

# Kursbuch

Vorbereitungskurs auf die  
Befähigungsprüfungen für  
Immobilientreuhänder  
in Wien

eduard  
eLearning

# Copyright

Copyright © 2023 by eduard eLearning GmbH.

Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil dieses Buches darf ohne schriftliche Genehmigung des Verlags in irgendeiner Form reproduziert oder übertragen werden, sei es elektronisch, mechanisch, durch Fotokopieren, Aufnahmen oder auf andere Weise.

Dieses Buch dient nur zu Informationszwecken. Obwohl der Autor und Verlag alle Anstrengungen unternommen haben, um sicherzustellen, dass die Informationen in diesem Buch zum Zeitpunkt der Veröffentlichung korrekt sind, übernehmen weder Autor noch Verlag irgendeine Haftung für Fehler, Auslassungen oder entgegengesetzte Interpretation der in diesem Buch dargestellten Themen.

Dieses Buch soll nur als allgemeiner Leitfaden dienen und nicht als Beratung in rechtlichen oder finanziellen Fragen verwendet werden. Leser sollten sich immer an einen qualifizierten Experten wenden, bevor sie wichtige Entscheidungen treffen.

**2. Auflage: Jänner 2024**

## Herausgeber

eduard eLearning GmbH  
Merangasse 12  
8010 Graz  
Österreich

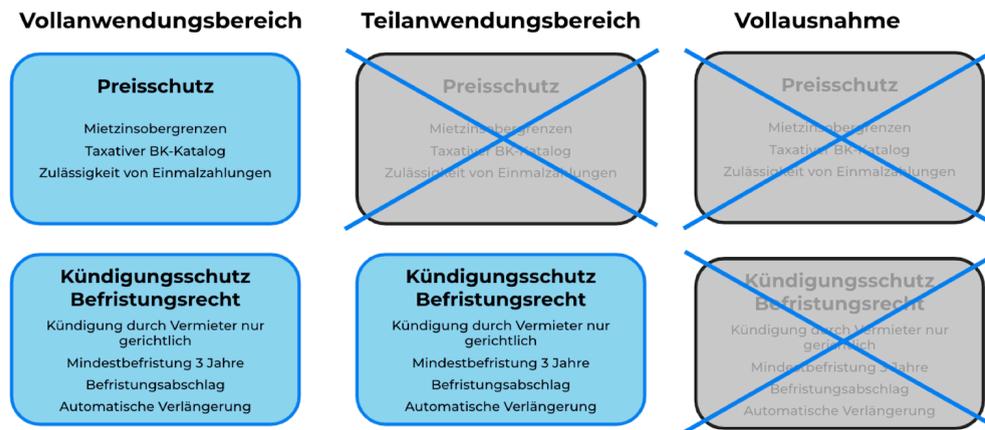
Website: <https://eduard.at>

Email: [hallo@eduard.at](mailto:hallo@eduard.at)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Bestandrecht</b>	<b>3</b>
<b>2. Mietrechtsgesetz - MRG</b>	<b>9</b>
<b>3. Wohnungseigentumsgesetz - WEG</b>	<b>46</b>
<b>4. Gesellschaftsrecht</b>	<b>73</b>
<b>5. Maklerrecht</b>	<b>83</b>
<b>6. Standesregeln Immobilienmakler</b>	<b>100</b>
<b>7. Vertragsrecht</b>	<b>102</b>
<b>8. Zivilrecht</b>	<b>114</b>
<b>9. Gewerberecht</b>	<b>121</b>
<b>10. Arbeitsrecht</b>	<b>131</b>
<b>11. Grundbuch</b>	<b>136</b>
<b>12. DSGVO</b>	<b>163</b>
<b>13. Buchhaltung</b>	<b>165</b>
<b>14. Steuerrecht &amp; Gebühren</b>	<b>168</b>
<b>15. Finanzierung &amp; Geldwäsche</b>	<b>206</b>
<b>16. Immobilien Marketing</b>	<b>215</b>
<b>17. Energieausweis-Vorlage-Gesetz</b>	<b>219</b>
<b>18. Grundverkehrsrecht</b>	<b>221</b>
<b>19. Meldegesetz</b>	<b>223</b>
<b>20. Bauträgervertragsgesetz - BTVG</b>	<b>225</b>
<b>21. Immobilienbewertung</b>	<b>228</b>
<b>22. Bauordnung und Bautechnik</b>	<b>237</b>
<b>23. Immobilienmakler - Beispiele aus der Praxis</b>	<b>272</b>
<b>24. Immobilienverwaltung in der Praxis</b>	<b>291</b>
<b>25. Immobilienverwalter - Beispiele aus der Praxis</b>	<b>321</b>

- **Teilanwendungsbereich:**
  - **KEIN** Preisschutz
  - Kündigungsschutz / Befristungsrecht
- **Vollausnahme:**
  - **KEIN** Preisschutz
  - **KEIN** Kündigungsschutz / Befristungsrecht



## Vollausnahmen des MRG

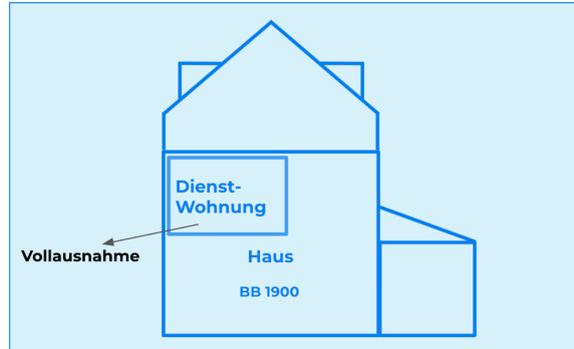
- Bei Vollausnahme finden die **Bestimmungen des MRG keine Anwendung**
- Die **Vollausnahmen des MRG werden taxativ (aufzählend) in § 1 Abs 2 MRG gelistet:**
  1. Mietgegenstände, die **im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens** vermietet werden
  2. **Mietgegenstände die als Heim genutzt werden** (Studentenheim, Altersheim)
  3. **Vermietung von karitativen oder humanitären Organisationen** (Caritas, o.ä.)
    - Vermietung von Wohnraum im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens
  4. **Dienst-, Natural oder Werkwohnungen** die im Zuge eines Dienstverhältnisses übergeben wurden
  5. **Geschäftsräumlichkeiten** bei **max. Befristung von 6 Monaten** (z.B. Pop-Up-Store)
  6. **Wohnungen der Kat. A oder B** bei **max. Befristung von 6 Monaten** und **vorübergehender beruflich bedingter Nutzung als Zweitwohnung**
    - Philharmonikerwohnung, Wohnung eines Montagearbeiters
  7. **Freizeit- oder Ferienwohnungen** (die zum Zweck der Erholung angemietet werden)
  8. **Ein- oder Zweiobjekthäuser:** Mietgegenstände in Gebäuden mit nicht mehr als 2 Wohn- oder Geschäftsräumlichkeiten (Doppelhaushälfte, Einfamilienhaus, etc.)
    - **ACHTUNG:** Nachträgliche DG-Innenausbauten zählen nicht als neue Einheit! Es darf keine Aufstockung oder Veränderung der Kubatur erfolgen!
  9. **Räumlichkeiten die verpachtet oder verliehen werden**
  10. **Miete von Flächen:** in den Geltungsbereich des MRG fällt nur die Miete von Räumen - die Miete von unbebauten Flächen fällt nicht darunter
    - **ACHTUNG:** Eine Ausnahme besteht, sofern die Flächen mit den Räumlichkeiten mitvermietet werden (z.B. Wohnung + Garten oder KFZ-Abstellplatz)

## Teilanwendungsbereich des MRG

- Zur begrifflichen Erklärung im MRG
  - **Teilausnahme = Teilanwendung / Teilanwendungsbereich (TAW)**
- Im Teilanwendungsbereich des MRG kommen nur bestimmte Bereiche des MRG zur Anwendung
- Für die Abgrenzung zwischen Voll- und Teilanwendung ist ausschlaggebend:
  - Das **Datum der erteilten Baubewilligung**

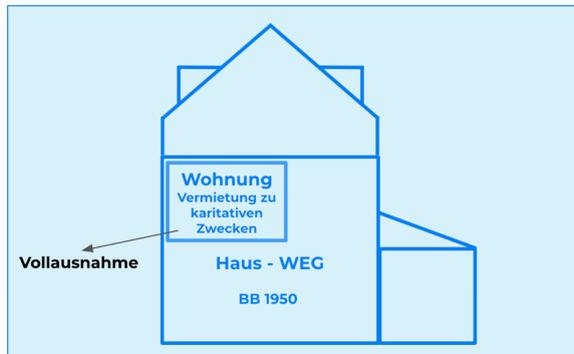
○ **Dienstwohnung in einem Haus im Alleineigentum / BB 1900**

- Dienstwohnung → Dienst-, Natural oder Werkwohnungen → **Vollausnahme**



○ **Wohnung in einem Haus im Wohnungseigentum / BB 1950 / Vermietet von Caritas**

- Hauptgebäude (Wohnungseigentum) → Baubewilligung NACH 08.05.1945 → grds. TAW
- ABER: Vermietung von karitativen oder humanitären Organisationen zu **karitativen oder humanitären Zwecken** → **Vollausnahme**



○ **Geschäftsfläche in einem Gewerbepark / BB 2005**

- Geschäftsfläche → Mietgegenstände in Wirtschaftspark → **TAW**

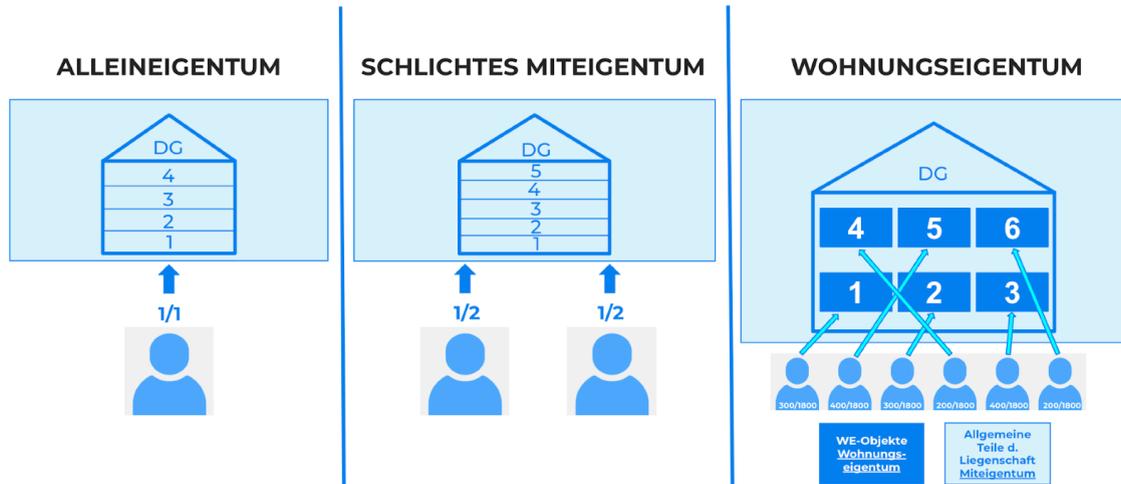


○ **KFZ-Stellplatz separat zur Wohnung gemietet**

- KFZ-Stellplatz → Miete von Flächen → ABGB - **Kein Anwendungsbereich** des MRG
- Nicht mit Wohn- oder Geschäftsraum mitgemietet



• Vergleich der Eigentumsformen



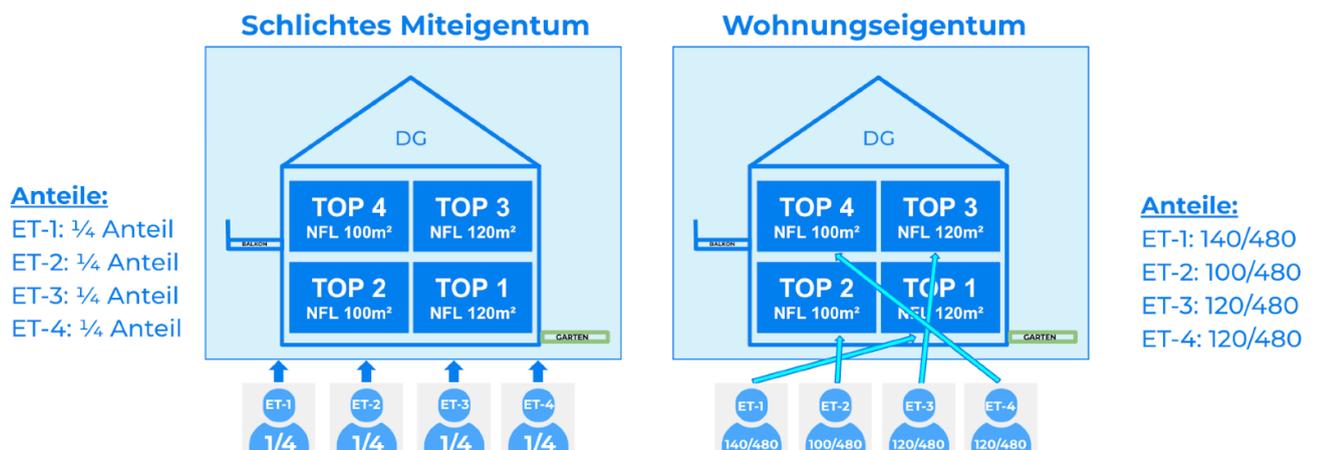
Unterschiede zwischen schlichtem Miteigentum und Wohnungseigentum

• Schlichtes Miteigentum

- o Der (**schlichte**) **Miteigentümer** hat grundsätzlich **kein** **ausschließliches Nutzungs- und Verfügungsrecht**
  - Jeder Miteigentümer ist zur Benützung der gemeinsamen Sache berechtigt, sofern hierdurch keine faktische Beeinträchtigung der weiteren Miteigentümer erfolgt
- o Der (**schlichte**) **Miteigentümer** ist **im Ausmaß der ausgewiesenen Anteile** an der Liegenschaft beteiligt
- o Es kann eine **einvernehmliche Benützungsvereinbarung** abgeschlossen werden
  - Diese ist aber grundsätzlich auflösbar
- o Es besteht die jederzeitige Möglichkeit einer **Teilungsklage**

• Wohnungseigentum

- o Der **Wohnungseigentümer** hat hinsichtlich des ihm zugeordneten Wohnungseigentumsobjektes ein **ausschließliches Nutzungs- und Verfügungsrecht**
- o Der **Wohnungseigentümer** ist **im Ausmaß der Miteigentumsanteile** an der Liegenschaft beteiligt
- o Es erfolgt eine klare Zuordnung der einzelnen WE-Objekte
  - Grundsätzlich untrenn- bzw. unteilbar
- o Eine **Teilungsklage** ist **nicht möglich**



## Die OG und Ihre Merkmale

- **OG = Offene Gesellschaft**
  - OG = Zusammenschluss von natürlichen oder juristischen Personen
  - OG = Personengesellschaft
  - OG ist **rechtsfähig** und **parteifähig**
- **Stammkapital**
  - Nicht erforderlich
- **Geschäftsanteile**
  - Die Aufteilung der Geschäftsanteile wird im Gesellschaftsvertrag geregelt
  - Beteiligung nach Kapitaleinlage - im Zweifel in gleichen Teilen
- **Gesellschafter**
  - Zumindest zwei Gesellschafter
  - Keine Ein-Personen-OG möglich (vgl §142 UGB)
  - Gesellschafter können natürliche oder juristische Personen sein
- **Gründung**
  - Abschluss eines Gesellschaftsvertrages (formfrei)
  - Anmeldung zum Firmenbuch durch alle Gesellschafter
  - Die OG entsteht durch **Eintragung ins Firmenbuch**
- **Haftung**
  - Jeder Gesellschafter:
    - Persönlich, unbeschränkt, unbeschränkbar, solidarisch und primär
- **Durchgriffs- oder Transparenzprinzip**
  - Die Gesellschaft selbst wird nicht besteuert
  - Der Gewinn und Verlust wird den **Gesellschaftern** direkt zugerechnet
  - Für Verbindlichkeiten der OG kann auf Gesellschafter "durchgegriffen" werden
    - Im Gegensatz zum Trennungsprinzip bei Kapitalgesellschaft
- **Geschäftsführung**
  - Jeder Gesellschafter ist vertretungsbefugt
  - Selbstorganschaft – alle Gesellschafter sind zur Geschäftsführung berufen
  - Gewöhnliche Geschäfte – Einzelgeschäftsführerbefugnis
  - Außergewöhnliche Geschäfte – Zustimmung aller Gesellschafter
    - Auch die von der Geschäftsführung ausgeschlossenen
    - **Beispiel:** Erwerb von Beteiligungen, Zweigniederlassung, etc.
- **Besteuerung**
  - Die OG selbst ist **nicht** einkommensteuerpflichtig
  - **Steuersubjekt** der Einkommensteuer ist der jeweilige **Gesellschafter**
  - Die OG gilt hinsichtlich der **betrieblichen Steuern (zb. USt)** als Steuersubjekt

## Die KG und Ihre Merkmale

- **KG = Kommanditgesellschaft**
  - KG = Zusammenschluss von natürlichen oder juristischen Personen
  - KG = Personengesellschaft
  - KG ist **rechtsfähig** und **parteifähig**
- **Stammkapital**
  - Nicht erforderlich
- **Geschäftsanteile**
  - Beteiligung im Verhältnis der Kapitaleinlage
  - Reine Arbeitsgesellschafter können an der Gesellschaft beteiligt sein
    - Regelung im Gesellschaftsvertrag
- **Gesellschafter**
  - Eine KG besteht immer aus **zumindest zwei Partnern**
    - **Komplementär**
      - Unbeschränkte Haftung
      - Unternehmerische Tätigkeiten und Entscheidungen
      - Mindestens ein Komplementär - können auch mehrere sein
      - Oft in der Rolle als Arbeitsgesellschafter
      - Vergütung: Haftungsabgeltung und Arbeitsentgelt

## Provisionshöchstbeträge - Miete

- Rechtsgrundlage: **§ 19 ff IMV**
- **Provisionshöchstbetrag ist abhängig von**
  - Verwendungszweck (Wohnraum oder Geschäftsraum)
  - Vollanwendungsbereich des MRG oder nicht
  - Befristeter oder unbefristeter Mietvertrag
  - Art des Vertragspartners (Mieter oder Vermieter)
  - Unabhängiger Makler oder makelnder Hausverwalter
- **Bemessungsgrundlage für die Provision bei Mietobjekten**
  - Gemäß § 24 IMV ist der Bruttomietzins die Bemessungsgrundlage für die Provision
  - **ACHTUNG:** Definition gemäß § 24 IMV: **Bruttomietzins = exkl. USt**
- **Bestandteile des Bruttomietzins gemäß § 24 IMV:**

Bestandteil	Vollanwendung MRG	TAW / Vollaussnahme
Hauptmietzins netto	X	X
Betriebskosten, Sonder-Betriebskosten, öffentl. Abgaben	X	X
Sonstige laufende Aufwendungen (Möbelmiete, etc.)	X	X
Heizkosten	Nur bei Büro- und Geschäftslokalen	X

- **Wann zählen Heizkosten NICHT zur BMGL für die Provisionsberechnung?**
  - Rechtsgrundlage: § 24 Abs 2 IMV
  - Bei Mietobjekten für Wohnzwecke die dem **Vollanwendungsbereich** des MRG unterliegen
  - Bei Mietobjekten die in den Teilanwendungsbereich oder unter die Vollaussnahme des MRG fallen, können die Heizkosten in der BMGL (Bemessungsgrundlage) angesetzt werden

- **Provisionshöchstbeträge bei der Vermittlung von Mietobjekten zu Geschäftszwecken**

Befristung	Mieter	Vermieter
Unbefristet oder > 3 Jahre	3 BMM	3 BMM
Min. 2 & max. 3 Jahre	2 BMM	3 BMM
Weniger als 2 Jahre	1 BMM	3 BMM

- **Provisionshöchstbeträge bei der Vermittlung von Mietobjekten zu Wohnzwecken durch Immobilienmakler**

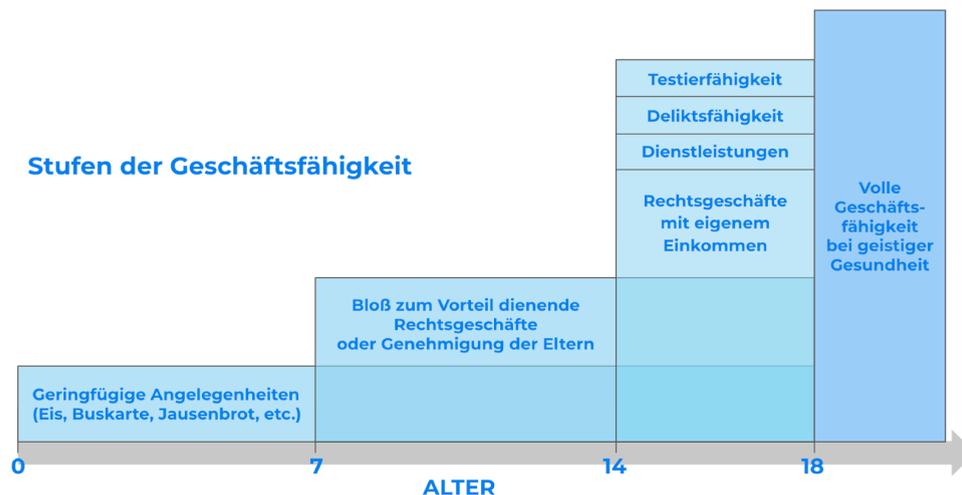
Befristung	Mieter	Vermieter
Unbefristet oder > 3 Jahre	2 BMM	3 BMM
Bis zu 3 Jahre	1 BMM	3 BMM

- **Provisionshöchstbeträge bei der Vermittlung von Mietobjekten zu Wohnzwecken durch Hausverwalter**

Befristung	Mieter	Vermieter
Unbefristet oder > 3 Jahre	1 BMM	2 BMM
Min. 2 & max. 3 Jahre	0,5 BMM	2 BMM
Weniger als 2 Jahre	0,5 BMM	1 BMM

## Geschäftsfähigkeit von natürlichen Person

- **Geschäftsfähigkeit vs. Rechtsfähigkeit**
  - Jeder Mensch ist **rechtsfähig**
    - Träger von Rechten und Pflichten
    - Grundsätzlich:
      - Beginn mit Geburt
      - Ende mit Tod
  - Bereits als ungeborenes Kind kann man Rechtsträger sein
    - Nur wenn es zum Vorteil des Ungeborenen ist
    - Man kann als Ungeborener z.B. erben
  - **Geschäftsfähigkeit wird nach Altersgruppen** untergliedert
- **Geschäftsfähigkeit**
  - Fähigkeit einer Person sich durch eigenes Handeln rechtsgeschäftlich zu berechtigen oder zu verpflichten
  - Abhängig von:
    - **Alter**
    - **Geisteszustand**
    - **Genehmigungsvorbehalt**



- **Deliktsfähigkeit**
  - Fähigkeit, aus eigenem rechtswidrigem Handeln verpflichtet zu werden
  - Grundsätzlich mit **Vollendung des 14. Lebensjahres** (= 14. Geburtstag)
  - Außer minderjährige Person verfügt über ein dementsprechendes Vermögen
- **Geisteszustand und die Geschäftsfähigkeit**
  - Geistig beeinträchtigte Personen können **keine gültigen Geschäfte** abschließen
    - **Geringfügige Geschäfte** können geschlossen werden
  - Geschäftsfähigkeit von Personen die **vorübergehend** nicht im Besitz der geistigen Kräfte sind ist **beschränkt**
    - z.B. durch Alkohol, Drogen, etc.
  - Wichtiger Indikator ist die Anmerkung eines **Erwachsenenvertreters im Grundbuch**

## Pflegschaftsgericht

- Für die **Erwachsenenvertretung** zuständiges Gericht
  - Bezirksgericht, in dem die Person den gewöhnlichen Aufenthalt hat
- **Aufgaben des Pflegschaftsgerichtes:**
  - **Überwachung** der Gesetzmäßigkeit  
UND
  - **Prüfung** der Zweckmäßigkeit der Geschäfte die vom jeweiligen gesetzlichen Vertreter getroffen werden
- **Genehmigungspflichtige Beispiele:**
  - Minderjähriger Eigentümer - Verkauf eines Grundstückes
  - Eigentümer wird durch Erwachsenenvertreter vertreten

• **Bestandteile der Grundbuchseinlage**

- Grundbuchseinlage (GB-Einlage) = Grundbuchauszug (GB-Auszug)
- Bestandteile einer GB-Einlage:
  - **Kopf**
    - KG, EZ, BG
  - **Aufschrift**
    - TZ, Plombe, Hinweise
  - **Gutsbestandsblatt (A-Blatt)**
    - A1-Blatt
    - A2-Blatt
  - **Eigentumsblatt (B-Blatt)**
    - Eigentümer, Eigentumsbeschränkungen, -verhältnisse, Titelerkunde
  - **Lastenblatt (C-Blatt)**
    - Sämtliche Belastungen der Liegenschaft

• **Beispiel: Grundbuchseinlage**

GB

---

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 68111 Gleisdorf EINLAGEZAHL 465  
 BEZIRKSGERICHT Weiz

Kopf

Letzte TZ 4061/2022  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

Aufschrift

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.32/2	GST-Fläche	*	176
	Bauf.(10)	71	
	Gärten(10)	105	Gartengasse 24

Legende:  
 \*: Fläche rechnerisch ermittelt  
 Baufl.(10): Bauflächen (Gebäude)  
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

A1-Blatt  
Gutsbestandsblatt

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 1408/1961 Grunddienstbarkeit  
 Mitbenützung des Leitbrunnens und der Waschküche  
 Gehen, Fahren zum Zwecke des Wasserholens und der  
 Waschküchenbenützung an Gst .32/1 für Gst .32/2

2 a 3298/1992 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an Gst 411/2  
 für Gst .32/2

A2-Blatt  
Gutsbestandsblatt

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

4 ANTEIL: 1/1  
 zweiraum Immobilien GmbH (FN 570373i)  
 ADR: Merangasse 12, Graz 8010  
 a 4060/2022 IM RANG 3279/2022 Kaufvertrag 2022-05-27 Eigentumsrecht

B-Blatt  
Eigentumsblatt

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

4 a 3298/1992  
 WOHNUNGSRECHT  
 gem. Pkt. "III." Übergabevertrag 1992-07-22 für  
 Franziska Flechl, geb. 1923-01-14

8 a 3298/1992  
 DIENSTBARKEIT  
 des Gehrechtes über Gst .32/2  
 gem. Pkt. "XII." Übergabevertrag 1992-07-22 für  
 Gst .32/1

9 a 4061/2022 Pfandurkunde 2022-06-22  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.102.500,--  
 für Raiffeisenbank Straß-Spielfeld eGen  
 (FN 66776a)

b 4061/2022 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 11 KG 68111 Gleisdorf C-LNR 12  
 EZ 465 KG 68111 Gleisdorf C-LNR 9

C-Blatt  
Lastenblatt

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
 Vor dem 01.07.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Gleisdorf.

- **Beispiel: Aufsandungserklärung**

11. AUFSANDUNG

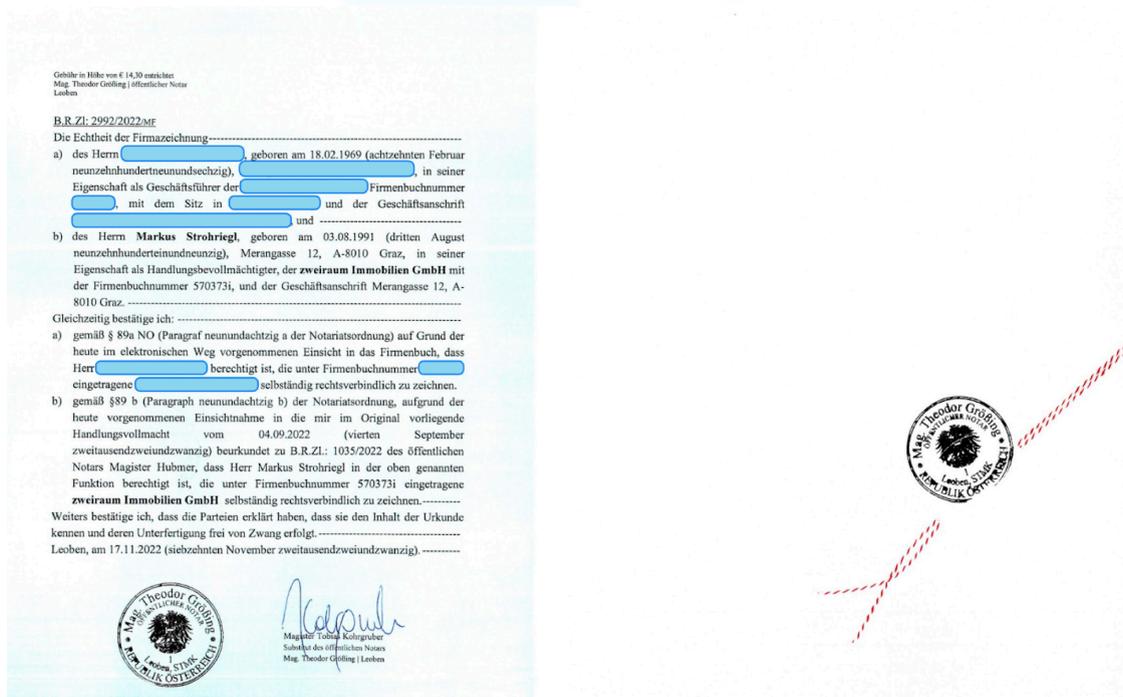
Die verkaufenden Parteien [redacted], geboren am 29.11.1958, [redacted] [redacted] geboren am 02.02.1962 und [redacted], geboren am 20.08.1966 erteilen die ausdrückliche, unwiderrufliche Zustimmung, dass ohne ihr weiteres Zutun und Einvernehmen, jedoch nicht auf ihre Kosten, in EZ 11, KG 68111 Gleisdorf, das Eigentumsrecht für die

**zweiraum Immobilien GmbH, FN 570373i**

einverleibt werden kann.

## Beglaubigung

- **Es gibt zwei Arten von Beglaubigungen (die im Grundbuchsverfahren von Bedeutung sind)**
  - **Beglaubigte Abschrift**
    - Durch Notar, Bezirksgericht oder die ausstellende Behörde
    - Bestätigung, dass eine Urkunden-Kopie mit dem Original übereinstimmt
    - Rechtsgrundlage: **§ 77 Notariatsordnung**
    - Im Grundbuchsverfahren sind Originaldokumente oder beglaubigte Abschriften vorzulegen
  - **Beglaubigte Unterschrift**
    - Durch Notar oder Bezirksgericht
    - Echtheitsbestätigung der Unterschrift
    - Identitätsnachweis für die Unterschriftsbeglaubigung erforderlich
      - Reisepass, Personalausweis, Führerschein
    - Rechtsgrundlage: **§ 79 Notariatsordnung**
    - Beglaubigungsklausel muss in deutscher Sprache abgefasst werden und Geburtsdatum (natürliche Person) oder Firmenbuchnummer (juristische Person) enthalten
- **Beglaubigung im Ausland**
  - **Durch Österreichische Konsulaten bzw. Botschaften**
- **Beglaubigungsklausel:**



- **Beispiel:**
  - Veräußerungserlös fließt am 20.02.2023 zu
  - ImmoESt ist bis spätestens **15.04.2023** fällig
- **Steuerschuldner**
  - Steuerschuldner = Veräußerer
  - Natürliche Person

## Immobilienwertsteuer - Hauptwohnsitzbefreiung

- **Für die Hauptwohnsitzbefreiung (HWS) gibt es zwei Tatbestände:**
  1. Unterkunft muss **durchgehend mindestens 2 Jahre als Hauptwohnsitz** gedient haben
    - Ab Anschaffung
    - Hauptwohnsitz muss im Zuge des Verkaufes aufgegeben werden
    - Toleranzfrist von 1 Jahr
      - Zwischen Anschaffung und Begründung HWS maximal 1 Jahr
        - Sofern ein begründetes Hindernis besteht
      - Verkäufer kann bis maximal 1 Jahr nach Veräußerung den HWS beibehalten
        - Sofern ein begründetes Hindernis besteht

**ODER**

  2. **Mindestens 5 Jahre innerhalb der letzten 10 Jahre als Hauptwohnsitz** gedient hat
    - Hauptwohnsitz muss im Zuge des Verkaufes aufgegeben werden
    - Toleranzfrist von 1 Jahr
      - Verkäufer kann bis maximal 1 Jahr nach Veräußerung den Hauptwohnsitz beibehalten (sofern ein begründetes Hindernis besteht)
    - Auch Hauptwohnsitz-Zeiten vor dem Erwerb zählen zu den 5 Jahren
    - Eine Vermietung ist nicht schädlich
- **Hauptwohnsitzbefreiung (HWS)**
  - Die Befreiung ist auf Gebäude & Grund anzuwenden
    - Das Grundstück ist **bis 1.000 m<sup>2</sup>** befreit
    - Das Gebäude muss ein **Eigenheim** oder eine **Eigentumswohnung** sein
    - Eigenheim = Wohnhaus mit **maximal 2 Wohnungen** und Nutzung zu **mindestens 2/3 zu eigenen Wohnzwecken** (Achtung bei Zimmervermietung)
    - Der veräußerte Hauptwohnsitz muss spätestens 1 Jahr nach Veräußerung aufgegeben werden

## Immobilienwertsteuer - Herstellerbefreiung

- **Herstellerbefreiung**
  - Der Gewinn aus der Veräußerung eines **selbst hergestellten Gebäudes** ist steuerfrei
  - Gebäude gilt als selbst hergestellt, wenn:
    - Das **finanzielle Baurisiko** getragen wurde
      - Auch wenn das Gebäude durch einen beauftragten Unternehmer errichtet wurde
    - Es **in den letzten 10 Jahren nicht zur Erzielung von Einkünften** gedient hat
      - Vermietung, o.ä.
  - Befreiung **NUR** auf **Gebäude**
    - Veräußerungsgewinn auf Grund & Boden ist zu versteuern
  - Trifft die HWS-Befreiung auch zu, hat diese Vorrang
    - Dann ist Grund & Boden bis 1.000 m<sup>2</sup> steuerfrei

## Immobilienwertsteuer - Alt- vs. Neugrundstück

- **Altgrundstück („Altvermögen“)**
  - Anschaffung **bis zum 31.03.2002**
    - Letzter entgeltlicher Erwerb
  - Bis 31.03.2012 galt die 10-jährige Spekulationsfrist
  - Nach 10 Jahren konnte man steuerfrei verkaufen

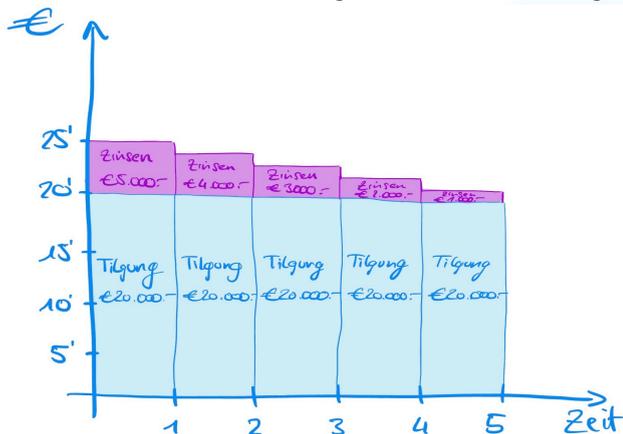
- **Festbetragshypothek**
  - "Fester"-Betrag und einmalig ausnutzbar
  - In der Praxis die häufigste Form

## Arten von Krediten

- **Tilgungsdarlehen (Kapitalrate)**
- **Annuitätendarlehen (Pauschalrate)**
- **Fälligkeitsdarlehen (Endfälliger Kredit)**
- **Kredit mit tilgungsfreier Zeit**
- **Kredit mit dynamischer Rückzahlung**
- **Ballon-Kredit**

## Tilgungsdarlehen (Kapitalrate)

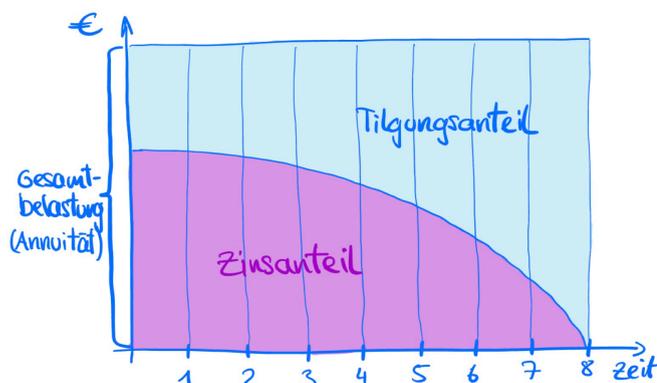
- **Bei Tilgungsdarlehen wird ein fester Tilgungsbetrag vereinbart**
  - Zinsen reduzieren sich über die Laufzeit und Rate reduziert sich mit fortgeschrittener Tilgung
- **Kapital & Zinsen werden getrennt verrechnet**
- **Regelfall: Kapital wird monatlich verrechnet / Zinsen werden quartalsweise verrechnet**
  - Gleichbleibender Tilgungsanteil
  - Zinsen werden getrennt verrechnet
  - Die Belastungen sind daher anfangs höher und sinken mit fortlaufender Tilgung



Kredit € 100.000.- / Zinssatz 5% / Laufzeit 5 Jahre				
Jahr	Restschuld	Zins	Tilgung	Jährliche Rate (Zins + Tilgung)
1	€ 100.000.-	€ 5.000.-	€ 20.000.-	€ 25.000.-
2	€ 80.000.-	€ 4.000.-	€ 20.000.-	€ 24.000.-
3	€ 60.000.-	€ 3.000.-	€ 20.000.-	€ 23.000.-
4	€ 40.000.-	€ 2.000.-	€ 20.000.-	€ 22.000.-
5	€ 20.000.-	€ 1.000.-	€ 20.000.-	€ 21.000.-
SUMME		€ 15.000.-	€ 100.000.-	€ 115.000.-

## Annuitätendarlehen (Pauschalrate)

- Tilgungsdarlehen mit **konstanten** Rückzahlungsbeträgen (Annuitäten)
- **Annuität = Rückzahlungsbetrag (Tilgung + Zinsen)**
  - Fixer Zinssatz = Höhe der Raten ist über die Laufzeit **gleichbleibend**
  - Variabler Zinssatz = Rate kann aufgrund der Schwankungen des Zinssatzes **variieren**
- **Zins- & Tilgungsanteil in einer Rate**
  - Zins- & Tilgungshöhe **variieren**



- Bei voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Entwurfes ist eine **Umweltprüfung** erforderlich
- Der Entwurf ist dem **Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung** vorzulegen
- **Entwurf, Gutachten** (Fachbeirat) und (falls vorhanden) der **Umweltbericht** werden öffentlich aufgelegt
  - Interessierte können Einsicht nehmen & Stellungnahme abgeben
  - Änderungswünsche werden (sofern möglich) eingearbeitet
- Der **Gemeinderat der Stadt Wien** beschließt den neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Durch **Kundmachung** wird der Plan **rechtswirksam**
- **Wann wird ein bestehender Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan geändert?**
  - Aus eigener **Initiative der Behörden**
    - z.B. aufgrund Bevölkerungsentwicklung
  - Auf **Anfrage durch Grundstückseigentümer**
    - Falls eine Anfrage nach Prüfung der Behörde gerechtfertigt ist

## Flächenwidmungsverfahren - Ablauf

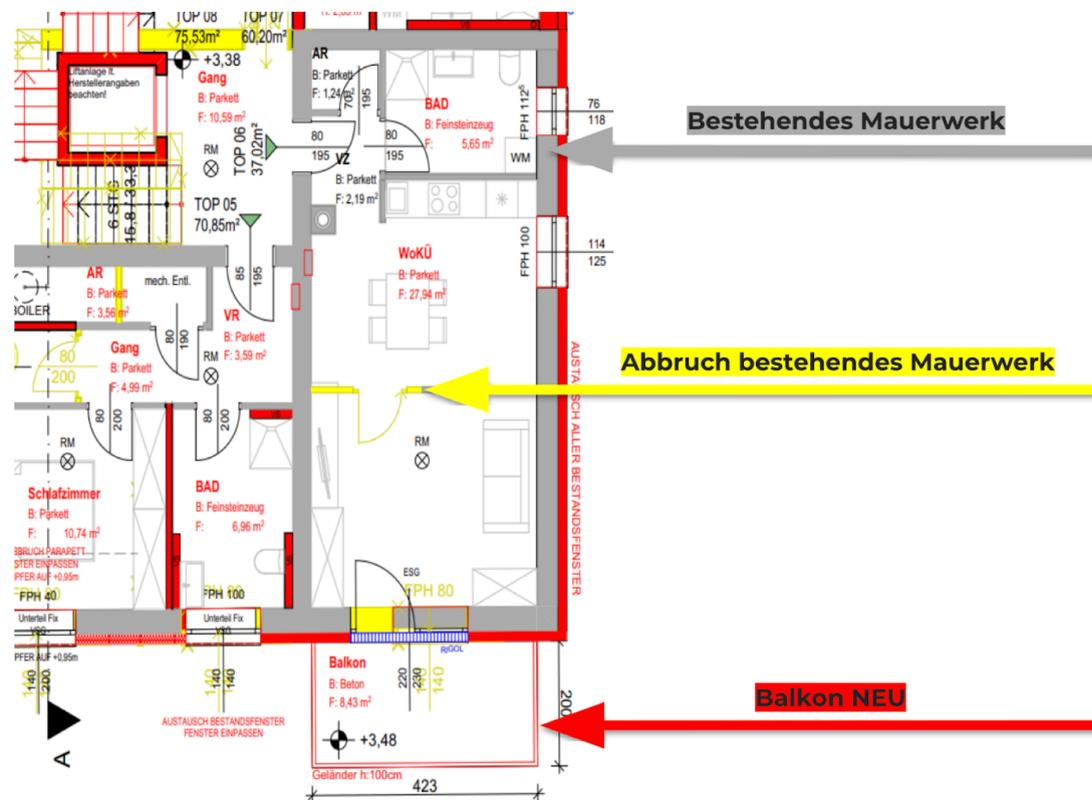
- **Erarbeitung Stadtentwicklungsplan – STEP (alle 10 Jahre)**
  - Der STEP legt die langfristigen Ziele und Perspektiven der Stadtentwicklung fest
- **Erarbeitung Flächenwidmungsplan**
  - Der Flächenwidmungsplan wandelt diese Zielsetzungen in rechtsverbindliche Vorgaben um
  - Der Flächenwidmungsplan wird als Verordnung vom Gemeinderat beschlossen
- **Öffentliche Auflage Flächenwidmungsplan (6 Wochen)**
  - In der öffentlichen Auflage können Einwendungen eingebracht werden
- **Beschluss des Flächenwidmungsplanes durch den Gemeinderat**
  - Nach Klärung aller Einwendungen
  - 2/3 Mehrheit des Gemeinderats notwendig

## Bausperre nach Wiener Bauordnung

- Rechtsgrundlage: **§ 8 BO für Wien**
- Eine Bausperre kann für folgende **Stadtgebiete** bestehen:
  - **Die nicht vom Bebauungsplan erfasst sind**
    - **Bausperre nach § 8 Abs 1**
      - **Dunkelrot** hinterlegt
      - Bausperre gilt bis für die nicht erfassten Stadtgebiete ein Bebauungsplan in Kraft tritt
      - Zeitlich **unbegrenzte** Bausperre
  - Für die der **Bebauungsplan geändert** werden soll
    - **Bausperre nach § 8 Abs 2**
      - Ohne neuen Entwurf
      - **Schwarz** schraffiert
      - Zeitlich **begrenzte** Bausperre
      - Bausperre tritt – sofern sie nicht früher aufgehoben wird – nach **3 Jahren** außer Kraft
    - **Bausperre nach § 8 Abs 6**
      - Mit neuem Entwurf über Flächenwidmungs- oder des Bebauungsplanes
      - **Blau** schraffiert
      - Zeitlich **begrenzte** Bausperre
      - Bausperre tritt **spätestens 7 Monate** nach Kundmachung des neuen Bebauungsplanes außer Kraft
- **Zeitlich begrenzte Bausperren** werden im **Amtsblatt der Stadt Wien** veröffentlicht



- Höhenlagen
- Darstellung der bestehenden, neu zu errichtenden und abzutragenden Bauteile
- Legende
- Sämtliche Ansichten
- **Farbliche Darstellung von Bauteilen im Einreichplan**
  - Bestehende Bauteile = **GRAU**
  - Abzutragende Bauteile = **GELB**
  - Neue Bauteile (Ziegel) = **ROT**
  - Beton = **GRÜN**
  - Stahlbeton = **SCHWARZ**
  - Stahl = **BLAU**
  - Holz = **BRAUN**
  - Andere Baustoffe = **gesondert auszuweisen**



## Aufenthaltsräume gemäß Wiener Bauordnung

- Rechtsgrundlage: **§ 87 Abs 3 BO für Wien**
- Räume die zum **länger dauernden Aufenthalt** von Personen bestimmt sind
- **Beispiele:**
  - Wohn- und Schlafräume, Arbeitsräume, Unterrichtsräume

## Raumhöhe von Aufenthaltsräumen

- Grundlage: **OIB Richtlinie 3 - Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz**
- Wohnungen und Arbeitsräume, in denen nur Arbeiten mit **geringer körperlicher Belastung** durchgeführt werden
  - **Min. 2,5 m lichte Raumhöhe**
- Bei Gebäuden mit **maximal 3 Wohneinheiten** und bei **Reihenhäusern**
  - **Min. 2,4 m lichte Raumhöhe**
- Bei Aufenthaltsräumen mit Dachschrägen müssen die **Mindestraumhöhen über der Hälfte der Fußbodenfläche** eingehalten werden
  - Fußbodenflächen mit einer **Raumhöhe von weniger als 1,5 m** werden dabei **nicht berücksichtigt**

- Jene Partei die aus Eigenverschulden vom Vertrag zurücktritt hat der anderen Partei das Angeld als Entschädigung zu bezahlen
  - Unterliegt dem richterlichen Mäßigungsrecht
- **Was versteht man unter einem Reugeld?**
  - Rechtsgrundlage: § 909 ABGB
  - Reugeld = **Stornogebühr**
  - Rücktrittsberechtigter kann gegen Zahlung des Reugeld vom Vertrag zurücktreten
  - Vergütung für die Ausübung des Rücktrittsrechts
  - Rücktrittsrecht durch Reugeldzahlung steht nur dem Käufer zu
  - Sobald ein Teil der Leistung erbracht wurde, kann nicht mehr durch Zahlung eines Reugeldes zurückgetreten werden

## Verkauf eines Einfamilienhauses

- **Ausgangssituation**
  - Frau A beauftragt die Vermittlung des Einfamilienhauses ihrer verstorbenen Eltern
  - Frau A ist nach Abhandlung der Verlassenschaft alleinige Eigentümerin der Liegenschaft
  - Die Eltern haben die Liegenschaft 1965 erworben und das Haus errichtet
  - Herr C legt ein verbindliches Kaufanbot über € 575.000.- ohne Vorbehalte
  - Es wird zusätzlich vereinbart, dass € 25.000.- für die vorhandenen Einbaumöbel und € 5.000.- für die Gartengeräte bezahlt werden
  - Der Kaufvertrag wird am 22.06.2023 rechtswirksam abgeschlossen
- **Wann entsteht der Provisionsanspruch?**
  - Der Provisionsanspruch entsteht mit Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts
    - Bei Abschluss eines Miet-, Pacht- oder Kaufvertrages oder einer Punktation
  - Durch Gegengezeichnung des Kaufanbotes entsteht idR noch kein Provisionsanspruch
    - Das Kaufanbot ist grundsätzlich aber verbindlich
  - Erst mit Rechtswirksamkeit (= idR Kaufvertrag)
  - Der Provisionsanspruch entsteht somit am **22.06.2023**
    - Mit Rechtswirksamkeit des Geschäfts
- **Wie hoch ist die höchstmögliche Provision, die mit Käufer und Verkäufer vereinbart werden kann?**
  - **Provisionsanspruch:**
    - € 605.000.- x 3,0% = € 18.150.- exkl. USt
    - **Provision = € 18.150.- + 20% USt. = € 21.780.- inkl. USt**
    - Kann jeweils mit Käufer und Verkäufer vereinbart werden
- **Wie lange hat Herr C Zeit, um den Kaufvertrag durch einen Parteienvertreter erstellen zu lassen?**
  - Der Kaufvertrag ist innerhalb einer angemessenen Frist zu erstellen
  - Wenn das Kaufangebot alle wesentlichen Parameter umfasst, ist es bereits ein verbindlicher Kaufvertrag sobald es vom Verkäufer angenommen wird
- **Welche steuerlichen Aspekte muss Frau A berücksichtigen?**
  - **Immobilienvererbssteuer**
    - Alt-Grundstück
      - Anschaffung bis zum 31.03.2002 → Altgrundstück
        - Letzter entgeltlicher Erwerb
      - Pauschale Anschaffungskostenermittlung = 86 % des Veräußerungserlöses
      - Zu versteuernder Veräußerungsgewinn = 14 % des Veräußerungserlöses
      - **Steuerbelastung** bei Altgrundstücken:
        - 14 % Veräußerungsgewinn x 30 % ImmoEST
        - = **4,2 % des Veräußerungserlöses**
- **Wie berechnet sich die ImmoEST in diesem Fall?**
  - **ImmoEST - Berechnung:**
    - Anschaffungskosten: € 575.000.- x 86 % = € 494.500.-
    - BMGL: € 575.000.- - € 494.500.- = € 80.500.-
    - **ImmoEST:** € 80.500.- x 30 % = **€ 24.150.-**

- **Ist die Provision für die Vermittlung eines Darlehens mit Umsatzsteuer auszuweisen?**
  - Geld- und Bankumsätze sind unecht steuerbefreit
  - Provisionen bei der Vermittlung von Hypothekendarlehen sind **ohne Umsatzsteuer** auszustellen

## MRG-Anwendungsbereich

- **Welchem Anwendungsbereich des MRG unterliegen die folgenden Beispiele und welcher Mietzins ist zulässig?**
  - **Wohnung: Schlichtes Eigentum / BJ 1915 / Zubau 2012 / DG-Ausbau 2006**
    - Hauptgebäude: Baubewilligung VOR 30.06.1953
      - **VAW - Richtwertmietzins**
    - Zubau: Baubewilligung NACH 30.09.2006
      - **TAW - Freier Mietzins**
    - DG-Ausbau: Baubewilligung NACH 31.12.2001
      - **TAW - Freier Mietzins**
  - **Haus: Doppelhaushälfte / BJ 1985**
    - Ein- oder Zweiobjekthaus
      - **Vollausnahme - Freier Mietzins**
  - **Wohnung: WEG / BJ 1946**
    - Hauptgebäude: Baubewilligung NACH 08.05.1945
      - **TAW - Freier Mietzins**
  - **Wohnung: Schlichtes Eigentum / BJ 1915 / 135m<sup>2</sup> Wohnung Kat. B**
    - Hauptgebäude: Baubewilligung VOR 30.06.1953
      - **VAW - Angemessener Mietzins**
        - Wohnungen der Kat. A & B mit mehr als 130m<sup>2</sup> Nutzfläche wenn die Wohnung innerhalb von 6 Monaten nach Räumung bzw. 12 Monaten bei Sanierung vermietet wurde - sonst Richtwertmietzins
  - **Geschäftsfläche: Schlichtes Eigentum / BJ 1915**
    - Hauptgebäude: Baubewilligung VOR 30.06.1953
      - **VAW - Angemessener Mietzins**
        - Geschäftsräumlichkeiten
  - **Wohnung: Schlichtes Eigentum / BJ 1942 / Rückzahlung gemäß RBG 1971**
    - Hauptgebäude: Baubewilligung VOR 30.06.1953
      - **VAW - Freier Mietzins**
        - Vorzeitige Rückzahlung gemäß RBG 1971
  - **Wohnung: Schlichtes Eigentum / BJ 1942 / Rückzahlung gemäß RBG 1987**
    - Hauptgebäude: Baubewilligung VOR 30.06.1953
      - **VAW - Angemessener Mietzins**
        - Vorzeitige Rückzahlung gemäß RBG 1987
  - **Wohnung: Kat.A / Schlichtes Eigentum / BJ 1942 / Mietvertragsabschluss 01.01.1993**
    - Hauptgebäude: Baubewilligung VOR 30.06.1953
      - **VAW - Kategorie-A-Mietzins**

**VAW:**  
WEG = BB bis 08.05.1945

Schlichtes ET =  
BB bis 30.06.1953

**Vorzeitige Rückzahlung:**  
RBG 1971 = Freier MZ  
RBG 1987 = Ang. MZ

## Vergebührung

- **Wie hoch sind die Gebühren für die jeweiligen Bestandverträge?**
  - **Mietvertrag Geschäftslokal / 7 Jahre befristet - Bruttomietzins € 1.800.- p.m.**
    - Gebührenpflichtig: **JA**
    - BMGL: € 1.800.- x 12 = € 21.600.- x 7 Jahre = € 151.200.-
    - **Gebühr:** € 151.200.- x 1,0 % = **€ 1.512.-**
  - **Mietvertrag Wohnung / 3 Jahre befristet - Bruttomietzins € 790.- p.m.**
    - Gebührenpflichtig: **NEIN**
    - Seit 11.11.2017 von der Gebührenpflicht ausgenommen

## Gegenüberstellung der Abrechnungen

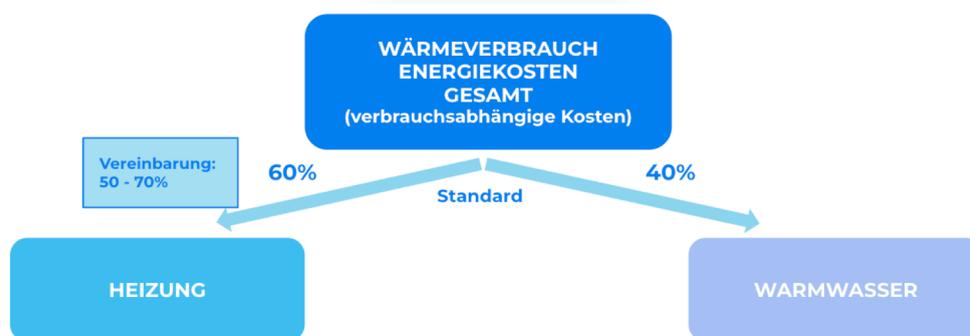
Hauptmietzins-abrechnung	Rücklage	BK-Abrechnung	Eigentümer-abrechnung
§ 20 MRG	§ 31 WEG	§ 21 MRG / § 34 WEG	Keine Rechtsgrundlage
Rechnerische/Fiktive Größe; <u>KEIN</u> Sondervermögen; <u>NICHT</u> tatsächlich angespart/vorhanden	Eingezahltes Akonto der WEG; <u>Sondervermögen</u> der WEG; <u>Tatsächlich</u> angespart	<u>Tatsächliche</u> Abrechnung über die in einem Abrechnungsjahr fällig gewordenen Kosten	<u>Tatsächliche</u> Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben
<u>Fiktive</u> Einnahmen und Ausgaben werden gegenübergestellt	<u>Tatsächliche</u> Einnahmen und Ausgaben werden gegenübergestellt	<u>Tatsächliche</u> Einnahmen und Ausgaben werden gegenübergestellt	<u>Tatsächliche</u> Einnahmen und Ausgaben werden gegenübergestellt
Kein unmittelbarer Anspruch des Mieters	Fruchtbringend anzulegen	Adressat = Mieter und Wohnungseigentümer	Adressat = Eigentümer
Basis für Erhaltungs- und Verbesserungspflicht; Haftung des Vermieters in Höhe der (rechnerischen) HMZ-Reserve für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten	Pflicht zur gesonderten Verwahrung und fruchtbringenden Veranlagung	Entweder Auszahlung an Mieter oder Eigentümer bzw. Einhebung des Fehlbetrages; Im WEG Anrechnung auf künftige Leistungen möglich	Freie Verfügbarmöglichkeit des Eigentümers
Finanzierung der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten der Liegenschaft		Einnahmen zur Deckung der Kosten des laufenden Betriebs der Liegenschaft	
	Bei Verwalterwechsel an neuen Verwalter zu übertragen		

## Die Vorschreibung

- **Bestandteile der Vorschreibung**
  - Mietzins
  - Betriebskosten
  - Heizkosten
  - Möbelmiete
  - Umsatzsteuer
- **Rechnungsart**
  - Die Vorschreibung ist eine **Dauerrechnung** iSd UStG
    - Eine monatliche Rechnungslegung wäre zu aufwändig (z.B. Betriebskosten, o.ä.)
  - Eine Dauerrechnung wird idR **einmal jährlich** erstellt
    - Die hat Gültigkeit bis sie durch neue ersetzt wird
    - Von der Finanzverwaltung anerkannt
- **Inhalt und Aufbau einer Mietzinsvorschreibung**
  - Mietgegenstand
  - Adresse
  - Anschrift des Mieters
  - Aussteller / Verwalter der Vorschreibung
  - Mietzinsbestandteile
    - Nettobetrag
    - Jeweiliger Steuersatz
    - Steuerbetrag
    - Bruttobetrag
  - Gültigkeit der Vorschreibung
    - Ab welcher Periode gilt die Vorschreibung
  - Zahlungsmodalitäten
    - Fälligkeit
    - Bankverbindung

## Beispiel: Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz - HeizKG

- **Ausgangssituation**
  - Mehrfamilienhaus: 10 Wohneinheiten
  - Versorgbare Nutzfläche: 750 m<sup>2</sup>
  - Top 7: 80 m<sup>2</sup>
  - Alle Einheiten sind mit Zählern ausgestattet
    - Heizkörper: Zähler / Warmwasser: Durchlaufzähler
  - Abrechnungsperiode
    - 01.01.2022 - 31.12.2022
  - Energiekosten: € 12.000.-
  - Sonstige Kosten: € 850.-
  - Vorauszahlungen Top 7: € 1.200.-
  - **Keine Vereinbarung** über die Aufteilung von Heizung und Warmwasser
- **Aufteilung zwischen Heizung und Warmwasser**
  - **Aufteilung Energiekosten**
    - Keine Vereinbarung
    - Daher Aufteilung gemäß § 13 Abs 3 HeizKG
      - **60% Heizung** = € 12.000.- x 60% = **€ 7.200.-**
      - **40% Warmwasser** = € 12.000.- x 40% = **€ 4.800.-**
  - **Aufteilung sonstige Kosten**
    - Aufteilung nach Nutzflächen



- **Aufteilung der Kosten für die Heizung**
  - Kosten für Heizung = **€ 7.200.-**
  - Keine Vereinbarung
  - Daher Aufteilung wie folgt
    - **70%** verbrauchsabhängig (gemessener Verbrauch) = € 7.200.- x 70% = **€ 5.040.-**
    - **30%** verbrauchsunabhängig (versorgbare Nutzfläche) = € 7.200.- x 30% = **€ 2.160.-**





**eduard**

Die Kursplattform.