

# HAUS & EIGENTUM

nr. 11 | November 2019

Baden ist einer der wichtigsten Kurorte Österreichs. Die Heilkraft der 14 schwefelhaltigen Quellen war schon in der Antike die Grundlage eines überregionalen Badetourismus. Das heutige Stadtbild ist durch zahlreiche Biedermeierbauten geprägt. Links im Bild: Das Beethovenhaus, daneben ein von einem Privatem liebevoll restauriertes gotisches Haus, das unter Denkmalschutz steht.

Foto: © maylat

**5 Internationaler Tag des Eigentums**

**7 UIPI – eine wichtige Organisation!**

**22 Freizeitwohnungspauschale in Oberösterreich**

## Stimme des Präsidenten:

# Kein Preisdiktat auf dem Wohnungsmarkt!

**Auch im Wohnen gilt: Je geringer das Angebot, desto höher die Nachfrage und umgekehrt. Starke Regulierungen hingegen verknappen das Angebot und schützen meist die Falschen.**

Der Berichterstattung in den Medien war zu entnehmen, dass der Neubau in manchen Bundesländern auch aufgrund des Baubooms der vergangenen Jahre mittlerweile über Bedarf liegt. In Wien sollen mehr Wohneinheiten auf den Markt gekommen sein, als Haushalte gegründet wurden.

War noch in den vergangenen Jahren der Fokus im Neubau auf die Errichtung von Eigentumswohnungen gerichtet, ist laut einer Studie des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKO in Kooperation mit Exploreal ein deutlicher Trend in Richtung Mietwohnungen zu erkennen.

Demgegenüber zeigt sich, dass die Wohnbauförderungsausgaben der Länder im Jahr 2018 nach aktuell veröffentlichten Zahlen um 18 Prozent unter dem zehnjährigen Durchschnitt lagen.

Wohnungen in Gebäuden, die im Neubau frei finanziert wurden, unterliegen den Mietzinsbeschränkungen des Mietrechtsgesetzes nicht. Im Fall einer Vermietung kommt eine freie Mietzinsbildung zur Anwendung.

Die verstärkte Bautätigkeit der letzten Jahre im freifinanzierten Bereich zeigt deutlich, dass genau dort, wo der Markt zugelassen wird, auch für ein entsprechendes Angebot gesorgt und zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Unter diesen Gegebenheiten können die Mechanismen des Marktes ihre bedeutsame Wirkung entfalten: Die Marktpreise lenken die Zuteilung von Wohnraum auf die Nachfrage. Ist das Angebot schließlich gesättigt, gibt es also keine entsprechende Nachfrage, sinken die Preise.

Genau das Gegenteil trifft ein, wenn der Staat durch Mietpreisbegrenzungen in den Markt eingreift und diesen durch Regulierungen beschränkt. Die



RA Dr. Martin Prunbauer, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB)

Ausführliche Informationen über die Arbeit des ÖHGB sowie über die in diesem Beitrag angekündigten Veranstaltungen finden Sie auf der Website des ÖHGB.  
[www.oehgb.at](http://www.oehgb.at)

Renditen sinken und Investitionen machen sich nicht mehr bezahlt. Die Folgen davon lassen sich anhand der Wiener Gründerzeit-Zinshäuser ablesen: Laut Zinshaus-Marktbericht von Otto

**Fortsetzung auf Seite 4**

### IMPRESSUM

#### MEDIENINHABER, HERAUSGEBER:

Zentralverband der Hausbesitzer –  
Hausbesitzerhilfsverein  
Landesgerichtsstraße 6, 1010 Wien  
Tel.: (01) 406 33 18, Fax: (01) 406 53 49  
E-Mail: [office@zvhausundeigentum.at](mailto:office@zvhausundeigentum.at)  
[www.zvhausundeigentum.at](http://www.zvhausundeigentum.at)

#### FÜR DEN INHALT VERANTWORTLICH:

KR Dr. Friedrich Noszek

#### PROJEKTL EITUNG UND GRAFIK:

Österreichischer Agrarverlag,

Druck- u. Verlags GmbH. Nfg. KG,  
Sturzgasse 1A, 1140 Wien  
Tel.: (01) 981 77-0, Fax: DW -120  
[www.agrarverlag.at](http://www.agrarverlag.at)

**REDAKTION:** DI Hartmut Schnedl MA  
Tel.: (01) 981 77-121, Fax: (01) 981 77-120  
E-Mail: [h.schnedl@agrarverlag.at](mailto:h.schnedl@agrarverlag.at)  
DI Edith Kaiser  
E-Mail: [e.kaiser@agrarverlag.at](mailto:e.kaiser@agrarverlag.at)

**ANZEIGEN:** Bau.Media.GmbH.  
Marktstraße 1, 3492 Grafenegg  
Tel.: 0664/300 55 11

Fax: 02735/771 88-22  
E-Mail: [edda.lakner@baumediamedia.co.at](mailto:edda.lakner@baumediamedia.co.at)

**DRUCK:** Print Alliance HAV Produktions GmbH  
Druckhausstraße 1, 2540 Bad Vöslau  
Tel.: (01) 797 85-0, Fax: (01) 797 85-218,  
E-Mail: [office@av-astoria.at](mailto:office@av-astoria.at)

**ADRESSVERWALTUNG:** Bei den Landesverbänden

**DISCLAIMER:** Die Angaben und Äußerungen in Anzeigen und Inseraten geben nicht die Meinung der Redaktion und/oder des Medieninhabers wieder. Für diese wird keine Haftung übernommen.

# Inhalt

## Wir über uns

Editorial.....	3
Wir meinen: UIPI – eine wichtige Organisation.....	7
Am Rande vermerkt: Sicherheit bei Gasleitungen .....	11

## Aktuelle Themen

### ÖHGB:

Stimme des Präsidenten: Kein Preisdiktat auf dem Wohnungsmarkt!.....	2
Tag des Eigentums am 29. November.....	5

### DER HAUSJURIST:

Zulässigkeit der Inventarmiete im Vollanwendungsbereich des MRG .....	6
Neue Lade- und Tankstellenverordnung LT-V in Kraft...	10

### BAUEN & SANIEREN::

Dach-Check: Das Heim winterfest machen .....	9
--	---

### GEBÄUDEBEGRÜNUNG:

Wien erhöht Forderung für Gebäudebegrünung.....	15
---	----

### IMMOBILIENMARKT:

Wiener Zinshäuser: Felsen in der Brandung.....	16
--	----

## Aus den Bundesländern

### WIEN:

Vortragsankündigung .....	18
---------------------------	----

### NIEDERÖSTERREICH:

Informationsabend zu ungewohntem Thema.....	19
---	----

### STEIERMARK:

Immobilienrecht.....	20
Höhere Beratungsqualität: Mehr Experten – flexiblere Zeiten .....	21

### OBERÖSTERREICH:

Freizeitwohnungspauschale – Zweitwohnsitzabgabe	22
---	----

## Service

Fragen aus der Beratungspraxis .....	12
Index und Hauptmietzinswerte .....	13
Fachliteratur .....	17
Termine, Öffnungszeiten der Verbände .....	25



## Sehr geehrte Leserinnen und Leser!

Die Gespräche und Verhandlungen der politischen Parteien zur Regierungsbildung (derzeit türkis und grün) verfolgen wir mit großem Interesse, weil damit eine Weichenstellung für die nächsten Jahre erfolgt. Mut und politische Verantwortung sind notwendig, um die anstehenden Probleme zu lösen.

Eine wichtige Baustelle ist das Steuerrecht. Es gibt zwar ein beschlossenes Steuerpaket, allerdings vermissen wir dringend notwendige Korrekturen im Bereich von Vermietung und Verpachtung. Mit 01.01.2020 tritt die Neuorganisation der Finanzämter in Kraft: Es gibt nur mehr ein Finanzamt für Österreich, ein weiteres für Zoll und eines, das sich mit Kontrolle und Strafen befasst. Somit gibt es auch kein Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern mehr.

Am 29. November 2019 findet der internationale Tag des Eigentums statt. Er steht unter dem Motto „Wohnpolitik – wie geht es weiter?“. Das verspricht, eine interessante Veranstaltung zu werden. Wir werden berichten.

Fassadenbegrünung wird in Wien – ausgelöst durch den neuerlich heißen Sommer – wieder diskutiert. Pro und Contra gehen die Meinungen auseinander, obwohl das im Sinne einer aktiven Klimapolitik ein wichtiger Aspekt ist.

Nochmals verweise ich auf allenfalls noch anstehende Investitionen, die heuer noch zu beauftragen sind, damit Sie ein steuerliches Jahresergebnis erzielen, das Ihren Vorstellungen entspricht. Bei einem Fruchtgenussrecht darf nicht auf die Substanzabgeltung vergessen werden. Die AfA ist vom Fruchtnießer an den Eigentümer zu überweisen.

Ihr Dr. Friedrich Noszek

## Fortsetzung von Seite 2

Immobilien ist innerhalb der letzten zehn Jahre der Anteil von 15.529 Gründerzeit-Zinshäusern auf 13.958 geschrumpft. Dies entspricht einem Minus von 10% und hat zur Folge, dass in Wien durchschnittlich 150 Häuser pro Jahr aus dem Mietmarkt „verschwinden“. Oft werden daraus Eigentumswohnungen in Eigennutzung.

Die Logik des Marktes, der sich nun einmal über Angebot und Nachfrage definiert, lässt sich auch anhand von anderen Beispielen veranschaulichen: Nehmen wir an, der Staat verordnet, dass ein Seidl Bier nur mehr fünfzig Cent kosten darf. Wer glaubt, dass dieses Preisdiktat ohne Folgen bleibt, der irrt. Es wird nämlich nicht das Seidl billiger werden, sondern es wird weniger Seidl Bier geben.

Von Regulierungen und den Folgen künstlicher Verknappung getroffen werden aber diejenigen, die ohnehin über keine großen finanziellen Mittel verfügen. Denn wenn auf dem Wohnungsmarkt die Nachfrage höher als das Angebot ist, wird ein Vermieter einem zahlungskräftigen Mieter den Vorzug geben.

In Berlin wurde im Oktober ein sogenannter Mietendeckel beschlossen, der ab 18.6.2019 – das ist der Zeitpunkt der Beschlussfassung der wesentlichen Eckpunkte für diese Maßnahme – für Wohnungen gelten soll, die vor 2014

gebaut wurden. Begründet wird diese tiefgreifende Maßnahme damit, dass die Wohnkosten in Berlin in den vergangenen Jahren so stark gestiegen sind.

Nun sollen die Mieten für rund 1,5 Mio Wohnungen auf die Dauer von fünf Jahren eingefroren werden. Vorgesehen sind Obergrenzen für Neuvermietungen und Grenzen für Bestandsmieten. Bestandsmieten dürfen die Obergrenzen um nicht mehr als 20% überschreiten.

Besonders bedenklich erscheint das nachträgliche Absenken von Bestandsmieten auf ein beliebig festgelegtes Preisniveau. Dies ist ein schwerer Eingriff in bestehende Verträge, ist der Rechtssicherheit abträglich und weckt falsche Erwartungen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass mit dem in der Bundeshauptstadt geschaffenen Gesetz das deutsche

Bundesverfassungsgericht beschäftigt sein wird und insbesondere die Frage zu klären haben wird, inwieweit ein Land in die Gesetzgebungskompetenz des Bundes überhaupt einzugreifen berechtigt ist.

Welche Aussichten für private Haus- und Wohnungseigentümer bestehen, die Wohnraum gewinnbringend betreiben und weiterentwickeln wollen, möchten wir anlässlich des bevorstehenden „Internationalen Tag des Eigentums“, welcher am 29. November stattfindet, behandeln. Der Politikwissenschaftler und Kommunikationsexperte Dr. Thomas Hofer wird eine Analyse abgeben und anschließend werden Experten – darunter auch der Präsident unserer Schwesternorganisation von Haus & Grund Deutschland, Dr. Warnecke – über Herausforderungen der privaten Immobilienwirtschaft diskutieren. Dazu lade ich Sie herzlich ein!

*Ihr Martin Prunbauer*

## Zinshäuser im Fokus der Gewinn-Messe

Anlässlich der Gewinn-Messe fand am 17.10.2019 unter dem Titel „Das Wiener Zinshaus: Goldene Zeiten“ ein Seminar der 3SI Immogroup statt. RA Dr. Martin Prunbauer wurde als

Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes begrüßt und hielt im Anschluss einen Vortrag zum Thema „Die besten Tipps für den Kaufvertrag“.

V. l.: Manuel Wipfler (SV Muhr & SV Wipfler), Markus Steinböck (3SI Immogroup), ÖHGB-Präsident RA Dr. Martin Prunbauer

**BOIMA**  
RÄUMUNGEN & ALTWAREN  
www.boima.at

**ENTRÜMPELUNGEN**  
jeder Art

Wohnungen – Keller – Dachböden –  
Liegenschaften – sonstige Räumlichkeiten –  
Verlassenschaften – Ankauf –  
Wertausgleich – fachgerechte Mülltrennung –  
besenreine Räumung preisgünstig –  
Besichtigung –  
Kostenvoranschlag gratis

Tel. 01/214 75 30, 0664/9884527



# EINLADUNG

## Internationaler Tag des Eigentums

Freitag, **29. November 2019**  
18:00 Uhr

Landesgerichtsstraße 6  
1. DG, 1010 Wien

### Politischer Klimawandel für Hauseigentümer?

**Wohnen ist unterschiedlichen Einflüssen  
und Faktoren ausgesetzt.**

Wie wirken sich demographische  
Entwicklung, stetig wachsendes Normen-  
wesen und realpolitische Vergesellschaftung-  
phantasien auf die Bewirtschaftung  
von Immobilien aus?

Was können wir uns von den künftigen  
Koalitionsparteien erwarten?

Im Anschluss Networking  
bei Buffet & Drinks

**Achtung,  
stark begrenzte Teilnehmerzahl!**

Anmeldung und Information:

**Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund**  
1010 Wien, Landesgerichtsstraße 6  
Tel.: +43-1-505 74 00 | Mo-Fr 8:00-13:00 Uhr  
E-Mail: office@oehgb.at | [www.oehgb.at](http://www.oehgb.at)



Österreichischer  
Haus- und  
Grundbesitzerbund

Kompetenz unter einem Dach



## Rechtsprechung:

# Zulässigkeit der Inventarmiete im Vollanwendungsbereich MRG

Die angemessene Inventarmiete setzt sich aus der Amortisationsquote, welche sich nach dem Nutzwert und der voraussichtlichen Nutzungsdauer bemisst, sowie einem angemessenen Gewinn zusammen. Im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes gilt § 3 MRG, während die umfassenden Erhaltungspflichten gemäß § 1096 Abs. 1 Satz 1 ABGB nicht gelten. Die Zulässigkeit einer Inventarmiete (Möbelmiete) gemäß § 25 MRG ist nicht davon abhängig, ob sich ein Vermieter zur Erhaltung eines Inventars verpflichtet hat. Sollte der bestimmungsgemäße Gebrauch des Mieters im Bestandgegenstand beeinträchtigt sein, steht dem Mieter verschuldensunabhängiger Mietzinsminderungsanspruch zu.

In der Entscheidung 5Ob 79/19g vom 31.07.2019 hielt der OGH in seiner rechtlichen Begründung folgende Punkte fest:

Im Vollanwendungsbereich des MRG ist die Erhaltungspflicht des Vermieters abschließend in § 3 MRG geregelt. Eine subsidiäre Geltung des § 1096 Abs. 1 1. Satz ABGB für Erhaltungspflichten ist aufgrund der Systematik und des Wortlautes der Bestimmung des § 3 MRG auszuschließen. Ausgehend von diesen Grundsätzen vertrat nämlich die Mieterin, als Revisionswerberin vor dem OGH, den Standpunkt, dass es eines nach billigem Ermessen vorzunehmenden Abschlages von dem für das Inventar errechneten angemessenen Mietzins bedürfe, weil den Vermieter keine gesetzliche Erhaltungspflicht treffe,

und eine solche im Mietvertrag auch nicht vereinbart worden sei. Auch müsse nach Ansicht der Mieterin wegen des Entfalls der Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 Abs. 1 ABGB ein durch den Zeitablauf zu erwartender Wertverlust dadurch kompensiert werden, dass die vereinbarte Wertsicherung unzulässig sei.

Dagegen jedoch vertrat das Höchstgericht die Ansicht, dass das Recht zur Mietzinsminderung dann eingreift, wenn das Bestandstück schon bei der Übergabe so mangelhaft war oder während der Bestandzeit ohne Verschulden des Bestandnehmers (Mieters) derartig mangelhaft wurde, dass es zu dem bedungenen Gebrauch nicht taugt (§ 1096 Abs. 1 1. Satz ABGB). Diese Zinsbefreiung tritt ex lege ein und besteht ab Beginn der Unbrauchbarkeit oder Gebrauchsbeeinträchtigung des Bestandgegenstandes bis zu deren Behebung. Das Recht zur Mietzinsminderung greift auch dann ein, wenn die Erhaltungspflicht gemäß § 1096 Abs. 1 1. Satz ABGB abbedungen wurde oder im Vollanwendungsbereich des MRG durch die abschließende Regelung des § 3 MRG verdrängt wird.

In weiterer Folge verwies der OGH auf die Entscheidung 6 Ob 226/18f (9. Klauselentscheidung), in der die-

ser die Ansicht abgelehnt hat, dass ein wegen des Entfalls der Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 Abs. 1 1. Satz ABGB allenfalls durch den Zeitablauf zu erwartender Wertverlust dadurch kompensiert werden müsse, dass die vereinbarte Wertsicherung, also der Ausgleich des Kaufkraftverlustes, unzulässig sei. ■

### Fazit:

Der vorliegenden Entscheidung ist vorbehaltlos zuzustimmen. § 1096 Abs. 1 1. Satz ABGB und § 3 MRG sind zwei unterschiedliche Anspruchsgrundlagen. Vertraglich vereinbarte Wertsicherungsvereinbarungen müssen schon deshalb gelten, weil dem Mieter ja sowieso im Falle der Unbrauchbarkeit von mitvermieteten Einrichtungsgegenständen ein Mietzinsminderungsrecht zusteht.



### DER AUTOR:

**Mag. Roman Reißler**  
Jurist, Mitarbeiter im Zentralverband Haus und Eigentum

## WIR MEINEN

## UIPI – eine wichtige Organisation

Die UIPI (Union Internationale de la Propriété Immobilière/International Union of Property Owners) ist der europäische Haus- und Grundbesitzerverband. Er ist hierzulande noch viel zu wenig bekannt.

In dieser Organisation sind Haus- und Wohnungseigentümerverbände von 27 europäischen Ländern organisiert. Der Zentralverband Haus und Eigentum ist der österreichische Vertreter unter den Mitgliedern. Es ist kein Zufall, dass der Sitz der UIPI in Brüssel ist, denn Brüssel ist Sitz der Europäischen Union und von der Europäischen Union kommt ein Großteil der österreichischen Gesetzgebung direkt (unmittelbar anwendbares EU-Recht) und indirekt (Vorgaben der EU, die der österreichische Gesetzgeber umzusetzen hat).

Die UIPI hat eine Reihe wichtiger Aufgaben. Sie hat die Möglichkeit, EU-Gesetzentwürfe zu begutachten. Die Landesverbände werden informiert und erhalten Entwürfe zur Stellungnahme, und aus diesen Stellungnahmen wird die gemeinsame Position gegenüber der EU erstellt.

Im Rahmen dieser Organisation erfolgt ein Informationsaustausch der einzelnen Mitgliedsländer, um fest-

zustellen, welche Entwicklungen es gibt, welche gesetzlichen Regelungen vorhanden sind und wie die jeweilige Regierung mit den Haus- und Wohnungseigentümern umgeht. Dazu gehört selbstverständlich die Information über politische Entwicklungen am Sektor des Miet- und Wohnrechts.

Weiters ist die Öffentlichkeitsarbeit ein wichtiges Anliegen.

Um der Position der UIPI im Rahmen der EU Gewicht zu verleihen, wird „Lobbying“ betrieben, das heißt, es werden Kontakte zu Politikern und Beamten der EU gesucht, um sie von den Argumenten und Anliegen der Eigentümerseite zu überzeugen. Es ist keine einfache Sache. Persönliche Kontakte sind notwendig und selbstverständlich ein großes Wissen über die Zusammenhänge. Das besorgt das Sekretariat in Brüssel (4 Personen) unter der Leitung von der Direktorin Emmanuelle Causse.

Der Zentralverband Haus und Eigentum wird über Entwürfe, Anliegen, Kontakte etc. per Mail regelmäßig informiert. Zu diversen Fragestellungen gibt er eine Stellungnahme ab, ebenso zu Gesetzesentwürfen der EU.

Präsident der UIPI ist der griechische Rechtsanwalt Stratos Paradias aus Athen. Es gibt sieben Vizepräsidenten, einer davon bin ich. Im Rahmen des dreimal jährlich tagenden Exekutivkomitees werden aktuelle Themen beraten. Es gibt als Untergruppe das europäische Komitee (EAC, European Affairs Committee) mit einem eigenen Mitgliedsbeitrag und Budget, weil nicht alle Landesorganisationen in diesem Komitee vertreten sind.

Die Finanzierung der UIPI erfolgt durch Mitgliedsbeiträge, die nach der Landesgröße gestaffelt sind. Damit wird der Personal- und Sachaufwand des Brüsseler Büros und der Spesenersatz der Spitzenfunktionäre (Präsident, Generalsekretär, Kassier) abgedeckt.

Die UIPI beteiligt sich an für Haus- und Grund- und Wohnungseigentümer interessanten Projekten der EU und bekommt dafür Budgetmittel der EU.

Landesorganisationen können sich an Projekten beteiligen und erhalten dafür Spesenersatz.

**Fortsetzung auf Seite 8**



**Fortsetzung von Seite 7:  
UIPI – eine wichtige Organisation**

Um die praktische Tätigkeit der EU zu veranschaulichen, sei ein praktisches Beispiel angeführt:

Es gibt die EU-Trinkwasser-Richtlinie, die überarbeitet werden soll. Ziel des überarbeiteten Vorschlags der Kommission ist die Qualität des Trinkwassers mit Hilfe neuer Qualitätsstandards, den Zugang zu Trinkwasser und die diesbezüglichen Informationen für die Bürgerinnen und Bürger zu verbessern.

Zu den wichtigsten Punkten des überarbeiteten Vorschlags zählen u. a. die Ergänzung von 18 neuen Substanzen mit strengeren Kriterien für Blei und Chrom. Zu diesem Zusammenhang darf an die Diskussion über Blei im Trinkwasser erinnert

werden, die in Österreich vor einigen Jahren geführt wurde. Ein zentrales Anliegen ist auch der verbesserte Zugang zu Informationen zum Thema Trinkwasser für die Bevölkerung. Die Konsumentinnen und Konsumenten sollen einfachen Zugang zu Daten hinsichtlich Qualität und Sicherheit des Leitungswassers haben. Das Vertrauen auf die Qualität des Leitungswassers soll durch mehr Transparenz gestärkt werden.

Artikel 10 des Vorschlages sieht eine Einführung einer Risikobewertung von Hausinstallationen vor. Eine Bewertung der Risiken, die von den Hausinstallationen und den dafür verwendeten Produkten und Materialien ausgehen können, sowie der Frage, ob diese Risiken die Qualität des Wassers an der Stelle, an der es normalerweise für den menschlichen Gebrauch entnommen wird

(Wasserhahn), beeinträchtigen, ist zu berücksichtigen.

Der aktuelle Stand im Oktober 2019 war: Die Stellungnahme der UIPI wurde abgegeben. Das europäische Parlament schlug am 23.10.2018 im Plenum Änderungen am Kommissionsvorschlag vor. Es muss nun zwischen dem EU-Parlament und dem Rat der europäischen Union eine Einigung gefunden werden. Die Beschlussfassung hat sich durch die EU-Wahl verzögert.

Durch die Stellungnahme und ein entsprechendes Lobbying ist die UIPI bemüht, die Interessen der Haus- und Wohnungseigentümer darzustellen und Überregulierungen zu vermeiden.

**Dr. Noszek ■**

# D.A.S. Privat-Rechtsschutz ohne Limit\*

**Jetzt informieren!**  
**0800 386 300**  
**www.das.at**



Was ist besser als eine hohe Versicherungssumme? Genau! Gar keine Versicherungssumme. Darum gibt es den D.A.S. Privat-Rechtsschutz jetzt mit unlimitierter Kostenübernahme. Das bedeutet: Egal, wie teuer ein Rechtsschutzfall wird, die D.A.S. übernimmt die vollen Kosten.

**D.A.S. Rechtsschutz AG**

Find us on

\* Für individuelle Sonderleistungen gelten die vereinbarten Kostenlimits.



**DAS ORIGINAL  
IM RECHTSSCHUTZ**

Ein Unternehmen der ERGO Group



## Hauswartung:

# Dach-Check: Das Heim winterfest machen

Der Winter steht vor der Tür. Höchste Zeit, das Haus auf die kalte und feuchte Jahreszeit vorzubereiten. Besonders wichtig ist dabei die Überprüfung des Daches.

An Dächern nagt nicht nur der Zahn der Zeit, sie müssen auch den elementaren Kräften der Natur Widerstand leisten. Es empfiehlt sich daher, mindestens einmal im Jahr, besser noch zweimal – jeweils im Herbst und im Frühjahr, das Dach auf mögliche Schäden überprüfen zu lassen. Ein kleiner Schaden ist meist kein Grund zur Sorge – wenn man ihn rechtzeitig entdeckt, ist die Reparatur schnell erledigt. Ein regelmäßig gewartetes Dach hat eine wesentlich längere Lebensdauer und bewirkt, dass die Bausubstanz nicht leidet.

### Dacheindeckung auf Schäden prüfen

Bereits kleine Fehler an Dachziegeln können bei einem Unwetter große Dachschäden verursachen. So können auch wenige Elemente der Dacheindeckung, die sich z. B. im Winter durch abrutschenden Schnee verschoben haben, zum „Angriffspunkt“ für den Windsog bei einem heftigen Sturm werden. Kleine Risse in der Eindeckung oder der Abdichtung können zudem durch Eis und Schnee weiter aufplatzen und schnell zu erheblichen Folgeschäden führen.

### Dachrinnen und Ablaufrohre frei machen

Laub, Moos und anderes Material in den Dachrinnen und Ablaufrohren muss regelmäßig entfernt werden, ansonsten drohen Verstopfungen, die sogar die Zerstörung der gesamten Dachkonstruktion zur Folge haben können. Das Wasser kann schließlich nicht mehr abfließen, gefriert dann bei Minustemperaturen und kann dadurch die Rinnen und Rohre regelrecht aufsprengen. Überlaufende Dachrinnen können zu-

dem die Hausfassade beeinträchtigen. Auch die Dacheinfassung muss unbedingt gesäubert werden.

### Schneefanggitter auf Stabilität kontrollieren:

Eine zuverlässige Methode zur Vermeidung von Dachlawinen bieten Schneefanggitter. Sie werden an den Kanten des Daches angebracht und verhindern ein Abrutschen der Schneemassen. Bestehende Systeme müssen vor dem ersten Schneeeinbruch auf ihre Stabilität und Funktionalität überprüft werden.

### Kamine, Dachfenster und Lüfterrohre müssen dicht sein:

Feuchtigkeit im Dach, auch wenn sie nur durch kleinste Stellen eindringt, gefährdet die Dämmung sowie das Mauerwerk des gesamten Hauses und ist sehr aufwändig zu beseitigen. Kamine, Dachfenster, Lüfterrohre und



andere Elemente müssen daher unbedingt regelmäßig auf Risse und undichte Stellen geprüft werden.

### Überprüfung durch den Experten:

Kleine Handgriffe wie das Säubern der Dachrinnen kann der Hausbesitzer selbst vornehmen. Die allgemeine Dachwartung sollte jedoch stets von einem Fachmann wie dem Dachdecker vorgenommen werden. Dieser weiß, welche Komponenten wie kontrolliert werden müssen und kann fachmännisch beraten. Die meisten Dachchecks werden von regionalen Firmen kostengünstig angeboten. ■

Quelle: Bramac



Die erste Adresse, wenn es um Zinshäuser geht. Wir kaufen Ihr Zinshaus!

**3SI**  
IMMOGROUP

Bei Immobilien zuhause.  
Seit 3 Generationen.

[www.3si.at](http://www.3si.at)



## E-Mobilität:

# Neue Lade- und Tankstellenverordnung LT-V in Kraft

**Aufgrund der immer strenger werdenden Anforderungen in Bezug auf die Reduktion von CO<sub>2</sub> wird die Elektromobilität insbesondere auch im städtischen Bereich immer mehr ausgebaut werden. Zu diesem Zweck mussten einheitliche Standards beim Infrastrukturaufbau für alternative Kraftstoffe festgelegt werden. Diese wurden im BGBl I Nr. 38/2018 kundgemacht. Durch dieses Bundesgesetz sollte die Richtlinie 2014/94/EU über den Aufbau der Infrastruktur für alternative Kraftstoffe, ABl. Nr. L 307 vom 28.10.2014 S.1, umgesetzt werden. Aufgrund dieses Bundesgesetzes erging die Ladepunkte- und Tankstellenverordnung LT-V, welche im BGBl Nr. 280/2019 kundgemacht wurde.**

Das Bundesgesetz über die Festlegung einheitlicher Standards bei Infrastrukturaufbau bei alternativen Kraftstoffen enthält zunächst eine demonstrative Aufzählung, was unter dem Begriff „alternative Kraftstoffe“ fällt. Dazu fallen insbesondere Elektrizität, Wasserstoff, Biokraftstoffe in flüssiger oder gasförmiger Form für den Verkehr, welche aus Biomasse hergestellt werden, synthetische und paraffinhaltige Kraftstoffe, Erdgas, einschließlich komprimiertes Erdgas CNG oder Flüssigerdgas LNG und Flüssiggas (LPG).

Ein Elektrofahrzeug ist ein KFZ mit einem Antriebsstrang, der mit mindestens einem elektrischen Motor als Energiewandler und mit einem elektrisch aufladbaren Energiespeichersystem ausgestattet ist, das extern aufgeladen werden kann.

Ein Ladepunkt ist eine Schnittstelle, mit der zur selben Zeit entweder nur ein Elektrofahrzeug aufgeladen oder nur eine Batterie eines Elektrofahrzeuges ausgetauscht werden kann.

Ein Normalladepunkt ist ein Ladepunkt, an den Strom mit einer Ladeleistung von höchstens 22 kW an ein Elektrofahrzeug übertragen werden kann. Ein öffentlich zugänglicher

Ladepunkt, oder eine öffentlich zugängliche Tankstelle, ist ein Ladepunkt oder eine Tankstelle, an der alternativer Kraftstoff angeboten wird und zu der alle Nutzer Zugang haben, wobei diese Einrichtung verschiedene Arten der Authentifizierung, Nutzung und Bezahlung erfassen kann.

Tankstellen beinhalten eine Tankanlage zur Abgabe eines Kraftstoffes mit Ausnahme von LNG über eine ortsfeste oder mobile Vorrichtung. Eine LNG-Tankstelle ist eine Tankanlage für die Abgabe von LNG, die ebenfalls aus einer ortsfesten oder mobilen Tankanlage, einer Offshore-Anlage beziehungsweise einem anderen System besteht.

Betreiber von Ladepunkten dürfen den Kunden Leistungen zum Aufladen von Elektrofahrzeugen auch im Namen und Auftrag anderer Dienstleister erbringen (§ 3 Abs. 1 Leg. cit.). Ein Ladepunkt ist insbesondere dann als öffentlich zugänglich zu betreiben, wenn er sich auf öffentlichem Grund oder einer öffentlichen Verkehrsfläche befindet oder wenn er sich an einem Standort befindet, der die kombinierte Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel und umweltfreundlicher Fahrzeuge ermöglicht (Haltestationen, Parkplätze, Bahnhöfe, Flughäfen) oder er

sich an einer Raststätte im hochrangigen Straßennetz befindet (§ 3 Abs. 2 leg. cit.).

Betreiber von öffentlich zugänglichen Ladepunkten müssen Nutzern von Elektrofahrzeugen auch das punktuelle Aufladen ermöglichen, ohne dass damit ein Dauerschuldverhältnis mit dem Betreiber abgeschlossen werden muss (§ 3 Abs. 4 leg. cit.). Weiters beinhaltet das oben angesprochene Bundesgesetz auch technische Spezifikationen für öffentlich zugängliche Ladepunkte und Tankstellen, wobei diese für öffentlich zugängliche Normal- und Schnellladepunkte für Elektrofahrzeuge, die seit 18. November 2017 errichtet oder erneuert worden sind, für öffentlich zugängliche Wasserstofftankstellen, die seit diesem Datum errichtet oder erneuert worden sind, sowie für öffentlich zugängliche CNG-Tankstellen für Kraftfahrzeuge, die seit dem 18. November 2017 errichtet oder erneuert worden sind, gelten.

Diese Ladepunkte und Tankstellen müssen den Erfordernissen der gemäß Anhang II Nr. 1.1, 1.2, Nr. 2 und Nr. 3.4 der Richtlinie 2014/94/EU entsprechen (§ 4 leg. cit.). Für den Fall der Nichteinhaltung der technischen Spezifikationen und der Rechte und Pflichten von Betreibern von Ladepunkten sind Geldstrafen bis zu € 500,- vorgesehen. Die aufgrund des oben genannten Gesetzes zur Festlegung einheitlicher Standards beim Infrastrukturaufbau für alternative Kraftstoffe ergangene Verordnung stellt klar, dass diese für öffentlich zugängliche Normalladepunkte und Schnellladepunkte für Elektrofahrzeuge, öffent-

lich zugängliche Wasserstofftankstellen für Kraftfahrzeuge sowie öffentlich zugängliche CNG-Tankstellen für Kraftfahrzeuge, die zwischen dem 18. 11.2017 und dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes BGBl I Nr. 38/2018 errichtet oder erneuert worden sind, gilt.

Die Verordnung stellt weiters klar, dass ein öffentlich zugänglicher Ladepunkt, ein Normalladepunkt oder ein Schnellladepunkt für alternative Kraftstoffe sein kann. Normallade- und Schnellladepunkte für Elektrofahrzeuge sowie Wasserstofftankstellen für Kraftfahrzeuge und CNG-Tankstellen für Kraftfahrzeuge müssen den technischen Spezifikationen des § 4 des Bundesgesetzes BGBl I Nr. 38/2018 entsprechen. ■

#### Fazit:

Die Elektromobilität gilt als die Herausforderung der nächsten Jahre (Jahrzehnte). Neben der Schaffung einheitlicher Standards, welche zumindest durch die vorhin genannten Regelungen dringend notwendig wurden, gilt es, u.a. auch im Mehrparteienhaus entsprechende Bestimmungen zu schaffen. ■

#### DER AUTOR:

**Mag. Roman Reßler**

*Jurist, Mitarbeiter im Zentralverband Haus und Eigentum*

#### IMMOBILIEN MUSKER GES.M.B.H.

8010 Graz, Radetzkystraße 7

Tel.: 0316/82 77 27 – 0

Fax: 0316/81 27 84

E-Mail: immo@musker.at

www.musker.at

## AM RANDE VERMERKT

# Sicherheit bei Gasleitungen

Periodisch sind in allen Bundesländern die Gasleitungen auf Dichtheit zu überprüfen. Die Sicherheit ist schließlich wichtig! Das haben schon Zwischenfälle in der Vergangenheit gezeigt.

In verschiedenen Häusern gibt es einen Anschlag am schwarzen Brett: „Bei Gasgeruch Gaswerk verständigen.“ In der Praxis ist das bedingt nützlich, denn Mitarbeiter des Gaswerkes kommen und sperren bloß den Gaszufluss, und das ohne Vorwarnung, sodass die Bewohner des Hauses kein Warmwasser haben, nicht kochen, nicht heizen können. Ein schnell verständigter Installateur kann Messungen des Gasaustritts vornehmen und Sofortmaßnahmen setzen.

Wenn unabhängig vom aktuellen Gasaustritt periodisch Überprüfungen vorgenommen werden, so wird man das nicht in der kalten Jahres-

zeit veranlassen, weil es dann zu Schwierigkeiten mit empörten Mietern kommen kann.

Der Überprüfungsbefund weist Maßnahmen aus, die sofort umzusetzen sind oder setzt Fristen: Behebung in einem Monat oder innerhalb eines Jahres je nachdem, wie massiv der Gasaustritt ist. Manchmal sind nur Hähne zu dichten, manchmal die Steigleitung oder Leitungen in einer Wohnung oder einem Geschäftslokal dicht zu stellen. Das kann durch einen Leitungstausch verbunden mit Stemm- und Verputzarbeiten oder durch Inlinersanierung ohne Stemmearbeit preisgünstiger und schneller erfolgen.

Gegen eine Überprüfung der Gasleitung sollte sich niemand wehren, weil das der Sicherheit des Hauses und seiner Bewohner dient.

-ius ■



## AQUABION®

### Kalk- und Korrosionsschutz

- schützt zuverlässig vor Kalk und Rost
- ohne Einsatz von Chemie, Strom oder Magneten
- geprüfetes und bewährtes System, europaweit mehr als 200.000 Stück installiert
- erhält natürliche Trinkwasserqualität und guten Geschmack

www.aquabion.at | T: 07230 7213-741





Seit vielen Jahren werden die Mitglieder der österreichischen Haus- und Grundbesitzerverbände in den jeweiligen Landes- bzw. Bezirksverbänden kostenlos von Experten beraten. Nachstehend bringen wir aktuelle Fragen, die an Ing. Jörg Bednar, technischer Mitarbeiter im Zentralverband Haus und Eigentum, Wien, herangetragen wurden.

**Frage:** Meine alte Kombitherme ist defekt und kann nicht mehr repariert werden. Muss ich auf die neuartige Technologie einer Brennwerttherme umsteigen?

**Antwort:** Der Installateur (als Ihr Vertragspartner) muss seiner Warn- und Hinweispflicht nachkommen und wird Sie darauf hinweisen, dass ein Heizwertgerät (das ist die klassische Kombitherme im Wiener Althaus) nicht mehr dem Stand der Technik entspricht, sowie gemäß der ErP-Richtlinie 2015 (das ist die rechtliche Grundlage für die zur Verfügung stehenden Gerätetypen bei einem notwendigen Austausch der Therme) nicht mehr zulässig wäre. Deshalb wird er Ihnen den Umstieg auf eine sogenannte Brennwerttherme (inkl. der dazu notwendigen Montage eines neuen Kunststoff-Abgasrohres im bisherigen Kaminstrang der Therme) empfehlen. Lassen Sie sich ein Angebot für beide Gerätetypen (Heizwert und Brennwert) erstellen. Vor Beauftragung des Installateurs wäre es aber erforderlich, mit dem zuständigen Rauchfangkehrer abzuklären, ob mit einem Heizwertgerät die zulässigen Abgaswerte eingehalten werden können.

Nun zur rechtlichen Beurteilung: die in Wien zuständige Magistratsabteilung MA 64 sieht die ErP-Richtlinie 2015 als Empfehlung an. Daher ist die Umsetzung dieser Richtlinie derzeit nicht zwingend vorgeschrieben, es gibt keine Kontrollen und keine Sanktionen. Dies bedeutet: die Endentscheidung welche Gerätetype (Heizwert oder Brennwert) installiert wird, verbleibt vorerst noch beim zahlenden Kunden.

**Frage:** Gilt bei einem Wohnungsumbau das anzuwendende Baurecht für alle Bauteile?

**Antwort:** In einem Gutachten (welches mir neulich vorgelegt wurde) habe ich gelesen, dass der für die Fußbodeninstandsetzung hinzugezogene bauphysikalische Gutachter die Meinung vertreten hat, dass für den Austausch des Bodenbelages das derzeit gültige Baurecht (inkl. seiner technischen Anforderungen) nicht anzuwenden wäre. Er hat das wie folgt begründet: Da es sich um eine reine Instandhaltungsmaßnahme handelt, gilt für den Bodenbelag (den Parkettboden und den Blindboden) und auch für seine darunterliegenden Bauteile (die Polsterhölzer, Beschüttung, die Träme etc.) der Bestandsschutz und neuere baurechtliche Vorschriften kämen deshalb nicht zum Tragen. Hier unterliegt der Gutachter einem rechtlichen Irrtum, wenn einerseits nicht nur der Oberbelag (in diesem Fall wäre das allerdings nur der Parkettboden), sondern andererseits auch ein Teil der Unter- bzw. der Deckenkonstruktion (in diesem Fall wären das zusätzlich auch der Blindboden und die Polsterhölzer) ausgetauscht wird. Weiters ist es von grundlegender Bedeutung, ob die bezugnehmende Wohnungssanierung aufgrund anderer vorgesehener Umbaumaßnahmen einer baurechtlichen Bewilligung unterliegt (dabei ist es aber unerheblich, ob es sich um eine reine Bauanzeige oder um eine Baubewilligung, d.h. inkl. einer Bescheidausfertigung, handelt). Das zum Zeitpunkt des Bauantrages gültige Baurecht, d.h. die jeweilige Bauordnung

mit all seinen bautechnischen Vorschriften, kann nur in seiner Gesamtheit für den kompletten Wohnungsumbau (inkl. aller davon betroffenen Flächen und zu sanierenden Bauteile) gelten. Es kann keine allgemein formulierte Trennung erfolgen, sodass z. B. für Wände und Türen die Bauordnung gilt, für den Fußboden und die Decke aber nicht. Natürlich gibt es auch dazu wieder Einschränkungen: Wenn man den Bauteil X bei der geplanten Wohnungssanierung nicht austauscht oder nicht abändert, gilt der Bestandsschutz. An einem Beispiel: Wenn die alten Kastenfenster nur gestrichen werden, muss die vorhandene Verglasung selbstverständlich nicht getauscht werden. Wenn allerdings das komplette Fenster ausgetauscht werden soll oder muss, gelten für das neue Fenster (inkl. seiner Verglasung) sehr wohl die derzeit gültigen Mindestwerte für den Schall- und den Wärmeschutz gemäß den gültigen OIB-Richtlinien.

Dazu noch folgender Hinweis: die o.a. Bewertung wurde mit der Stabstelle Recht der Magistratsabteilung MA 37 telefonisch abgeklärt und hätte daher nur für die Wiener Bauordnung Gültigkeit. Ich kann aber davon ausgehen, dass dies auch in den anderen Länderbauordnungen so zum Tragen käme.

**Frage:** Kann ich einen – meiner Wohnung zugeordneten – freien Kamin anders verwenden?

**Antwort:** Ja, Sie können einen freien, eindeutig nicht mehr genutzten Kamin, welcher auch als Notkamin für diese Wohnung nicht mehr benötigt wird, umwidmen lassen und dann den Kaminstrang für allfällige Leitungsführungen (z. B. für die Elektroleitungen bei einer Satellitenanlage, für die Kältemittelleitungen bei einer Split-Klimaanlage oder für Ähnliches) verwenden. Dies funktioniert aber nur in enger Zusammenarbeit mit Ihrem Rauchfangkehrer, welcher in der Regel Ihrem Antrag auf Umwidmung des Kaminstranges X seine Zustimmung erteilen wird. ■

## Verbraucherpreisindex Die Grundlage für Ihre Verschreibung

Monat	Jahres-inflation %	VPI 2015 (2015=100)	VPI 2010 (2010=100)	VPI 2005 (2005=100)	VPI 2000 (2000=100)	VPI 96 (1996=100)	VPI 86 (1986=100)	VPI 76 (1976=100)	VPI 66 (1966=100)	VPI I (1958=100)	VPI II (1958=100)	KHPI (1938=100)	LHKI (45) (1945=100)
Sept. 18	2,0	105,7	117,0	128,1	141,6	149,0	194,9	302,9	531,7	677,4	679,7	5129,9	5952,3
Okt. 18	2,2	106,0	117,3	128,5	142,0	149,5	195,5	303,8	533,2	679,4	681,6	5144,5	5969,2
Nov. 18	2,2	106,2	117,6	128,7	142,3	149,7	195,8	304,4	534,2	680,6	682,9	5154,2	5980,4
Dez. 18	1,9	106,3	117,7	128,8	142,4	149,9	196,0	304,7	534,7	681,3	683,5	5159,1	5986,1
Ø 2018	2,0	105,1	116,3	127,3	140,8	148,1	193,7	301,1	528,4	673,3	675,5	5098,8	5916,1
Jän. 19	1,8	105,5	116,8	127,9	141,4	148,8	194,5	302,4	530,7	676,1	678,4	5120,2	5941,0
Feb. 19	1,5	105,5	116,8	127,9	141,4	148,8	194,5	302,4	530,7	676,1	678,4	5120,2	5941,0
März 19	1,8	106,4	117,8	129,0	142,6	150,0	196,2	304,9	535,2	681,9	684,2	5163,9	5991,7
April 19	1,7	106,5	117,9	129,1	142,7	150,2	196,4	305,2	535,7	682,6	684,8	5168,8	5997,3
Mai 19	1,7	106,7	118,1	129,3	143,0	150,4	196,8	305,8	536,7	683,8	686,1	5178,5	6008,6
Juni 19	1,6	106,8	118,2	129,4	143,1	150,6	196,9	306,1	537,2	684,5	686,7	5183,3	6014,2
Juli 19	1,4	106,4	117,8	129,0	142,6	150,0	196,2	304,9	535,2	681,9	684,2	5163,9	5991,7
Aug. 19	1,5	106,5	117,9	129,1	142,7	150,2	196,4	305,2	535,7	682,6	684,8	5168,8	5997,3
Sep. 19*	1,2	107,0	118,4	129,7	143,4	150,9	197,3	306,7	538,2	685,8	688,0	5193,0	6025,5

Aktuelle Statistikdaten: Quelle Statistik Austria, Tonbandkundendienst 0800 50 15 44 bzw. Verbraucherpreisindex-Auskunft (01) 71128-7070 Mo.–Do.: 9–16 Uhr, Fr.: 9–15 Uhr, Fax: (01) 715 68 28, E-Mail: walter.kern@statistik.gv.at, \* vorläufige Daten

## Lebenshaltungskosten Oberösterreich – Statistik Linz

	Sept. 18	Okt. 18	Nov. 18	Dez 18	Ø 2018	Jän. 19	Feb. 19	März 19	April 19	Mai 19	Juni 19	Juli 19	Aug. 19	Sep. 19*
1945=100	6430,6	6448,9	6455,0	6455,0	6384,4	6400,2	6412,3	6461,1	6473,2	6485,4	6473,2	6467,2	6467,2	6503,7
1938=100	7898,4	7920,8	7928,3	7928,3	7841,7	7861,0	7875,9	7935,7	7950,7	7965,7	7950,7	7943,2	7943,2	7988,1

\* vorläufiger Wert, Quelle: www.wko.at/statistik \*\*aktuelle Werte zu Redaktionsschluss noch nicht bekannt

## Gültige Kategoriebeträge

€/m<sup>2</sup> monatlich

Kategorie	alt ab 1. April 2014	neu ab 1. Feb. 2018
A	3,43	3,60
B	2,57	2,70
C	1,71	1,80
D brauchbar	1,71	1,80
D	0,86	0,90

## Angehobener Hauptmietzins €/m<sup>2</sup> monatlich

(Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge)

Kategorie	ab 1. April 2014	neu ab 1. Feb. 2018
A	2,27	2,39
B	1,71	1,80
C	1,14	1,20
D brauchb.	1,14	1,20
D	0,86	0,90

## Verwaltungshonorar

€/m<sup>2</sup> Nutzfläche und Jahr

ab 1. Februar 2018	3,60
--------------------	------

## Richtwerte ab 1. April 2019

Bundesland	Richtwert alt ab 1. April 2017 €/m <sup>2</sup> mtl.	Prozentuelle Erhöhung 2017–2019	Richtwert neu Erhöhung ab 1. April 2019 €/m <sup>2</sup> mtl.
Burgenland	5,09	+ 4,1257 %	5,30
Kärnten	6,53	+ 4,1348 %	6,80
Niederösterreich	5,72	+ 4,1958 %	5,96
Oberösterreich	6,05	+ 3,9669 %	6,29
Salzburg	7,71	+ 4,1505 %	8,03
Steiermark	7,70	+ 4,1558 %	8,02
Tirol	6,81	+ 4,1116 %	7,09
Vorarlberg	8,57	+ 4,0840 %	8,92
Wien	5,58	+ 4,1219 %	5,81

Alle Angaben ohne Gewähr!

## Baukostenindex Wohnhaus- und Siedlungsbau

(Gesamtkosten für ganz Österreich, ohne MWSt.)

	BKI 1990	BKI 2000	BKI 2005	BKI 2010	BKI 2015
2018 Okt.	219,5	160,6	140,4	117,7	107,7
2018 Nov.	219,3	160,4	140,3	117,6	107,6
2018 Dez.	218,9	160,1	140,0	117,4	107,4
Ø 2018	218,3	159,7	139,7	117,1	107,1
2019 Jän.	219,7	160,7	140,6	117,8	107,8
2019 Feb.	219,5	160,6	140,4	117,7	107,7
2019 März	219,5	160,6	140,4	117,7	107,7
2019 April	219,9	160,9	140,7	117,9	107,9
2019 Mai	222,1	162,5	142,1	119,1	109,0
2019 Juni	222,1	162,5	142,1	119,1	109,0
2019 Juli	221,7	162,2	141,9	118,9	108,8
2019 Aug.	221,5	162,1	141,7	118,8	108,7
2019 Sep.*	221,1	161,8	141,5	118,6	108,5

(Statistik Österreich, Basis: 1990 = 100/2000 = 100/2005 = 100/2010=100/2015=100)

## Mietrecht aktuell

**Zur Kündigung wegen unleidlichen Verhaltens angesichts des Versuchs eines Mieters, sein Benützungsrecht auszudehnen (bzw sein behauptetes Benützungsrecht durchzusetzen) (§ 30 Abs 2 Z 3 Fall 2 MRG; § 33 Abs 1 Satz 3 MRG)**

Der OGH (3 Ob 108/19g) hatte sich in einem mietrechtlichen Fall mit der Kündigung wegen unleidlichen Verhaltens zu befassen. Im Verfahren wurden folgende Beurteilungen getroffen bzw Ergebnisse erzielt:

» Weist eine Ziffer des § 30 Abs 2 MRG – wie Z 3 – eine Mehrheit von Tatbeständen auf, reicht in der gerichtlichen Aufkündigung die ziffernmäßige Bezeichnung des Kündigungsgrundes nicht.

Wird neben der ziffernmäßigen Bezeichnung ein Sachenvorbringen erstattet, kommt es bei der Entscheidung, welcher Kündigungsgrund geltend gemacht

wurde, in erster Linie auf die Tatsachenbehauptungen an.

» Unleidliches Verhalten kann insbesondere auch in laufenden Versuchen des Mieters liegen, sein Benützungsrecht auf nicht in Bestand genommene Räume oder Gegenstände auszudehnen.

» Im konkreten Fall brachte ein Mieter wiederholt eigenmächtig Schlösser an bzw. ließ solche austauschen, um damit sein behauptetes Recht an einer Wohnung und an einem Raum, der als gemeinsamer Vorraum zu dieser Wohnung und zu seinem Mietgegenstand dient, durchzusetzen.

Der OGH erachtete unter Betonung der gebotenen Gesamtbeurteilung des Verhaltens des Mieters die festgestellten Vorgänge als (gerade noch) nicht ausreichend, um den Kündigungsgrund des unleidlichen Verhaltens gemäß § 30 Abs 2 Z 3 Fall 2 MRG zu verwirklichen.

**Mehr hierzu finden auf [www.hausbesitzer.at](http://www.hausbesitzer.at)**



**DER AUTOR**  
FH-Doz.  
Mag. Christoph  
Kothbauer  
DER Wohnrechts-  
experte

[www.kothbauer.co.at](http://www.kothbauer.co.at)

## Den Hauptwohnsitz steuerfrei verkaufen

Sie haben vor, Ihr Haus oder Ihre Wohnung zu verkaufen? In diesem Fall ist es für Sie wichtig zu klären, ob für den Verkauf Steuern zu zahlen sind. Für den steuerfreien Verkauf gibt es zwei Voraussetzungen:

1. Der Verkäufer muss das Haus oder die Wohnung, in der er seit der Anschaffung lebt, für mindestens zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz genutzt haben oder

2. das Haus oder die Wohnung ist innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Verkauf für mindestens fünf Jahre lang durchgehend als Hauptwohnsitz genutzt worden.

Die zeitlichen Fristen müssen sehr genau geprüft werden, denn sollte die

Hauptwohnsitzbefreiung nicht zur Anwendung kommen, ist der Verkaufserlös zu versteuern. Der Hauptwohnsitz im klassischen Sinn ist das Haus oder die Eigentumswohnung, in der man lebt. Grundsätzlich gilt: Wenn Sie mehrere Wohnungen oder Häuser besitzen, gilt steuerlich nur einer als Hauptwohnsitz, nämlich jener, wo der Mittelpunkt der Lebensinteressen liegt. Bei einer Familie wird das dort sein, wo die Kinder zur Schule gehen und der Arbeitsplatz der Eltern ist.

Der 200 km entfernte Zweitwohnsitz oder die leerstehende Stadtwohnung können nicht den Hauptwohnsitz darstellen, auch wenn sie im Melderegister als Hauptwohnsitz eingetragen sind. ■

**TPA Steuerberatung in Langenlois**  
[gerhard.burger@tpa-group.at](mailto:gerhard.burger@tpa-group.at)  
T. +43 2734 2492-18  
[www.tpa-group.at](http://www.tpa-group.at)



**Mag. Gerhard Burger**  
Steuerberater und Partner bei TPA

## Mehr grüne Gebäude: Wien erhöht Förderung für Gebäudebegrünung

Der Wiener Gemeinderat hat eine Erhöhung der Fördermittel für Gebäudebegrünungen beschlossen. Bisher standen für die Begrünungen an Fassaden, in Innenhöfen und auf Dächern an Gebäuden von Wiener Privatpersonen und Wiener Betrieben 100.000 Euro pro Jahr zur Verfügung. Dieser Betrag wird nun auf 500.000 Euro pro Jahr angehoben. Die maximale Förderhöhe für Fassadenbegrünungen beträgt 5.200 Euro, für Innenhofbegrünungen gibt es bis zu 3.200 Euro und Dachbegrünungen werden mit bis zu 20.200 Euro gefördert

Die Förderung der Bauwerksbegrünung ist für die Wiener Stadtregierung ein wichtiger Beitrag zur Lebensqualität in Großstädten. Das Kleinklima wird aufgrund der beschattenden Wirkung und Verdunstung positiv beeinflusst und begrünte Gebäude funktionieren wie eine lokale „naturnahe Klimaanlage“. Dieser Effekt ist natürlich umso größer, je mehr Gebäude in einem Gebiete begrünt sind. Schädliche Luftinhaltsstoffe und Staub werden vom dichten Laub einer Fassadenbegrünung festgehalten. Zusammen mit ihrer Verdunstungsleistung stellen Grünfassaden eine naturnahe Luftreinigungsanlage mit

sehr geringem Platzbedarf dar, sie produzieren noch dazu Sauerstoff und binden CO<sub>2</sub>.

Eine durchdacht angelegte Pflanzenhülle ist zudem ein natürlicher Schutzschild gegen Schlagregen und UV-Strahlung und erhöht dadurch die Lebensdauer einer Fassade. Als gestalterisches Element sind Fassadenbegrünungen eine ästhetische Aufwertung der Bausubstanz. Begrünte Fassaden erhöhen die Lebens- und Aufenthaltsqualität in Stadtquartieren, was sich wiederum positiv auf die Attraktivität für Fußgänger, auf die Lokalszene, das Nahversorgungsangebot und vieles mehr auswirkt.

Der österreichische Haus- und Grundbesitzerbund ÖHGB begrüßt Pläne der Stadt Wien zur stärkeren Förderung von Gebäudebegrünung. „Anreize sind immer wirkungsvoller als Verbote“, kommentiert ÖHGB-Präsident Dr. Martin Prunbauer. „Gebäudebegrünungen sind eine Maßnahme im Kampf gegen Hitzeinseln im urbanen Raum. Umso mehr freut es mich, dass die Stadt Wien in Zukunft einen Anreiz setzt, um durch Investitionen klimafreundliche Aktivitäten auszulösen.“ ■

### Steuerreform 2020: Anhebung der Kleinunternehmergrenze und geringwertigen Wirtschaftsgüter

Noch vor der Wahl hat der Nationalrat das Steuerreformgesetz 2020 beschlossen, welches unter anderem auch eine Anhebung der Umsatzgrenze für die Umsatzsteuerbefreiung für Kleinunternehmer von bisher € 30.000 auf € 35.000 beinhaltet. Je nach dem für den jeweiligen Umsatz relevanten Steuersatz können nunmehr bis zu € 42.000 an tatsächlichem Geldeingang verzeichnet werden (€ 35.000 + 20%). Einmal in fünf Jahren ist eine Überschreitung um 15% erlaubt. Wer jedoch den Vorsteuerabzug in Anspruch nehmen möchte, kann unverändert zur Regelbesteuerung optieren.

Weiters wurde die Grenze für die Sofortabschreibung von geringwertigen Wirtschaftsgütern von € 400 auf € 800 angehoben. Durch die Erhöhung sollen Investitionsanreize geschaffen werden. Darüber hinaus führt sie zu einer Vereinfachung, weil künftig für Wirtschaftsgüter und Arbeitsmittel bis zu € 800 die Verteilung des Aufwandes über mehrere Jahre und das Führen eines Anlagenverzeichnisses entfällt.

Diese Änderungen treten mit 1.1.2020 in Kraft. Gespannt erwarten wir, ob die neue Regierung am Plan der mehrstufigen Steuerreform über mehrere Jahre festhält. ■



Dr. Stefan Drawetz,  
Grazer  
Treuhand  
Steuerberatung

[www.grazertreuhand.at](http://www.grazertreuhand.at)





# Wiener Zinshäuser: Felsen in der Brandung

**Der Wiener Zinshausmarkt scheint sich keinen Regeln und keinen Zyklen unterzuordnen. Es ist nur eines zu erkennen: Es geht seit 25 Jahren bergauf. 2019 wird voraussichtlich zum ersten Mal die 1,5-Milliarden-Euro-Grenze überschritten.**

Junge Menschen, die eine Karriere in der Immobilienbranche einschlagen, kennen es gar nicht anders: Die Immobilienpreise steigen und steigen, und es scheint undenkbar, dass Immobilien jemals an Wert verlieren. Das wird sich in naher Zukunft auch nicht ändern, wenn man einen aktuellen Zinshausmarktbericht als Wegweiser sieht: „Der Wiener Zinshausmarkt eilt von Rekord zu Rekord und ein Ende

dieser Entwicklung ist nicht in Sicht“, heißt es dort. „Früher sprach die Immobilienwirtschaft von einem Sieben-Jahres-Zyklus des Marktes. Im Moment sehen wir aber, dass der Markt regellos ist. Die einzige Konstante ist, dass wir in den letzten 25 Jahren keine Rückschläge erlebt haben.“

## **1,5-Milliarden-Grenze überschritten**

Immer mehr Akteure auf dem Wiener Zinshausmarkt rangeln um einen Kuchen, der von Jahr zu Jahr kleiner wird. Gab es im Jahr 2009 noch 15.529 Gründerzeit-Zinshäuser in Wien, so zählt man 2019 nur mehr 13.958 klassische Mietshäuser, die zwischen 1848 und 1918 errichtet wurden. Der Bestand hat sich innerhalb von zehn Jahren um 1.573 Häuser oder um mehr als 11% verringert. Hauptgrund für diesen Verlust ist die Umwandlung in Woh-

nungseigentum. Abrisse von Gründerzeithäusern kommen ebenfalls vor.

Der Umsatz des Wiener Zinshausmarktes wird 2019 voraussichtlich die 1,5-Milliarden-Euro-Grenze überschreiten. Besonders stark stiegen sowohl die Transaktionsvolumina als auch die Anzahl der Transaktionen im 2. Bezirk (Leopoldstadt) und im 7. Bezirk (Neubau). Leicht rückgängig waren die Transaktionsvolumina lediglich im 6. Bezirk (Mariahilf) und im 14. Bezirk (Penzing). Die Maximalpreise stiegen im 3. Bezirk (Landstraße) und im 14. Bezirk (Penzing) am stärksten. Die niedrigsten Preise wurden nach wie vor für Zinshäuser außerhalb des Gürtels erzielt, wobei mittlerweile kein Wiener Gründerzeit-Zinshaus in einem durchschnittlichen Zustand um weniger als 1.550 Euro/m<sup>2</sup> verkauft wird.

## **Kein Verkauf ohne konkreten Anlass!**

Der Wiener Gründerzeitzinshausmarkt gilt als „Königsdisziplin“ des

*tpa*

**40 Jahre  
Immobilien-  
Know-Wow!**

Steuerberatung  
Wirtschaftsprüfung  
Unternehmensberatung  
[www.tpa-group.at](http://www.tpa-group.at)



Immobilienmarkts in Österreich. Käufer und Kaufinteressenten sind zum überwiegenden Teil Profis und Unternehmen (77,3 %). Private Käufer machen 22,3% aus. Anders ist die Zusammensetzung der Verkäufer: Hier stellen private Verkäufer mit 52,1 % eine knappe Mehrheit.

Profis auf dem Zinshausmarkt wissen sehr genau, welches Potenzial in einem Zinshaus steckt. Das muss nicht immer der Dachboden sein, der sich für einen Ausbau anbietet. Auch die Erdgeschoßzone oder der Keller bieten nicht selten Entwicklungsmöglichkeiten, die oft übersehen werden.

Die Gründe, warum sich private Besitzer von ihrem Zinshaus trennen, können sehr unterschiedlich sein. Nicht in jeder Situation sollte verkauft werden: Verkauft werden sollte prinzipiell nur dann, wenn man den Erlös gut anderweitig einsetzen kann. Ohne konkreten Anlass ist ein Verkauf kontraproduktiv. Ein Zinshaus verliert nicht an Wert – ganz im Gegenteil. Und wenn der Verwalter wenig Innovationsneigung zeigt, steht einem immer noch die Option offen, den Verwalter zu wechseln.

### Lebensqualität als Plus für das Gründerzeithaus

Es ist nicht immer rational zu begründen, warum Zinshäuser aus der Gründerzeit in Wien immer stärker nachgefragt werden. Neben den Niedrigzinsen, die es attraktiv machen, in ein Zinshaus zu investieren, hat der Erwerb eines Zinshauses viel mit Emotionen zu tun, und auch damit, was rundum in der Welt geschieht. Einem Gebäude, das über hundert Jahre lang den Wellen der Geschichte getrotzt hat, dem traut man auch zu, die nächsten Jahrzehnte unbeschadet zu überdauern. Hinzu kommt, dass Wien als sicherer und attraktiver Standort gilt – was sich nicht zuletzt darin zeigt, dass Wien im Ranking der lebenswertesten Städte der Welt regelmäßig einen der ersten Plätze einnimmt. Ein Kriterium, das für Investoren nicht nebensächlich ist. Auch

international ist der Wiener Zinshausmarkt durchaus attraktiv.

### Ensembles attraktiver als Luxuseigentum

Für private Zinshausbesitzer, die – aus welchen Gründen auch immer – verkaufen wollen, stellt sich die Frage: Parifiziere ich und verkaufe Eigentumswohnungen, oder verkaufe ich das Gebäude als Ensemble? Dies ist nicht immer eindeutig zu beantworten. Oft scheuen Private die Investition, die einer Parifizierung vorangeht. Zudem lässt sich für ausgespro-

chene „Perlen“ in Innenstadtlagen mehr Erlös erzielen, wenn man sie als Ensemble verkauft. Daran ändert auch der jüngst beschlossene „Abbruchstopp“ wenig. Die Nachfrage nach ganzen Häusern steigt stärker als die Nachfrage nach Luxus-Eigentumswohnungen. Allerdings: Je höher der Preis für ein Zinshaus ist, umso kritischer beobachten potenzielle Käufer die bestehenden Mietverhältnisse. Altmietern mit Friedenszins und Weitergaberecht können die Attraktivität eines Zinshauses empfindlich schmälern. ■

## Zu trockene Raumluft macht krank

**Zu hohe Raumtemperaturen erhöhen nicht nur die Energiekosten. Übertriebenes Heizen steigert auch das Erkältungsrisiko.**

„Im Winter belastet die trockene Luft in überheizten Räumen unsere Atemwege. Die Schleimhäute werden quasi trockengelegt und dadurch die Atemwege empfindlicher gegenüber Infektionserregern gemacht“, erklärt Umweltmediziner Hans-Peter Hutter von der Medizinischen Universität Wien.

Trockene Luft entsteht vor allem durch übertriebenes Heizen. Das hat Folgen: Denn je weniger Feuchtigkeit in der Raumluft, desto länger wirbeln Staubteilchen in der Atemluft herum. Regelmäßige Stoßlüftungen sind unerlässlich. Um eine spürbare Reduktion der Lufttrockenheit zu erreichen, braucht es jedenfalls ein vernünftiges Heizverhalten aber auch ein effektives Management zur Luftbefeuchtung.

Mit einem Hygrometer lässt sich die aktuelle Luftfeuchtigkeit leicht bestimmen. Doch die meisten Menschen spüren von selbst, wenn die Luft zu trocken ist. Für ein angenehmes Raumklima sollte die Luftfeuchte zwischen 45 und 65 Grad liegen. Nähert sich der Wert der 40 Grad Grenze re-

agieren die Schleimhäute. Trockene Augen, ein Kratzen im Hals und dehydrierte Haut oder rissige Lippen sind die Folge. Zudem kann die Nase Staubpartikel, Bakterien, sowie Viren nicht mehr ausreichend filtern, sodass sich das Infektionsrisiko für Atemwegserkrankungen (Bronchitis bis hin zu Asthma) deutlich erhöht.

Ein weit verbreiteter Mythos ist, dass Lüften bei zu trockener Raumluft rasch Abhilfe schafft. Doch es ist das Gegenteil der Fall. Strömt kalte Luft von außen in das erwärmte Zimmer entzieht sie der Luft bei ihrem Erwärmungsvorgang noch mehr Feuchtigkeit. Besonders stark bemerkbar macht sich das bei gekippten Fenstern, wo ständig warme Luft nach außen dringt und Feuchtigkeit mit sich bringt. Deswegen nur kurz, aber intensiv lüften.

Zimmerbrunnen sollten übrigens nicht verwendet werden, da sie eher zur Verbreitung von Krankheitserregern beitragen, wenn sie nicht regelmäßig gründlich gereinigt werden. ■



## Wien: Vortrag: Schallschutz und Klimageräte

**Baurechtliche Anforderungen, Grundlagen der Beurteilung, Lösungsansätze**



**Referent:**  
DI Joachim Jira  
Geschäftsführer  
JIRA ZT & SV GmbH,  
Ingenieurkonsulent  
für Bauingenieur-

wesen Sachverständiger für Bau-  
physik, Akustik und Lärmschutz

**Ort:** Zentralverband  
Haus und Eigentum  
Landesgerichtsstraße 6  
1010 Wien  
1. Dachgeschoß

Die Veranstaltung ist kostenlos und  
kann auch von Mitgliedern der ande-  
ren Landesverbände besucht werden.

**Datum:** Dienstag, 21. Jänner 2020  
**Zeit:** 18:00 Uhr

Anmeldung im Sekretariat! ■

## Änderungen für Kleinunternehmer ab 2010

Die Steuerreform 2020 (Steuerreform-  
gesetz 2020) wurde im September  
2019 im Nationalrat beschlossen

Neben der Erhöhung der Kleinunter-  
nehmergrenze für umsatzsteuerliche  
Zwecke auf 35.000 Euro (Nettogrenze)  
von bisher 30.000 Euro bringt die Steu-  
erreform 2020 auch eine zusätzliche  
Pauschalierung in der Einkommen-  
steuer, sofern selbständige Einkünfte  
oder Einkünfte aus Gewerbebetrieb er-  
zielt werden. Für die Höhe der pauschalen  
Ausgaben sind lediglich die Um-  
satzhöhe und die Branche ausschlag-  
gebend.

Die Ausgaben können im Normalfall  
mit 45 % der Umsätze angenommen  
werden. Da Dienstleistungsbetriebe ty-  
pischerweise im Verhältnis zum Um-  
satz eine geringere Kostenbelastung  
aufweisen, sind hierbei pauschale Aus-  
gaben in der Höhe von 20% der Um-  
sätze vorgesehen.

Wesentliche Folgen der Vereinfachung  
sind, dass neben den pauschalen Be-  
triebsausgaben keine weiteren Ausga-  
ben mehr berücksichtigt werden kön-  
nen, wohl aber der Grundfreibetrag  
geltend gemacht werden kann.

Ebenso abzugsfähig sind Beiträge in der  
Pflichtversicherung in der gesetzlichen  
Kranken-, Unfall- und Pensionsversi-  
cherung und vergleichbare Ausgaben.

Administrative Erleichterungen sind  
vorprogrammiert, da für die Gewinner-  
mittlung weder Wareneingangsbuch  
noch Anlagenkartei erforderlich sind.

Gegenüber dem früheren Gesetzesent-  
wurf sind das gesonderte Abstellen auf  
die Entrichtung der Pflichtversiche-  
rungsbeiträge und damit zusammen-  
hängend gesonderte Ausgabenpau-  
schalierungssätze weggefallen.

*Stingl Top Audit*

## Geringwertige WG ab 2020

Die „Steuerreform 2020“ (Steuerre-  
formgesetz 2020) wurde im Septemer  
2019 im Nationalrat beschlossen.

Die Grenze für die Sofortabschreibung  
von geringwertigen Wirtschaftsgü-  
tern (GWG) wird von 400 Euro auf 800  
Euro verdoppelt, wodurch es neben In-  
vestitionsanreizen auch zu Vereinfach-  
ungen kommen dürfte, da das Füh-  
ren eines Anlagenverzeichnisses ver-  
mehrt wegfallen könnte.

*Stingl Top Audit*

### Rekordumsatz für Attensam

Die Attensam Unternehmens-  
gruppe konnte ihren Umsatz in den  
vergangenen fünf Jahren um 51,9  
Prozent steigern. Besonders stark  
vertreten ist der Hausbetreuungs-  
und Winterservice-Anbieter traditi-  
onellerweise in Wien. In den ver-  
gangen Jahren wuchs der Umsatz  
vor allem in den Bundesländern,  
wie Geschäftsleiter Oliver Atten-  
sam mitteilt.

Insgesamt betreute Attensam in der  
Saison 2018/2019 über 21.300 Lie-  
genschaften. Dabei fällt ein Drittel  
des Umsatzes auf die Hausbetreu-  
ung. Den zweistärksten Umsatz  
verbuchte Attensam mit dem Wint-  
terservice. Geschäftsführer Atten-  
sam verweist insbesondere darauf,  
dass in der vergangenen Saison  
durch die österreichweite Präsenz  
Auftragsspitzen entgegengewirkt  
werden konnte: Vor allem Salzburg  
war Anfang Jänner von Rekord-  
schneefällen betroffen. Um die  
Kundenaufträge zu erledigen wur-  
den Attensam-Mitarbeiter aus dem  
schneearmen Kärnten ins Pinzgau  
gefahren um ihren Kollegen dort  
auszuhelfen. ■



## Niederösterreich: Informationsabend zu ungewohntem Thema

**Großer Besucheransturm beim Informationsabend des Haus- und Grundbesitzervereins Horn, Eggenburg, Retz und Umgebung zum Thema „Der Wolf kehrt zurück. Müssen wir uns fürchten?“**

Im Raum Horn/Allentsteig leben zwei Wolfsrudel. Für viele Menschen ist das Thema „Wolf“ deshalb ein bewegendes Thema. Die Rückkehr von Isegrim ist für die einen bedrohlich, für andere eine frohe Botschaft.

Als profunden Vortragenden hat der Haus- und Grundbesitzerverein Horn,

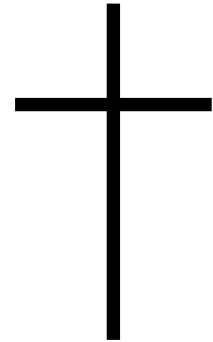
Eggenburg, Retz und Umgebung den Wolfsbeauftragten der Veterinärmedizinischen Universität Wien, Dr. Georg Rauer, gewinnen können

Dr. Rauer gab Antworten auf die Fragen: Was sind die Gründe für die Rückkehr des Wolfes? Wo und wie lebt er? Ist der Wolf für Menschen gefährlich? Und für die Landwirtschaft? Und für unsere Hunde? Wie ist das Verhältnis der Jägerschaft zum Wolf?

Wie in der Öffentlichkeit spiegelte sich im zahlreichen Publikum das Pro und Kontra zum Thema Wolf wider. Im Anschluss an den zweistündigen Vortrag entwickelte sich eine rege Diskussion. Insgesamt war es ein gelungener Informationsabend des Vereins. Diesmal ging es um ein etwas „anderes“ Thema. ■



**V. l.: Helene Surböck, Dr. Martina Krammer, Mag. Johannes Polt, Wolfsexperte Dr. Georg Rauer, Vereinsobmann Dir. Rudolf-Anton Preyer**



Zur Erinnerung an

## Friederike Krehan

Wir trauern um Frau Friederike Krehan, die am 11.10.2019 verstarb.

Sie war Jahrzehnte der Motor, der gute Geist und Obfrau-Stellvertreterin des Haus- und Grundbesitzervereins Horn, Eggenburg, Retz und Umgebung.

Da sie auch bei fast allen Sitzungen des NÖ-Landesverbandes dabei war und tatkräftig als Beirätin des Verbandes mithalf, war sie bei den Funktionären und Funktionärinnen der Haus- und Grundbesitzervereine in ganz NÖ bekannt und geschätzt.

Liebe Fritzi, wir versprechen dir, auf deinen Verein aufzupassen und weiterhin in deinem Sinne den Verein und das Vereinsleben voranzutreiben.

Wir werden dich vermissen!

Haus- und  
Grundbesitzerverein  
Horn, Eggenburg,  
Retz und Umgebung



# Steiermark: Immobilienrecht

**Rat & Hilfe in allen Wohnrechtsfragen – Bleiben Sie up to date!**

**Datum:** Mittwoch, 20.11.2019

**Zeit:** 09:00 bis 17:30 Uhr

**Ort:** Seminarzentrum Steiermarkhof  
Ekkehard-Hauer-Straße 33  
8052 Graz

**Referent:**

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer,  
DER Mietrechtsexperte



Das österreichische Mietrecht ist sprichwörtlich kompliziert. In der täglichen Praxis unterlaufen den Parteien eines Mietverhältnisses und deren VertreterInnen aus Unwissenheit oder mangelnder Sorgfalt Fehler, die schwerwiegende wirtschaftliche Nachteile oder unangenehme haftungsrechtliche Konsequenzen zur Folge haben können.

Im Seminar werden typische „Fälle“ für VermieterInnen und MieterInnen behandelt und Wege zur Problemvermeidung aufgezeigt. Selbstverständlich steht der Vortragende dabei auch für Ihre Praxisfragen zur Verfügung.

Ihre Praxisfragen werden im Seminar (die Sie bereits vorweg per E-Mail an [office@hausbesitzer.at](mailto:office@hausbesitzer.at) an Mag. Kothbauer übermitteln können), beantwortet.

## Spezialseminar Mietrecht

- Vertiefung wohnrechtlichen Wissens anhand von Praxisfragen
- Fragen zur Wartung und Erhaltung des Hauses und der einzelnen Objekte
- Duldungspflichten und Änderungsrechte der MieterInnen und WohnungseigentümerInnen
  - Änderungen durch die Wohnrechtsnovelle 2015
  - Neueste Judikatur zum Mietrecht und Wohnungseigentum
  - Aktuelle Problemfelder – was an gesetzlichen Änderungen zu erwarten ist
  - Schwerpunkte Mietrecht
  - Anwendungsbereiche des MRG und deren Rechtsfolgen
  - Preisschutz – Mietzinsobergrenzen, Betriebskosten, weitere Mietzinsbestandteile, Kautions
  - Bestandschutz – Befristungs- und Kündigungsrecht
- Erfordernisse an die Vertragsgestaltung und die Übergabe des Mietgegenstandes
- Eintrittsrechte
- Rückstellung des Mietgegenstandes – Ersatzansprüche des Mieters/der Mieterin
- Aktuelle Rechtsprechung des VfGH zu Gesetzesbeschwerden im Mietrecht

## Spezialseminar Wohnungseigentum

- Begriff des Wohnungseigentums – Abgrenzung zum schlichten Miteigentum
- Subjekte & Objekte des Wohnungseigentumsrechts
- Wohnungseigentumsbegründung
- Nutzwertermittlung
- Rechte & Pflichten der Wohnungseigentümer

- Individualrechte der Wohnungseigentümer
- Eigentümergemeinschaft, Rücklage
- Verwaltung im Wohnungseigentum
- Willensbildung, Beschlussfassung
- Aufwendungen, Erträgnisse & deren Verteilung
- Aktuelle Rechtsprechung & wohnrechtspolitische Entwicklungen
- Gestaltung & Abschluss von Vermittlungsverträgen
- Provisionsvereinbarungen, Provisionsicherung
- Wirtschaftliches Eigengeschäft versus Naheverhältnis
- Beratungshaftung
- Konsumentenschutz
- Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz (FAGG) Informationspflichten, Rücktrittsrechte, ...

## FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer



bis 2003 Geschäftsführer der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögensverwalter in der WKO, seit 2003 selbstständig als Dozent an

der Fachhochschule Wien, Seminarvortragender (u.a. ÖVI Immobilienakademie, ARS, WKO, ÖPWZ) und Fachautor zu wohn- und immobilienrechtlichen Themen

## Information & Anmeldung:

Österr. Haus- und Grundbesitzerbund Steiermark

Naglergasse 50, 8010 Graz

Tel.: 0316/82 95 19

E-Mail: [office@hausbesitzer.at](mailto:office@hausbesitzer.at)

[www.hausbesitzer.at](http://www.hausbesitzer.at)



## Steiermark

# Höhere Beratungsqualität: Mehr Experten – flexiblere Zeiten



Der Hausbesitzerbund Steiermark steigert Qualität und Effizienz seines Beratungsangebotes. Seit Kurzem steht mit Frau Mag. Sabine Guzmics eine weitere erfahrene Juristin in der Geschäftsstelle in Graz für Fragen zur Verfügung. Darüber hinaus werden für Berufstätige zusätzliche Beratungszeiten am Mittwoch nachmittags angeboten.

Mit diesen aktuellen zusätzlichen Maßnahmen trägt der Hausbesitzerbund Steiermark mit seinen über 3.000 Mitgliedern der starken Beratungsnachfrage Rechnung.

### Digitale Serviceplattform

Vor dem Hintergrund proportional ansteigender Problemstellungen durch veränderte Rahmenbedingungen hat man das Service-Angebot ausgebaut. Auch moderne Kommunikationsmittel werden verstärkt für die Betreuung der Mitglieder eingesetzt. Online-Beratungen bis hin zu Service-Datenbanken finden sich auf der kürzlich überarbeiteten Homepage [www.hausbesitzer.at](http://www.hausbesitzer.at)

### Checkpoint Mietverträge & Co.

Im Online Formular-Center stehen aktuelle Mietverträge für Mitglieder jederzeit gratis zum Download bereit. Darüber hinaus finden sich hier kostenlos mehr als 100 weitere Formulare und Broschüren. So schützen sich Vermieter vor bösen Überraschungen und bleiben stets am neuesten Stand.

### Bonitätsauskunft von Mietern

Bevor eine Immobilie vermietet wird, sollten sich Vermieter mit einem Solvenz-Check Sicherheit über die Zahlungsfähigkeit des Mieters verschaffen! Mit dem Hausbesitzerbund Steiermark und seinem Kooperationspartner KSV1870 verlieren Vermieter nie den Blick für das Wesentliche. „Eine Bonitätsprüfung vor Vertragsabschluss ist eine wirksame Vorsorge gegen Forderungsausfälle. Damit schützen Sie sich und Ihr Eigentum!“, so Dr. Alexander Klein, Präsident des Hausbesitzerbundes Steiermark.

### Zugang zum Handwerker-Pool

Eine eigene Handwerker-Datenbank bietet neben den üblichen Adressdaten der eingetragenen Firmen auch deren Tätigkeitsschwerpunkte, die mit aktuellen Erfahrungsberichten von ÖHGB-Mitgliedern verknüpft sind. Auf Basis dieser unabhängigen Mitgliederempfehlungen, zusammengefasst in einem Zufriedenheitsprofil, erhalten Eigentümer wertvolle Zusatzinformationen.

Denn auch der günstigste Preis kann fehlende Qualität nicht ersetzen.

### Bonus für neue Mitglieder 2020

Im ersten Halbjahr 2019 wurde die Rechtsberatung des Landesverbandes Steiermark 6.045 Mal telefonisch, schriftlich oder persönlich in Anspruch genommen! Darum: werden auch Sie Mitglied und nutzen Sie den Einsteiger-Bonus! Für neue Mitglieder ab 1.1.2020 ist die Mitgliedschaft beim Hausbesitzerbund Steiermark bis Ende dieses Jahres kostenlos. Danach beträgt der Mitgliedsbeitrag für das Jahr 2020 EUR 82,- und ist jährlich kündbar sowie steuerlich absetzbar. Und: Als zusätzliche Informationsquelle gibt es auch die österreichweite ÖHGB-Zeitung „Haus&Eigentum“ kostenlos als Print- und E-Paper. Einfach anmelden unter [office@hausbesitzer.at](mailto:office@hausbesitzer.at) ■

### Aviso: Eigentümergebiet/ Bundestag

Der 5. Steirische Eigentümergebiet & Bundestag des Österr. Haus- und Grundbesitzerbundes findet am **15. Mai 2020** von 17.00 – 22.00 Uhr im Congress Graz, Stefanien-saal statt. Save the date!



## Oberösterreich:

# Freizeitwohnungspauschale – Zweitwohnsitzabgabe

Mit 1. Jänner 2019 wurde die oberösterreichische Freizeitwohnpauschale laut Tourismusgesetz eingeführt. Diese betrifft alle Wohnungen und Häuser, die länger als 26 Wochen (halbes Jahr) nicht als Hauptwohnsitz bewohnt werden. Grundlage ist das Gebäude- und Wohnungsregister.

### Ausnahmen

Von der Freizeitwohnpauschale nicht betroffen sind:

- Gästeunterkünfte
- Wohnungen, die der Erfüllung der Schulpflicht, des Besuchs einer allgemein bildenden höheren Schule, Berufsschule oder Hochschule, der Absolvierung einer Lehre oder der Ableistung des Wehr- bzw. Zivildienstes dienen
- Wohnungen für Pendler
- Wohnungen von Personen, die sich aus gesundheitlichen Gründen kurzzeitig im Krankenhaus bzw. in einem Alten- oder Pflegeheim befinden (nicht länger als ein Jahr)
- Wohnungen gemeinnütziger Wohnungsgesellschaften oder Siedlungsvereinigungen (Schaffung von Wohnraum muss deren Unternehmen sein)
- Wohnungen für Dienstnehmer

Trifft keiner dieser Fälle zu, so ist von einer Abgabepflicht auszugehen.

Wohnwagen, Wohnmobile und Mobilheime (Dauercamper), die länger als zwei Monate auf Campingplätzen abgestellt werden, fallen auch unter die Freizeitwohnungspauschale!

Die Abgabe ist jeweils bis 1. Dezember des jeweiligen Kaldenderjahrs fällig. Sie ist der Gemeinde unaufgefordert und unter Bekanntgabe der Nutzfläche der „Freizeitwohnung“ zu entrichten.

### Höhe der Abgabe

Für **Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup>** beträgt die Abgabe **72,00 Euro**, die Gemeinde kann einen Zuschlag von bis zu 150 % verlangen, somit kann die Abgabe für diese Wohnungen bis zu **180,00 Euro im Jahr** betragen.

Beträgt die Nutzfläche **mehr als 50 m<sup>2</sup>**, ist die Freizeitwohnpauschale mit **108,00 Euro** veranschlagt. Für Wohnungen ab dieser Größe darf die Gemeinde auch einen erhöhten Aufschlag von 200 % verlangen. Somit ergibt sich hierbei eine Abgabe von **324,00 Euro pro Jahr**.

Eine Berichtigung im GWR (Gebäude- und Wohnungsregister) ist möglich, wenn die Wohnung keinen baulichen abgeschlossenen Teil des Gebäudes darstellt, kein selbstständiger Gebäudeteil ist, oder wenn ihr Zustand den Aufenthalt zu Wohnzwecken vorübergehend nicht möglich macht oder die Wohnung auf Dauer für Wohnzwecke ungeeignet ist.

Wie die Umsetzung und Kontrolle dieser Abgabe ausgeführt wird, wird ab 1. Dezember 2019 ersichtlich sein. Bis dahin sind die Daten an die Gemeinden abzuliefern.

**Wichtig:** Umbaumaßnahmen, Sanierungen, Leerstand bzw. Vermietung als Zweitwohnsitz sind zu kontrollieren und bei Bedarf zu korrigieren.

### Reine Geldbeschaffungsmaßnahme?

Mag. Simon Spendlingwimmer, Obmann des ÖHGB Linz (Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund Linz), sieht in der Freizeitwohnungspauschale eine reine Geldbeschaffungsmaßnahme für die Landestourismusorganisation und die Gemeinden in

Oberösterreich auf Kosten der privaten Haus- und Wohnungseigentümer. Die Gemeinden werden sich die hohen Zuschläge, die ihrem Budget zufließen sollen, sicher nicht entgehen lassen bzw. wegen der Vorgaben der Gemeindeaufsicht zur Sanierung ihrer Finanzen nicht entgehen lassen dürfen.

Mit dieser Abgabe wurde elegant die LEERSTANDSABGABE unter dem Deckmantel der oberösterreichischen Tourismusabgabe eingeführt.

Private Vermieter von Häusern und Wohnungen werden gegenüber den gemeinnützigen Bauvereinigungen und Genossenschaften wieder einmal benachteiligt, denn die Wohnbaugenossenschaften sind – wie oben bereits erwähnt – von der „Freizeitwohnungspauschale“ ja ausgenommen.

ÖVP-Bürgermeister und Gemeindebundpräsident Johann Hingsamer spricht sich für diese Abgabe aus, da ja die Gemeinde Leistungen für die Zweitwohnsitze erbringt!

Landesrat Max Hiegelsberger unterstützt diese Abgabe, und sieht darin eine Stärkung der Autonomie der Gemeinden.

Dank an die ÖVP-Politiker in Oberösterreich, die mit der Einführung dieser Abgabe für zusätzliche Arbeit und neue Belastungen der privaten Vermieter sorgen. Bürokratieabbau und steuerliche Entlastungen sind anscheinend nur noch Schlagwörter für den Wahlkampf, die in der ÖVP OÖ aber niemand mehr wirklich ernst nimmt. ■

**Mag. arch. DI (FH) Rudolf Berger**  
Landesobmann OÖE  
Vizepräsident ÖHGB

## Für Sie gelesen

Auf diesen Seiten fassen wir für unsere Leser interessante Berichte aus den Medien zusammen.

### Bekenntnis zum Eigentum fördert Eigentumsaufbau

**Eigentum stellt einen stabilen Wert für Generationen dar und schafft damit Freiheit und Unabhängigkeit. Nicht umsonst hat es einen derart hohen Stellenwert in der österreichischen Bevölkerung: 60 Prozent der Österreicherinnen und Österreicher leben selbst im Eigentum, mehr als die Hälfte der restlichen Bevölkerung strebt danach, schreibt ÖHGB-Präsident Dr. Martin Prunbauer in einem Gastkommentar für das „Immobilien Magazin“.**

Aufgrund der in den letzten Jahren immer höher werdenden bürokratischen und gesetzlichen Regelungsdichte wird es – gerade für junge Menschen – immer schwieriger, selbst Eigentum aufzubauen. Einige positive Initiativen, die sich dieses Umstandes annehmen, gibt es allerdings: So stellt das Land Niederösterreich beispielsweise genau dieses Thema, die Förderung von Eigentumsaufbau für junge Menschen und Familien, in den Mittelpunkt seiner neuen Wohnbaustrategie. Ein Schritt, den wir zu hundert Prozent begrüßen!

Es ist wichtig, rechtliche und finanzielle Grundlagen zu schaffen, damit möglichst viele Menschen die Chance zum Aufbau von Eigentum gegeben wird und die Anreize für Investitionen schmackhaft gemacht werden. Davon profitieren nicht nur Wirtschaft, Fiskus und Arbeitsmarkt, sondern alle, die sich durch bleibende Werte ein höchstmögliches Maß an Sicherheit für die

eigene Zukunft zulegen wollen. Dem geförderten Wohnbau kommt gerade bei der Finanzierung von Eigentum eine maßgebliche Rolle zu.

Ein langer und intensiver Wahlkampf liegt hinter uns, die Positionen der einzelnen Parteien sind – auch zum Thema Wohnen und der künftigen Gestaltung von Miet- und Immobilienrecht – hinlänglich bekannt. Für die nächste Bundesregierung wäre es höchst an der Zeit, abseits von Wahlkampfgeplänkel und ideologischer Parteitaktik die drängendsten Herausforderungen anzugehen. Denn nur wer jetzt genau hinschaut, sich mit den Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung aktiv auseinandersetzt und praxisnah Vorschläge macht, wie diese realisiert werden können, kann die Zukunft der Menschen positiv beeinflussen und mitgestalten.

*Dr. Martin Prunbauer  
Immobilien Magazin 10.09.2019*

### Die Suche nach dem Zinshaus

**Die Schönheit eines Zinshauses ist für jedermann erkennbar. Ob es ein gutes Investment ist, sehen oft nur die Profis, schreibt Walter Senk für die „Immobilien Redaktion“ und hat dazu ÖHGB-Präsident Dr. Martin Prunbauer befragt.**

Wiener Zinshäuser zieren nicht nur die Stadt, sondern auch so manches Immobilien-Portfolio. Immer mehr Käufer interessieren sich für die „Werte in

Stein“. „Ein Zinshaus ist ein spannendes und faszinierendes Projekt, mit dem man für Generationen Familienvermögen aufbauen kann“, erklärt Martin Prunbauer, Präsident des österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes, die massive Nachfrage. Wer sich ohne einschlägiges Wissen als Privatinvestor auf den Zinshausmarkt begibt, dem ist, so Prunbauer, „dringend anzuraten, sich eine Unterstützung zur Abklärung von rechtlichen, steuerlichen, baulichen und technischen Fragen rund um die Immobilie zu sichern“. Aufgrund der Komplexität der damit in Zusammenhang stehenden Fragen kann die Anschaffung eines Zinshauses „die Dimension eines Unternehmenskaufs annehmen“.

*Walter Senk  
Immobilienredaktion*

### Angriff auf den Mittelstand

**Kommentar von ÖHGB-Präsident RA Dr. Martin Prunbauer für die Herbstausgabe des „Immobilienfokus“**

Diskussionen über eine „Millionärssteuer“ oder „Reichensteuer“ eignen sich besonders in Wahlkampfzeiten vortrefflich, in der Öffentlichkeit die Neiddebatte zu schüren. Kaum jemand fühlt sich „reich“ – die Definition von „reich“ nimmt der Gesetz- und Ordnungsgeber vor. Inkassiert wird diese Steuer von einer Regierung, die bei diesem Gesetzgeber eine Mehrheit hat. Gerade wenn eigentumsfeindliche Mehrheiten das Sagen haben, entsteht ein echter „Enteignungs-Limbo“, bei dem die Grenze immer weiter nach unten wandert tief in den Mittelstand hinein. Fraglich ist auch, welches Vermögen herangezogen wird – es entsteht eine „Schnüffelsteuer“.

Um durch Eigentumssteuern ein wirklich nennenswertes Aufkommen zu erzielen, müsste tief in die Substanz

eingegriffen werden und damit sowohl Betriebe als auch der Mittelstand zur Kasse gebeten werden. Genau aus diesem Grund wurden Vermögenssteuern im Jahr 1993 unter dem SPÖ-Finanzminister Lacina wieder abgeschafft.

Forderungen einer Wiedereinführung sind mittlerweile wieder hochaktuell und gefährlich. Wie schnell Freibetragsgrenzen durch Tanz des „Enteignungs-Limbo“ nach unten wandern, zeigte sich allzu deutlich an der Vermögenssteuerdiskussion, die 2011 ihren Ausgang nahm: Der damalige AK-Präsidenten Tumpel hatte eine Grenze von einer Million Euro ins Spiel gebracht. Keine zwei Jahre später landete diese – so die Forderungen des damaligen ÖGB-Präsidenten Foglar – bei 150.000 Euro.

Eigentumssteuern sind Substanzsteuern, die unabhängig vom wirtschaftlichen Erfolg eine laufende Abgabenschuld generieren und somit auch dann bezahlt werden müssen, wenn keine oder nur geringe Einnahmen erzielt werden. Besonders betroffen wären Menschen, die zwar Vermögen – etwa durch Besitz eines Hauses oder einer Wohnung – haben, aber über kein entsprechend hohes Einkommen verfügen. Aber nicht nur private Haus- und Wohnungseigentümer hätten schwere Nachteile zu befürchten, sondern auch Betriebe, die bspw. wie ein Hotel auf eine gute Lage ihrer Immobilien angewiesen sind. Denn gerade bei einer Immobilie besteht dessen Wert oft nur auf dem Papier und eine Substanzbesteuerung könnte einer „Enteignung“ schon recht nahekommen.

Länder wie die Schweiz oder die USA haben zwar Vermögenssteuern, dafür aber geringe Einkommenssteuern. Das österreichische Steuerrecht hingegen basiert auf einem Ertragssteuersystem und enthält darüber hinaus bereits eine ganze Palette an vermögensbezogenen Steuern wie etwa Grundsteuern und diverse Infra-

strukturabgaben. Es darf auch nicht übersehen werden, dass Österreich im EU-Vergleich mit der fünfthöchsten Steuer- und Abgabenquote auf den Top-Plätzen rangiert.

Wenn Befürworter dieser Steuern mit der Schaffung von Verteilungsgerechtigkeit argumentieren, ist diesen entgegenzuhalten, dass Österreich aufgrund des sogenannten Gini-Koeffizienten bei der Einkommensverteilung bereits zu den Weltmeistern zählt.

Vermögenssteuern rauben der Gesellschaft die Motivation, privates Eigentum zu bilden und zu erhalten. In unserem aktuellen Steuergefüge sind diese Steuern sozial ungerecht, denn sie sind ein Anschlag auf die Leistungsgerechtigkeit, gehen auf Kosten des Mittelstandes und schaden dem Wirtschaftsstandort Österreich.

*Dr. Martin Prunbauer  
„Immofokus“ Herbst 2019*

## Der Berliner Wohnungsmarkt – eine Ausnahmeerscheinung

**„Haus & Grund“, die Zeitschrift des Württembergischen Verbands der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, analysiert angesichts der Diskussion um Mietendeckel in Berlin den Wohnungsmarkt in verschiedenen deutschen Städten.**

Im Zuge der Mietendeckel-Diskussion in Berlin wurde von eifrigen Politikern schnell gefordert, dieses Modell auch anderswo einzusetzen. Aus Sicht von Haus & Grund wäre das allerdings ein fataler Fehler, der die Stimmung in den angespannten Märkten weiter anheizen und außerdem nicht im Geringssten zu einer Lösung beitragen würde. Schließlich unterscheidet sich der

Wohnungsmarkt der Hauptstadt in so vielen Parametern von dem im übrigen Deutschland, dass selbst die beste Berliner Lösung kaum auf den Rest der Republik übertragbar wäre.

Die offiziellen Zahlen der Behörden belegen die örtlichen Ursachen für die explodierenden Neuvertragsmieten in der Bundeshauptstadt.

### Sozialwohnungen

Aktuell gibt es in der Hauptstadt 105.500 Sozialwohnungen – 2010 waren es noch rund 165.500.

### Wohnungsbau

Im Jahr 2018 wurden in Berlin 16.706 neue Wohnungen errichtet. Das sind zwar 12,9 Prozent mehr als im Vorjahr. Nur: Im Jahr 2018 betrug das Bevölkerungsplus gegenüber dem Vorjahr 31.300 Personen.

### Einkommen

Im Vergleich mit anderen Großstädten haben die Berliner wenig Geld. Das jährlich verfügbare Pro-Kopf-Einkommen eines privaten Haushalts lag einer Studie der Böckler-Stiftung zufolge im Jahr 2016 bei 19.719 Euro. In München waren es 29.685 Euro, in Hamburg 24.421 und in Frankfurt 21.690 Euro. Die Folge: Trotz durchschnittlich niedriger Mieten müssen viele Berliner damit einen deutlich höheren Teil ihres Einkommens nur fürs Wohnen ausgeben.

### Höhe der Mieten

Laut Mietspiegel beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete in Berlin derzeit 6,72 Euro pro Quadratmeter. Zum Vergleich: In Hamburg beträgt sie 8,44 Euro, in München 11,69 Euro.

### Anstieg der Mieten

Zwischen 2017 und 2019 sind die Nettokaltmieten in Berlin um 2,5 Prozent gestiegen. Das ist der geringste Wert seit zehn Jahren. Zwischen 2015 und 2017 stiegen die Nettokaltmieten noch um jährlich 4,6 Prozent an.

*Haus & Grund  
August 2019*





## Österreich

### ÖHGB Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund

Landesgerichtsstraße 6 / DG  
1010 Wien  
Tel.: 01-505 74 00  
Mobil: 0676-560 80 60  
E-Mail: office@oehgb.at  
Internet: www.oehgb.at

Für Rechtsauskünfte wenden Sie sich bitte an Ihren zuständigen Landesverband!



## Wien

### ZENTRALVERBAND HAUS UND EIGENTUM, Zentralverband der Hausbesitzer und Reformverband Österreichischer Hausbesitzer

Landesgerichtsstraße 6/3  
1010 Wien  
Tel.: 01-406 33 18  
Fax: 01-406 53 49

E-Mail und Homepage:  
office@zvhausundeigentum.at  
www.zvhausundeigentum.at

#### Sekretariat:

Mo.–Do. 8.30 – 17.00 Uhr  
Fr. 8.30 – 13.00 Uhr

#### Bundesgesetzblätter Mindestlohtarife 2019

Die Bundesgesetzblätter betreffend Mindestlohtarife 2019 für Hausbesitzer und Hausbetreuer, Wien und Bundesländer, sind auf unserer Homepage in unserem Mitglieder-Login-Bereich ab sofort abrufbar, sowie in der Rubrik „News“.

#### Rechtsauskunft:

##### Persönliche Beratung:

Mo. 9.00 – 18.30 Uhr  
Di.–Fr. 9.00 – 12.00 Uhr

Bitte um **telefonische** Terminvereinbarung während der Sekretariatsöffnungszeiten unter Tel. 01 / 406 33 18

Letzte Rechtsberatung: Eine halbe Stunde vor Beratungsende

#### Steuerberatung

Jeden Mittwoch ab 14.00 Uhr durch einen Vertreter der **Steuerberatungskanzleien Prüftreuhand oder LBG**, nach telefonischer Anmeldung.

Außerdem bietet Ihnen die **Steuerberatungskanzlei DI Sommer** 1210 Wien, Mergengasse 39/34 telefonische Beratung am Dienstag und Donnerstag zwischen 9:00 und 16:00 Uhr unter der Tel. 01 / 270 53 58 an.

Schriftliche Anfragen können leider nicht beantwortet werden.

#### Bauberatung (Bautechnik, Bauordnung, Abwicklung von Bauvorhaben etc.)

durch **Ing. Jörg Bednar** nach telefonischer Anmeldung unter Tel. 01/406 33 18

#### Termine:

jeden Montag 9:00 – 12:00 Uhr  
jeden Mittwoch 9:00 – 12:00 Uhr  
jeden Donnerstag 9:00 – 12:00 Uhr

Kurze Anfragen können auch telefonisch Montag bis Donnerstag beantwortet werden.

#### Mauerwerkstrochenlegung Unentgeltliche Erstberatung durch den Vertreter des OFI:

**DI Dr. Michael Balak**, allgem. beeid. gerichtl. zert. Sachverständiger, Zivilingenieur für Bauwesen nach telefonischer Voranmeldung

#### Nächste Termine:

Di. 26. Nov. 2019, 15:00 – 16:00 Uhr  
Di. 17. Dez. 2019, 15:00 – 16:00 Uhr

#### Nutzwertgutachten, Parifizierung

**Unentgeltliche Erstberatung durch Architektin DI Regina M. Lettner**, allgemein beedete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige, staatlich befugte und beedete Ziviltechnikerin, nach telefonischer Voranmeldung

#### Nächste Termine:

Di. 3. Dez. 2019 14:00–15:00 Uhr  
Di. 17. Dez. 2019 14:00–15:00 Uhr

#### NEUE SPEZIALBERATUNG: Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär

Das Haustechnikbüro Wangel, vertreten durch Herrn Andreas Wangel persönlich, wird alle tiefergehenden und detaillierten Fragen im Bereich der Haustechnik und zwar für die Einzelbereiche Heizung, Klima, Lüftung und Sanitär beantworten.

#### Nächster Termin:

Di 10. Dezember 2019 ab 14.00 Uhr  
Anmeldung erbeten unter  
Tel.: 01/406 33 18

#### Versicherungsberatung:

Thomas Savera  
SAVERA Versicherungsmakler GmbH

(in den Räumlichkeiten des Zentralverbandes) nach telefonischer Anmeldung unter Tel. 01/406 33 18

#### Nächste Termine:

Do. 19. Dez. 2019 ab 15:00 Uhr  
Do. 16. Jän. 2020 ab 15:00 Uhr

#### Telefonische Beratung:

Thomas Savera  
SAVERA Versicherungsmakler GmbH  
Grünentorgasse 4  
1090 Wien

mobil +43 (0) 664 253 15 16  
Tel. +43 (1) 890 53 25  
telefonisch jederzeit erreichbar  
Fax +43 (1) 890 53 25 25  
www.savera.at  
E-Mail: thomas@savera.at

**Dir. Andreas Tauscher**  
Generali Versicherung AG  
Tel. 0664/431 00 63

### Finanzberatung:

Durch einen Vertreter der Volksbank  
Kolingasse 14-16,  
1090 Wien

Herr Mag. (FH) Franz Kral  
Herr Herbert Waldhör  
Tel.: 01/401 37-7597

### Finanzierungsberatung

**DI Stefan Brozyna, MBA**  
Tel. 01 / 804 91 92, Fax DW - 10  
Mobil 0699 / 10 10 10 80  
E-mail: info@kontrakta.at

**Beratung/Vertretung durch einen  
Rechtsanwalt in zivil-, straf- oder  
verwaltungsrechtlichen Angelegen-  
heiten** nach telefonischer Verein-  
barung. Dieses Service ist kosten-  
pflichtig! (Spezialtarif für Mitglieder)

**RA Dr. Martin Prunbauer**  
01 / 526 90 90

**RA Dr. Christoph Obermayer**  
01/512 49 42

**RA Dr. Carl Knittl**  
Tel.: 01 / 532 47 77

### Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäuser:

Ao. Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn  
Wolfgang Feilmayr bewertet Ein- und  
Zweifamilienhäuser um € 200,00  
**Kontakt:** Tel.: +43/1/58801/26631  
oder 0699/102 65 951

### INFORMATIONSBENDE

Zu aktuellen Themen der Hausverwal-  
tung im Sitzungssaal des Zentralver-  
bandes, 1. Stock

**Helga Brun:**  
Nächster Termin:  
Di. 28. Jän. 2020, 18:00 Uhr

**Mag. Thomas Gutmann:**  
Nächster Termin:  
Di. 25. Feb. 2020, 18:00 Uhr

### Hinweis zu Veranstaltungen:

Wir ersuchen um Anmeldung zu allen  
Vorträgen unter Angabe Ihrer Mit-  
gliedsnummer per E-Mail

office@zvhausundeigentum.at  
oder per Tel.: 01/406 33 18.

**Bei ausgebuchten Vorträgen und bei  
Nichtanmeldung können wir wegen  
Überschreitung der zulässigen Perso-  
nenanzahl keine zusätzlichen Teilneh-  
mer annehmen! Wir bitten um Ihr Ver-  
ständnis!**

### Kurse: Spezialwissen für Eigenverwaltung

(18 Vorträge pro Jahr)

Für Mitglieder besteht die  
Möglichkeit, diese Vorträge zu  
besuchen, bei denen für Haus- und  
Wohnungseigentümer wesentliche  
Themen besprochen werden.

**Kursbeitrag:** € 200,- / KJ für 2020

#### Nächste Termine:

27. November 2019  
4. Dezember 2019  
18. Dezember 2019

#### Kurszeiten:

Jeden 1. und 4. Mittwoch im Monat  
von 18.00–19.00 Uhr

**Ort:** Landesgerichtsstraße 6  
1010 Wien  
Vortragssaal im 1. Dachgeschoß

**Anmeldungen nehmen wir gerne  
unter Tel. 01/ 406 33 18-12  
entgegen.**

### EDV IN DER HAUSVERWALTUNG Präsentation der Software OK HV

Krause Immobilien und IT GmbH  
[www.ok-it.at](http://www.ok-it.at)

Beratung und Information von  
GF Mag. Oswald Krause  
Im Sitzungssaal des  
Zentralverbandes, 1. Stock

**Nächster Termin:**  
Mi. 11. Dez. 2019 um 17:00 Uhr  
**Anmeldung erbeten!**  
Tel: 01/ 406 33 18

### Vortrag: Schallschutz und Klimageräte

Baurechtliche Anforderungen,  
Grundlagen der Beurteilung, Lö-  
sungsansätze

**Referent:** DI Joachim Jira, Ge-  
schäftsführer JIRA ZT & SV GmbH,  
Ingenieurkonsultent für Bauingeni-  
eurwesen Sachverständiger für  
Bauphysik, Akustik und Lärm-  
schutz

**Datum:** Dienstag, 21. Jän. 2020

**Zeit:** 18:00 Uhr

**Ort:** ZV Haus und Eigentum, 1. DG

Die Veranstaltung ist kostenlos  
und kann auch von Mitgliedern der  
anderen Landesverbände besucht  
werden.

Anmeldung im Sekretariat!

### ABC der HAUSVERWALTUNG – Grundlagenwissen – Dritte Auflage

Preis: € 25,- inkl. MWSt. (exkl. Porto).  
Erhältlich im Büro des Zentralverban-  
des Haus und Eigentum

Neue Austauschblätter für die  
3. Auflage liegen im Büro auf.

Eine alte Auflage kann gegen eine  
Gebühr von € 10,- inkl. MwSt. gegen  
die neue 3. Auflage bei uns im Sekre-  
tariat ausgetauscht werden.

### NEU ERSCHIENEN:

Die Technikmappe in „Loseblatt-  
form“ kann ab sofort beim Zentral-  
verband Haus und Eigentum Wien  
zum Selbstkostenpreis von 25,-  
Euro inklusive 20% Mehrwert-  
steuer käuflich erworben werden.

Bei Zusendung via Post müssen wir  
Ihnen zusätzliche € 8.00 an Bear-  
beitungsgebühr inkl. Porto ver-  
rechnen!



## Oberösterreich

### Landesverband Oberösterreich Haus- und Grundbesitzerbund

Spittelwiese 13  
1420 Linz  
oder per Adresse:  
Mag. arch. DI (FH) Rudolf Berger  
Kirchenplatz 8, 4943 Geinberg

Mail: [info@schulhaus.com](mailto:info@schulhaus.com)  
[www.hausbesitzerbundooe.at](http://www.hausbesitzerbundooe.at)

### Bezirksverband BRAUNAU



Österreichischer  
Haus- und  
Grundbesitzerbund  
Braunau

Linzerstraße 32  
5280 Braunau

Geschäftsführende Bezirksobfrau  
Mag. Dr. Ramona Eberl  
Sprechstunden: Do ab 14:00 Uhr

Beratungsstunden gegen  
Vorankündigung: 07722 644 88 bzw.  
E-Mail: [ramona.eberl@gmail.com](mailto:ramona.eberl@gmail.com)  
Büroleitung Ivana Sekic

Öffnungszeiten:  
Mo – Fr: 8:00 – 12:00 Uhr  
13:00 – 17:30 Uhr

Mi: 8:00 – 12:00 Uhr

Tel: 07722 64488  
[office@oehgb-braunau.at](mailto:office@oehgb-braunau.at)

[www.oehgb-braunau.at](http://www.oehgb-braunau.at)

- Hilft-nützt-schützt
- Vermietung und Verpachtung
- Betriebskostenabrechnungen
- Heizkostenabrechnungen
- Indexberechnungen
- Kündigungsfragen
- Hilfe bei Steuerfragen

### Sprechtag

**Frau Mag. Dr. Ramona Eberl:**  
Im Büro Linzer Straße 32  
5280 Braunau  
jeweils am Donnerstagnachmittag  
gegen Vorankündigung unter:  
07722 64488

### Bezirksverband LINZ



Österreichischer  
Haus- und  
Grundbesitzerbund  
Linz



Spittelwiese 13  
4020 Linz  
Tel.: 0732-77 46 56  
Fax: 0732-78 46 40

**Die Interessenvertretung**  
für Vermietung und Verpachtung  
mit dem umfangreichen Leistungs-  
paket – inkludiert im 1x jährlichen  
Mitgliedsbeitrag.  
Eine volle Bandbreite: Elf Mitarbei-  
ter informieren beraten und be-  
treuen 3000 Mitglieder.

Besuchen Sie uns im Internet:  
[office@hausundgrundbesitzer.at](mailto:office@hausundgrundbesitzer.at)  
[www.hausundgrundbesitzer.at](http://www.hausundgrundbesitzer.at)

### ACHTUNG:

#### Parteien-Verkehrszeiten

Mo – Do 8:00 bis 12:00 Uhr  
Di und Do 14:00 bis 16:30 Uhr

#### Freitag kein Parteienverkehr

#### Sie erreichen uns telefonisch:

Mo 8:00 bis 12:00 Uhr  
Di – Fr 8:00 bis 9:00 Uhr und  
12:00 bis 13:00 Uhr  
Di + Do 14:00 bis 15:00 Uhr

#### Unsere Beratungsstunden sind:

Di – Do 9:00 bis 12:00 Uhr  
Di + Do 15:00 bis 16:30 Uhr

Wir sind gerne für Sie da!  
Das Team des ÖHGB-Linz

### Bezirksverband WELS UND UMGEBUNG



Österreichischer  
Haus- und  
Grundbesitzerbund  
Wels

Kaiser-Josef-Platz 47  
4600 Wels  
Tel.: 07242-293 61  
Fax: 07242-293 61-26  
Mail: [hausbesitzerbund.wels@aon.at](mailto:hausbesitzerbund.wels@aon.at)  
Bürozeiten: Mo. – Fr. 8 – 12 Uhr



## Salzburg

### Salzburger Haus- und Grundbesitzerbund

5020 Salzburg, Franz-Josef-Straße 12  
Tel.: 0662-84 83 72-0, Fax DW - 20  
Mail: [office@oehgb-sbg.at](mailto:office@oehgb-sbg.at)  
[www.oehgb-sbg.at](http://www.oehgb-sbg.at)

**Büro:** Mo – Fr von 8:30 – 12:30 Uhr und  
nachmittags nach Vereinbarung  
**Rechtsberatung** durch Rechtsanwälte  
Mo 15:00 – 18:30 Uhr  
Mi 14:00 – 16:30 Uhr

**Steuerberatung** durch Steuerberater  
1 x monatlich

### Bauberatung auf Anfrage

Alle Termine ausschließlich nach tele-  
fonischer Voranmeldung!

Das Vereinsbüro ist von Montag, 23.  
Dezember 2019 bis Freitag, 03. Jän-  
ner 2020 geschlossen.



## Niederösterreich

Wir unterstützen unsere Mitglieder  
und bieten daher einen umfassenden  
Beratungsservice. Da die Beratungen  
ausschließlich für Mitglieder des  
Haus- und Wohnungseigentümerge-  
verbandes angeboten werden können,  
wird ersucht, bei der Beratung die Ein-  
zahlung des laufenden Mitglieds-  
beitrages nachzuweisen.

Besuchen Sie unsere Website:  
[www.noehaus.at](http://www.noehaus.at)

### AMSTETTEN Beratungsstelle

Auskünfte und Beratung über Immo-  
bilien Ott nach telefonischer Verein-  
barung. Mag. Johannes Ott  
Tel.: 07472/66687  
E-Mail: [j.ott@immobilien-ott.at](mailto:j.ott@immobilien-ott.at)  
Ortsverein Amstetten:  
Obmann Ing. Konrad Hackl  
Tel. 0699-11 40 47 94

### **BADEN Beratungsstelle**

Obmann: Mag. Patrick Reutt  
1010 Wien, Am Hof 5/10,  
Tel: 01/99 77 282  
e-Mail: office@reutt.immo

**Obmann-Stellvertreter:** Mag. Paul Zödi  
- Finanzierungsberatung und Bewertung von Liegenschaften nach tel. Vereinbarung unter 01/955 04 70

**Kassier:** Stb Roman Jagersberger, MA - steuerliche Erstberatung nach tel. Vereinbarung unter 02622/22071

### **HORN, EGGENBURG, RETZ UND UMGEBUNG**

#### **Haus und Grundbesitzerverein:**

2070 Retz, Znaimerstraße 14

**Obmann:** Dir. Rudolf-Anton Preyer

**ObStv.:** Friederike Krehan und Dr. Martina Krammer

Auskünfte und Beratung unter 0664 44 199 60 (Obmann); Rechtsberatung durch RA Mag. Johannes Polt nach tel. Vereinbarung.  
office@haus-eigentum-verein.org  
www.haus-eigentum-verein.org

### **KLOSTERNEUBURG UND TULLN, Beratungsstelle**

3400 Klosterneuburg  
Stadtplatz 4

**Obfrau:** Mag. Eva Maria Schmelz, RA  
Tel.: 02243-32 744

mail: eva.schmelz@rechtampunkt.at  
Besprechung nach tel. Vereinbarung.

### **KREMS, NÖ. Haus-, Grund- und Wohnungseigentümergebiet KREMS und Umgebung**

3500 Krems

Roseggerstraße 10

Tel. 0676/6055330

Sprechstunden und Mitgliederberatung jeden Montag und Mittwoch von 15.00 bis 17.00 Uhr Anmeldung wird ersucht.

### **LANGENLOIS**

3550 Langenlois, Johann Kargl-Str. 23

**Obmann:** Anton Leutmezer

**Auskünfte** über die Verbandskanzlei  
3500 Krems, Tel.: 02732-82 331

### **MÖDLING, IVI Interessensvertretung Immobilien e.V.**

**Obmann:** Richard Jellinek  
Kaiserin Elisabeth Str. 13

2340 Mödling

Tel. 0699 141 89 680

Rechtsberatung durch DDr. Fürst Rechtsanwalts-GmbH Wiener Straße 9, 2340 Mödling nach tel. Vereinbarung (02236-22139)

### **INTERESSENGEMEINSCHAFT HAUS UND EIGENTUM „SCHWARZATAL“**

**Obmann:** Mag. Rudolf Marwan-Schlosser

Postanschrift: Hauptstraße 14

2651 Reichenau an der Rax

Tel.: 0699 / 1408 7288

marwan-schlosser@realbuero-b.at  
Beratung nach tel. Vereinbarung

### **ST. PÖLTEN, Beratungsstelle und Kanzlei des Vereins der Hausbesitzer**

3100 St. Pölten, Marktgasse 8

Tel.: 02742-35 32 75

Sprechstunden – Verwaltungs- und Realitätenbüro: Mo – Fr von 9 – 12 Uhr

### **STOCKERAU UND KORNEUBURG Beratungsstelle**

**Obmann:** RA Mag. Gerhard Bittner

**Auskünfte:** entgeltlich durch

RA Mag. Gerhard Bittner

2000 Stockerau, Schießstattgasse 27

Tel. 02266/61 915

### **Waidhofen an der Ybbs Beratungsstelle**

Auskünfte und Beratung vorübergehend über die Verbandskanzlei in Krems:  
02732/82331

### **WR. NEUSTADT, Beratungsstelle**

2700 Wiener Neustadt

Dr. Richard Fröhlich-Gasse 20

Tel. 02622-28417

**Obmann:** Mag. Rudolf Marwan-Schlosser.

Unentgeltliche Beratung für Mitglieder jeden ersten Donnerstag im Monat von 16 – 18 Uhr im Cafe Witeschka, Allerheiligenplatz, Wiener Neustadt

oder nach tel. Vereinbarung:  
0699-14 08 72 88



## **Steiermark**

### **Österr. Haus- und Grundbesitzerbund Landesverband Steiermark**

Naglergasse 50

8010 Graz

**Telefon:** 0316 / 82 95 19

**Fax:** 0316 / 82 95 19 -22

**E-Mail:** [office@hausbesitzer.at](mailto:office@hausbesitzer.at)

**Homepage:** [www.hausbesitzer.at](http://www.hausbesitzer.at)

#### **Verbandsleitung**

[verbandsleitung@hausbesitzer.at](mailto:verbandsleitung@hausbesitzer.at)

#### **Pressestelle:**

[presse@hausbesitzer.at](mailto:presse@hausbesitzer.at)

#### **Servicestelle Graz**

Öffnungszeiten:

Mo, Di, Do von 8:00–13:00 Uhr

Mi von 8:00–12:00, 12:30–17:00 Uhr

#### **Rückrufservice**

**Kostenlos für unsere Mitglieder**

Sie möchten, dass wir Sie zurückrufen?

Schicken Sie uns einfach Ihre Handynummer [office@hausbesitzer.at](mailto:office@hausbesitzer.at)

#### **Telefonische Rechtsberatung**

**Kostenlos für unsere Mitglieder**

Haben Sie Fragen rund um die Immobilie? Servicehotline

Mo–Do 8:30–12:30 Uhr

Telefon 0316 / 82 95 19

#### **Online Rechtsberatung**

**Kostenlos für unsere Mitglieder**

Schildern Sie Ihr Rechtsproblem

einfach ein E-Mail senden an

[office@hausbesitzer.at](mailto:office@hausbesitzer.at)

#### **Beratung durch Verbandsjuristen**

Herr Mag. Gerhard Schnögl

Frau Mag. Sabine Guzmics

Bitte um Terminvereinbarung

**Telefon 0316 / 82 95 19** oder

[office@hausbesitzer.at](mailto:office@hausbesitzer.at)

#### **Beratung durch Verbandsanwälte**

**RA Mag. Dr. Alexander Klein, LL.M.**

Bitte um Terminvereinbarung

Telefon 0316 / 82 88 20 oder

[office@rahofgasse.at](mailto:office@rahofgasse.at)

**RA Mag. Philipp Rock**

Bitte um Terminvereinbarung  
Telefon 0316 / 83 02 10 oder  
[office@lindner-rock.at](mailto:office@lindner-rock.at)

**Formulare, Mietverträge**

kostenfrei anfordern!  
[www.hausbesitzer.at](http://www.hausbesitzer.at)

**KSV Mieter Check**

Überprüfen Sie Bonität Ihrer Mieter  
online auf [www.hausbesitzer.at](http://www.hausbesitzer.at)

**Meldeauskunft**

Um jemand anderen ausfindig zu machen, können Sie eine Meldeauskunft über den Hauptwohnsitz dieser Person beantragen [www.hausbesitzer.at](http://www.hausbesitzer.at)

**Grundbuchauszug**

Online erhalten Sie bei uns Ihren gewünschten Grundbuchauszug wahlweise auch inkl. Kaufvertrag bzw. historischem Auszug  
[www.hausbesitzer.at](http://www.hausbesitzer.at)

**Firmenbuchauszug**

Online erhalten Sie einen amtlichen Firmenbuchauszug und/oder Jahresabschluss/Bilanz  
[www.hausbesitzer.at](http://www.hausbesitzer.at)

Vertretung durch einen Rechtsanwalt in zivil-, straf- oder verwaltungsrechtlichen Angelegenheiten nach telefonischer Vereinbarung (**Spezialtarif für Mitglieder!**)

**RA Mag. Dr. Alexander Klein LL.M.**

Tel.: 0316-82 88 20

E-Mail: [office@rahofgasse.at](mailto:office@rahofgasse.at)

[www.vertragsrecht-steiermark.at](http://www.vertragsrecht-steiermark.at)

**RA Mag. Philipp Rock**

Tel.: 0316-83 02 10

E-Mail: [office@lindner-rock.at](mailto:office@lindner-rock.at)

**Praktische Fragen rund um Ihre Immobilien und die Verwaltung**

Liegenschaftsverwaltung GRAZ  
Ing. Peter Hötzer, akad. IM  
Tel.: 0316 32 32 33

**Sprechstunde des Präsidenten**

Mit der „exklusiven“ Sprechstunde des

Präsidenten, wird eine zusätzliche Möglichkeit geboten, Anliegen (Beschwerden und Wünsche an oberster kompetenter Stelle direkt und unbürokratisch vorzubringen.

Sprechstunde: Terminvereinbarung nach telefonischer Vereinbarung  
Anmeldung  
[verbandsleitung@hausbesitzer.at](mailto:verbandsleitung@hausbesitzer.at)

**Erstberatung durch unsere Steuerberater:****StB. Dr. Stefan Drawetz**

Grazer Treuhand Steuerberatung GmbH & Partner KG  
Tel.: 0316-4780-152  
[s.drawetz@grazertreuhand.at](mailto:s.drawetz@grazertreuhand.at)  
[www.grazertreuhand.at](http://www.grazertreuhand.at)

**StB. Mag. Petra Schachner**

Schachner & Partner Steuerberatung GmbH & Co KG  
Tel.: 0316-32 35 66-0  
[www.schachner-partner.at](http://www.schachner-partner.at)  
**Immobilienverwaltung**

**Gertrude Truschnegg**

Tel.: 0316-23 21 04  
[www.immobilien1.at](http://www.immobilien1.at)

**Heinz Musker**

Tel.: 0316-82 77 27  
[www.musker.at](http://www.musker.at)

**Beratung durch unsere Partner:**

Mit unserem breiten Partnernetzwerk stehen Ihnen die Experten ganz nach Ihrem Bedarf zur Verfügung

**Versicherung Grazer Wechselseitige Rechtsschutz für Vermieter Topschutz Plus für Verwalter**

Beratung durch Herrn Gebietsdirektor Streeb nach telefonischer Anmeldung unter 0316/8037-6409

**Baumeister Richtig sanieren & bauen**

Kellner Bau Graz – Beratung durch BM Ing.Pichler unter 0664/524 25 76

**Bausachverständiger**

Baumeister Ing. Greiner 0664/10 11 909

**Abfluss Verstopfung**

Beratung durch Firma Entstopfer unter 0316/69 75 66

**BICI Hausverwaltungssoftware**

Beratung durch Herrn Mayr unter 0316/82 46 22

**Beweissicherung, Dokumentation bei der Wohnungsübergabe und für die Versicherung**

Ingenieurbüro SV Ing. Hartl unter 0660/64 20 707

**Energieausweis**

Beratung in der Servicestelle Graz 0316/ 82 95 19

**Nutzwertgutachten, Parifizierung Verkehrswertermittlung**

SV DI Sabine Holzmann 0664/787 34 65

**Baumschnitt**

Beratung durch Herrn Egger unter 0664/112 11 74

**Dachdecker & Spenglerei Dachüberprüfung & Wartung**

Beratung durch Herrn Reicher unter 0664/260 89 95

**Delogierung & Übersiedlung**

Firma Fair Transport Beratung durch Frau Bucher unter 0681/81 78 18 36

**Elektro-Installationen & Reparatur, E-Attest, Sprechanlagen, Sat & TV**

Beratung durch Herrn Schröttner unter 0316/76 00 76

**Fenster, Türen Rollo Markisen Fa. Lipowec**

Beratung unter 0316/68 26 59

**Steuerberatung Grazer Treuhand**

Beratung durch Herrn Dr. Stefan Drawetz unter 0316/4780 - 152

**Gebäudereinigung, Winterdienst Gartenpflege, Büroreinigung**

Beratung durch die Firma ASE Herr Schober unter 0664/222 92 62

## Hausverwaltung Liegenschaftsverwaltung GRAZ

Beratung durch Herrn Hammer  
unter 0316/32 32 33

## Installationen Gas – Wasser – Heizung

Beratung durch Herrn Lintschinger  
unter 0699/140 14 575

## Kaminsanierung & Öfen

Beratung durch Herrn Sorian  
unter 03126/50 96

## Leckortung, Trocknung, Schimmelbehandlung

Beratung durch Herrn SV Golob  
unter 0664/80 390 340

## MAIL BOXES ETC

Kopieren, Versand, Tel: 0316/81 89 18

## Objektsicherheitsprüfung B 1300 - Verkehrssicherheit

Beratung durch Frau DI Dorner  
unter 0676/462 65 17

## Schlüsseldienst Peskoller, Tresore, Schlösser, Aufsperrdienst 0 – 24 Uhr

Beratung durch Herrn Peskoller  
unter 0316/28 54 47

## www.schwarzesbrett.info

Informationen im Stiegenhaus für  
Mieter und Eigentümer  
Beratung durch Herrn Waupotitsch  
unter 0660/324 33 13

## Tischlerei Wohnwerkstatt Lesky – Treppen & Möbel

Beratung durch Herrn Steffens  
unter 0664/196 98 38

## Vermietung und Verkauf von Immobilien

Beratung durch Frau Dr. Susanne  
Schaffer unter 0664/53 60 743

## Werbeteam Graz

COMMUNICATION©DESIGN  
Rupert Felser  
0664/337 2 227

## Wohnungssanierungen, Malerei, Bodenverlegung

Beratung durch Herrn Schauer  
unter 0664/82 29 041

## Immobilienakademie

Seminare im Seminarzentrum Graz  
Steiermarkhof – Anmeldung unter  
[www.liegenschaftsverwaltung.at](http://www.liegenschaftsverwaltung.at)

20.11.2019 09:00 – 12:30

### SPEZIALSEMINAR MIETRECHT

**Der Praxistag für den Verwalter und Eigentümer:** Mietrechtlicher Preisschutz (Mietzins, BK etc.), Bestandschutz (Kündigung- und Befristungsrecht), Zankapfel Erhaltung und Wartung im Mietrecht, Mietvertragsklauseln und Konsumentenschutz, Abrechnungswesen & Haftungsfragen.

**FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer**

20.11.2019 14:00 – 17:30

### SPEZIALSEMINAR WOHNUNGSEIGENTUM

**Der Praxistag für den Verwalter und Eigentümer:** Nutzungs-, Verfügungs- & Veränderungsrechte, Beschlussfassung im Wohnungseigentum, ordentliche & außerordentliche Verwaltung, Willensbildung im Wohnungseigentum, Verwaltungsvertrag, Verwalterpflichten, Kündigung Hausverwalter, neue Rechtsprechungen, Haftungsfragen, Praxistipps.

**FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer**

24.01.2020 09:15-17:00

### BK-Abrechnung – Tipps & Tricks

Die Betriebskosten zählen zu den größten Kostenblöcken bei der Nutzung von Wohn- und Gewerberäumen. Deshalb ist es entscheidend, diese sogenannte zweite Miete verursachungsgerecht und gesetzlich korrekt abzurechnen. **Die Praxis zeigt allerdings, dass nur die wenigsten über dieses wichtige Thema Bescheid wissen.** Dadurch geht regelmäßig viel Geld verloren. Sie lernen in diesem Kompaktseminar, Bestandteile der Betriebskosten zu berechnen, Optimierungspotenzial auszuloten und Fehler in der Betriebskostenabrechnung zu orten.

07.02.2017 09:15 – 17:00

### Mietvertrag aus Vermietersicht Was ist zu beachten?

Fehler und Mängel bei der Erstellung werden zunehmend zu einem Prob-

lem für Vermieter. Immer mehr Mieter beanstanden die Miethöhe und weitere vertragliche Vereinbarungen. Dies führt immer öfter zu kostspieligen Auseinandersetzungen und langwierigen Streitigkeiten.

**Alle Teilnehmer erhalten Musterverträge für Vollanwendung, Teilanwendung und Nichtanwendung des MRG!**



**Tirol**

## Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund Landesverband Tirol

## Innsbrucker Haus- und Grundeigentümergeverein

Telefonische Beratung:  
Mo – Do 9:00 – 11:00 Uhr  
13:00 – 14:00 Uhr

T: +43 (0)512 58 43 40

F: +43 (0)512 58 43 40 40

E-Mail: [tirol@oehgb.com](mailto:tirol@oehgb.com)

[www.oehgb-tirol.at](http://www.oehgb-tirol.at)

Termine nach Vereinbarung

Postanschrift: c/o Dr. Paul Grossmann  
Heiliggeiststraße 8  
86020 Innsbruck

### Bitte zu beachten:

Findet zeitgleich mit Ihrem Anruf ein Beratungsgespräch statt, besteht die Möglichkeit, mittels Nachricht auf Band um einen Rückruf zu ersuchen – wir bitten unsere Mitglieder höflich, jedenfalls davon Gebrauch zu machen: Es sind damit keine weiteren telefonischen Kontaktversuche mehr nötig, Sie sind gereiht, und es erfolgt der Rückruf dementsprechend, verlässlich und so rasch wie möglich, gegebenenfalls auch nach Büroschluss.

Am günstigsten ist es, wenn Sie Ihre Mobiltelefonnummer auf Band sprechen, da Sie so auch erreicht werden

können, wenn Sie unterwegs sind; eine weitere Option ist es, Ihre Frage per Mail zu stellen. Generell wird zudem Wichtiges und Aktuelles auf unserer Homepage bekanntgegeben: [www.oehgb-tirol.at](http://www.oehgb-tirol.at)

### **KUFSTEIN, Verein Haus- und Wohnungseigentümer Kufstein:**

**Rechtsberatung** (nur für Mitglieder des Vereins der Haus- und Wohnungseigentümer Kufstein):

**RA Dr. Thomas Zelger**  
Kaiserbergstraße 8 6330 Kufstein  
nach Vereinbarung unter  
Tel.: 05372-62 451

### **HALL IN TIROL**

#### **Verein der Haus- und Wohnungseigentümer für Hall in Tirol und Umgebung**

**Kontakt:** [www.hausverein-hall.at](http://www.hausverein-hall.at)  
E-Mail: [kontakt@hausverein-hall.at](mailto:kontakt@hausverein-hall.at)  
Telefon (Kanzlei RA Mag Harald Lajlar):  
0512 / 58 30 74  
Fax: 0512 / 58 30 74 - 18

#### **Rechtsberatung:**

Obmann RA Mag Harald Lajlar und Obmann-Stellvertreter Gerhard Heiss leisten im Rahmen monatlicher Sprechstunden im „Landhotel Reschenhof“, **Bundesstraße 7, 6068 Mils**, eine für Vereinsmitglieder kostenlose erste Rechtsberatung in Fragen des Wohnrechts (Mietrecht, Wohnungseigentum, Miteigentum etc).

Nach Voranmeldung kann eine kostenlose erste Rechtsberatung auch in den Kanzleiräumlichkeiten von Obmann RA Mag Harald Lajlar erfolgen.

Rechtsanwälte Kroker Tonini Höss & Lajlar, Sillgasse 12/IV, 6020 Innsbruck

#### **Weiteres Serviceangebot:**

Mitglieder erhalten bei folgenden ausgewählten Kooperationspartnern Rabatte und Zusatzleistungen.

#### **Rechtsanwälte Knoflach, Kroker, Tonini & Partner**

[www.kanzlei-tirol.at](http://www.kanzlei-tirol.at),  
[office@kanzlei-tirol.at](mailto:office@kanzlei-tirol.at)

### **Immobilien Heiss**

[www.heissimmobilien.at](http://www.heissimmobilien.at)  
[office@heissimmobilien.at](mailto:office@heissimmobilien.at)

### **Hausverwaltung Bernhard & Töchter Immobilien GmbH**

[www.immo-bernhard.at](http://www.immo-bernhard.at)  
[kontakt@immo-bernhard.at](mailto:kontakt@immo-bernhard.at)



## **Vorarlberg**

### **Österreichischer Haus- und Grundbesitzerverein Vorarlberg**

6850 Dornbirn, Sebastianstraße 10

#### **Auskünfte und Beratung:**

Kontaktperson: Waltraud Fischer  
Tel.: 05572 23550  
Terminvereinbarung erbeten  
Verschiedene Formulare erhältlich

#### **Jeden ersten Mittwoch im Monat**

finden in den Kanzleiräumlichkeiten von **RA Dr. Gernot Klocker**, **Marktplatz 7, 2. Stock**, 6850 Dornbirn zwischen 16 und 18 Uhr Sprechstunden unentgeltlich und ohne Voranmeldung statt.

#### **Anwaltliche unentgeltliche**

**Erstberatung gegen Voranmeldung bei: RA Dr. Gernot Klocker und Dr. Manuela Schipflinger-Klocker**  
6850 Dornbirn, Marktplatz 7, 2. Stock  
Tel.: 05572 386869  
Mail: [office@kgk.co.at](mailto:office@kgk.co.at)



## **Kärnten**

### **Landesverband Kärnten, Bezirksgruppe Klagenfurt**

Pfarrhofgasse 6/  
9020 Klagenfurt  
Tel. und Fax: 0463-51 16 37  
Mail: [office@oehgb-ktn.at](mailto:office@oehgb-ktn.at)

**Sprechstunden:**  
jeden Mittwoch  
15–17 Uhr

**Anwaltliche Beratung**  
jeden Mi. 17–18 Uhr

### **Anwälte, die für die Beratung zur Verfügung stehen:**

**RA Dr. Hans-Georg Mayer**  
St. Weiterstrasse 1  
9020 Klagenfurt  
Tel.: 0463-54 169  
Mail: [rechtsanwalt@hgmayer.at](mailto:rechtsanwalt@hgmayer.at)

**RA Mag. Dr. Stephan Medwed**  
Sterneckstrasse 43  
9020 Klagenfurt  
Tel.: 0463-55 120  
Mail: [office@medwed.at](mailto:office@medwed.at)

**RA Mag. Patricia Tassotti**  
Alter Platz 29  
9020 Klagenfurt  
Tel.: 0463-502080  
Mail: [tassotti@aon.at](mailto:tassotti@aon.at)

### **VILLACH**

#### **Landesverband Kärnten, Bezirksgruppe Villach**

Fabriksteig 10/1  
9500 Villach  
Tel.: 0664 41 38 720  
E-Mail: [ra.pototschnig@aon.at](mailto:ra.pototschnig@aon.at)  
**Sprechstunden** nach telefonischer Vereinbarung durch RA (emer.) Dr. Rudolf Pototschnig oder Dr. Veit Jonach

#### **Spittal/Drau**

#### **Landesverband Kärnten**

**RA Mag. Gernot Götz**  
Tiroler Str. 18, 9800 Spittal/Drau  
Tel.: 04762-2475 (od. 5352)  
Mail: [office@ra-goetz.at](mailto:office@ra-goetz.at)



## **Burgenland**

### **Landesverband Burgenland**

Präsident: **RA Dr. Thomas Schreiner**  
Eszterházyplatz 6a, 7000 Eisenstadt  
Tel.: 02682-640 44 13  
Fax: 02682-640 44 30  
E-Mail: [hausverwaltung@schreinerundpartner.at](mailto:hausverwaltung@schreinerundpartner.at)  
Beratungsanfragen und Termine bitte per E-Mail

Die Zeitschrift „Haus & Eigentum“ ist das Sprachrohr des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes und der Landesverbände, die unter seinem Dach versammelt sind.

Die Fachzeitschrift erscheint monatlich (elf Mal jährlich, eine Doppelausgabe im Juli/August) und wird den zehntausenden Mitgliedern der Öster-

reichischen Haus- und Grundbesitzervereine, persönlich adressiert, per Post zugestellt.

Für Zinshausbesitzer und Hausverwalter sowie für Besitzer von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern wird sie wie bisher eine unverzichtbare Informationsquelle sein. Zum Empfängerkreis zählen auch

Haus- und Immobilienverwaltungen, Steuerberater, Notare, Rechtsanwälte, öffentliche Stellen, die Bauwirtschaft und die Baunebengewerbe.

In „Haus & Eigentum“ kommen Experten zu Wort, deren Darstellungen und Kommentare fundiert, richtungweisend und in hohem Maß praxisnah anwendbar sind.

# Haus & Eigentum

**Zeitschrift für Haus, Grund und Wohnungseigentum**

## Medieninhaber, Herausgeber

Zentralverband der Hausbesitzer –  
Hausbesitzer Hilfsverein  
Landesgerichtsstraße 6, 1010 Wien

Chefredakteur:  
Dr. Friedrich Noszek

Projektleitung & Redaktion:  
DI Hartmut Schnedl, MA

## Österreichischer Agrarverlag,

Druck- u. Verlags GmbH. Nfg. KG,  
Sturzgasse 1a, 1140 Wien,  
Tel.: +43(0)1/981 77-0, Fax: DW -120  
[www.agrarverlag.at](http://www.agrarverlag.at)

## Erscheinungsort

Wien

## Ihre Ansprechpartner

### Adress- und Aboverwaltung

Bei den Landesverbänden  
(siehe Serviceteil)

### Redaktion

Österreichischer Agrarverlag  
Sturzgasse 1a, 1140 Wien  
Tel.: 01 981 77 DW 121  
E-Mail: [h.schnedl@agrарverlag.at](mailto:h.schnedl@agrарverlag.at)  
[www.haus-und-eigentum.at](http://www.haus-und-eigentum.at)

### Anzeigenberatung

Bau.Media.GmbH.  
Untere Marktstraße 1  
3492 Grafenegg

Anzeigenleitung Edda Lakner

Tel.: +43 (0) 2735 / 771 88  
+43 (0) 664 / 300 551 1

Fax: +43 (0) 2735 / 771 88 DW 22

E-Mail: [edda.lakner@baumediamedia.co.at](mailto:edda.lakner@baumediamedia.co.at)

