WOHN AKADEMIE ÖSTERREICH

WEITERBILDUNG • WISSENSIMPULSE • INSPIRATIONEN

WIENER WOHNRECHTSTAGE SOMMERAKADEMIE 2014

Aus der Praxis für die Praxis

25.–26. JUNI 2014
GARTENHOTEL ALTMANNSDORF

gbv

DIE MIETER VEREINIGUNG
FAIR WOHNEN

ÖMB
ÖSTERREICHISCHER MIETER-, SIEDLER und WOHNUNGSEIGENTÜMERBUND

SOMMERAKADEMIE

Aus der Praxis für die Praxis

Bereits zum dritten Mal findet heuer die Sommerakademie statt. In bewährter Weise wird den Teilnehmern die Möglichkeit geboten, sich in einer entspannten Atmosphäre einen Überblick über aktuelle wohnrechtlich relevante Themen zu verschaffen, sich über die neuere Rechtsprechung zu informieren und sich wohnrechtlich weiterzubilden.

Im Mittelpunkt der Sommerakademie 2014 stehen neun Halbtagesworkshops. An den beiden Tagen werden zu den drei Themenbereichen: **Mietrecht, Wohnungseigentumsrecht** und **sonstiges Wohnrecht** jeweils drei Workshops abgehalten.

Die Teilnehmer finden durch dieses vielseitige Spektrum an Workshops Impulse und Inspiration, um den Anforderungen in der Praxis gerecht zu werden. Durch eine intensive rechtliche und praxisorientierte Betrachtung der einzelnen Themen werden nützliche Tipps und Lösungen für im Alltag häufig auftretende wohnrechtliche Probleme vermittelt. Anhand zahlreicher Beispiele aus der Rechtsprechung und dem Erfahrungsbereich der Referenten werden Recht und Praxis miteinander verknüpft. Der weit gefächerte Kreis der Vortragenden setzt sich aus Richtern, Rechtsanwälten, Immobilientreuhändern, Mediatoren und Mietervertretern zusammen. **Ziel ist ein miteinander Lernen, sich vertiefend auszutauschen und neue nachhaltige Aspekte kennenzulernen!** Die Sommerakademie vermittelt Wissen, setzt Denkanstösse, eröffnet neue Perspektiven und die Möglichkeit zum Erfahrungsaustausch.

Da all unsere Workshops sehr praxisnah durchgeführt werden, laden wir Sie ein, sich mit Ihren persönlichen Erfahrungen und Fragen aktiv einzubringen und damit die Workshops kreativ aus der Praxis für die Praxis mit zu gestalten. In jedem Workshop bleibt ausreichend Zeit für Fragen und Diskussionen, denn gerade diese führen oft zu neuen Erkenntnissen, wie Rechtstheorie und praktische Anforderungen und Erfahrungen im Alltag aufeinandertreffen. Nutzen Sie die Gelegenheit zum Erfahrungs- und Meinungsaustausch mit Experten und Kollegen aus der Praxis und die Möglichkeit, sich in konzentrierter Atmosphäre wertvolles wohnrechtliches Fachwissen anzueignen.

Der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen,
die Mietervereinigung Österreichs sowie der Mieter-, Siedler- und Wohnungseigentümerbund freuen sich darauf,
Sie bei der Sommerakademie 2014 begrüßen zu dürfen!

PROGRAMMABLAUF

MITTWOCH 25. JUNI 2014 // VORMITTAGS 9.00 – 12.30 UHR

MODUL 1

BEENDIGUNG EINES MIETVERHÄLTNISSES

Referent: *Mag. Michael Rudnigger*

Früher oder später endet jedes Mietverhältnis, entweder weil die Befristung abläuft oder der Mieter oder Vermieter den Mietvertrag gekündigt hat. Welche Kündigungstermine und Fristen sind zu beachten? Welche Konsequenzen hat eine verspätete Kündigung? Darf ein Mieter mündlich kündigen? Worin unterscheidet sich eine Kündigung von einer Mietzins- und Räumungsklage? Welches Fehlverhalten des Mieters stellt einen Kündigungsgrund im Sinne des Mietrechtsgesetzes dar? Welche Auswirkungen hat die nachträgliche Zahlung eines Mietzinsrückstands auf eine Klage? Was bedeutet „grobes Verschulden"? Wie sind Einwendungen auszuformulieren? Muss der Vermieter in gewissen Situationen der Verlängerung eines befristeten Mietvertrages zustimmen? Wie geht ein Räumungsverfahren in der Praxis vor sich? All diese inhaltlichen Fragen und auch die dazu gehörigen formellen Fragen, wie etwa die Berechnung der maßgeblichen Fristen, werden im Workshop gemeinschaftlich geklärt.

Mag. Michael Rudnigger
Seit 1999 selbstständiger Rechtsanwalt in Wien; Mitautor des Illedits/Reich-Rohrwig Wohnrecht Taschenkommentars.

MODUL 2

VOM KAUFVERTRAG BIS ZUM VERWALTERVERTRAG: WAS BEI VERTRÄGEN IM WOHNUNGSEIGENTUM ZU BEACHTEN IST

Referent: *Mag. Rudolf North, MBA*

Was ist bei Abschluss eines Kaufvertrages zu beachten? Liegt eine bestimmte Widmung für das Wohnungseigentumsobjekt vor? Gibt es Zubehörobjekte und scheinen diese im Grundbuch auf? Wie sollte der Inhalt eines Wohnungseigentumsvertrages ausgestaltet sein? Welche Vereinbarungen sind als rechtsunwirksam im Sinne des § 38 WEG zu beurteilen? Für welche Aufwendungen empfiehlt es sich, einvernehmlich einen abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine abweichende Abrechnungseinheit zu vereinbaren? Welche Bestimmungen sind bei Bestellung der Hausverwaltung zu berücksichtigen? Der Verwaltervertrag regelt das Verhältnis zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem von ihr bestellten Verwalter. Doch worauf ist bei einem solchen Vertragsabschluss zu achten? Welche Vereinbarungen sind im Verwaltervertrag möglich und zweckmäßig? Vertiefen und aktualisieren Sie Ihr Wissen und erhalten Sie einen kompakten Überblick darüber, worauf Sie Ihr Augenmerk bei Verträgen im Wohnungseigentum richten sollten!

Mag. Rudolf North, MBA
Geschäftsführer der Wiener Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer.

MODUL 3

DER SOMMER KOMMT – NACHBARSCHAFTSKONFLIKTE DURCH RASENMÄHEN, GRILLEN, PARTYLÄRM ODER RAUCHEN AM BALKON

Referenten: *Mag. Erwin Bruckner, Martin Gruber*

Die Sonne scheint, der Sommer ist da und trotzdem Streit mit dem Nachbarn! Welche Rechte und Pflichten gibt es unter Nachbarn – egal ob Mieter oder Eigentümer - in einem Wohngebäude? Die häufigsten Konflikte drehen sich um Lärm als Störung des Hausfriedens. Muss das Rasenmähen am Wochenende vom Nachbarn geduldet werden? Darf ich eine „Fußballparty" mit meinen Freunden auf der Terrasse feiern? Wie laut darf die Stereoanlage eingeschaltet werden? Sind Grillpartys zu den Abend- und Nachtstunden erlaubt? Darf am Balkon geraucht werden? Darf es mir als Mieter verboten werden, einen Holzkohlegrill auf dem Balkon zu verwenden? Ist Bienenzüchten auf der Dachterrasse erlaubt? Darf ein Komposthaufen im Garten angelegt werden? Was versteht man rechtlich unter dem Gebot der Rücksichtnahme? Was darf eine Hausordnung regeln? Gemeinsam mit den beiden Referenten erarbeiten Sie die wichtigsten und in der Praxis am häufigsten vorkommenden nachbarrechtlichen Fragen.

Mag. Erwin Bruckner
Mitarbeiter der mobilen Gebietsbetreuung; Mitautor mehrerer Publikationen (zB „Fair (ver)mieten" und „Genossenschaftswohnungen").

Martin Gruber
Mitarbeiter der mobilen Gebietsbetreuung in Wien; Autor zahlreicher Wohnrechtspublikationen wie „Mietrecht in Österreich".

PROGRAMMABLAUF

MITTWOCH 25. JUNI 2014 // NACHMITTAGS 13.30 – 17.00 UHR

MODUL 4

DIE RÜCKSTELLUNG DES MIETOBJEKTS: VON A WIE AUSMALEN BIS Z WIE ZWEITSCHLÜSSEL

Referentin: *Mag.ª Michaela Schinnagl*

Ist ein Mietverhältnis erst einmal gekündigt, tauchen oft komplexe Fragen rund um die Pflicht zur Rückgabe des Mietobjekts an den Vermieter auf. In welchem Zustand ist das Mietobjekt zurückzustellen – wie ist der aktuelle Stand der Rechtsprechung? Ein Dauerbrenner ist etwa die Frage, ob die Wohnung neu ausgemalt zurückgegeben werden muss, und falls ja, ob ein Malermeister zu engagieren ist? Dürfen angebrachte Verfliesungen im Küchenbereich zurückgelassen werden? Müssen Einrichtungsgegenstände geräumt werden? Was bedeutet „Neu für alt"? Darf der Wohnungsschlüssel an den Hausbesorger übergeben werden? In diesem Workshop werden neben den komplexen Fragen von Zeitpunkt und Inhalt der Rückstellungspflicht des Mieters die Rechte und Pflichten des Mieters bei Rückstellung gemeinsam mit der leitenden Juristin der Mietervereinigung aufgearbeitet.

Mag.ª Michaela Schinnagl
Leitende Juristin der Mietervereinigung Österreichs; Mitautorin des Illedits/Reich-Rohrwig Wohnrecht Taschenkommentars.

MODUL 5

SANIERUNGSMASSNAHMEN IM WOHNUNGSEIGENTUM: VON DER BESCHLUSSFASSUNG BIS ZUR DURCHFÜHRUNG UND FINANZIERUNG

Referent: *Mag. Christoph Rechberger*

Steht eine Sanierungsmaßnahme im Wohnungseigentum an, sind vorab einige Punkte zu klären! Fällt die Erhaltungspflicht in den Bereich der Eigentümergemeinschaft oder trifft die Erhaltung den einzelnen Wohnungseigentümer? Liegt eine Maßnahme der ordentlichen oder der außerordentlichen Verwaltung vor? Wann ist die Einholung einer Beschlussfassung erforderlich? Welche Informationen muss ein Beschluss über eine größere Sanierung enthalten? Ist für die Aufnahme eines Darlehens die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich? Fragen der Abgrenzung der Erhaltungspflichten und der Beschlussfassung zur Durchführung einer Sanierungsmaßnahme werden ebenso erörtert wie die verschiedenen Varianten zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen wie etwa die Bildung einer angemessenen Rücklage oder die Aufnahme eines Darlehens durch den Verwalter. Profitieren Sie von den praxisorientierten Tipps!

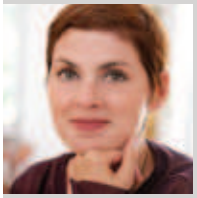
Mag. Christoph Rechberger
Seit 2005 selbständiger Rechtsanwalt in Wien; Tätigkeitsschwerpunkte allgemeines Zivil- sowie Liegenschafts- und Immobilienrecht.

MODUL 6

KONFLIKTE IM WOHNHAUS SMART LÖSEN UND KLAGEN VERHINDERN! KONFLIKTPRÄVENTION UND ALTERNATIVE LÖSUNGSMETHODEN ANSTELLE VON JAHRELANGEN GERICHTSVERFAHREN

Referentinnen: *Mag.ª Barbara Nanoff-Schediwy, Mag.ª Gabriela Sticht-Truchlik*

Ein Mieter ist im Mietzinsrückstand. Es gibt eine Beschwerde über Lärm im Haus bzw. über die mangelhafte Hausreinigung durch den Hausbesorger. Durch Umbauarbeiten im Haus kommt es zu Belästigung der Mieter oder Wohnungseigentümer. Wie geht man im Alltag als Hausverwalter mit solchen Konfliktsituationen zwischen Eigentümern, Mietern und Hausverwaltung um? Wie vermeide ich als Verwalter oder Hauseigentümer Konflikteskalationen? Wie gehe ich professionell mit Beschwerden und Mieterstreitigkeiten um? Welche Lösungsstrategie gibt es zur Vermeidung von Gerichtsverfahren? Erfolgreiche Lösungsansätze und Alternativen zum Rechtsstreit, welche die besten Voraussetzungen für ein friedliches Zusammenleben bieten, werden gemeinsam erarbeitet. Ziel ist es, nach diesem Workshop mit konfliktträchtigen Situationen souveräner umgehen zu können.



Mag.ª Barbara Nanoff-Schediwy
Juristin; eingetragene Mediatorin beim Bundesministerium für Justiz.

Mag.ª Gabriela Sticht-Truchlik
Juristin; eingetragene Mediatorin beim Bundesministerium für Justiz.

Einladung zu wohnrechtlichen Abendgesprächen bei einem gemeinsamen Abendessen.

PROGRAMMABLAUF

DONNERSTAG 26. JUNI 2014 // VORMITTAGS 9.00 – 12.30 UHR

MODUL 7

VERTIEFUNG UND AKTUALISIERUNG DER NEUEREN RECHTSPRECHUNG IM WOHNRECHT

Referent: *Mag. Andreas Grieb*

Die Rechtsprechung des Obersten Gerichthofs aber auch jene der Landesgerichte prägen die Arbeit in der alltäglichen wohnrechtlichen Praxis in einem sehr starken Ausmaß. Den Überblick zu behalten und die Konsequenzen einzelner Entscheidungen abwägen zu können, ist nicht einfach. Die Teilnehmer des Workshops erhalten einen Überblick über die neueren Entwicklungen und Tendenzen im gesamten Wohnrecht (dh MRG, WGG, WEG, ABGB). Anhand von aktuellen praxisrelevanten Leitentscheidungen werden die aktuellen Entwicklungen und die praktischen Auswirkungen dieser Entscheidungen gemeinsam erörtert und diskutiert. Durch die intensive Besprechung dieser Entscheidungen werden den Teilnehmern des Workshops gute praxisorientierte Tipps für eine Umsetzung dieses Wissens für die alltägliche praktische Arbeit in der Wohnungswirtschaft geboten.

Mag. Andreas Grieb
Richter des LGZ Wien; Obmann der Fachgruppe Wohn- und Mietrecht der Vereinigung österreichischer Richterinnen und Richter.

MODUL 8

DIE WOHNUNGSEIGENTUMSRECHTLICHE JAHRESABRECHNUNG

Referent: *Mag. Cornelius Riedl*

Korrekte Abrechnungen sind das Zeugnis gesetzeskonformer Verwaltung! Es ist wichtig, die maßgebenden Regelungen und die jeweiligen Rechte und Pflichten zu kennen. Wann entspricht eine vom Verwalter verrechnete Ausgabe den Kriterien der Rechtsmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit oder Zweckmäßigkeit? Wie erfolgt die Aufteilung der Kosten und was ist bei Vorliegen eines abweichenden Aufteilungsschlüssels zu beachten? Muss eine Rücklage gebildet werden? Wer darf die Höhe der Rücklagenbeiträge festsetzen? Wer ist bei Verwalterwechsel zur Legung der Abrechnung verpflichtet? In der Praxis sind all diese Fragen häufig Anlass für Auseinadersetzungen zwischen Wohnungseigentümern und Hausverwaltungen. Anhand zahlreicher Übungen und Praxisfälle sowie der neuesten Rechtsprechung werden nützliche Tipps, gemeinsame Lösungsmöglichkeiten und taktische Vorgehensweisen zur Vermeidung immer wiederkehrender Fehler für die tagtägliche Arbeit erarbeitet.

Mag. Cornelius Riedl
Richter für Zivil- und Bestandrecht am Bezirksgericht Favoriten; Vortragender am WIFI Wien.

MODUL 9

BRENNPUNKT WIENER BAUORDNUNGSNOVELLE 2014

Referent: *DI Ernst Schlossnickel*

Der Countdown läuft. Der Beschluss über die Bauordnungsnovelle Ende Juni wird von vielen in der Immobilienbranche mit Spannung erwartet. Brandaktuell erfahren Sie in diesem Workshop die geplanten Änderungen zur Wiener Bauordnungsnovelle 2014! Welche Maßnahmen werden in der Novelle für ein kostengünstiges Bauen und Wohnen gesetzt? Womit werden Erleichterungen z.B. bei der Stellplatzverpflichtung, bei Dachgeschoßausbauten oder bei der Verpflichtung zum Bau von Notkaminen geschaffen? Was fällt unter die Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau"? Welche Auswirkungen hat eine befristete Baulandwidmung? Worin liegen die Änderungen bei der Errichtung von Balkonen? Welche baubehördlichen Dokumentationspflichten hat der Eigentümer zukünftig? Erörtern und diskutieren Sie mit dem Experten aus dem Fachbereich behördliche Verfahren der Wiener Stadtbaudirektion die Änderungen zur Wiener Bauordnung und erhalten Sie einen Überblick, worauf künftig zu achten ist!

OStBR DI Ernst Schlossnickel
Mitarbeiter der Magistratsdirektion der Stadt Wien, Stadtbaudirektion, zuständig ua für baubehördliche Verfahren.

Ende der Veranstaltung mit einem gemeinsamen Mittagsbuffet.

INFORMATIONEN / ANMELDUNG

TERMIN / VERANSTALTUNGSORT / TEILNAHMEBETRAG

TERMIN: 25. – 26. Juni 2014
UHRZEIT: 9.00 – 17.00 Uhr (1. Tag)
9.00 – 12.30 Uhr (2. Tag)
VERANSTALTUNGSORT: **Gartenhotel Altmannsdorf,**
Hoffingergasse 26, 1120 Wien

TEILNAHMEBETRAG: EUR 550,– / zzgl. 20 % USt. pro Person.*
ANMELDESCHLUSS: 20. Juni 2014
Bitte führen Sie bei Ihrer Anmeldung an, für welche Workshops Sie sich interessieren.

* Im Teilnahmebetrag sind Seminarunterlagen, Pausenverpflegung und das Mittagessen (1. und 2. Tag) inkludiert, nicht jedoch die Übernachtungskosten. Der angeführte Teilnahmebetrag gilt in Euro exkl. USt. und ist nach Erhalt der Rechnung innerhalb von 2 Wochen zu bezahlen. Anmeldungen werden in der Reihenfolge des Eintreffens und nach Maßgabe freier Plätze berücksichtigt. Die Seminarunterlagen werden bei der Veranstaltung nicht in Papierform aufliegen, sondern den Teilnehmern einen Tag vor Beginn der Veranstaltung ausnahmslos als Download-Material unter www.wohnakademie.at zur Verfügung gestellt werden.

ANMELDUNG / ABMELDUNG / STORNOBEDINGUNGEN

Melden Sie sich bitte direkt über die Homepage www.wohnakademie.at an oder füllen Sie das beigelegte Formular vollständig aus und übermitteln Sie uns dieses entweder per E-Mail an office@wohnakademie.at oder per Fax an +43 (0)1/402 32 22-10!

Die Anmeldung zur Sommerakademie 2014 ist verbindlich. An den beiden Seminartagen finden 9 Workshops (Modul 1 – 9) aufgegliedert in drei Halbtage statt. An den Halbtagen kann jeweils ein Workshop aus 3 Alternativen ausgewählt werden. Bitte beachten Sie, dass die Workshops (Modul 1 – 3, Modul 4 – 6 und Modul 7 – 9) an den Halbtagen parallel abgehalten werden. Die Anmeldung ist für 3 Workshops vorzunehmen. Bitte führen Sie beim Anmeldeformular genau an, für welche Workshops Sie sich anmelden. Um ein konzentriertes Arbeiten in den jeweiligen Workshops gewährleisten zu können, sind die Plätze für die Teilnahme beschränkt. Anmeldungen werden in Reihenfolge des Einlangens berücksichtigt. Sollte der von Ihnen gewünschte Workshop ausgebucht sein, haben Sie die Möglichkeit, jeweils einen der anderen Workshops zu besuchen, sofern in diesen noch Plätze frei sind. In diesem Fall werden wir uns rechtzeitig mit Ihnen in Verbindung setzen. Der angeführte Teilnahmebetrag ist nach Erhalt der Rechnung unter Anführung der Rechnungsnummer innerhalb von 2 Wochen zu bezahlen. Bitte haben Sie Verständnis, dass bei Stornierungen, die nicht wenigstens 10 Tage vor Beginn der Veranstaltung schriftlich erfolgen, 40 % des Teilnahmebetrages zu entrichten sind. Bei Rücktritt 2 Werktage vor Beginn der Veranstaltung, bei fehlender Abmeldung, bei Nichterscheinen zur Veranstaltung oder auch nur einer zeitweisen Teilnahme an dieser, ist der volle Teilnahmebetrag zu bezahlen. Bei jeder Stornierung beträgt die Bearbeitungsgebühr Euro 35,–. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur schriftliche Stornierungen anerkennen können. Sie können jedoch gerne – ohne Zusatzkosten – einen Ersatzteilnehmer nominieren. Wir bitten um Verständnis, dass wir uns Programmänderungen, Referenten- oder auch Ortswechsel sowie die Absage der einzelnen Workshops aus wichtigem Grunde vorbehalten müssen. Im Falle einer Absage erstatten wir den Teilnahmebetrag zurück. Weitergehende Ansprüche sind ausgeschlossen.

INFORMATION

ANSPRECHPARTNER
Haben Sie Fragen zu unserer Veranstaltung?
Wir beantworten sie Ihnen gerne!

Wohnakademie Österreich:
Herr René Watzinger
Tel.: +43 (0)1/402 32 22 04 • E-Mail: office@wohnakademie.at

GBV:
Herr Mag. Artur Streimelweger
Tel.: +43 (0)1/505 58 24-227 • E-Mail: astreimelweger@gbv.at

PROJEKTORGANISATION/DURCHFÜHRUNG
Wohnakademie Österreich
Betrieben durch Fair Wohnen – Wohnmanagement GmbH,
Reichsratsstraße 15, 1010 Wien.
UID: ATU54932300
Firmenbuchnummer: 223587f
Firmenbuchgericht: HG Wien

Mit dem Absenden der Anmeldung wird der elektronischen Speicherung, Verwendung und Verwertung der personenbezogenen Kontaktdaten für die ordnungsgemäße Vertragserfüllung, für die Abrechnung, zur Pflege der Kundenbeziehung und zur Bewerbung eigener Druckwerke und Veranstaltungen der Wohnakademie Österreich betrieben durch die Fair Wohnen Wohnmanagement GmbH bzw der Veranstalter (Mietervereinigung Österreichs, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband, Österreichischer Mieter-, Siedler- und Wohnungseigentümerbund) durch konventionelle und elektronische Werbemaßnahmen zugestimmt. Diese Zustimmung kann jederzeit widerrufen werden. Eine entsprechende Mitteilung kann per E-Mail an office@wohnakademie.at erfolgen.

Weitere Informationen zu den einzelnen Veranstaltungen, den Vortragenden und den Anmeldebedingungen finden Sie unter www.wohnakademie.at!

Druck-/Satzfehler und Änderungen vorbehalten. Geschlechterbezogene Aussagen sind für beide Geschlechter aufzufassen bzw. auszulegen.