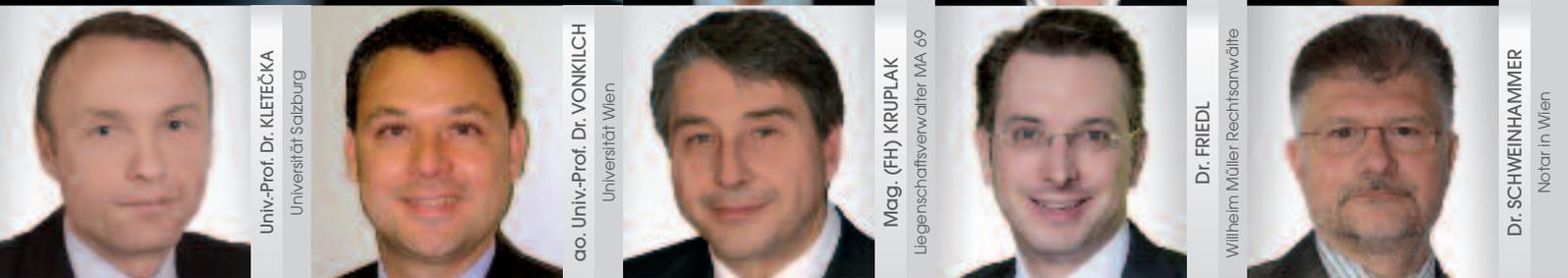


# WGG-Seminare

9 Seminare zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz



Univ.-Prof. Dr. KLETEČKA  
Universität Salzburg

oo. Univ.-Prof. Dr. VONKILICH  
Universität Wien

Mag. (FH) KRUPAK  
Liegenchaftsverwalter MA 69

Dr. FRIEDL  
Wilhelm Müller Rechtsanwälte

Dr. SCHWEINHAMMER  
Notar in Wien

Dr. DIRNBACHER  
DER Wohnrechtsexperte

Dr. ARTHOLD  
„Wien-Süd“ eGenmbH

Mag. ROSIFKA  
AK Wien/Konsumtenschutz

## Seminarreihe

- I Grundkurse • II Wohnungseigentumsbegründung
- III Vom WGG zum WEG • IV WGG f. Spezialisten
- V Ausgewählte Rechtsfragen • VI WGG-Verträge
- VII Verkauf v. Mietwohnungen gemeinn. Bauvereinigungen
- VIII Kostenfaktor Betriebskosten

Alle Seminare auch einzeln buchbar!



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

Von den Besten lernen.

## Dr. Wolfgang DIRNBACHER Dr. Georg ARTHOLD

- Anwendungsbereich des WGG
  - damit Anwendung des MRG
- „Kostendeckungs“-Entgelt, insbes.
  - Grundkosten und ihre Aufwertung
  - Verzinsung des Fremd-/Eigenkapitals
- Angemessener Mietzins
- Mietzins bei Neuvermietung von Wohnungen:
  - vor dem 1.9.1999: Kategoriemietzins
  - ab 1.9.1999: abgewert. Richtwert für Kat. A & B
  - Beurteilung der Kategorien
- Mietzinsverwendung und -verrechnung
  - „Auslaufgewinne“
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge
  - Grundstufe & weitere Stufen
  - „Titulierte“ Vorschreibung für höhere Stufen
  - Verrechnung & Verzinsung

- Betriebskosten, öffentliche Abgaben und Kosten für Gemeinschaftsanlagen
- Verteilungsschlüssel
- Erhaltung und Verbesserung
- Eintritt in Miet-/Nutzungsrechte
  - Anhebung des Mietzinses
- Endigungsrecht
  - Befristung und Kündigung
- Investitionersatz
- Baukostenbeiträge
  - Rückzahlung
  - Umfinanzierung – alle Varianten
- Grundsätze für nachträgliche WE-Begründung
  - Ansprüche von Mietern
  - Preisbildung
- Bedenkliche Mietvertragsklauseln

11.–12.04.11  
28.–29.11.11

9.00 – 17.00 Uhr  
jeweils in Wien  
je € 1.080,- exkl. USt.

## Mag. Walter ROSIFKA

### Mietverhältnisse mit gemeinnützigen Bauvereinigungen

- Anwendungsbereich des WGG
- Anwendung von MRG, BTVG, ABGB und Wohnbauförderungsrecht
- Der Hauptmietvertrag oder Nutzungsvertrag
  - Anwartschaftsvertrag
  - Unzulässige Vertragsklauseln
  - Rücktritt vom Vertrag
- Einmalzahlungen bei Vertragsabschluss
  - Finanzierungsbeitrag (Bau- und Grundkostenbeitrag)
  - Investitionsablöse / Kaution
- Herstellungskosten als Grundlage des Mietzinses / Entgelts
  - Kostendeckungsprinzip
  - Bau-, Grund- und sonstige Kosten
  - Endabrechnung der Herstellungskosten, Sonderregelungen
  - Einwendungen gegen die Endabrechnung
- Das Entgelt (Der Mietzins)
  - Kostendeckendes Entgelt
  - Angemessenheit der Darlehensbedingungen
  - Wiedervermietungsentsgelt statt kostendeckendes Entgelt

- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)
- Die „Auslaufannuität“
- Betriebskosten, öffentliche Abgaben und besondere Aufwendungen
- Rechte und Pflichten der Mieter
- Übertragung von Mietwohnungen ins Wohnungseigentum der jeweiligen Mieter
- Beendigung des Mietverhältnisses
- Das Außerstreitverfahren

### Wohnbauförderungsrecht und WGG

#### Eigentumswohnungen von einer gemeinnützigen Bauvereinigung

- Berechnung des Preises
  - Kostendeckender Preis
  - Fixpreis
- Die (Wohnungs-)Eigentümergeinschaft
- Verwalterpflichten im WEG

#### Besondere Probleme im „gemischten (WEG-/WGG-)Haus“

06.–07.07.11

9.00 – 17.00 Uhr  
in Wien  
€ 1.080,- exkl. USt.

# Wohnungseigentumsbegründung im WGG

Dr. Wolfgang DIRNBACHER  
Dr. Georg ARTHOLD

## Änderungen im WGG

- Verhältnis zwischen GBV als Wohnungseigentümerin und ihren Mietern
  - Entgeltbildung / Abrechnung
  - Beiträge zur Rücklage auf EVB verrechenbar
  - Behandlung der EVB im Restbereich
  - Abrechnungsvorschriften
  - Gliederung der Ausgaben auch gegenüber Wohnungseigentümern

- Möglichkeit echter Kaufoptionen
- Preisbildung
  - Wahlmöglichkeiten / Berücksichtigung von EVB im Preis? / Fristenlauf
  - Einbringung der EVB in die Rücklage
  - Einbringungsbilanz (Schlussrechnung)
- Schutz der GBV als Verwalter vor grundloser Enthebung
- Prüfung der Baukostenverrechnung über Generalunternehmer

## Wesentliche Änderungen im WEG

## Vom WGG zum WEG

WE-Begründung an gemeinnützige  
Mietwohnungen nach den §§ 15b ff WGG

Univ.-Prof. Dr. Andreas KLETEČKA  
Dr. Rudolf SCHWEINHAMMER  
Dr. Harald FRIEDL

- Gesetzlicher Anspruch auf Übertragung
- Freiwilliges Angebot der GBV
- Zulässige Bedingungen im Anbot
- Streitpunkt: Mindestkäuferquote
- Neue Fixpreisermittlungsvarianten der WRN 2006
- Nutzungsentgelt aufgrund pauschalierter Herstellkosten wieder eingeführt
- Bekämpfung des fixpreisbasierten Nutzungsentgelts?
- Missglückte Übergangsregelung
- Unrichtige Entgelt- und Kaufpreisermittlung nach der ERVO
- ERVO und GRVO teilweise gesetzwidrig?
- Ermittlung der verschiedenen neuen Fixpreise

- Maßgebliche Zeitpunkte für die Fixpreisermittlungsvarianten
- Übernahme der Kapitalmarktdarlehen
- Behandlung der (zurückzahlenden) Wohnbauförderdarlehen
- Berücksichtigung des Finanzierungsbeitrages (insbes. bei Mieterwechsel)
- Anteilige Übertragung der EVB in die Rücklage nach § 31 WEG
- Bildung einer Rücklage im Kaufpreis?
- Gerichtliche Überprüfung des Fixpreises
- Subsidiäre gerichtliche Preisfestsetzung
- Vorkaufsrecht nach § 15f WGG
- Anwendbarkeit der Erwerberschutzvorschriften des WEG?
- Die GBV als Wohnungseigentümerin
- Vermietung und Abrechnung der WE-Objekte
- Gewährleistungspflicht der GBV

Jän./Feb.  
2012 geplant

9.00 – 17.00 Uhr  
in Wien  
€ 450,- exkl. USt.



Kletečka



Schweinhammer



Friedl

01.09.11

9.15 – 17.15 Uhr  
in Wien  
€ 450,- exkl. USt.

## WGG für Fortgeschrittene & Spezialisten

Dr. Wolfgang DIRNBACHER  
Dr. Georg ARTHOLD

### Zulässige und unzulässige Vertragsklauseln

- Auferlegung von Erhaltungsarbeiten

### Änderungen durch die WRN 2006 im WGG allein

- Neudefinition der Anwendungsbereiche
- Verhältnis zwischen GBV als Eigentümerin und ihren Mietern
- Nachträgliche WE-Begründung

- Verwaltung bei nachträglicher WE-Begründung
- Prüfung der Baukostenverrechnung über Generalunternehmer

### Gemeinsame Änderungen für MRG und WGG

- Beseitigung von Gesundheitsgefährdungen
- Ersatz von Mieterinvestitionen
- Seniorenwohnung
- Befristungsrecht / Kündigungsrecht
- Anpassungen an MRG
- Unzulässige Vertragsklauseln
- Aktuelle Judikatur

27.–28.04.11  
24.–25.10.11\*

9.00 – 17.00 Uhr  
in Wien  
\*in Pöllauberg  
je € 1.080,- exkl. USt.

# Ausgewählte Rechtsfragen zum WGG

Mag. **Walter ROSIFKA**

- Anwendungsbereich des WGG
- Zum monatlichen Entgelt
  - Herstellungskosten als Grundlage des Entgelts
  - Das Entgelt (Der Mietzins)
  - Die „Auslaufannuität“ (Begrenzung des Entgelts bei gänzlicher Entschuldung)
- Übertragung in das Wohnungseigentum
  - Sofortige Übertragung des Eigentums
  - Nachträgliche Übertragung in das Eigentum
  - Anspruch des Mieters auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum
- Vertragliche Zusage der nachträglichen Übertragung in das Wohnungseigentum
- Wohnbauförderungsrecht kontra Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz!?
  - Zuständigkeit der Länder für die Wohnbauförderung
  - Keine Kompetenz der Länder zur Erlassung von Entgeltvorschriften bei geförderten Wohnungen von GBV
  - Ausnahme von förderungsrechtlichen Mietzinsobergrenzen auch bei Mischprojekten!?

28.09.11

9.00 – 17.00 Uhr  
in Wien  
€ 450,- exkl. USt.

## Due-Diligence von WGG-Verträgen – Risiken & Probleme

ao. Univ.-Prof. Dr. **Andreas VONKILCH**

Darstellung der Kritikpunkte von AK und VKI, vor allem im Hinblick auf

- Preisbildung
- Betriebskostenregelungen
- Rechte der GBV
- Pflichten des Mieters (Erhaltung, Ausmalen etc.)

Bewertung dieser Kritikpunkte im Lichte der vorhandenen Judikatur des OGH

- Welche Kritikpunkte erscheinen berechtigt?
- Welche Kritikpunkte erscheinen überzogen?
- Wie soll sich eine GBV strategisch verhalten?

Darstellung von **anfechtungssicheren** Vertragsbestimmungen

- Wie kann man „auf Nummer sicher gehen“?
- Was sollte bei der Vertragsgestaltung berücksichtigt werden?
- Formulierungsvorschläge: „Dos“ und „Don'ts“ für den Vertragserrichter

Samt Tipps zur  
anfechtungssicheren Gestaltung!

20.05.11

9.15 – 17.15 Uhr  
in Wien  
€ 450,- exkl. USt.

## Verkauf von Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen

Mag. **Walter ROSIFKA**

- Sofortige Übertragung des Eigentums (Miteigentums, Wohnungseigentums)
  - Kostendeckender Preis (§ 15 WGG)
  - Fixpreis (§ 15a WGG)
- Nachträgliche Übertragung in das Eigentum (Miteigentums, Wohnungseigentums)
  - Voraussetzungen
  - Preis bei nachträglicher Übertragung in das Eigentum
- Anspruch des Mieters auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum
  - Voraussetzungen
  - Mieterantrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum
- Preis bei nachträglicher Übertragung in das Wohnungseigentum der Mieter
- Übergangsrecht für die Übertragung in das Wohnungseigentum der Mieter bei Wohnungen, die zwischen 1994 und 2001 vermietet wurden
- Nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum der Mieter aufgrund förderungsrechtlicher Verpflichtung der GBV
- Nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum der Mieter aufgrund vertraglicher Zusagen der GBV
- Vermietung durch den ehemaligen Mieter/ neuen Wohnungseigentümer
- Verwaltung im Mischhaus

08.06.11  
16.11.11

9.00 – 17.00 Uhr  
in Wien  
€ 450,- exkl. USt.

**Dr. Wolfgang DIRNBACHER**  
Mag. (FH) Hannes KRUPLAK

## Praktischer Teil:

- Optimierungspotenziale für Ihre Betriebskosten
- Wie senke ich nachhaltig meine Betriebskosten?
- Wie erkenne ich rasch unzulässige Betriebskosten?
- Schwachstellen bei Betriebskostenabrechnungen
- Wichtige BK-Kennzahlen für den Hausverwalter
- Checklisten zur effizienten Optimierung und Überprüfung Ihrer Betriebskosten

## Rechtlicher Teil:

- NEU durch die WRN 2009 – Überprüfung der Heizkosten im Außerstreitverfahren
- Gesetzliche Rahmenbedingungen
- Anforderungen an eine gehörig gelegte Betriebskostenabrechnung im MRG & WGG
- Kostspielige Fehlerquellen aus der Praxis
- Kosten für Gemeinschaftsanlagen
- Heizkosten
- Erfordernisse bei der Verrechenbarkeit der Bewirtschaftungskosten durch die aktuellen „Klauselentscheidungen“ des OGH
- Überprüfung von Betriebskosten im Außerstreitverfahren
- Haftungsrisiken des Verwalters
- Mieterseitige Anfechtungsmöglichkeiten
- Tipps aus der Praxis & neueste Rechtsprechung

26.05.11  
01.12.11

9.00 – 17.00 Uhr  
in Wien  
je € 420,- exkl. USt.

## Das Experten-Team:

### Dr. Wolfgang DIRNBACHER

DER Wohnrechtsexperte; leitender Mitarbeiter der Hausverwaltung Frieda Rustler, einer mittlerweile internationalen Immobiliengruppe; Herausgeber der „Entscheidungen Wohnrecht“ sowie Autor zahlreicher einschlägiger Fachwerke (MRG sowie WEG idF der WRN 2009), Mitherausgeber der „wobl“; Mitglied des wohnrechtlichen Arbeitskreises im BM für Justiz; einer der gefragtesten Seminarreferenten.

### Dr. Georg ARTHOLD

Geschäftsführer der B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH; Leiter der Rechtsabteilung der Gemeinnützigen Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“ eGenmbH; allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Immobiliensachverständiger mit Spezialgebiet Abrechnung und Bewertungsfragen im WGG.

### ao. Univ.-Prof. Dr. Andreas VONKILCH

Lehrt am Institut für Zivilrecht der Universität Wien; Verfasser zahlreicher Fachartikel und Entscheidungsbesprechungen zum Thema Wohnrecht. Mitherausgeber und Kommentator des im Springer Verlag erschienenen Großkommentars zum österreichischen Wohnrecht; neben umfangreicher Vortrags- und Lehr-tätigkeit im Bereich des Wohnrechts auch Mitglied des wohnrechtlichen Arbeitskreises beim BM für Justiz.

### Univ.-Prof. Dr. Andreas KLETEČKA

Lehrstuhl für Bürgerliches Recht an der Universität Salzburg, Arbeitsschwerpunkte: Liegenschafts- und Wohnrecht, Schadenersatz-, Medizin- und Erbrecht; zahlreiche Publikationen zu fast allen Teilen des Zivilrechts; Bearbeiter des Koziol/Welser Band 1; mehrfache wissenschaftliche Auszeichnungen.

### Dr. Rudolf SCHWEINHAMMER

Öffentlicher Notar in Wien Landstraße.

### Mag. (FH) Hannes KRUPLAK

Liegenschaftsverwalter bei der MA 69 (Liegenschaftsmanagement), vormals langjähriger Schlichtungsreferent bei der MA 50 – Gruppe Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten (vormals MA 16) und Interner Revisor, Lektor an der FH für Arbeitsgestaltung und HR-Management; als ausgewiesener Praktiker und Kenner der wohnrechtlichen Materie, der damit verbundenen steuerlichen Besonderheiten und vielfältigen daraus resultierenden Probleme mit den zahlreichen Fallstricken und kostspieligen Fehlerquellen sowie den erforderlichen Optimierungspotenzialen bestens vertraut.

### Mag. Walter ROSIFKA

Seit 1991 Wohnrechtsexperte der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien; Tätigkeitsbereiche: Betreuung von Musterprozessen und Verbandsklagen, konzeptionelle und beratende Tätigkeit auf den Gebieten des Wohnrechts und der Wohnungspolitik; Publikationen zu Makler-, Miet-, Wohnungsgemeinnützigkeits-, Wohnungseigentums- und Wohnbauförderungsrecht; Mitglied der Arbeitsgruppe Wohnrecht im Bundesministerium für Justiz, Mitarbeiter in Fachnormenausschüssen und Arbeitsgruppen des Österreichischen Normungsinstituts; Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Wien.

### Dr. Harald FRIEDL

Willheim Müller Rechtsanwälte; zuvor Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte GmbH (2007–2010), Assistent am Institut für Zivilrecht der Universität Wien (2001–2007) sowie wissenschaftlicher Mitarbeiter am OGH (2006/2007); Bearbeiter der höchstgerichtlichen Entscheidungen im Zivil- und Unternehmensrecht in der juristischen Fachzeitschrift *ecolex*; Autor einer preisgekrönten Dissertation sowie zahlreicher Aufsätze und Entscheidungsbesprechungen zum Thema WE- und WGG-Recht.

## Sehr geehrte Damen und Herren,

ARS – die Akademie für Recht, Steuern und Wirtschaft, Österreichs größter privater Fachseminarveranstalter, hat sich im Immobilienbereich einen Namen als kompetenter Aus- & Weiterbildungspartner gemacht.

Aufgrund der regen Bautätigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigungen in den letzten Jahrzehnten erlangt das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) immer mehr an Bedeutung.

ARS widmet sich in unterschiedlichen Seminaren den Grundlagen, Spezialfragen und gesetzlichen Neuerungen dieser Materie. Die langjährige Erfahrung der Vortragenden bürgt dabei für die hohe Qualität der Veranstaltungen.

Unsere Referenten gehen in den Seminaren ausführlich auf Problem- und Fragestellungen der TeilnehmerInnen ein. Das Behandeln konkreter Einzelfälle sowie zahlreiche Praxisbeispiele dienen zur Veranschaulichung und bilden die solide Grundlage für eine praktische Umsetzung im Arbeitsalltag.

Abgesehen von den aktuellen und überaus facettenreichen Fachseminaren erwartet Sie bei ARS ein topmodernes, klimatisiertes Seminarzentrum im 1. Wiener Gemeindebezirk – mit Tageslicht, modernster Technik u.v.m. Auch in den Bundesländern Österreichs bieten wir Ihnen ein sehr umfangreiches Programm, wo wir Sie in unseren Partnerhotels der 4\*-Kategorie begrüßen dürfen. Unsere Seminarbetreuung steht Ihnen während des gesamten Semintags zur Verfügung und hat auch für spezielle Wünsche ein offenes Ohr. Ein umfangreiches Mittagbuffet sowie Pausensnacks und Getränke sorgen weiters für Ihr leibliches Wohl.

Wir freuen uns, Sie schon bald bei einem unserer Fachseminare begrüßen zu dürfen, und wünschen Ihnen einen ebenso informativen wie angenehmen Semintag bei ARS! Zu Details einzelner Veranstaltungen informiert Sie gerne unser Organisationsteam unter 01/713 80 24-17.



*Elisabeth Vogl-Pillhofer*  
 Elisabeth Vogl-Pillhofer  
 Geschäftsführende Gesellschafterin

## Preisstaffelung

1-tägig	2-tägig
€ 420,- bzw. € 450,-	€ 1.080,- für den <b>1. TN</b> eines Unternehmens
€ 380,- bzw. € 410,-	€ 975,- für den <b>2. TN</b> eines Unternehmens
€ 350,- bzw. € 380,-	€ 920,- ab dem <b>3. TN</b> eines Unternehmens

ODER:

5 %	Ermäßigung bei Buchung von 2 Seminaren
10 %	Ermäßigung ab 3 Seminaren
20 %	für RAA, WT-BerufsanwärterInnen, NO-KandidatInnen

Ermäßigungen sind NICHT addierbar!

## Organisation

**Termine:** Siehe Innenseiten!

**Orte:** **Wien:** ARS Seminarzentrum, Schallautzerstraße 2-4 (Ecke Uraniastraße), 1010 Wien  
**Pöllauberg:** Hotel Retter, Oberneuberg 88, 8225 Pöllauberg, Tel.: 03335 / 26 90  
**Linz:** Hotel Schillerpark, Schillerplatz, 4020 Linz, Tel.: 0732 / 69 50

**Gebühr:** Siehe bei den einzelnen Seminaren! Die Gebühren verstehen sich 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.

**Storno:** Bitte haben Sie Verständnis, dass bei Stornierungen ab 14 Tage vor Seminarbeginn 50 % des Seminarbetrages, 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 Semintag: 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.

## Anmeldung / Information:

Fax: (01) 713 80 24 DW 14  
 Tel.: (01) 713 80 24 DW 17  
 E-Mail: office@ars.at

**Projektorganisation:**  
 Katharina Ludwin

**Geschäftsleitung:**  
 Elisabeth Vogl-Pillhofer

Adresskorrektur:  
 (01) 713 80 24 DW 40

## Anmeldung

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

**Fax: (01) 713 80 24-14**

**ARS – Akademie für Recht, Steuern & Wirtschaft**  
 Schallautzerstraße 2-4, 1010 Wien

1. TeilnehmerIn Vor- und Nachname/Titel

Tel. \_\_\_\_\_ Fax \_\_\_\_\_ E-Mail \_\_\_\_\_

KonzipientIn  BerufsanwärterIn Abteilung: \_\_\_\_\_

2. TeilnehmerIn Vor- und Nachname/Titel

Tel. \_\_\_\_\_ Fax \_\_\_\_\_ E-Mail \_\_\_\_\_

KonzipientIn  BerufsanwärterIn Abteilung: \_\_\_\_\_

Firma

Straße, Postfach \_\_\_\_\_ PLZ, Ort \_\_\_\_\_

Als Gerichtsstand wird Wien vereinbart.

**Ja, ich melde mich an für folgende(s) Seminar(e):**

Termin: \_\_\_\_\_

Termin: \_\_\_\_\_

Termin: \_\_\_\_\_

Termin: \_\_\_\_\_

Termin: \_\_\_\_\_

**Ja, ich bestelle per Nachnahme die Seminarunterlage zu 40 % (1-tägig) bzw. 30 % (2-tägig) des Seminarbeitrags, da ich an der Teilnahme verhindert bin.**

Seminar(e): \_\_\_\_\_

Seminarunterlagen können nicht retourniert werden!

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