



# Jahrestagung Hausverwaltung 2015

... Neuerungen und Aktuelles  
im Wohn- & Steuerrecht



Doz. (FH)  
Mag. Kothbauer  
Experte für Miet-  
& WE-Recht  
online  
hausverwaltung



Dr. Kovanyi  
Richter  
LG für ZRS Wien



M. Klinger, B.A.  
Allg. beeid. &  
gerichtl. zert. SV  
KLINGER  
Immobilien GmbH



Mag. (FH)  
Kruplak  
Mietrechts-  
Experte  
Hausverwalter



RA Dr. Dobner  
Rechtsanwalt &  
Partner  
SUP Schulyok  
Unger & Partner  
RAe OG



R. Zelenka  
Expertin für Ge-  
bäudereinigung  
sos-Zelenka e.U.  
Gebäudespezial-  
reinigung



WP/StB Ing.  
Mag. Gruber  
Wirtschaftsprüfer  
& Steuerberater  
S.I.B.



RA Mag.  
Rechberger  
Spezialist im  
Immobilien- &  
Wohnrecht  
Rechtsanwalt



Dipl.-HTL-Ing.  
CI Bogner  
Leiterin der AB  
07 Tatort  
Landeskriminal-  
amt Wien



DI (FH)  
Troger, MBA  
Geschäftsf.  
Gesellschafter  
Rustler Gruppe  
GmbH

27.-28. April 2015, Wien

ars.at



**ARS**  
AKADEMIE  
FÜR RECHT,  
STEUERN &  
WIRTSCHAFT

Von den Besten lernen.



# Jahrestagung Hausverwaltung 2015

... Neuerungen und Aktuelles  
im Wohn- & Steuerrecht

Sowohl an HausverwalterInnen als auch deren MitarbeiterInnen werden immer höhere Ansprüche gestellt. Als Anlaufstelle für MieterInnen und EigentümerInnen ist es notwendig, sich stets über gesetzliche Neuerungen auf dem Laufenden zu halten. Ebenso ist es aufgrund des permanenten Umbruchs am österreichischen Immobilienmarkt und den daraus resultierenden Auswirkungen auf die Verwalterbranche wichtig, sich sein Verwaltungsmandat zu erhalten.

Auch 2015 bringen wir Sie, mit topaktuellen Themen aus der Praxis, im Rahmen unserer - mit Top-Experten und Expertinnen besetzten - Veranstaltung auf den aktuellen Stand der Dinge und Sie gewinnen Sicherheit bei täglich auftretenden Fragen.

Neben der Wohnrechtsnovelle 2015, die am 1.1.2015 in Kraft getreten ist und eine Fülle von Detailfragen aufwirft, erhalten Sie den aktuellen Stand der Judikatur und zu Steuer- und Abrechnungsthemen.

Ebenso werden ua. Fragen zu Gewährleistung und Schadenersatz, Mieterinsolvenzen, der Rückgabe von Mietobjekten, aber auch darüber erörtert, was alles bei der Reinigung von Leichenfund- und Messiewohnungen zu berücksichtigen ist.

**Nutzen Sie auch in diesem Jahr wieder die Möglichkeit, mit ExpertInnen und KollegInnen aus Ihrer Branche zu diskutieren und halten Sie sich somit auf dem Laufenden!**

## Ihr ARS Vorteil!

- ✓ Praxisorientierter Erfahrungsaustausch mit DEN ExpertInnen
- ✓ Fachinformation aus erster Hand
- ✓ Top-Themen im Überblick
- ✓ Frühbucharbonus € 80,- bis 5 Wochen vor Veranstaltungsbeginn
- ✓ Zentrale Lage & Erreichbarkeit



## Teilnehmerkreis

- ✓ HausverwalterInnen
- ✓ ImmobilienverwalterInnen
- ✓ Facility-ManagerInnen
- ✓ MitarbeiterInnen von Wohnbaugenossenschaften, gemeinnützigen Bauvereinigungen
- ✓ Haus- und WohnungseigentümerInnen
- ✓ Kommunen mit Liegenschaftsbesitz
- ✓ Bauträger

# Ihr Programm – 1. Tag

9.00–10.30 Uhr, Dr. Kovanyi

## » Neueste OGH-Judikatur zum Wohnrecht

- Bereicherungsansprüche des Mieters nach Verletzung des vertraglich durch Vermieter zugesagten Konkurrenzschutzes?
- Gefährliche E-Anlage, Behebung durch Vermieter, Verlängerung der 3-Monatsfrist?
- Möbelmiete für Komplettküche
- Anmietung mehrerer Wohnungen in einem Haus durch Familie – kündigungsrechtliche Konsequenzen
- Mietzinsminderung durch Mieter auf „0“ trotz nicht unerheblicher Nutzung – grobes Verschulden
- Genehmigungloser Austausch der Wohnungseingangstüre gegen Sicherheitstüre durch WEer - Rechtsfolgen
- Aufstellen von Rigipswänden durch Mieter ohne Bewilligung durch Vermieter – Rechtsfolgen

10.45–12.15 Uhr, WP/StB Ing. Mag. Gruber

## » Aktuelle Einkommens- und Umsatzsteuerfragen

- Richtige steuerliche Behandlung von Herstellungs- sowie Erhaltungsaufwand
- Umsatzsteuerliche Fragen bei Vermietung von Büroräumlichkeiten – Wann darf ich zur Umsatzsteuerpflicht optieren?
- Gestaltungsmöglichkeiten bei Schenkung von Liegenschaften
- Steuerliche Besonderheiten bei Fruchtgenussvereinbarungen
- Liebhaberei – Wie erstelle ich eine Prognoserechnung für das Finanzamt?
- Ausblick auf die Änderungen durch die geplante Steuerreform

13.00–15.00 Uhr, Mag. Rechberger

## » Schadenersatz und Gewährleistung im Wohnungseigentum

- Wer ist aktiv legitimiert (Wohnungseigentümer oder Eigentümergemeinschaft)?
- Mehrheitsbeschluss - Erfordernis, Anforderungen und Ausnahmen
- Geltendmachung von (Sanierungs-)Ansprüchen – ordentliche oder außerordentliche Verwaltung?
- Zession der Forderungen gegen den Bauträger an die Eigentümergemeinschaft
- Geltendmachung deliktischer Schadenersatzansprüche
- Haftung des einzelnen Wohnungseigentümers gegenüber der Eigentümergemeinschaft

15.15–16.45 Uhr, RA Dr. Dobner

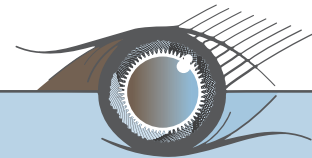
## » Insolvenz des Mieters

- Sicherungsrechte bei Bestandnehmerinsolvenz
- Ausgewählte Fragen der Bestandnehmerinsolvenz
- Das gesetzliche Bestandgeberpfandrecht in der Insolvenz
- Bestandgeberpfandrecht und Unternehmensfortführung in der Insolvenz
- Bestandgeberpfandrecht und Masseverwertung

16.45–18.15 Uhr, Mag. (FH) Kruplak

## » Rückgabe von Mietobjekten bei Beendigung des Mietverhältnisses – Probleme in der Praxis

- Welche Schäden muss der Vermieter (nicht) akzeptieren?
- Folgen, wenn der Vermieter die Rückgabe auf Grund von Schäden verweigert
- Das leidliche Thema „Ausmalen“ – wann muss der Mieter ausmalen?
- Das richtige Rückgabeprotokoll – samt Muster
- Kautionsabrechnung bei Schäden am Mietobjekt
- Neueste Judikatur und Checkliste für die optimale Vorbereitung auf die Rückgabe



## Die ExpertInnen aus Recht und Praxis ...

### Dr. Peter Kovanyi

Richter am Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien in einem wohnrechtlichen Rechtsmittelsenat, Mitautor der Mietrechtlichen Sammlung (MietSlg) und der Zeitschrift Immolex, Vortragender und Autor zu wohnrechtlichen Fachthemen.

### WP/StB Ing. Mag. Stefan Gruber

Steuerberater und beeideter Wirtschaftsprüfer; neben der Tätigkeit als Geschäftsführender Gesellschafter einer Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft im Bereich des Immobiliensteuerrechts als stellvertretender Leiter der Arbeitsgruppe Vermietung und Verpachtung des Fachsenats der Kammer der Wirtschaftstreuhand engagiert; Lehrbeauftragter an der TU Wien sowie am Juridicum der Universität Wien und Vortragender bei der Kammer der Wirtschaftstreuhand.

### Mag. Christoph Rechberger

Seit 2005 selbstständiger Rechtsanwalt in Wien, Tätigkeitsschwerpunkte: Immobilien- und Wohnrecht, Allgemeines Zivil- und Zivilprozessrecht, Gesellschafts- und Unternehmensrecht sowie Stiftungsrecht; davor u. a. bei Fellner Wratzfeld & Partner Rechtsanwälte tätig; umfangreiche Vortrags- und Publikationstätigkeit.

### RA Dr. Philipp Dobner

Rechtsanwalt und Partner bei Schulyok Unger & Partner Rae in Wien mit dem Tätigkeitsschwerpunkt Insolvenzrecht; Abwicklung von Insolvenzverfahren als Insolvenzverwalter, Vertreter des Schuldners oder der Hausbank. Beratung von Unternehmen in der Krise; zuvor in der Kanzlei Ruster & Partner Rae für Miet- und Liegenschaftsrecht zuständig.

### Mag. (FH) Hannes Kruplak

Hausverwalter, Mietrechtsexperte; jahrelange Vortragstätigkeit im Immobilienbereich; Mitarbeit an Fachpublikationen.

# Ihr Programm – 2. Tag

**9.00–10.30 Uhr, Doz. (FH) Mag. Kothbauer**

## » Wohnrechtsnovelle 2015

- Mietrecht
- Neue Erhaltungspflicht des Vermieters für mitvermietete Thermen, Boiler etc. in der MRG-Vollanwendung
- Zwingendstellung der Erhaltungspflicht des Vermieters für mitvermietete Thermen, Boiler etc. bei Wohnungen in der MRG-Teilanwendung
- Abgrenzung Erhaltung (Vermietersache) – Wartung (Mietersache)
- Wohnungseigentum
- Keine Verbücherungsnotwendigkeit für Zubehör-Wohnungseigentum
- Erfordernis einer eindeutigen Zuordnung der Zubehörobjekte im Nutzwertgutachten
- Übertragung von Zubehör-WE

**10.45–12.15 Uhr, DI (FH) Troger, MBA**

## » Die wichtigsten Kennzahlen für Hausverwaltungen

- Betriebskosten: für BK Schätzungen, BK Analysen, BK Optimierungen
- Energieverbräuche
- Reparaturrücklagen
- Sanierungskosten: Mietbereiche und allgemeine Bereiche
- Honorare

**13.15–14.45 Uhr, R. Zelenka, Dipl-HTL-Ing. CI Bogner**

## » Grauzone Leichenfund und Messiewohnung

- Hygiene – was ist das?
- Warum Spezialreinigung?
- Welche Bedeutung haben ein Leichenfund und die nachfolgende Reinigung für Hausverwaltungen?
- Welche gesetzlichen Regelungen existieren?
- Reinigung und Entsorgung richtig!
- Abrechnung und Geltendmachung der Tatortreinigung

**15.00–16.30 Uhr, Mag. Klinger, B.A.**

## » Verschreibung und Abrechnung im Wohnungseigentum

- Verschreibungsliste
- Aufteilung der Aufwendungen und Verteilung der Erträge
- Abweichende Aufteilungsschlüssel
- Abweichende Abrechnungseinheiten
- Aufteilung der Aufwendungen nach Verbrauch
- Bewirtschaftungskostenabrechnung
- Rücklagenabrechnung
- Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung
- Umsatzsteuerrechtliche Besonderheiten

**Doz. (FH) Mag. Christoph Kothbauer**

online hausverwaltung & immobilientreuhand GmbH; umfangreiche Aktivitäten als Konsulent und Vortragender; Lehrtätigkeit an Fachhochschulen und Akademien; Verfasser wöchentlicher Newsletter zum Immobilienrecht; Autor zahlreicher Bücher und Fachbeiträge für den Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der WKO sowie für mehrere juristische Fachverlage.

**DI (FH) Martin Troger, MBA**

Geschäftsführender Gesellschafter der Gebäudeverwaltung Frieda Rustler GmbH & Co KG, davor dort Leiter Gewerbeimmobilien und Facilitymanagement; Vortragstätigkeit an der FH Wr. Neustadt, der Donau-Universität Krems sowie Mentoring an der FH Wien (Gruppe Immobilienwirtschaft).

**Rosalia Zelenka**

Inhaberin des Unternehmens sos-zelenka e.U. Spezialgebäudereinigung; durch div. Anstellungen im administrativen bzw. organisatorischen Bereich von Handwerksunternehmen und Reinigungsunternehmen mit der Reinigung von Messiewohnungen und Leichenfundorten ständig konfrontiert und seit Jahren mit dieser Materie vertraut.

**Dipl-HTL-Ing. CI Bettina Bogner**

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige; Leiterin des AB07 Tatort im Landeskriminalamt Wien; Langjährige Erfahrung im Kriminaldienst; laufende Vortragstätigkeit in Ausbildungslehrgängen der Exekutive zum Thema Kriminaltechnik und Tatortarbeit.

**Michael Klinger, B.A.**

Geschäftsführer der KLINGER Immobilien GmbH; Prokurist der Krenauer&Sodoma Immobilienverwaltungs-GmbH; allgem. beeid. und gerichtl. zert. Sachverständiger für Immobilien; FH-Lektor; Fachvortragender, u. a. für Befähigungsprüfungsvorbereitungen der Bauträger, Immobilienverwalter und -makler; Mitglied der Prüfungskommission der Fachgruppe für Vermögens- u. Immobilientreuhänder.



# Die ARS Jahrestagung

## 1. Tag

**9.00-10.30 Uhr, Dr. Kovanyi**

» **Neueste OGH-Judikatur zum Wohnrecht**

27. April 2015

**10.45-12.15 Uhr, WP/StB Ing. Mag. Gruber**

» **Aktuelle Einkommens- und Umsatzsteuerfragen**

9.00-18.15 Uhr

**13.00-15.00 Uhr, Mag. Rechberger**

» **Schadenersatz und Gewährleistung im Wohnungseigentum**

**15.15-16.45 Uhr, RA Dr. Dobner**

» **Insolvenz des Mieters**

**16.45-18.15 Uhr, Mag. (FH) Kruplak**

» **Rückgabe von Mietobjekten bei Beendigung des Mietverhältnisses - Probleme in der Praxis**

## 2. Tag

**9.00-10.30 Uhr, Doz. (FH) Mag. Kothbauer**

» **Wohnrechtsnovelle 2015**

28. April 2015

**10.45-12.15 Uhr, DI (FH) Troger, MBA**

» **Die wichtigsten Kennzahlen für Hausverwaltungen**

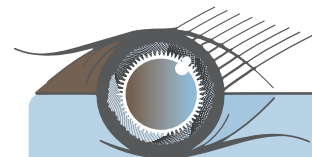
9.00-16.30 Uhr

**13.15-14.45 Uhr, R. Zelenka, Dipl-HTL-Ing. CI Bogner**

» **Grauzone Leichenfund und Messwohnung**

**15.00-16.30 Uhr, Mag. Klinger, B.A.**

» **Vorschreibung und Abrechnung im Wohnungseigentum**



Überblick  
Themen, Timings & Experten

## Empfohlene weiterführende Seminare

### *Fachtagung Schimmel*

**Dr. Führer, Bmstr. Ing. Buchner, MSc, W. Hubner u. a.** von 16. April 2015, Wien | 06. Juli 2015, Bad Ischl

### *Von der Hausabrechnung zur Steuererklärung*

**OSenR iR Dr. Heindl, WT/StB Prof. Ing. Mag. Stingl** am 13. Mai 2015, Wien | 11. November 2015, Wien

### *Zertifizierter Objektsicherheits-Prüfer – Lehrgang*

**DI Zowa, Ing. Riemer u. a.** von 10.-27. März 2015, Salzburg | 18. Mai – 10. Juni 2015, Wien



# Jahrestagung Hausverwaltung 2015

## Termin



27.-28. April 2015

9.00-18.15 / 9.00-16.30 Uhr

## Ort

1010 Wien, ARS Seminarzentrum, Schallautzerstraße 2-4

## Ihre Investition / Preisstaffelung / Frühbucherbonus

€ 860,- exkl. USt.

€ 80,- Frühbucherbonus bis 23. März 2015

€ 600,- pro Person bei Buchung von mind. 10 TeilnehmerInnen eines Unternehmens innerhalb eines Kalenderjahres

€ 690,- pro Person bei 3 TeilnehmerInnen eines Unternehmens

€ 775,- pro Person bei 2 TeilnehmerInnen eines Unternehmens

Ermäßigungen, Rabatte, Frühbucherbonus etc. sind nicht addierbar! Gebühr inkl. Seminarunterlage, Begrüßungskaffee, Erfrischungsgetränken, Mittagessen und exkl. 20 % USt. Anmeldungen werden in der Reihenfolge des Eintreffens und nach Maßgabe freier Plätze berücksichtigt. Wir ersuchen Sie, nach Erhalt der Rechnung die Teilnahmegebühr bis zum Seminartermin zu überweisen. Die Rechnung wird per E-Mail versendet. Seminarunterlagen können nicht retourniert werden! Bitte haben Sie Verständnis, dass bei Stornierungen ab 14 Tage vor Seminarbeginn 50 % des Seminarbeitrages, bei Stornierungen oder Nichterscheinen am Veranstaltungstag die volle Gebühr in Rechnung gestellt wird. Bei jeder Stornierung beträgt die Bearbeitungsgebühr € 40,-. Bei einer Umbuchung auf einen Folgetermin bleibt die ursprüngliche Rechnung inkl. der Fälligkeit gültig. Zusätzlich wird eine Gebühr von € 20,- exkl. USt. (ausgenommen am Seminartag: 15 % Aufschlag) in Rechnung gestellt. Stornierungen können ausschließlich schriftlich entgegengenommen werden! Selbstverständlich können Sie jedoch gerne eine Ersatzperson nominieren. Die Veranstalter behalten sich vor, Seminare aus wichtigen Gründen zu verschieben sowie Programmänderungen vorzunehmen.

## Information

Inhalt / Konzeption: Susanne Jäckel

Projektorganisation: Christina Gerstner

☎ office@ars.at ☎ +43 1 713 80 24-17 📠 DW-14

*Jetzt anmelden!*

27.-28. April 2015, Wien

Ich bestelle die Seminarunterlage zu 30 % des Seminarbeitrags, da ich an der Teilnahme verhindert bin

**1. Teilnehmer/In** ■ Konzipientin / Berufsanzw. **2. Teilnehmer/In** ■ Konzipientin / Berufsanzw. **3. Teilnehmer/In** ■ Konzipientin / Berufsanzw.

Name / Vorname / Titel

Name / Vorname / Titel

Name / Vorname / Titel

Aufgabenbereich / Abteilung

Aufgabenbereich / Abteilung

Aufgabenbereich / Abteilung

E-Mail / Tel. / Mobil

E-Mail / Tel. / Mobil

E-Mail / Tel. / Mobil

**Unternehmen**

Beschäftigte ■ bis 100 ■ 100-200 ■ über 200

Firma

Adresse

Tel. / Fax / Mobil

Datum

Unterschrift

Ich bin einverstanden, dass meine Daten elektronisch gespeichert werden und ich per Fax/ E-Mail über weitere Veranstaltungen informiert werde. Gerichtsstand Wien.