

Fragen- & Antworten-Skript

IMMOBILIENMAKLER- & VERWALTER KURS

Mag. Benedikt Meisl, MA

Immo-Pauker GmbH

INHALTSVERZEICHNIS

KAPITEL 1: DAS BESTANDSRECHT	4
1.1. Allgemeines	4
1.2. Geltungsbereich (= Anwendungsbereich) des MRG	6
1.3. Schutzwirkungen im MRG.....	9
1.4. Mietzins & Kategorien.....	9
1.5. Mietzinsbildung.....	12
1.6. Befristungsrecht	21
1.7. Beendigung von Bestandsverhältnissen.....	24
1.8. Pflichten gemäß MRG	26
1.9. Veränderungen des Mietgegenstandes - § 9 MRG.....	28
1.10. Investitionersatz - § 10 MRG	28
1.11. Abtretung des Mietrechts unter Lebenden (§ 12 MRG)	29
1.12. Unternehmensveräußerung- § 12a MRG.....	30
1.13. Eintritt in den Mietvertrag bei Todesfall- § 14 MRG.....	31
1.14. Kautions - §16b MRG	33
1.15. Zwangsmietensteigerungsverfahren - §§18ff MRG.....	34
1.16. Betriebskosten im MRG	35
KAPITEL 2: WOHNUNGSEIGENTUM	37
2.1. Grundlagen	37
2.2. Wohnungseigentümer	40
2.3. Wohnungseigentumsbegründung	41
2.4. Nutzwert & Mindestanteil.....	42
2.5. Beschlussfassung im WEG	43
2.6. Ordentliche/Außerordentliche Verwaltung (§§28+29 WEG sowie §834+835 ABGB)	45
2.7. Änderungen an einem WE-Objekt gem §16 WEG.....	48
2.8. Rücklage - §31 WEG	50
2.9. Liegenschaftsbezogene Aufwendungen & Kostenaufteilung (§32 WEG)	52
2.10. Gesetzliches Vorzugspfandrecht (§27 WEG).....	53

KAPITEL 3: UNTERNEHMENS- & GESELLSCHAFTSRECHT	55
3.1. Arten von Gesellschaften	55
3.2. Unternehmensrecht.....	60
KAPITEL 4: BUCHHALTUNG & FINANZIERUNG	62
KAPITEL 5: MAKLERRECHT.....	65
5.1. Grundlagen	65
5.2. Maklervvertrag.....	66
5.3. Provisionsanspruch.....	68
5.4. Provisionsanspruch bei fehlendem Vermittlungserfolg - §15 MaklerG	71
5.5. Das Bestellerprinzip	73
5.6. Provisionshöchstsätze (vgl. auch Nebenkostenübersicht)	75
5.7. Exkurs Bestandsgebühren.....	77
5.8. Wichtige Unterlagen im Rahmen der Immobilienvermittlung.....	84
5.9. Rücktrittsrechte im Verbrauchergeschäft.....	85
5.10. Standespflichten/WKO	87
KAPITEL 6: RECHT.....	89
6.1. Zivilrecht vs. öffentliches Recht.....	89
6.2. Vertragsrecht	91
6.3. Angeld / Reugeld.....	98
6.4. Vorkaufsrecht	98
6.5. Wiederkaufsrecht.....	99
KAPITEL 7: GRUNDBUCH & SACHENRECHT	100
7.1. Grundlagen	100
7.2. Aufbau des Grundbuchs	103
7.3. Eintragungsarten.....	108
7.4. Baurecht/Superädifikat	112
7.5. Dienstbarkeiten, Reallasten, Ausgedinge.....	115
KAPITEL 8: GRUNDVERKEHRSRECHT.....	117

KAPITEL 9: BAUORDNUNG UND BAUTECHNIK.....	118
KAPITEL 10: FLÄCHENWIDMUNG & BEBAUUNG FÜR WIEN	139
KAPITEL 11: STEUERN & GEBÜHREN.....	153
11.2. Umsatzsteuer	153
11.3. Grunderwerbssteuer	161
11.4. Gebühren	167
11.5. Einheitswert & Arten von Fortschreibungen	171
11.6. Grundsteuer	171
11.7. Einkommensteuer	173
11.8. Liebhaberei.....	177
11.9. Absetzung für Abnutzung (AfA)	178
KAPITEL 12: GRUNDZÜGE DER IMMOBILIENBEWERTUNG	184
KAPITEL 13: GEWERBERECHT	196
13.1. Allgemeines	196
13.2. Betriebsanlagenrecht.....	200
KAPITEL 14: BEISPIELE AUS DER MAKLERPRAXIS	201
KAPITEL 15: ANGEWANDTE HAUSVERWALTUNG	205
15.2. Zinshausbereich (MRG und nicht WEG).....	205
15.3. Verwaltung im Wohnungseigentum (WEG und nicht MRG).....	213
KAPITEL 16: BEISPIELE AUS DER VERWALTERPRAXIS	224

1.1. Allgemeines

1) Das Bestandsverhältnis:

1a) Was versteht man unter einem „Bestandsverhältnis“?

Darunter versteht man entweder **Miete oder Pacht**.

1b) Was sind die Kriterien eines Bestandsvertrages?

Kriterien eines Bestandsvertrages:

1. Entgeltliche Gebrauchsüberlassung
2. Einer unverbrauchbaren Sache
3. Auf gewisse Zeit

Ein Bestandsvertrag ist ein Vertrag, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen ein bestimmtes Entgelt erhält.

1c) Was sind Bestandsverträge im juristischen Sinn?

1. **Dauerschuldverhältnis:** dauerhafte Leistung über einen längeren Zeitraum
2. **Konsensualverträge:** kommen also durch übereinstimmende Willenseinigung über die Hauptpflicht zustande.
3. **Formfrei:** schriftlich, mündlich oder konkludent (durch schlüssiges Verhalten = Zeichen)

1d) Was passiert mit Bestandsverträgen, wenn es zu einem Eigentümerwechsel kommt? Unterscheiden Sie zwischen Objekten im Anwendungsbereich des MRG und jenen des ABGB.

Bei **Bestandsverträge die dem MRG unterliegen** muss der Erwerber alle nicht höchstpersönlichen Vertragsbeziehungen seines Rechtsvorgängers übernehmen. Er tritt also in alle bestehenden Bestandsverträge des Verkäufers ein. Es gilt der Grundsatz **„Kauf bricht Miete nicht“**.

Bei **Bestandsverträge, die dem ABGB unterliegen** ist der Erwerber an das Mietverhältnis nicht gebunden außer es wurde der Mietvertrag im C-Blatt des GB verbüchert. Es gilt der Grundsatz **„Kauf bricht Miete“**. Die Eintragung des Bestandsvertrages im Grundbuch bedarf der Zustimmung des Liegenschaftseigentümers

2) Miete und Pacht:

2a) Wie definieren sich Miete und Pacht?

Geregelt in §1091 ABGB:

- Miete ist die bloße entgeltliche Gebrauchsüberlassung (zumeist einer leeren Hüll).
- Pacht ist die entgeltliche Gebrauchsüberlassung & Fruchtzuehung (= Ertragserzielung) aus der Sache.

2b) Warum ist diese Unterscheidung so wesentlich?

Weil die Miete unters MRG fällt und die Pacht ins ABGB. Wichtige Schutzwirkungen gelten aber nur im Anwendungsbereich des MRG.

2c) Was ist dafür entscheidend, ob es sich um einen Miet- oder Pachtvertrag handelt?

Der tatsächliche Vertragsinhalt! Es kommt nicht darauf an wie der Vertrag bezeichnet ist (welche Überschrift der Vertrag hat) oder auf was für einen Vertrag sich die Parteien einigen, sondern **was tatsächlich Vertragsinhalt ist**.

2d) Wodurch unterscheiden sich die „Geschäftsraummiete“ und die „Unternehmenspacht“?

Gem. § 1091 ABGB kann von Pacht gesprochen werden, wenn die Sache nur mit „Fleiß und Mühe“ benutzt werden kann. Dabei muss dem Bestandnehmer (=Pächter) neben den bloßen Räumlichkeiten die **wesentliche Geschäftsgrundlage als lebendes Unternehmen** zu Verfügung gestellt werden.

Geschäftsgrundlage kann sein: Einrichtung, Warenlager, Kundenstock, good will, know how, Betriebsorganisation, Lieferantenbeziehungen, Betriebsanlagenbewilligung, Gewerbeberechtigung bis hin zum Personal.

Gegenstand vom Pachtvertrag ist somit nicht wie beim Mietvertrag die „bloße Hülle“, sondern eine **organisierte Erwerbsgelegenheit**. Oft wird auch eine „Betriebspflicht“ und ein **umsatzabhängiger Pachtzins** vereinbart.

2e) Wie ist im Zweifel zu entscheiden?

Im Zweifel gilt die **Überwiegenstheorie**. Es wird also danach entschieden welche Merkmale stärker sind.

2f) Zusammengefasst: Was ist der Unterschied zwischen Miete & Pacht?

Bei der Miete wird:

- kein lebendes Unternehmen übergeben
- Vertragsinhalt ist die bloße Flächenüberlassung ohne Ertragserzielung;
- Es besteht keine organisierte Erwerbsgelegenheit;
- Zumeist ist das MRG anwendbar
- Zumeist kein umsatzabhängiger Zins

Bei der Pacht wird:

- ein lebendes Unternehmen zur Fortführung übergeben
- aus der Sache ist die Ertragserzielung möglich
- Es wird zumeist eine Betriebspflicht vereinbart
- Es ist das ABGB und nicht das MRG anwendbar
- Oft wird ein umsatzabhängiger Pachtzins vereinbart.

3) Was ist eine Bittleihe (=Prekarium) und welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein damit eine Bittleihe vorliegt?

Das **Prekarium** stellt eine **Sonderform der Leihe** dar, weil der Verleiher im Unterschied zur normalen Leihe, die **Sache jederzeit wieder zurückfordern** kann.

Voraussetzungen des Prekariums

- Die **unentgeltliche Überlassung** einer Sache zum Gebrauch
- Für **unbestimmte Zeit** (keine Befristung!)
- Die Gebrauchsüberlassung kann **jederzeit widerrufen** werden (Unterschied zur „normalen Leihe“)

Unentgeltlichkeit: Davon ist auszugehen, wenn ein reines **Anerkennungs- bzw. symbolisches oder so niedriges Entgelt** vereinbart wird, dass es im Vergleich zum Gebrauchswert der Räumlichkeit praktisch vernachlässigt werden kann. Nach der Rechtsprechung sind das **max. 10% des ortsüblichen Entgeltes**.

Achtung bei Betriebskosten: Hier unterscheidet man zwischen **Aufwendungen die als Gebrauchskosten** zu qualifizieren sind und **Aufwendungen, die keine Gebrauchskosten sind**.

Gebrauchskosten: zB. Warmwasser, Heizung, Hausverwaltung, Hausbetreuung, Liftbetriebskosten.

Keine Gebrauchskosten: zB. Grundsteuer, Versicherung der Liegenschaft.

- Jene Teile der Betriebskosten die als Gebrauchskosten gelten dürfen überwält werden und zählen nicht als Gegenleistung.
- Kosten, die auch ohne Gebrauchsüberlassung entstehen (zB. Grundsteuer) haben Entgeltcharakter und sind nur dann "unschädlich", wenn sie in Relation zum Gebrauchswert praktisch nicht ins Gewicht fallen (max. 10% des ortsüblichen Entgeltes).
- Die Überwälzung von Beiträgen zur Rücklage schließt ein Prekarium aus

4) Welche Bestimmungen des ABGB gelten auch im Vollenwendungsbereich des MRG?

- Mietzinsminderung gem §1096 ABGB
- Ersatzansprüche gem 1097 iVm §§1036, 1037 ABGB, wenn der Mieter Aufwendungen macht die eigentlich dem Vermieter obliegen
- Rückgabe des Mietgegenstandes gem §1109 ABGB
- Sofortige Auflösung aus wichtigem Grund gem §§1117, 1118 ABGB

1.2. Geltungsbereich (= Anwendungsbereich) des MRG

5) Was unterliegt dem Geltungsbereich des MRG? Welche Anwendungsbereiche des MRG kennen Sie?

Die Miete (nicht Pacht oder Leihe) von Räumlichkeiten zu Wohn- & Geschäftszwecken sowie die mitgemieteten

1. **Unbebauten Flächen:** zB: Hausgärten & KFZ Abstellplätze
2. **Bewegliche Sachen:** zB: Einrichtungsgegenstände
3. **Neutrale Objekte** also Räume die weder Wohn- noch geschäftszwecken dienen: zB: Trainingsraum, Bastelwerkstatt, Raum für Modelleisenbahn, Wellnessbereich



Merke: Werden unbebaute Flächen, bewegliche Sachen oder neutrale Objekte (=Nebenobjekte) mit einer Wohnung oder einem Geschäftslokal (=Hauptobjekte) **mitvermietet** unterliegt das Mietverhältnis dem MRG, werden Sie **gesondert** vermietet gelten die bestandsrechtlichen Bestimmungen des ABGB.

Anwendungsbereiche des MRG:

1. Vollenwendung: 100% MRG
2. Teilausnahme = Teilanwendung: teilweise MRG
3. Vollaussnahme: 0% MRG

6) Welche Vollaussnahmen des MRG kennen Sie?

Eine Vollaussnahme vom MRG bedeutet die Bestimmungen des MRG kommen gar nicht zur Anwendung. Es gelten bloß die bestandsrechtlichen Bestimmungen des ABGB.

Es gibt folgende Vollaussnahmen die in §1 Abs 2 MRG normiert sind:

1. Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafen-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens vermietet werden
2. Mietgegenstände in Heimen (Studentenheim, Pflegeheim)
3. Vermietung von karitativen Organisationen (von der Caritas, vom Wiener Hilfswerk)
4. Dienst-, Werks- oder Naturalwohnungen (die aufgrund eines Dienstverhältnisses überlassen wurden)
5. Geschäftsräume bei einer Befristung von max. 6 Monaten (Pop Up Stores)
6. Wohnungen der Kat. A oder B bei einer Befristung von max. 6 Monaten und einer Nutzung als Zweitwohnung wegen beruflich bedingten Ortswechsels (Philharmonikerwohnung)
7. Ferienwohnungen (= Zweitwohnung zum Zweck der Erholung und Freizeitgestaltung)
8. 1 und 2 Objekt Häuser: Mietgegenstände in Gebäuden mit nicht mehr als 2 selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten.

Achtung: Nachträgliche DG-Innenausbauten (reiner Innenausbau!) zählen nicht als zusätzliche Einheit sofern keine Aufstockung und keine Kubaturveränderung (Veränderung der Dachform) stattfindet. Wird aufgestockt oder die Dachform verändert ist bei Neuvermietung der Anwendungsbereich neu zu prüfen.

Alle auf einem Grundstück stehenden Objekte sind zusammenzurechnen. zB 6 Reihenhäuser auf einem Grund.

Ausnahme: Tatsächlich und wirtschaftlich voneinander getrennte selbständige Häuser sind nicht zusammenzurechnen. Indizien: Bauliche Trennung, eigene Zufahrt, eigene Ver- und Entsorgungsleitungen, unterschiedliches Gebäudealter, unterschiedliche Verwendung.

9. Pacht & Leihe
10. Bloße Flächenvermietung (zB. Abstellplatz oder Garten), sofern diese Flächen nicht mit einer Wohnung oder einem Geschäftsraum, der sich im MRG befindet, mietvermietet werden.

7) Wodurch unterscheiden wir schlichtes Eigentum von Wohnungseigentum?

Schlichtes Eigentum (schlichtes Allein- oder Miteigentum):

- Ist der Regelfall
- Es bedarf keines Gründungsaktes
- Das Objekt ist nach ideellen Anteilen geteilt (quotenmäßige Aufteilung der Anteile)
- Die einzelnen Einheiten des Objekts (Wohnungen, Geschäftsräume) haben keinen eigenen Eintrag im Grundbuch
- Kein Miteigentümer hat das ausschließliche Verfügungsrecht an einer bestimmten Einheit in diesem Objekt
- Es gibt keine Nutzwerte im schlichten Miteigentum
- Kosten und Erträge werden nach grundbücherlichen Miteigentumsanteilen aufgeteilt
- Möglich ist der Abschluss von Benützungsvereinbarungen (Einstimmigkeit oder Zustimmung des Gerichts)
- Seine eigenen Anteile kann jeder Miteigentümer ohne Zustimmung der anderen veräußern oder belasten.



Beispiel: Es gehört Ihnen zB: 1/3 des gesamten Hauses. Somit 1/3 jeder Wohnung, 1/3 der Garage, 1/3 eines jeden Ziegelsteins, etc.

Wohnungseigentum:

- Ist eine Sonderform des Miteigentums
- Bedarf eines Gründungsakts, der sog. Parifizierung
- Man hat Miteigentum im Verhältnis der Nutzwerte am gesamten Objekt und das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht an einem bestimmten Teil (Wohnung, Geschäftsraum, Abstellplatz) des Objekts.
- Kosten und Erträge werden nach Nutzwerten (Anteilen) aufgeteilt
- Jeder Miteigentümer kann über den ihm zugeordneten Teil des Objektes frei verfügen, ihn belasten oder veräußern

8) Welche Teilausnahmen (= Teilanwendung) des MRG kennen Sie?

Im Teilanwendungsbereich kommen nur bestimmte Bereiche des MRG zu Anwendung. Ist die **Baubewilligung** eines Gebäudeteils **vor** dem genannten Stichtag ist das Objekt in der Vollanwendung, ist die Baubewilligung **nach** diesem Stichtag ist es in der Teilanwendung!

1. Mietgegenstände an denen **Wohnungseigentum** begründet ist mit Baubewilligung **nach dem 8. Mai 1945** (Neubau-Wohnungseigentum iSd. §1 Abs 4 Z 3). Ob das Objekt gefördert oder nicht errichtet wurde ist unbeachtlich. Die Wohnungseigentumsbegründung muss vor dem Abschluss des Mietvertrages stattgefunden haben.
2. Mietgegenstände in **schlichtem Eigentum** in **ungefördert errichteten** Gebäuden mit Baubewilligung **nach dem 30.6.1953** (frei finanziert errichtete Neubauten iSd. §1 Abs 4 Z 1)
3. Neu ausgebaute **Dachböden** und **Aufbauten/Aufstockungen** (vertikal) **nach dem 31.12.2001** (§1 Abs 4 Z 2)
4. Zubauten (horizontal) mit Baubewilligung **nach dem 30.9.2006** (§1 Abs 4 Z 2a)
5. Mietgegenstände in einem Wirtschaftspark (§1 Abs 5)
 - Wirtschaftliche Einheit
 - von ausschließlich zu Geschäftszwecken genutzten Gebäuden und Liegenschaften
 - in (auf) denen jedoch nicht überwiegend Handelsgewerbe betrieben wird (SCS ist kein Wirtschaftspark)

9) Übungsbeispiel: Anwendungsbereiche des MRG



- 9a) Haus im Wohnungseigentum um 1900 gebaut. 2005 wird das DG ausgebaut. 2012 kommt es zu einem horizontalen Zubau. Welcher Anwendungsbereich gilt für eine vermietet Wohnung a1. im Haus Bj. 1900 a2. im DG-Ausbau a3. im Zubau?

Antwort:

- 9b) Zinshaus um 1950 gebaut. 2000 wird Haus aufgestockt. 2010 kommt es zu einem horizontalen Zubau. Welcher Anwendungsbereich gilt für eine vermietete Wohnung b1. im Haus b2. in der Aufstockung b3. im Zubau?

Antwort:

- 9c) Villa im schlichten Eigentum mit 2 Wohnungen um 1907 gebaut. 2017 kommt es zu einem reinen Innenausbau des DG mit 3 Wohneinheiten. Welcher Anwendungsbereich gilt für eine vermietete Wohnung im DG-Ausbau?

Antwort:

10) Welche wesentlichen Bestimmungen des MRG gelten auch in der Teilanwendung?

- Bestimmungen über die Abgrenzung zwischen Haupt- und Untermiete (§2 MRG)
- Eintritt in den Mietvertrag im Todesfall des Mieters (§14 MRG)
- Kautionsbestimmungen (§16b)
- Befristungsrecht (§29 MRG)
- Kündigungsschutz (§30 MRG)
- Anhebung des HMZ bei Altmietverträgen (= Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gem §45 MRG)