

1. Kapitel

Wichtige Gesetze im Immobilienbereich

I. Allgemeines

Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?

1.1

- Achammer/Stöcher, Bauen in Österreich (2005).
- Doralt (Hrsg), Kodex des österreichischen Rechts, Wohnungsgesetze¹⁹ (2019).
- Doralt (Hrsg), Kodex des österreichischen Rechts, Bürgerliches Recht⁵⁸ (2021).

II. Gesetze mit Kurztitel und Abkürzung (in Klammer angeführt)

Folgende Gesetze finden im Immobilienbereich ihre Anwendung. Es handelt sich dabei um 1.2 keine abschließende Aufzählung:

- Mietrechtsgesetz (MRG),
- Richtwertgesetz (RichtWG),
- Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002),
- Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG),
- Prüfungsrichtlinienverordnung,
- Entgeltrichtlinienverordnung 1994 (ERVO 1994),
- Gebarungsrichtlinienverordnung (GRVO),
- Bilanzgliederungsverordnung (BGVO),
- Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 (RBG),
- Genossenschaftsgesetz (GenG),
- Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz (HeizKG),
- Heizkosten-Antragsverordnung,
- Heizkosten-Stammbuchverordnung,
- Hausbesorgergesetz (HbG),
- Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB),
- Gewährleistungsrichtlinien-Umsetzungsgesetz (GRUG),
- Konsumentenschutzgesetz (KSchG),
- Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012),
- Bauträgervertragsgesetz (BTVG),
- Baurechtsgesetz (BauRG),
- Landpachtgesetz (LPG),
- Kleingartengesetz (KlGG),

- Sportstättenschutzgesetz,
- Stadterneuerungsgesetz (StadtEG),
- Stadterneuerungs-Verordnung (StadtEV),
- Bodenbeschaffungsgesetz (BodenbG),
- Wohnbauförderungsgesetz 1984 (WFG 1984),
- Wohnbauförderungsgesetze der Länder,
- Wohnhaussanierungsgesetz (WSG),
- Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982 (B-SWBG),
- Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz (WWG),
- Bundeswohnbaufondsabwicklungsgesetz (BWBAG),
- Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG),
- Angestelltengesetz (AngG),
- Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994),
- Maklergesetz (MaklerG),
- Immobilienmaklerverordnung (ImmMV),
- Datenschutzgesetz (DSG),
- Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO),
- Gesetz zum Schutze des Hausrechtes,
- Meldegesetz 1991 (MeldeG),
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG),
- Zivilprozessordnung (ZPO),
- Außerstreitgesetz (AußStrG),
- Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG),
- Einführungsgesetz zu den Verwaltungsverfahrensgesetzen 2008 (EGVG),
- Verwaltungsstrafgesetz 1991 (VStG),
- Verwaltungsvollstreckungsgesetz 1991 (VVG),
- Strafgesetzbuch (StGB),
- Strafprozessordnung 1975 (StPO),
- ArbeitnehmerInnenschutzgesetz (ASchG),
- BauarbeiterSchutzverordnung (BauV),
- Allgemeines GrundbuchsAnlegungsgesetz (Allg. G. A. G.),
- Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955 (GBG 1955),
- Grundbuchsumstellungsgesetz (GUG),
- Urkundenhinterlegungsgesetz (UHG),
- Gebäude- und Wohnungsregister-Gesetz (GWR-Gesetz),
- Vermessungsgesetz (VermG),
- Liegenschaftsteilungsgesetz (LiegTeilG),
- Bauarbeitenkoordinationsgesetz (BauKG),

- Bundesvergabegesetz 2018 (BVergG 2018),
- Denkmalschutzgesetz (DMSG),
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 (UVP-G 2000),
- Wasserrechtsgesetz 1959 (WRG 1959),
- Straßenverkehrsordnung 1960 (StVO 1960),
- Notwegegesetz,
- Tiroler Wald- und Weideservitutengesetz,
- Eisenbahn-Enteignungsentzäligungsgesetz (EisbEG),
- Forstgesetz 1975,
- ForstG-Gefahrenzonenplanverordnung (ForstG-GZPV),
- Urheberrechtsgesetz (UrhG),
- Ziviltechnikergesetz 2019 (ZTG 2019),
- Maß- und Eichgesetz (MEG),
- Umsatzsteuergesetz 1994 (UStG 1994),
- Einkommensteuergesetz 1988 (EStG 1988),
- Körperschaftsteuergesetz 1988 (KStG 1988),
- Unternehmensgesetzbuch (UGB),
- Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz 1955,
- Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG 1987),
- Gebührengesetz 1957 (GebG),
- Bewertungsgesetz 1955 (BewG 1955),
- Bodenschätzungsgesetz 1970 (BoSchätzG 1970),
- Grundsteuergesetz 1955 (GrStG 1955),
- Bundesabgabenordnung (BAO),
- Finanzstrafgesetz (FinStrG),
- Gerichtsgebührengesetz (GGG),
- Versicherungsvertragsgesetz (VersVG),
- Allgemeines Sozialversicherungsgesetz (ASVG),
- Insolvenzordnung (IO),
- Exekutionsordnung (EO),
- Notariatsordnung (NO),
- Notariatsaktsgesetz (NotaktsG),
- Feilbietungsrechtsänderungsgesetz (FRÄG).

9783214158965
Immobilienverwalter-Handbuch | 3
Sybille Vogt, Gerda Maria Embacher
MANZ Verlag Wien

Jetzt bestellen

2. Kapitel

Gesetze, Judikatur, Paragrafen usw online und aktuell aus dem Internet herunterladen

I. Welche Adresse rufe ich im Internet auf?

Auf der Internetseite <http://www.ris.bka.gv.at> (1. 1. 2022) des Bundeskanzleramtes können Sie zB Bundesgesetzblätter, Begutachtungsentwürfe und Regierungsvorlagen, das Bundesrecht, Europäisches Gemeinschaftsrecht, das Landesrecht, die Landesgesetzblätter, Gemeinderecht, Urteile des Verfassungsgerichtshofes, des Verwaltungsgerichtshofes, des **Obersten Gerichtshofes**, des Bundesverwaltungsgerichts und der Datenschutzbehörde abfragen. 2.1

Eine sehr gute alternative Rechtssuchmaschine für österreichisches Recht bietet die Internetseite <http://www.rechtsuche.at> (1. 1. 2022). Diese Rechtssuchmaschine ermöglicht die kostenlose Suche von Normen (RIS), Bundesgesetzblättern (RIS), höchstgerichtlichen Entscheidungen (RIS, FinDok) und Erlässen (FinDok).

II. Einfache Hinweise für die Suche nach Bundesgesetzblättern, Entscheidungen des OGH, Gesetzestexten (Paragrafen) auf der Internetseite <http://www.ris.bka.gv.at> (1. 1. 2022)

A. Wie finde ich ein Bundesgesetzblatt im Internet?

Man klickt „*Bundesrecht*“ auf „*Bundesgesetzblatt authentisch ab 2004*“ und gibt dann unter „*Titel/Abkürzung*“ zB *EAVG* ein (Abkürzung für Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012), sodann erscheint dieses Bundesgesetzblatt. Nach Auswählen dieses Gesetzes kann unter mehreren Formaten für die Anzeige gewählt werden (zB RTF-Dokument, PDF-Dokument, HTML-Dokument). 2.2

B. Wie finde ich eine Entscheidung des Obersten Gerichtshofs (OGH)?

Man klickt unter „*Judikatur*“ auf „*Justiz (OGH, OLG, LG, BG, OPMS, AUSL)*“, gibt dann unter „*Geschäftszahl*“ zB *6ob2401/96y* ein und betätigt den Button „*Suche starten*“. Es öffnet sich ein weiteres Fenster und in diesem kann man diese Entscheidung des OGH aufrufen. Bei den Entscheidungen gibt es jeweils einen 2.3

- Rechtssatz, der in Kürze den wesentlichen Inhalt der Entscheidung wiedergibt und den
- Entscheidungstext, der den gesamten Inhalt der Entscheidung enthält.

In diesem Buch haben wir grundsätzlich die **Geschäftszahl** (GZ) des OGH angegeben, da bei Bedarf dann auf einfache Weise in der jeweiligen Entscheidung kostenlos genauer nachgelesen werden kann.

C. Wie finde ich einen bestimmten Gesetzestext (Paragraf)?

- 2.4** Man klickt „*Bundesrecht*“ und „*Bundesrecht konsolidiert*“ und gibt dann zB im Feld „*Titel, Abkürzung*“ die Kurzfassungsbezeichnung „*MRG*“ und unter „*Paragraf von*“ die Ziffer 1 ein. Anschließend drückt man den Button „*Suche starten*“. Dann erscheint eine neue Seite, durch Anklicken von § 1 MRG erscheint der Gesetzestext.

Merke:

Die Internetseite <http://www.ris.bka.gv.at> (1. 1. 2022) ist eine **kostenlose** und sehr geeignete Internetseite (Datenbank), die es ermöglicht, Informationen über das österreichische Recht (Gesetzestext des Bundes und der Länder, Entscheidungen usw.) zu beziehen.

3. Kapitel

Informationen über Liegenschaften im Internet

I. Welche Adresse rufe ich im Internet auf?

Unter der Internetadresse <http://www.geoland.at> (1. 1. 2022) bieten die neun Bundesländer eine gemeinsame Plattform mit kostenlosem und zentralem Zugang auf wichtige Geodatenbestände aller neun Bundesländer. 3.1

II. Welche Möglichkeiten bietet die Internetseite <http://www.geoland.at> (1. 1. 2022)?

A. Sind Daten österreichweit abrufbar und was kostet das?

Mit diesem Portal können die Benutzer **bundesländerübergreifend** raumbezogene Daten abfragen, visualisieren und ausdrucken. Auf dieser Homepage können sohin Daten aller neun Bundesländer abgefragt werden. 3.2

Ein Besuch des Geodatenportals der österreichischen Länder lohnt sich jedenfalls, da **kostenlos** und auf einfache Weise Informationen zu Liegenschaften abgerufen werden können.

B. Welche Daten können abgefragt werden?

Unter geoland.at sind, gegliedert nach allen **neun Bundesländern**, die Daten angeführt, die abgefragt werden können. Dies ist zweckmäßig, da derzeit nicht von allen Bundesländern die gleichen Informationen zur Verfügung gestellt werden. 3.3

Der Geodatenverbund soll einen einfachen, österreichweiten Zugriff auf Geodaten und Services der Bundesländer ermöglichen. Abgefragt werden können folgende Themenbereiche: Allgemeines – wie Kultur, Bildung, Naturschutzgebiete, Raumordnung, Wald, Wasser. Weiters Einzelthemen aus dem Bereich Wasser – Hochwasser und Wasserschutzgebiete, sowie der Bereich Naturschutz – mit Nationalparks und Europaschutzgebiete.

Bei der INSPIRE Richtlinie der EU handelt es sich um eine Initiative zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft. Bereits 2007 wurde diese Richtlinie vom Europäischen Parlament und Rat der EU verabschiedet. Dabei wurde als erster Schritt zur Umsetzung ein gemeinsamer Metadatenserver eingerichtet. Unter der Rubrik INSPIRE gelangt man somit mit wenigen Klicks auf die Geoportale vieler europäischer Länder.

C. Wie erhält man ein Grundstück aus der Vogelperspektive auf den Monitor („Orthofoto“)?

- 3.4** Anhand des Bundeslandes Tirol soll gezeigt werden, wie zB ein Orthofoto, aus dem auch die Grundstücksgrenzen ersichtlich sind, dargestellt werden kann. Dazu wählt man im Hauptmenü den Unterpunkt Tirol. Es öffnet sich die „Tiris-Homepage“. Dort klickt man auf „tirisMobile“, weiter auf „Kataster“ und gibt den Ort oder die Grundstücksdaten ein.

Merke:

Die Internetadresse <http://www.geoland.at> (1. 1. 2022) bietet in geeigneter Weise viele **Informationen über Liegenschaften**. Dabei handelt es sich um eine „Plattform“, die auf diverse Internetseiten der Länder, Städte usw weiterleitet.

D. Naturgefahren – Überblick Hochwassergebiete und Schutzzonen

- 3.5** Daten über etwaige Naturgefahren können ebenso über die meisten Informationssysteme der Bundesländer erhoben werden – unabhängig davon, ob es sich dabei um die Gefahrenzonen Flussbau, Wasser, Überflutungsgebiete, Lawine oder Wildbachverbauung handelt oder auch Einzugsgebiete von Lawinen.

E. Kampfmittelerkundung – erste Informationen

- 3.6** Das Risikopotential von Kampfmitteln ist auch nach vielen Jahrzehnten nicht zu vernachlässigen. Die konkrete Vorgehensweise bei Kampfmittelvorerkundungen wird in Österreich seit 2012 durch die ONE 24406-1 geregelt. Dabei wird die Durchführung einer Vorstudie vorgesehen. Nähere Informationen zur Vorgehensweise bei Antreffen von Kampfmitteln gibt es unter <http://www.auva.at>. Wichtig zu wissen ist es, dass Kampfmittel Teile des Baugrundes und damit der Sphäre des Bauherrn zuzuordnen sind.

F. Solarpotential bzw Sonnenstunden

- 3.7** Ob das Solarpotential für eine Photovoltaikanlage oder die konkrete Hangrichtung inkl Neigung zu erheben ist, bieten darüber die Geodatenbanken der Bundesländer Auskunft. Die Sonnenstunden sind insb bei Neubauten von besonderer Bedeutung, dafür werden meist eigene Besonnungsstudien erstellt.

4. Kapitel

Das Berufsbild des Immobilientreuhänders

I. Allgemeines

Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?

4.1

- OGH 15. 10. 2002, 4 Ob 213/02 f.
- ErläutRV 466 BlgNR 23. GP 8.
- BGBl I 2017/95.

II. Welche Tätigkeiten darf der Immobilientreuhänder ausüben?

§ 117 GewO 1994 lautet:

4.2

§ 117 (1) Das Gewerbe der Immobilientreuhänder (§ 94 Z 35) umfasst die Tätigkeiten der Immobilienmakler, der Immobilienverwalter und der Bauträger.

(2) Der Tätigkeitsbereich des Immobilienmaklers umfasst

1. die Vermittlung des Kaufes, Verkaufes und Tausches von unbebauten und bebauten Grundstücken und von Rechten an Immobilien einschließlich der Vermittlung von Nutzungsrechten an Immobilien (wie sie zB durch Timesharing-Verträge erworben werden) und der Vermittlung des Kaufes, Verkaufes und Tausches von Wohnungen, Geschäftsräumen, Fertigteilhäusern und Unternehmen;
2. die Vermittlung von Bestandverträgen über Immobilien einschließlich der Vermittlung von Bestandverträgen über Wohnungen, Geschäftsräume und Unternehmen;
3. den Handel mit Immobilien einschließlich des Mietkaufes. Dazu zählt auch die Errichtung von Bauten, die der Makler als Bauherr durch befugte Gewerbetreibende zum Zweck der Weiterveräußerung als Ganzes ausführen lässt;
4. die Vermittlung von Beteiligungen an Immobilienfonds;
5. die Beratung und Betreuung für die in Z 1 bis 4 angeführten Geschäfte. Gewerbetreibende, die zur Ausübung dieser Tätigkeiten berechtigt sind, sind auch zur Vermittlung von Hypothekarkrediten sowie zur Vermittlung von Privatzimmern an Reisende zu vorübergehendem Aufenthalt sowie zur Führung eines Gästezimmernachweises berechtigt;
6. die Durchführung der öffentlichen Versteigerung von Liegenschaften, Superädikaten und Baurechten nach § 87 c NO; § 158 ist anzuwenden.

(3) Der Tätigkeitsbereich des Immobilienverwalters umfasst sämtliche Tätigkeiten, die zur Verwaltung von bebauten und unbebauten Liegenschaften, deren Erhaltung, Instandsetzung, Verbesserung und Sanierung notwendig und zweckmäßig sind. Dazu zählt auch das

Inkasso von Geldbeträgen sowie die Leistung von Zahlungen, die im Zusammenhang mit der Verwaltungstätigkeit stehen. Immobilienverwalter sind weiters berechtigt,

1. im Rahmen des Verwaltungsvertrages Haus- und Wohnungseigentümer in Steuerangelegenheiten zu beraten sowie Schriftstücke und Eingaben zu verfassen;
2. Verwaltungstätigkeiten für einzelne Miteigentümer einer Liegenschaft durchzuführen, sofern dadurch kein Interessenkonflikt mit der Eigentümergemeinschaft entsteht, deren Liegenschaft sie verwalten;
3. bei den von ihnen verwalteten Objekten einfache Reparatur- und Ausbesserungsarbeiten durchzuführen.

(4) Der Tätigkeitsbereich des Bauträgers umfasst die organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben (Neubauten, durchgreifende Sanierungen) auf eigene oder fremde Rechnung sowie die hinsichtlich des Bauaufwandes einem Neubau gleichkommende Sanierung von Gebäuden. Der Bauträger ist auch berechtigt, diese Gebäude zu verwerthen.

(5) Immobilientreuhänder sind auch berechtigt, im Rahmen ihrer Gewerbeberechtigung und ihres Auftrages ihre Auftraggeber vor Verwaltungsbehörden, Fonds, Förderungsstellen und Körperschaften öffentlichen Rechts sowie bei Gericht zu vertreten, sofern kein Anwaltszwang besteht.

(6) Die Vertragserrichtung durch Immobilientreuhänder ist dann zulässig, wenn diese im Ausfüllen formularmäßig gestalteter Verträge besteht.

(7) Die zur Ausübung des Gewerbes der Immobilienmakler (§ 94 Z 35) berechtigten Gewerbetreibenden haben für ihre Berufstätigkeit eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von mindestens 100 000 Euro pro Schadensfall abzuschließen. Für diese Pflichtversicherungssumme darf ein Selbstbehalt von höchstens fünf vH dieser Summe pro Schadensfall vereinbart werden. Es ist zulässig, die Versicherungsleistung pro jährlicher Versicherungsperiode auf 300 000 Euro zu beschränken. Die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung muss bei einem Unternehmen erfolgen, das zum Geschäftsbetrieb in Österreich befugt ist. Sofern die Tätigkeit der Vermittlung von Hypothekarkrediten gemäß Abs. 2 Z 5 nicht vom Gewerbewortlaut ausgenommen ist, muss zusätzlich die Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertige Garantie gemäß Art. 1 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 1125/2014 zur Ergänzung der Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf technische Regulierungsstandards für die Mindestdeckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertigen Garantie für Kreditvermittler, ABl. Nr. L 305 vom 24. 10. 2014 S. 1 vorliegen.

Die zur Ausübung des Gewerbes der Immobilienverwalter (§ 94 Z 35) berechtigten Gewerbetreibenden haben für ihre Berufstätigkeit eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von mindestens 400 000 Euro pro Schadensfall abzuschließen. Für diese Pflichtversicherungssumme darf ein Selbstbehalt von höchstens fünf vH dieser Summe pro Schadensfall vereinbart werden. Es ist zulässig, die Versicherungsleistung pro jährlicher Versicherungsperiode auf 1 200 000 Euro zu beschränken. Die Ver-