetplattform in der die Wohnung als »atem-

beraubendes sensationelles Appartement« (»Breathtaking Showstopper Apartment«) im 1. Wiener Bezirk angeboten wurde.

Das Entgelt betrug abhängig von der Jahreszeit EUR 229 bis EUR 249 pro Tag, EUR 1.540 pro Woche bzw. EUR 6.600 pro Monat. Dazu kamen noch EUR 15 pro Person und Nacht für mehr als einen Gast sowie ein Reinigungsentgelt von EUR 150. Nach den Feststellungen des Gerichts hielten die Mieter sich in der Wohnung auf, wenn diese nicht an Touristen vermietet war und sie nicht selbst auf Reisen waren.

Neben dem im Kündigungszeitpunkt aufrechten Angebot der Wohnung auf der Buchungsplattform stand fest, dass die Mieter die Wohnung zuvor mehrmals zum Tagespreis an Touristen untervermietet hatten. Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis auf und der OGH hielt die Kündigung aus dem Grund des § 30 Abs 2 Z 4 Fall 2 MRG (Verwertung gegen eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung) für gerechtfertigt. Im Fall einer regelmäßigen kurzzeitigen Untervermietung ist die Verhältnismäßigkeit seiner Ansicht nach abstrakt anhand der kürzesten Untermietperiode zu beurteilen, hier also pro Tag. Er ermittelte die Aufwendungen der Mieter (Hauptmietzins, Entgelt zuzüglich Gewinnanteil für überlassene Einrichtungsgegenstände, Betriebskosten usw.) mit insgesamt EUR 122 pro Tag. Diesem Betrag stellte er einen Untermietzins pro Tag von EUR 350 bis EUR 425 gegenüber, wobei er nicht nur den mit einem Mittelwert von EUR 239 angenommenen Tagespreis des Appartements und die auf einen Tag umgerechneten Einnahmen aus der ständigen Untervermietung berücksichtigte.

Da das so berechnete Untermietentgelt die Aufwendungen um weit mehr als 100 % überstieg bejahte er die Unverhältnismäßigkeit. Auf die in einer Monatsbetrachtung tatsächlich lukrierten Erträge kommt es nach der Entscheidung hingegen nicht an. ♦



Karin Sammer, ÖVI Recht und Research

Nur Unternehmer denken wie Unternehmer.

Ihr Gebäudeversicherer.



**GROSS
GROSS**
Seit Generationen
www.gross-gross.eu

Vergebührung von Mietverträgen – Neue Finanzamtspraxis bei Geschäftsraummieten

Bei Geschäftstraummieten sind die Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 MRG seit jüngster Zeit gebührenrechtlich unbeachtlich – dies kann erhebliche gebührenrechtliche Auswirkungen haben. **VON GERHARD KLIPPL UND ROLAND REISCH**

Mietverträge unterliegen einer Rechtsgeschäftsgebühr von 1 % der Bemessungsgrundlage. Dabei wird zwischen unbestimmter Dauer (Bemessungsgrundlage 3-facher Jahreswert) und bestimmter Dauer (Bemessungsgrundlage entsprechend vielfacher Jahreswert, maximal jedoch 18-facher Jahreswert) unterschieden. Es ist also gebührenrechtlich in aller Regel günstiger, wenn ein Vertrag auf unbestimmte Dauer vorliegt. Bestimmte Dauer im Sinne des Gebührengesetzes liegt vor, wenn sowohl ein Kündigungsverzicht des Mieters als auch des Vermieters vereinbart ist oder wenn ein Kündigungsverzicht ausschließlich vom Mieter abgegeben wurde und der Vermieter zwar ein Kündigungsrecht besitzt, jedoch die Kündigungsgründe des Vermieters gebührenrechtlich unbeachtlich sind. Eine unbestimmte Vertragsdauer liegt hingegen dann vor, wenn auch nur ein Vertragspartner in der Lage ist, den Vertrag jederzeit aufzulösen. Wirtschaftlich/zivilrechtlich ist oft ein Vertrag auf bestimmte Zeit gewollt, dieser soll jedoch so ausgestaltet sein, dass es sich gebührenrechtlich um einen Vertrag auf unbestimmte Dauer handelt. Aber nicht jeder zivilrechtlich vereinbarte Kündigungsgrund ist ein gebührenrechtlich beachtlicher Kündigungsgrund. Es war viele Jahre gängige Praxis, dass bei Geschäftsraummieten die Vereinbarung der Kündigungsgründe nach § 30 Abs. 2 MRG für den Vermieter von der Finanzbehörde als gebührenrechtlich beachtliche Kündigungsgründe anerkannt wurden. Diese Praxis fußte einerseits auf einer einschlägigen Aussage der Gebührenrichtlinien des BMF (Rz. 705) und andererseits auf einer entsprechenden VwGH Entscheidung aus dem Jahr 1990. In der gebührenrechtlichen Praxis verzichtete der Mieter für eine bestimmte Dauer auf die Kündigung (z.B. zehn Jahre) und der Vermieter hatte das Kündigungsrecht, wenn ein Kündigungsgrund nach § 30 Abs. 2 MRG vorlag. Das Schlagendwerden der Kündigungsgründe

nach § 30 Abs. 2 MRG ist jedoch äußerst unwahrscheinlich. Diese Vorgangsweise führte zu dem für den Gebührenpflichtigen vorteilhaften Ergebnis, dass wirtschaftlich ein Vertrag auf bestimmte Dauer (z.B. zehn Jahre) und gebührenrechtlich ein Vertrag auf unbestimmte Dauer vorlag, weil gebührenrechtlich beachtliche Kündigungsgründe gegeben waren. Nunmehr hat die Finanzbehörde ihre Rechtsansicht geändert und erkennt die Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 MRG bei der Geschäftsraummiete nicht mehr als gebührenrechtlich beachtliche Kündigungsgründe an. Diese Vorgangsweise wurde sowohl vom BFG und schließlich durch den VwGH (VwGH Ra 2018/16/0040 vom 26. April 2018) bestätigt. In der Judikatur wird die Richtigkeit dieser Vorgangsweise damit begründet, dass auf Basis des § 30 Abs. 2 MRG lediglich ein möglicher Eigenbedarf des Vermieters als Kündigungsgrund in der Einflussphäre des Vermieters liegt. Das Schlagendwerden dieses einzigen in der Sphäre des Vermieters liegenden Kündigungsgrundes wurde seitens des VwGH als unwahrscheinlich qualifiziert. Damit künftig dennoch ein Vertrag auf unbestimmte Dauer vorliegt, muss ein gebührenrechtlich maßgeblicher Kündigungsgrund vereinbart werden. Ein vom VwGH anerkannter Kündigungsgrund für den Mieter ist die Vereinbarung eines Präsentationsrechts. Das Präsentationsrecht ist das Recht der jederzeitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses durch den Mieter unter »Präsentierung« eines geeigneten Nachfolgers, der sämtliche Rechte und Pflichten übernimmt. Das Schlagendwerden des Präsentationsrechts muss aber auch im jeweils konkreten Fall wahrscheinlich sein, damit er als auf unbestimmte Dauer abgeschlossen gilt. ♦



Mag. Gerhard Klippel, TPA
Steuerberatung GmbH



Mag. Roland Reisch, TPA
Steuerberatung GmbH

Fruchtgenussrecht und Substanzabgeltung

Nachstehend die neuesten Rechtsansichten der Finanzverwaltung zum Fruchtgenussrecht und was es dabei zu beachten gilt.

VON WALTER STINGL



Ing. Mag. Walter Stingl ist Verfasser einschlägiger Publikationen im Bereich Immobiliensteuerrecht.

Im nunmehr vorliegenden EStR-Wartungs-Erlass 2018 wurden unter anderem die durch den VwGH verschärften Voraussetzungen für das Vorliegen des wirtschaftlichen Eigentums beim Fruchtgenussberechtigten eingearbeitet. Ferner wurde klargestellt, dass Zahlungen für Substanzabgeltung (AfA) nur beim Vorbehaltsfruchtgenuss, nicht hingegen beim Zuwendungsfruchtgenuss als zulässig erachtet werden. Die Verpflichtung des Fruchtgenussberechtigten auf Zahlung der Substanzabgeltung an den Fruchtgenussbesteller muss ausreichend publizitätswirksam dokumentiert werden (z.B. in Form eines Notariatsakts). Eine derartige Vereinbarung muss aber nicht gleichzeitig mit der Fruchtgenussbestellung abgeschlossen werden. Sie wirkt aber nur für die Zukunft. Eine rückwirkende Geltendmachung der Substanzabgeltung ist nicht zulässig! Die vom VwGH entwickelte Unterscheidung der entgeltlichen Übertragung eines Fruchtgenussrechts entweder der »Ausübung nach« oder der »Substanz nach« wurde in die EStR übernommen.

Wird das Fruchtgenussrecht der »Substanz nach« entgeltlich übertragen oder zugunsten des Eigentümers verzichtet, liegt ertragsteuerlich eine Veräußerung vor. Gehört das Fruchtgenussrecht zum Privatvermögen des Fruchtgenussberechtigten ist die Veräußerung grundsätzlich nicht steuerbar. Ein Spekulationsgeschäft liegt idR mangels Anschaffung des Fruchtgenussrechts nicht vor.

Einkünfte aus Leistungen gem § 29 Z 3 EStG liegen wegen der Wirtschaftsguteigenschaft des Fruchtgenussrechts nicht vor.

Ausnahmsweise können allerdings nachträgliche Einkünfte bei der Veräußerung eines Vorbehaltsfruchtgenussrechts vorliegen, wenn eine Einheit mit der vormaligen Übertragung des Wirtschaftsguts vorliegt. In diesem Fall stellt das Entgelt für den Verzicht auf das Fruchtgenussrecht einen nachträglichen Veräußerungserlös dar. In diesem Fall kann z.B. ein steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn gem § 30 EStG vorliegen. Weitere Voraussetzung für das Vorliegen eines steuerpflichtigen Tatbestands ist allerdings, dass das Entgelt für den Verzicht gemeinsam mit dem ursprünglichen Entgelt für die Übertragung des Wirtschaftsguts mindestens 50 % des gemeinen Werts des übertragenen Wirtschaftsguts zum Zeitpunkt des Verzichts auf das Fruchtgenussrecht beträgt. Wird das Fruchtgenussrecht hingegen der »Ausübung nach« entgeltlich an einen Dritten übertragen, stellt dies aus ertragsteuerlicher Sicht eine Nutzungsüberlassung dar. Dies führt – vergleichbar der Untervermietung durch einen Hauptmieter – zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung beim übertragenden Fruchtgenussberechtigten.

Unter anderem betrifft dies auch die strenge Formvorschrift bei Weiterverrechnung der AfA bzw. Teilabsetzbeträge bei Herstellungsaufwendungen (»Substanzabgeltung«). ♦

Nochmals zur Erinnerung bzw. Beachtung:

1. Notariatsakt, am besten im Zusammenhang mit der schenkungsweisen Übertragung der Liegenschaft oder falls in diesem die Substanzabgeltung nicht enthalten war, nachträgliche formale und notariell bestätigte Vereinbarung!
2. Zahlungsnachweis im jeweiligen Jahr. In diesem Fall ist die Finanz der Meinung, dass eine Barzahlungsbestätigung nicht ausreicht, vielmehr muss eine Überweisung von Konto zu Konto erfolgen, um das jeweilige Jahr der Zuordnung nachweisen zu können. Auf unsere Info von August 2018 zur Substanzabgeltung sei nochmals verwiesen!
3. Umsatzsteuer-Verrechnung ist zu beachten.

Die Zahlung für Substanzabgeltung für 2018 und damit die steuerliche Wirksamkeit ist nur dann gewährleistet, wenn der Zahlungsvorgang auch im Jahre 2018 erfolgt!

Im Entwurf zu der Einkommensteuererklärung (E1b) für das Kalenderjahr 2018 bei Vermietung und Verpachtung wurde nunmehr eine neue Kennzahl, betreffend der Substanzabgeltung (9505) eingeführt und wird gemäß den Anweisungen des BMF von jedem Finanzamt genauestens geprüft werden



Darauf kann man bauen.

[derStandard.at/Immobilien](https://www.derstandard.at/Immobilien)

**JETZT
FINDEN!**

Tausende Häuser und Wohnungen bei nur einer Besichtigung: Österreichs attraktivstes Immobilienangebot finden Sie im STANDARD und auf [derStandard.at](https://www.derstandard.at)

Der Haltung gewidmet.

DERSTANDARD



Das war der Verw

Am Erfolgsrezept des Österreichischen Verwaltertages hat sich auch 2018 nichts geändert: Zwei Tage komprimierte Fortbildung mit hochkarätigen Vortragenden gepaart mit jeder Menge Gelegenheit zu Networking mit Kolleginnen und Kollegen aus ganz Österreich. Austragungsort war auch heuer Salzburg, um eine effiziente Anreise aus allen Bundesländern zu ermöglichen. Mehr als 300 Teilnehmer fanden sich ein. Der Themenschwer-





altertag 2018!

punkt wurde 2018 auf Strategien für Verwalter/-innen bei eigentumsrechtlichen Situationen – von der Abgrenzung ordentliche/außerordentliche Verwaltung, über Vertretungshandlungen bei Fruchtgenuss, Superädifikat und Baurechts-WE bis hin zur Abwicklung von Gewährleistungsansprüchen einer neuen WE-Anlage gelegt. Ergänzend dazu gab es ein Up-Date zu Datenschutz sowie zu den Themen E-Mobilität und Steuer. ♦





IMMOBILIENCARD

Der Berufsausweis für
 Bauträger, Makler und Verwalter

www.immobiliencard.at



Aon Austria



Wir begleiten Sie
 in eine sichere
 Zukunft.

Risikomanagement für die Immobilienwirtschaft.
 Individuelle, maßgeschneiderte Versicherungslösungen.
 Beratung durch das Aon-Experten-Team.

www.aon-austria.at
www.immobiliensprofis.at

AON
 Empower Results®

BUCHTIPP

WOSCHNAGG

Immobilienbesteuerung Österreich



Das Buch des Steuerexperten Mag. Bernhard Woschnagg, MSc, vermittelt Grundkenntnisse des österreichischen Steuersystems sowie detailliertes Wissen zu immobilienbezogenen Steuerfragen und eignet sich damit ebenso als Einführung in die Materie, wie auch als bewährtes Nachschlagewerk.

Bernhard Woschnagg

*Immobilienbesteuerung Österreich i. d. F. des Steuerreformgesetzes 2015 / 2016
ISBN 978-3-902266-28-6, 232 Seiten, EUR 55,00*

Neue Mitglieder im ÖVI

Wir freuen uns über folgende neue ÖVI Mitglieder:

CHORA Immobilienverwaltung GmbH, ADEQAT Investment Services GmbH & Co KG, AR-Immobilien Arthur Reitmeyer, Flair Bauträger GmbH, Immorohr Immobilien GmbH, AIRA Development Group GmbH, Matt Scharwitzl Immobilienprojektentwicklung GmbH, Redl Immobilien GmbH, RESH Advisory GmbH, Erharter Immobilien GmbH, Pulz Immobilien – Larissa Kokol GmbH ♦

ÖVI – kurz informiert

Save the date:

♦ Winterseminarwoche 2019 in Schladming:

17. März – 23. März 2019

ONLINETIPP

Besuchen Sie uns auf Facebook.

→ www.facebook.com/ovi.at



Hotlines exklusiv für ÖVI Mitglieder



Mietrecht oder Wohnungseigentumsrecht:

Hotline von Mag. Christoph Kothbauer, von 09:00 – 11:00 Uhr unter **(0676) 748 60 23**: Die Termine sind im LogIn-Bereich der ÖVI Homepage ersichtlich.



Steuer und Abgaben:

Hotline von Kanzlei Stingl-Top Audit. Unter office@stingl.com beantworten Prof. Ing. Mag. Stingl, Mag. Katharina Pinter, Mag. Bernhard Woschnagg MSc. Ihre Anfragen.



Versicherungsfragen:

Hotline von Herbert Jindracek, Firma Consecura, unter **(0699) 171 34 799**.



Vertragsrecht (Mietvertrag, Kaufvertrag, BTVG):

Dr. Christian Reimitz, Dr. Rudolf Hauswirth, Mag. Thomas Hafner, während der Bürozeit unter **(01) 514 30**.



Makler-Hotline:

RA Dr. Herbert Gartner, während der Bürozeit unter **(01) 586 62 10**.

Lehrgänge und Seminare Winter 2018/2019

Haftung des Liegenschaftseigentümers

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer
Wien, 10.12.2018, 13:00 – 17:00

Steuererklärung 2018

Mag. Katharina Pinter
Wien, 16.01.2019, 13:00 – 17:00
Wien, 23.01.2019, 13:00 – 17:00

Die Beschlussfassung im WEG

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer
Wien, 17.01.2019, 13:00 – 17:00

Grundlagen der Bau-trägerkalkulation

Ing. Gerald Gollenz und DI Conrad Bauer
Wien, 22.01.2019, 09:00 – 18:00

Spezialfragen der Immobilienbesteuerung

Prof. Mag. Ing. Walter Stingl
Wien, 24.01.2019, 09:00 – 13:00

Souverän im Umgang mit Beschwerden und Konflikten

Alexandra Krenauer, MA
Wien, 29.01.2019 und 11.02.2019,
jeweils 09:00 – 13:00 (zweitätiges Seminar)

WE-Versammlungen erfolgreich durchführen

Alexandra Krenauer, MA und Michael Klinger, BA
Wien, 14.02.2019, 09:00 – 17:00

Musterformulierungen für Verwaltungsverträge – Update inkl. Zusatzleistung ÖNORM B1300/B1301

Mag. Thomas Hafner
Dr. Rudolf Hauswirth, LL.M. (UNSW) MAS MRICS
Wien, 18.02.2019, 13:00 – 17:00

Bewertung von Hotelimmobilien

Mag. Lukas Hochedlinger, MRICS MSc
Wien, 20.02.2019, 13:00 – 17:00

Mietvertragsmuster

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer
Wien, 21.02.2018, 09:00 – 13:00

Die Haftung des Immobilienmaklers

MMag. Anton Holzapfel
Wien, 22.02.2019, 09:00 – 12:30

Grundbuchsdaten effizient abgefragt – Basiskenntnisse im Backoffice

ADir. Anton Jauk
Wien, 25.02.2019, 09:00 – 17:00

Gewährleistung und Schadensersatzansprüche durchsetzen

DI Martin Benesch und Dr. Carl Knittl
Wien, 11.03.2019, 13:00 – 18:00

Details und weitere Termine finden Sie auf www.immobilienakademie.at

FLOWFACT
Relations. Apps.

Ihr neuer Weg zum Immobilienerfolg

direct hAPPY® ist Ihre neue Premiümlösung für Akquise, Marketing und Vertrieb. Inklusive App für unterwegs, eindrucksvoller Website und attraktiver, aktuelle Exposé-Vorlagen.

Profitieren Sie von Spezial-Konditionen für ÖVI-Mitglieder unter: www.flowfact.at/oevi



T +43 1 796 10 44 17
F +43 1 796 10 44 817

info@flowfact.at
www.flowfact.at/oevi

ALLES UNTER EINEM DACH.

UNSERE WOHNHAUS-VERSICHERUNG:

Nähere Infos bei Ihrem Ansprechpartner
Herr Clemens SCHENTER unter 050 350-22534
oder c.schenter@wienersaetdtische.at

IHRE SORGEN MÖCHTEN WIR HABEN

WIENER
STÄDTISCHE
VIENNA INSURANCE GROUP





Sie mögen es aufgeräumt. Wir auch.

Professionelle Hausbetreuung macht Häuser glücklich.
Jetzt kostenloses Angebot anfragen. 18x in ganz Österreich.
Nähere Informationen: 05 / 7999 100, www.attensam.at



WENN'S EINER KANN, DANN

ATTENSAM

HAUSBETREUUNG, WINTERSERVICE
HAUSTECHNIK & WARTUNG