

Schwerpunkt

Hausverlosung

Das Haus aus der Lotterie:
Yes we can?

Nicht alles, wozu man Glück braucht,
ist auch ein Spiel

Forum Immobilientreuhänder

Hausverlosungen oder:
das Glück is' a Vogerl ...

Abgabenrecht

Zur Absetzbarkeit der Dachsanierung

§ 168 StGB;
§ 2 Abs 1 GSpG;
§ 9 Abs 1 KSchG

Hausverlosung;
Glücksspiel;
Teilnahme-
bedingungen

Hausverlosungen oder: das Glück is' a Vogerl ...

CHRISTOPH KOTHBAUER

Ein aktuell äußerst kontroversiell diskutiertes Thema sind die in jüngster Zeit in Österreich aufgekommenen „Hausverlosungen“. In erster Linie wird dabei erörtert, ob und wie weit Hausverlosungen überhaupt legal sind. Davon weitgehend unabhängig darf aber auch die zivilrechtliche Problematik der Veräußerung von Liegenschaften im Wege eines Glücksspiels nicht übersehen werden.

■ Die strafrechtliche Komponente: § 168 StGB

Nach einer Ansicht¹⁾ erfüllt die Veranstaltung und Förderung von Hausverlosungen den **Tatbestand des § 168 StGB**.²⁾ Für die Rechtswidrigkeit bedürfe es über diesen Tatbestand hinausgehend keines zusätzlichen, aus irgendeiner anderen Regelung des Glücksspielrechts ableitbaren Verbots. Die Absicht der Zuwendung eines Vermögensvorteils für sich oder einen anderen ergebe sich daraus, dass dem Vernehmen nach auch Liegenschaften verlost würden, für die über herkömmliche Wege kein Käufer bzw kein zufriedenstellender Kaufpreis gefunden werden könne und daher über den Weg der Verlosung die Chance bestünde, mehr zu Erlösen als über eine herkömmliche Veräußerung. Davon abgesehen liege jedenfalls auch beim Gewinner der Verlosung ein Vermögensvorteil vor, wenn dieser die Liegenschaft zu einem relativ äußerst geringen Lospreis (aktuell € 65,- bis € 99,- je Los) erwerbe.

Demgegenüber wird aber auch die Meinung vertreten,³⁾ dass sich die Strafbarkeit nach § 168 StGB am Begriff der „*Ausspielung*“ nach **§ 2 Abs 1 GSpG** orientiere, demzufolge es sich bei der „*Ausspielung*“ um ein Glücksspiel handelt, bei dem ein **Unternehmer** (Veranstalter) den Spielern für eine vermögensrechtliche Leistung eine vermögensrechtliche Gegenleistung in Aussicht stellt. Werde eine einmalige Verlosung nicht gewerblich organisiert (und damit nicht der Unternehmensbegriff des § 2 Abs 1 GSpG erfüllt), so unterliege sie nicht dem Glücksspielmonopol, welches aber gleichzeitig auch die Grenze der Strafbarkeit darstelle. MaW: Nicht dem Glücksspielmonopol unterliegende Glücksspiele seien auch nicht nach § 168 StGB strafbar.

Wie dem auch immer sei (eine rasche Klärung dieser Rechtsfrage scheint angesichts bei der Staatsanwaltschaft eingebrachter Sachverhaltsbekanntgaben wahrscheinlich): Eine allfällige Zulässigkeit der Hausverlosungen ließe sich – wenn überhaupt – nur mit ihrer Durchführung im privaten Rahmen argumentieren, sodass **die professionelle Mitwirkung von Rechtsanwälten, Notaren, Maklern oder Immobilienplattformen als jedenfalls unzulässig anzusehen ist. Es sei damit ausdrücklich davor gewarnt, in gewerblicher Absicht auf den Zug der Hausverlosungen aufzuspringen!**

■ Die zivilrechtliche Problematik

Aus Erwerbbersicht kann eine Hausverlosung (abgesehen von der gegenüber Lotterien zwar höheren, aber immer noch sehr geringen Gewinnchance) wohl nur als höchst riskant und problematisch bezeichnet werden:

- Kommt die Verlosung mangels Verkaufs einer definierten Mindestzahl verkaufter Lose nicht zustande, so ist dessen ungeachtet von jedem Teilnehmer am Glücksspiel eine „**Bearbeitungsgebühr**“ von **zumeist 20% des Lospreises** zu tragen.⁴⁾ Ein Risiko, das zur treffenden Bemerkung geführt hat, dass die Hausverlosung ein „Glücks-Glücksspiel“ sei,⁵⁾ weil ja nicht einmal sicher sei, dass sie überhaupt zustande komme.
- **Besichtigungen** der Immobilie sind (angesichts tausender Loskäufer auch wenig verwunderlich) **in aller Regel nicht vorgesehen. Brauchbare Unterlagen** über die Immobilie, insbesondere über den Bau- und energetischen Zustand, über Widmungen, Bewilligungen, Risiken und Haftungen (etwa außerbücherliche Lasten, behördliche Auflagen und Aufträge, etc) sind für gewöhnlich **nicht vorhanden**.
- **Aufklärungen und Informationen** des Gewinners **hinsichtlich der ihn treffenden laufenden Belastungen** (Betriebskosten, öffentliche Abgaben, Erhaltungsaufwand, etc) **erfolgt praktisch nicht**.
- Regelmäßig werden **Gewährleistungsansprüche ausgeschlossen**, was klar gegen § 9 Abs 1 KSchG verstößt und somit gegenüber Konsumenten unzulässig ist. Die Durchsetzung der Gewährleistungsansprüche wird aber auch dadurch erschwert, dass mangels aussagekräftiger Unterlagen die „bedungenen Eigenschaften“ der Immobilie nicht zweifelsfrei festgestellt werden können.
- **Unklarheiten** bestehen nicht zuletzt auch im Hinblick auf die **Verpflichtung** des Gewinners **zur Annahme des Gewinns** und zur **Abwicklung des Geschäfts**.

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand AG in Wien.

Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

- 1) Siehe etwa *Pressl* im Rechts panorama „Die Presse“ v 20. 1. 2009, Seite 10.
- 2) § 168 StGB lautet: „Wer ein Spiel, bei dem Gewinn und Verlust ausschließlich oder vorwiegend vom Zufall abhängen oder das ausdrücklich verboten ist, veranstaltet, oder eine zur Abhaltung eines solchen Spieles veranstaltete Zusammenkunft fördert, um aus dieser Veranstaltung oder Zusammenkunft sich oder einem anderen einen Vermögensvorteil zuzuwenden, ist mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Monaten oder mit Geldstrafe bis zu 360 Tagessätzen zu bestrafen, es sei denn, dass bloß zu gemeinnützigen Zwecken oder bloß zum Zeitvertreib und um geringe Beträge gespielt wird.“
- 3) Siehe etwa *Streit* im Rechts panorama „Die Presse“ v 27. 1. 2009, Seite 8.
- 4) Damit sollen – wenigstens teilweise – die Vermarktungskosten, die Kosten der notariellen Mitwirkung und auch die jedenfalls fällige Glücksspielabgabe in der Höhe von 12% des Gesamtwerts aller aufgelegten Lose abgedeckt werden.
- 5) *Pressl*, aaO.