immolex

NEUES MIET- UND WOHNRECHT
FEBRUAR 2011
02
www.immolex.at
33 – 64

Schwerpunkt
Versicherungsrecht

Die Bauherrenhaftpflichtversicherung

Die Haftung für den mangelhaften Zustand eines Weges

Die Vermittlung einer Unterversicherung

Mietrecht
Zur zulässigen Selbsthilfe bei Abbruchbescheiden

Forum Immobilientreuhänder
Budgetbegleitgesetz 2011 – die wichtigsten Punkte für Immobilientreuhänder

MANZ

Der neue ABGB-Kommentar von Kletečka/ Schauer (Hrsg)

Nun auch als Buch erhältlich:
2010. XVIII, 4300 Seiten.
Ln. EUR 478,–
ISBN 978-3-214-09080-7

Kletečka · Schauer (Hrsg)

ABGB-ON

Der erste ABGB-Kommentar,
- der **online jährlich aktualisiert** wird
- mit **Notizen**, die sofort über das Neueste informieren
- mit **der nötigen Bearbeitungstiefe** – genau richtig für den fordernden Rechtsalltag!

Plus:
- **Neuauszeichnung** – Änderungen sind farblich hervorgehoben
- **Versionsverwaltung** – mittels Dropdown-Menü sind die einzelnen Versionen auswählbar

Immer up to date
Die Herausgeber Andreas Kletečka und Martin Schauer sowie weitere 59 Autorinnen und Autoren – Österreichs junge ABGB-Avantgarde – sorgen das ganze Jahr über für Aktualität und juristische Effektivität

Notizen des Autors:
Sobald die Autoren Aktualisierungen am neuen Manz Kommentar vornehmen, sind diese als Notiz in einem gelb hinterlegten Feld mit Datumsangabe online.

ABGB-ON (online) – http://abgb-on.manz.at

Wir beraten Sie gerne persönlich: (01) 531 61-655 oder vertrieb@manz.at

MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH
TEL +43 1 531 61 100 FAX +43 1 531 61 455 bestellen@manz.at
Kohlmarkt 16 · 1014 Wien www.manz.at

MANZ

I M P R E S S U M

immolex – Fachzeitschrift für neues Miet- und Wohnrecht

Medieninhaber und Verleger: Medieninhaber (Verleger) und Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH. – Unternehmensgegenstand: Verlag von Büchern und Zeitschriften. – Grundlegende Richtung: Veröffentlichung rechtswissenschaftlicher Abhandlungen und gerichtlicher Entscheidungen auf dem Gebiet des Miet- und Wohnrechts. – Verlagsadresse: A-1015 Wien, Johannesgasse 23 (verlag@manz.at). Geschäftsführung: Mag. Susanne Stein-Dichtl (Geschäftsführerin) sowie Prokurist Dr. Wolfgang Pichler (Verlagsleitung).
Druck: MANZ CROSSMEDIA, 1051 Wien, **Verlags- und Herstellungsort:** Wien.
Verlagsredaktion: Mag. Olga Kaser, MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, A-1015 Wien, Johannesgasse 23, Tel: (01) 531 61-348, E-Mail: olga.kaser@manz.at
Manuskripte erbitten wir an die Adresse: Dr. Herbert Rainer, Rechtsanwalt, Theobaldgasse 19/4. Stock, 1060 Wien, E-Mail: herbert.rainer@real-law.at, Internet: www.real-law.at
Sonstige Zuschriften erbitten wir an die Adresse: A-1015 Wien, Johannesgasse 23. Richtlinien zur formalen und inhaltlichen Gestaltung der Beiträge können beim Verlag angefordert werden. Wir bitten Sie, die Formatvorlagen zu verwenden (zum Download unter www.immolex.at) und sich an die im Auftrag des Österreichischen Juristentages herausgegebenen „Abkürzungs- und Zitierregeln der österreichischen Rechtssprache und europarechtlicher Rechtsquellen (AZR)", 6. Aufl. (Verlag MANZ, 2008), zu halten.
Inserate: Heidrun Engel, Tel: (01) 531 61-310, Fax: (01) 531 61-181, E-Mail: heidrun.engel@manz.at
Inserateverwaltung: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, A-1015 Wien, Johannesgasse 23 (verlag@manz.at), Tel: (01) 531 61-100. Alle Rechte vorbehalten.
immolex erscheint monatlich mit insgesamt 12 Heften im Jahr.
Bezugsbedingungen: Der Bezugspreis für die Zeitschrift beträgt jährlich EUR 212,– inklusive Versandgebühren im Inland. Nicht rechtzeitig vor ihrem Ablauf abbestellte Abonnements gelten für ein weiteres Jahr erneuert. Abbestellungen sind schriftlich bis spätestens sechs Wochen vor Jahresende an den Verlag zu senden. Einzelheft EUR 23,10. Auslandspreise auf Anfrage. **Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier.**
Haftungsausschluss: Sämtliche Angaben in dieser Zeitschrift erfolgen trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr. Eine Haftung der Autoren, der Herausgeber sowie des Verlags ist ausgeschlossen.
Urheberrechte: Mit der Einreichung seines Manuskriptes räumt der Autor dem Verlag für den Fall der Annahme das übertragbare, zeitlich und örtlich unbeschränkte ausschließliche Werknutzungsrecht (§ 24 UrhG) der Veröffentlichung in dieser Zeitschrift, einschließlich des Rechts der Vervielfältigung in jedem technischen Verfahren (Druck, Mikrofilme etc) und der Verbreitung (Verlagsrecht) sowie der Verwertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, einschließlich des Rechts der Vervielfältigung auf Datenträgern jeder Art (einschließlich CD-ROM), der Speicherung in und der Ausgabe durch Datenbanken, der Verbreitung von Vervielfältigungsstücken an die Benutzer, der Sendung (§ 17 UrhG) und sonstigen öffentlichen Wiedergabe (§ 18 UrhG) ein. Gemäß § 36 Abs 2 UrhG erlischt die Ausschließlichkeit des eingeräumten Verlagsrechts mit Ablauf des dem Erscheinen des Beitrags folgenden Kalenderjahres; dies gilt für die Verwertung durch Datenbanken nicht. **Der Nachdruck von Entscheidungen – auch von Leitsätzen – ist daher mit ausdrücklicher schriftlicher Bewilligung des Verlages gestattet.** Entscheidungen des OGH können im Volltext direkt unter folgender Adresse bezogen werden: Präsidium des OGH, Museumstraße 12, 1016 Wien. Erkenntnisse des VfGH und des VwGH (Anschrift: Judenplatz 11, 1010 Wien) können im Volltext direkt unter oben genannter Adresse bestellt werden.

Autoren dieses Heftes:

Dr. Ernst Gall, Sen.-Präs. VwGH/Dr. Walter Kath, Zürich-Versicherungs AG/Mag. Gerald Katzensteiner, VAV, Wien/FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer, Jurist, Wien/FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer, Jurist,Wien/MMag. Dr. Clemens Limberg, LL.M., Berndorf/Mag. Simone Maier-Hülle, RA, Wien/Dr. Christian Prader, Innsbruck/Dr. Herbert Rainer/Dr. Ekkehard Schalich, RSS/Ing. Mag. Walter Stingl, StB, Wirtschafts- und Immobilientreuhänder, Wien

NEU BEI MANZ:

Kranewitter
Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage

Liehr/Riegler
Niederösterreichische Bauordnung

P.b.b. Verlagspostamt 1010 Wien, Erscheinungsort Wien immolex 02Z032704N ISSN 1605-2536

Budgetbegleitgesetz 2011 – die wichtigsten Punkte für Immobilientreuhänder

CHRISTOPH KOTHBAUER

Budgetbegleitgesetz 2011

Grundbuchseintragungsgebühr; Grundbuchsabfrage; Flat-Rate; Ersatzzustellung; Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung; Zehntelabsetzung; Reverse Charge; Reinigung von Bauwerken; Kredit- und Darlehensvertragsgebühr

Das **Budgetbegleitgesetz 2011 (BBG 2011)** wurde am 30. 12. 2010 kundgemacht.[1]) Im Folgenden die für die Immobilienwirtschaft wichtigsten Gesetzesänderungen:

Anhebung der Grundbuchseintragungsgebühr auf 1,1% seit 1. 1. 2011

Die **Grundbuchseintragungsgebühr** für Einverleibungen des Eigentums und des Baurechts wurde für alle nach dem 31. 12. 2010 erfolgenden Eintragungen von 1,0% um 0,1% **auf 1,1% angehoben.** Gleiches gilt übrigens auch für die Gebühr für Anmerkungen der Rechtfertigung der Vormerkung zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts.[2]) **Achtung:** Nebenkostenübersichten sind entsprechend anzupassen!

„Flat-Rates" für Grundbuchsabfragen ab 1. 12. 2011

Statt der derzeit geltenden Zeilengebühren werden am 1. 10. 2011 **für Grundbuchsabfragen** verschiedene **„Flat-Rates"** („Flat-Fees") eingeführt: Die Gebühr für eine Vollabfrage (A-, B- und C-Blatt) wird dann, unabhängig vom Datenumfang, **€ 3,– je abgefragter Einlagezahl (EZ)** betragen, die **Abfrage des A-, B- oder C-Blatts einer EZ € 1,60.** Die Abfrage der letzten Tagebuchzahl (TZ) (Plombe) wird ebenso € 1,50 kosten wie die Abfrage des Personenverzeichnisses je abgefragter Person. Die Abfrage der Urkundensammlung wird sich mit € 0,90 je abgefragter Urkunde zu Buche schlagen. Historische Grundbuchsauszüge zu einem bestimmten Stichtag werden € 3,60 je abgefragter EZ bzw historische Teilauszüge zu einem bestimmten Stichtag € 2,– je abgefragtem Blatt kosten. Bei Gericht beantragte Auszüge (Abschriften) aus dem Hauptbuch des Grundbuchs und dessen Hilfsverzeichnissen werden € 12,– kosten. Mit Inkrafttreten dieser (in weiterer Folge einer gesetzlichen Valorisierung unterliegenden) „Flat-Rates" wird die Grundstücksdatenbankverordnung 2009 (GBDV 2009) samt der in ihr geregelten Zeilengebühren außer Kraft treten.[3])

Zulässigkeit der Ersatzzustellung bei verfahrenseinleitenden Anträgen im wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren ab 1. 5. 2011

Im wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren können Zustellungen an mehr als sechs WEer durch Hausanschlag iSd § 24 Abs 5 WEG vorgenommen werden. Ein **verfahrensleitender Antrag muss** aber darüber hinaus auch **einem WEer persönlich zugestellt werden.** Aktuell ist dafür noch eine Zustellung zu eigenen Handen (RSa) vorgesehen. **Ab 1. 5. 2011 wird hierfür auch eine Ersatzzustellung (RSb) zulässig sein.**[4])

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung: Ab dem Veranlagungsjahr 2010 erweiterte Zehntelabsetzung

Bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung wurde über den Bereich der nicht regelmäßig jährlich anfallenden Instandhaltungsarbeiten hinaus eine **antragsgebundene Zehnjahresverteilung für Absetzungen für** außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung und damit zusammenhängende Aufwendungen **(„außerordentliche Wertverluste") sowie für** außergewöhnliche Aufwendungen, die keine Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungsaufwendungen sind **(„ungewöhnliche Kosten außerhalb des Investitionsbereichs")** geschaffen. Die neue Regelung ist erstmalig bei der Veranlagung für das Kalenderjahr 2010 anzuwenden.[5])

Übergang der Umsatzsteuerschuld seit 1. 1. 2011 auch bei Reinigung von Bauwerken

Die Aufzählung der Bauleistungen, hinsichtlich derer die Umsatzsteuer vom Leistungsempfänger geschuldet wird (sofern dieser ein Unternehmer ist, der seinerseits mit der Erbringung der Bauleistungen beauftragt ist oder üblicherweise selbst Bauleistungen erbringt) in § 19 Abs 1 a UStG **(Reverse Charge Verfahren), wurde um die Reinigung von Bauwerken ergänzt.** Diese nun ausgedehnte Definition der Bauleistungen ist auf alle Umsätze, die seit dem 1. 1. 2011 ausgeführt werden, anzuwenden.[6])

Abschaffung der Kredit- und Darlehensvertragsgebühren mit 1. 1. 2011

Die Verpflichtung zur Entrichtung einer Gebühr für Darlehens-, Kredit-, Haftungs- und Garantiekreditverträge sowie für die im Rahmen des Factoringgeschäfts (§ 1 Abs 1 Z 16 BWG) getroffenen Vereinbarungen über die Gewährung eines Rahmens für die Inanspruchnahme von Anzahlungen entfällt bei Urkunden seit dem 1. 1. 2011. Für die mit den angeführten Rechtsgeschäften zusammenhängenden Sicherungs- und Erfüllungsgeschäfte (Bürgschaften, Hypothekarverschreibungen, Zessionen) – ausgenommen Wechsel – gilt seit 1. 1. 2011 ebenso Gebührenfreiheit.[7]) **Achtung:** Nebenkostenübersichten sind entsprechend anzupassen!

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.
E-Mail: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

1) BGBl I 2010/111.
2) Art 23 Z 18 lit b BBG 2011; Übergangsrecht in Art 23 Z 24 lit b BBG 2011. Die Pfandrechtseintragungsgebühr beträgt nach wie vor 1,2%.
3) Art 23 Z 18 lit c und d BBG 2011; Übergangsrecht in Art 23 Z 24 lit b BBG 2011.
4) Art 38 BBG 2011; Übergangsrecht in Art 39 Abs 1 BBG 2011.
5) Art 58 Z 11 BBG 2011; Übergangsrecht in Art 58 Z 36 BBG 2011.
6) Art 62 Z 3 BBG 2011; Übergangsrecht in Art 62 Z 4 BBG 2011.
7) Art 64 ZZ 12, 17 und 19 BBG 2011; Übergangsrecht in Art 64 Z 25 BBG 2011. Zu einer Abschaffung der Bestandvertragsgebühr vermochte sich der Gesetzgeber indes abermals nicht durchzuringen.