



# Jahrestagung Hausverwaltung 2019

... Neuerungen und Aktuelles  
im Wohn- & Steuerrecht



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



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



**Mag. (FH) Kruplak**  
Experte für Immobilien  
Hausverwalter



**Ing. Mag. Gruber**  
Experte für Immobilienbesteuerung  
Wirtschaftsprüfer & Steuerberater



**Prof. Mag. Malloth, FRICS**  
Malloth & Partner  
Immobilien-Experte & Jurist



**RA Mag. Richter**  
Immobilienrechts-Experte  
JOKLIK KATARY  
RICHTER Rechtsanwälte



**DI (FH) Troger, MBA**  
Geschäftsführender Gesellschafter  
Rustler Gruppe GmbH



**A. Krenauer, MA**  
Mediatorin  
Immobilienverwaltung Krenauer



**OSiBR DI Markouschek**  
Baurechts-Experte  
MA 37 –  
Baupolizei

13.-14. Mai 2019, Wien

26.-27. Mai 2020 – mit neuem Programm

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



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

Von den Besten lernen.



# Jahrestagung Hausverwaltung 2019

*... Neuerungen und Aktuelles  
im Wohn- & Steuerrecht*

Als erste Anlaufstelle für MieterInnen als auch EigentümerInnen ist es unerlässlich, dass Sie als HausverwalterIn stets über alle gesetzlichen Neuerungen und aktuelle Themen am Laufenden sind. Ebenso ist es – aufgrund des permanenten Umbruchs am österreichischen Immobilienmarkt und den daraus resultierenden Auswirkungen auf die Verwalterbranche – wichtig, sich sein Verwaltungsmandat zu erhalten.

Bereits zum 14. Mal bringen wir Sie auch 2019 im Rahmen unserer – mit Top-ExpertInnen besetzten – Tagung wieder auf den aktuellsten Stand und Sie gewinnen mehr Sicherheit bei täglich auftauchenden Fragen in Ihrem Arbeitsalltag!

Informieren Sie sich über aktuelle Themen, wie Gesetzesvorhaben im Wohnrecht, welche Auswirkungen die Wiener Bauordnungsnovelle hat und welche digitalen Möglichkeiten es gibt um Ihren Organisationsaufwand zu reduzieren. Zu welchen Problemen und Fallstricken kann es bei Betriebskostenabrechnungen kommen, welche verwalterrelevanten Nebengesetze gilt es zu beachten und vieles mehr. Auch der aktuellsten Judikatur wird genügend Platz eingeräumt.

**Nutzen Sie wieder die Gelegenheit mit ExpertInnen und KollegInnen aus Ihrer Branche zu diskutieren! Holen Sie sich im Rahmen unserer Jahrestagung ein kompaktes Wissens-Update und klären Sie Ihre Fragen aus der Hausverwaltungs-Praxis!**

## Ihr ARS Vorteil!

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



## Wer muss informiert sein

- ✓ 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, DI (FH) Troger, MBA

## » Digitalisierung – Welche Dinge sind möglich?

- Hausverwaltungssoftware
- Automatisierte Rechnungsverarbeitung
- Informationsbereitstellung über Webportale
- Einsatz von mobilen elektronischen Geräten
- Automatisiertes Reporting

10.45–12.15 Uhr, A. Krenauer, MA

## » Kommunikation – der Schlüssel zum Erfolg

- Freundliches und souveränes Führen im Gespräch
- Lösungsorientierte Gesprächsführung mit Empathie
- Umgang mit eigenen und fremden Emotionen (Abgrenzung)
- Wir denken mit dem Körper (Embodiment)
- Schriftliche Kommunikation (prägnant, verständlich und wertschätzend)
- Stressbekämpfung durch präventive Maßnahmen (Immo-Coach)
- Unterschied zwischen Hören und Zuhören
- 4 Seiten einer Botschaft (Schulz von Thun)
- Gewaltfreie Kommunikation (Marshall Rosenberg)

13.15–14.45 Uhr, RA Mag. Richter

## » Beschlussfassung im Wohnungseigentum

- Möglichkeiten der Beschlussfassung im Wohnungseigentum
- Abgrenzung ordentliche und außerordentliche Verwaltung
- Aktuelle Fragen der außerordentlichen Verwaltung
- Rechtsprechung zur richtigen Beschlussfassung

15.00–16.30 Uhr, M. Klinger, B.A.

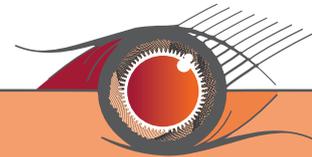
## » Verwalterrelevante Nebengesetze

- Elektrotechnikverordnung
- Heizkostenabrechnungsgesetz
- Winterdienst
- Wiener Wasserversorgungsgesetz
- Wiener Kanalräumungs- und -gebührengesetz
- VO Wien über Haustorsperre und Hausbeleuchtung
- Wiener Baumschutzgesetz
- Wiener Grundsteuerbefreiungsgesetz
- Wiener Feuerpolizeigesetz
- Wiener Feuerpolizeiverordnung
- Wiener Gasgesetz iVm ÖVGW GK-Rintlinien GK 71 und GK 72

16.35–18.00 Uhr, OSiBR DI Markouschek

## » Wiener Bauordnung

- Erhaltungspflicht von Gebäuden gem. Wiener Bauordnung
- Duldungspflicht
- Dokumentationspflicht
- Bauordnungs-Novelle 2018



## Die ExpertInnen aus Recht, Steuern und Praxis ...

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).

Alexandra Krenauer, MA

Seit 1992 bei der Immobilienverwaltung Mag. Christian Krenauer GmbH als behördlich geprüfte, konzessionierte Immobilienverwalterin und Prokuristin tätig; zertifizierte Business- und Wing-Wave-Coach; selbständige, akademische und eingetragene Wirtschaftsmediatorin; abgeschlossenes Masterstudium in Mediation und Konfliktregelung; Lektorin an der Fachhochschule Wien für Immobilienwirtschaft; Mitautorin des Fachbuches „Immobilienverwaltung in der Praxis“.

RA Mag. Daniel Richter

Rechtsanwalt bei Joklik Katary Richter Rechtsanwälte mit Tätigkeitsschwerpunkten im Miet- und Immobilienrecht; begleitet Mandanten regelmäßig bei der Entwicklung von Immobilienprojekten im Altbau und bei Dachausbauten als Berater und Treuhänder; Autor von Fachpublikationen im Mietrecht, trägt regelmäßig zu immobilienrechtlichen Themen vor u. a. an der Universität Wien, der Donau Universität Krems, der FH Wiener Neustadt und bei der ARS.

Michael Klinger, B.A.

Immobilientreuhänder und Geschäftsführer der KLINGER Immobilien GmbH; allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien; FH-Lektor; Fachvortragender; Mitglied der Prüfungskommission der Fachgruppe Wien für Vermögens- und Immobilientreuhänder; Herausgeber und Mitautor „Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis“ sowie Mitautor „Praktische Immobilienbuchhaltung“.

OSiBR DI Guido Markouschek

Seit 2013 Technischer Direktor der Baubehörde Wien und Leiter der Fachgruppen der Magistratsabteilung 37; davor mehrjährige Tätigkeit in der Privatwirtschaft im Bauwesen; Mitarbeiter im Österreichischen Institut für Bautechnik (OIB) und Vortragender an der Verwaltungsakademie der Stadt Wien sowie an diversen Fortbildungsinstituten; Studium der Kulturtechnik an der Universität für Bodenkultur.

# Ihr Programm – 2. Tag

8.45–10.15 Uhr, Doz. (FH) Mag. Kothbauer

## » Aktuellste Judikatur zum Wohnrecht

- Mietrecht
- Neues zum Richtwertmietzins
- Anforderungen an Befristungsabreden
- Eintritt in Mietverhältnisse
- Kündigung wegen Nichtverwendung, Untervermietung, touristischer Nutzung etc.
- Wohnungseigentum
- Voraussetzungen für Widmungsänderungen und bauliche Änderungen
- Gewährleistung im WE – Wer ist anspruchsberechtigt, wie werden Ansprüche durchgesetzt?
- Gerichtliche Abberufung des Verwalters/der Verwalterin
- Gerichtliche Festsetzung von Aufteilungsschlüsseln und Abrechnungseinheiten

10.30–12.00 Uhr, Prof. Mag. Malloth, FRICS

## » Aktuelle Gesetzesvorhaben im Wohnrecht vor dem Hintergrund der aktuellen höchstgerichtlichen Judikatur

- Aktueller Stand der rechtspolitischen Diskussion
- Gesetzesvorhaben in der Legislaturperiode
- Mietzinsbildung vs. Erhaltungspflichten
- Anstehende Änderungen im MRG
- Neuregelungen im WEG
- Novellierung des WGG

13.00–14.30 Uhr, WP/StB Ing. Mag. Gruber

## » Aktuelles im Immobiliensteuerrecht

- Highlights aus den Einkommensteuerrichtlinien
- Steuerliche Liebhaberei - Wie erstelle ich eine Prognoserechnung für das Finanzamt?
- Vorsteuerberichtigung - Definition Großreparaturen
- Schenkung – Fruchtgenussvereinbarung
- Mietvertrag – Fallstricke für den Bereich der Umsatzsteuer

14.45–16.15 Uhr, Mag. (FH) Kruplak

## » Abrechnung von Betriebskosten bei Vermietung im Teil- und Nichtanwendungsbereich des MRG – Probleme und Fallstricke in der Praxis

- Unterschiede Betriebskosten Teil- und Nichtanwendungsbereich MRG: Betriebskosten Vollanwendung MRG
- Anforderungen an die Vereinbarung der Betriebskosten im Teil- und Nichtanwendungsbereich des MRG - Fallstricke und Problembereiche in der Praxis
- Vereinbarung der Betriebskosten des § 21 MRG („Betriebskosten-Katalog“) - Ist dies sinnvoll?
- Überwälzung der Rücklage als Betriebskosten bei vermieteten Neubau-Anlegerwohnungen - Ist dies zulässig?
- Abrechnungsbeispiele für BK-Abrechnung vermietetes Einfamilienhaus + vermietete Anlegerwohnung
- Neueste Judikatur
- Checkliste für die Betriebskosten-Abrechnung

Doz. (FH) Mag. Christoph Kothbauer

online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh; umfangreiche Aktivitäten als Konsulent und Vortragender; Lehrtätigkeit an Universitäten und Fachhochschulen; 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.

Prof. Mag. Thomas Malloth, FRICS

Allgemein beedeter und gerichtlich bestellter Sachverständiger; geschäftsführender Gesellschafter der Malloth & Partner Immobilien GmbH und Co KG, Mitglied des Fachverbandsausschusses Immobilien Österreich und des Fachgruppenausschusses Wien; Lehrbeauftragter an mehreren Universitäten; Initiator des Verwalter-Assistenten in Österreich; Mitglied des Bundesdenkmalbeirates.

WP/StB Ing. Mag. Stefan Gruber

Steuerberater und beedeter 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 Wirtschaftstreuhänder engagiert; Lehrbeauftragter an der TU Wien sowie am Juridicum der Universität Wien und Vortragender bei der Kammer der Wirtschaftstreuhänder.

Mag. (FH) Hannes Kruplak

Wohnrechtsexperte und langjähriger Vortragender im Immobilienbereich; zertifizierter Gebäudesicherheits- und Sichtprüfer gem. ÖNORM B 1300 und B 1301; vormals Prokurist und Leiter Hausverwaltung bei einer Gemeinnützigen Bauvereinigung; Fachbuchautor im wohnrechtlichen Bereich.

# Die ARS Jahrestagung

## 1. Tag

9.00–10.30 Uhr, DI (FH) Troger, MBA

» Digitalisierung – Welche Dinge sind möglich?

10.45–12.15 Uhr, A. Krenauer, MA

» Kommunikation – der Schlüssel zum Erfolg

13.15–14.45 Uhr, RA Mag. Richter

» Beschlussfassung im Wohnungseigentum

15.00–16.30 Uhr, M. Klinger, B.A.

» Verwalterrelevante Nebengesetze

16.35–18.00 Uhr, OStBR DI Markouschek

» Wiener Bauordnung

## 2. Tag

8.45–10.15 Uhr, Doz. (FH) Mag. Kothbauer

» Aktuellste Judikatur zum Wohnrecht

10.30–12.00 Uhr, Prof. Mag. Malloth, FRICS

» Aktuelle Gesetzesvorhaben im Wohnrecht vor dem Hintergrund der aktuellen höchstgerichtlichen Judikatur

13.00–14.30 Uhr, WP/StB Ing. Mag. Gruber

» Aktuelles im Immobiliensteuerrecht

14.45–16.15 Uhr, Mag. (FH) Kruplak

» Abrechnung von Betriebskosten bei Vermietung im Teil- und Nichtanwendungsbereich des MRG – Probleme und Fallstricke in der Praxis

## Empfohlene weiterführende Seminare

### *Jahrestagung Immobilienrecht 2019*

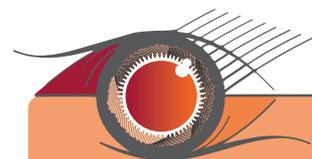
Doz. (FH) Mag. Kothbauer, Mag. Pfeiffer, Bakk. LL.M., RA Dr. Etzersdorfer u. a. von 04.–05. Juni 2019, Wien

### *Zertifizierter Objektsicherheitsprüfer für Wohngebäude*

DI Zowa, DI Vanek, Ing. Riemer, MSc u. a. von 20. Februar – 08. März 2019, Wien u. v. m.

### *Fachtagung Gebäudesicherheit*

DI Zowa, Mag. Dr. Popper, Doz. (FH) Mag. Kothbauer am 06. März 2019, Wien



Überblick  
Themen, Timings & Experten



# Jahrestagung Hausverwaltung 2019

## Termine



## Ort

**13.-14. Mai 2019**  
**26.-27. Mai 2020**

9.00-18.00 / 8.45-16.15 Uhr  
mit neuem Programm

1010 Wien, ARS Seminarzentrum, Schallautzerstraße 2-4  
1010 Wien, ARS Seminarzentrum, Schallautzerstraße 2-4

## Ihre Investition / Ermäßigungen / Frühbucherbonus

€ 920,- exkl. USt.

€ 80,- Frühbucherbonus bis 08. April 2019 für eine Person eines Unternehmens

12 % (per TN) ab 5 TeilnehmerInnen eines Unternehmens

10 % (per TN) ab 3 TeilnehmerInnen eines Unternehmens

Ermäßigungen, Rabatte, Frühbucherbonus etc. sind nicht addierbar und werden von Rechnungs-Bruttobetrag in Abzug gebracht!

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 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 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.

Sollten Sie spezielle Bedürfnisse (Barrierefreiheit, Lebensmittelunverträglichkeiten etc.) haben, geben Sie uns diese bitte bekannt. Irrtümer und Preisänderungen vorbehalten.

*Jetzt  
anmelden!*

**13.-14. Mai 2019, Wien**

**26.-27. Mai 2020, Wien - mit neuem Programm**

Sie können an den angeführten Terminen nicht teilnehmen?

Bestellen Sie die Seminarunterlagen je nach Verfügbarkeit zu einem vergünstigten Preis! Kontaktieren Sie uns!

### TeilnehmerIn

Name / Vorname / Titel

Aufgabenbereich / Abteilung

E-Mail / Tel. / Mobil

**Sie haben Fragen zu unseren Veranstaltungen?**

Gerne beraten wir Sie individuell!

Inhalt / Konzeption: Susanne Jäckel  
Projektorganisation: Gudrun Sochor, MA

office@ars.at oder +43 1 713 80 24-17

### Unternehmen

Beschäftigte ■ bis 100 ■ 100-200 ■ über 200

Firma

Adresse

E-Mail für Rechnungsversand

Tel. / Fax / Mobil

Datum

Unterschrift

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



ARS ist ÖCERT-Qualitätsanbieter!