



## Wärmewende auf Schleuderkurs

Seite 4

ESG in der Immobilienwirtschaft

Seite 8

Green Lease – der nachhaltige Mietvertrag

Seite 10

### Helvetia ImmoSchutz

helvetia.at

Sicherheit nach Maß  
für Ihre Immobilie.

einfach. klar. helvetia  
ihre Schweizer Versicherung

Wir bewerten Immobilien.

ehl.at

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**



# Sie haben den Plan fürs Bauen. Wir haben den Plan fürs Finanzieren.

Vom Ankauf oder der Errichtung bis zur Sanierung und Verwaltung – unsere Spezialist:innen unterstützen Sie in jeder Phase Ihres Immobilien-Projekts. Wir helfen, Ihre Pläne effizient umzusetzen, damit Sie Ihre Ziele rasch erreichen.



Mag. Roman Eisenmagen  
Leiter Gewerblicher Wohnbau  
Tel 05 0100 - 11376  
[roman.eisenmagen@erstebank.at](mailto:roman.eisenmagen@erstebank.at)



Dr. Gabriela Hauer  
Leiterin Projektfinanzierungen  
Wohnbau  
Tel 05 0100 - 13284  
[gabriela.hauer@erstebank.at](mailto:gabriela.hauer@erstebank.at)

## Liebe Kolleginnen und Kollegen!



Das EWG ist tot, es lebe das EWG (EWP). In wirtschaftlich stürmischen Zeiten wäre eines vor allem wünschenswert: Rechtssicherheit. Leider wird diese weder durch den Gesetzgeber noch durch die mäandernde Judikatur gewährleistet. Im Bereich Erneuerbare Wärme/Dekarbonisierung/thermische Sanierung ist jedenfalls die Aufbruchstimmung und Motivation von Eigentümern und Eigentümergemeinschaften fast völlig zum Erliegen gekommen. Andererseits bricht eine neue Regulierungswut in Form von EU-Taxonomie und ESG auf die Immobilienwirtschaft ein. Diese Ausgabe der News fasst Beiträge dazu vom höchst erfolgreichen, großartigen 10. ÖVI Verwaltertag in Salzburg zusammen. Das neue Whistleblower-Schutzgesetz rundet den regulatorischen Rahmen ab: gilt

ab 17. Dezember 2023 für Unternehmen ab 50 Mitarbeiter und Maklerunternehmen jeder Größe (jedoch nicht, wenn Einzelunternehmen!).

Wir wünschen eine spannende Lektüre und bereits jetzt frohe Festtage und einen guten Rutsch!

Georg Flödl, MA  
Präsident ÖVI

MMag. Anton Holzapfel  
Geschäftsführer ÖVI

# INHALT

### COVERSTORY

- 4** Wärmewende auf Schleuderkurs

### KOMMENTAR

- 8** ESG – Die neuen Vorgaben der EU für die nicht-finanzielle Berichterstattung

### KOMMENTAR

- 9** ESG Regulatorik – die Berichtspflicht nach CSRD

### KOMMENTAR

- 10** Green Lease – der nachhaltige Mietvertrag

### KOMMENTAR

- 13** Taxonomie im Zinshaus

### JUDIKATUR

- 14** Aktuelles aus der Judikatur zum Mietrecht

### JUDIKATUR

- 16** Aktuelle Judikatur zur Liegenschaftsverwaltung im WE

### JUDIKATUR

- 19** Verletzung von Informationspflichten – Haftungsfalle für den Immobilienmakler

### EVENTS

- 20** Verwaltertag 2023 – Dabei sein ist alles!

### EVENTS

- 22** Innovationchallenge 2023

### AKTUELLES

- 25** Whistleblower-Schutzgesetz

### AKTUELLES

- 26** Anhebung der Mindestrücklage ab 1.1. 2024

- 29** ÖVI INTERN

- 30** SEMINARE

## IMPRESSUM

### Herausgeber, Medieninhaber und Verleger:

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft

1070 Wien, Mariahilfer Straße 116/2.OG/2

Telefon: (01) 505 48 75 • Fax: (01) 505 48 75-18 • www.ovi.at

**Redaktion:** Mag. Karin Sammer, MMag. Anton Holzapfel

**Grafisches Konzept:** Bernhard Jobst • www.visionmedia.at

**Grafische Umsetzung:** dolezal:media • www.dolezal.cc

**Herstellung:** Print Alliance HAV Produktions GmbH • www.printalliance.at

**Offenlegung gem. § 24 Mediengesetz:** ÖVI:news erscheinen viermal jährlich als unabhängige, überparteiliche Information des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft in Druckform. **Für den Inhalt verantwortlich:** MMag. Anton Holzapfel. **Druck- und Herstellungsort:** Bad Vöslau. Namentlich gekennzeichnete Artikel müssen nicht die Meinung der Redaktion wiedergeben. Die Redaktion behält sich vor, Beiträge zu kürzen.

**Bildnachweise:** Adobe Stock: Cover, S. 15, S. 17; Doris Wild: S. 8, S. 9, S. 10, S. 13, S. 14, S. 16, S. 20, S. 21; Pexel-petr\_ganaj: S. 15



# Wärmewende auf Schleuderkurs

*Ein Schritt vor, zweite Schritte zurück auf dem Weg in die Klimaneutralität: Die Verhandlungen für ein bundesweites Regelwerk für den Ausstieg aus Öl und Gas in bestehenden Gebäuden sind gescheitert. Einen verpflichtenden Heizungstausch wird es nicht geben, stattdessen sollen Förderungen zum Umstieg motivieren. Soll das schon alles gewesen sein?*

VON KARIN SAMMER

2023 wird ein Rekordjahr, wobei es nichts zu gewinnen gibt: Der Juli war der heißeste Monat, der Sommer der heißeste der österreichischen Messgeschichte, ebenso die Temperaturen, die in den Herbstmonaten September und Oktober gemessen wurden, dies wurde unlängst vom Europäischen Erdbeobachtungszentrum Copernicus bestätigt. Global ist es bereits jetzt im Durchschnitt um mehr als 1,4 Grad wärmer als vor der Industrialisierung.

Während die Dringlichkeit ehrgeiziger Klimamaßnahmen unverändert hoch ist, scheinen die politischen Kräfte, die in Sachen Klimaschutz eine breite Allianz benötigen, zunehmend zu schwinden.

## Das EWG ist tot – es lebe das EWG

Mehr als zwei Jahre wurde lautstark ein Gesetzesvorhaben angekündigt, das den Aus-

stieg aus fossilen Energieträgern in der Raumwärme festlegen sollte. Seit Mitte Oktober steht nun fest: Die Verhandlungen zum erneuerbare-Wärme-Gesetz, mit dem ein bundesweites Regelwerk für den Ausstieg aus Öl und Gas in bestehenden Gebäuden geschaffen werden sollte, sind gescheitert. Für einen verpflichtenden Heizungstausch reichte der politische Konsens nicht.

Zu Jahresbeginn standen Klimaschutzmaßnahmen noch vor anderen Vorzeichen. Hohe Energiepreise und die allgemeine Angst vor einer Gasknappheit und die damit verbundene Sorge, dass die Heizungen im Winter kalt bleiben könnten, ließ die Telefone von Hausverwaltungen, Energieberatungen und Professionisten heiß laufen, was der Wärmewende kurzfristig Rückenwind verschaffte. Schon bald trübte sich die politische Groß- →

wetterlage ein, die hohen Energiepreise, Zinsanstiege und eine Rekordinflation etc. belasteten die Haushalte zunehmend. Im Frühjahr etwa flog dem deutschen Wirtschaftsminister Habeck das deutsche Pendant zum EWG, gegen das in den Medien stark kampagnisiert wurde, um die Ohren. Schließlich wurde es nur in einer stark abgeschwächten Form beschlossen.

Das erklärte Ziel, bis 2040 klimaneutral in der Wärmeversorgung zu sein, erscheint auch unter günstigsten Voraussetzungen als ambitioniert. Die konkrete inhaltliche Ausgestaltung des Gesetzesentwurfs rief schnell Kritik von vielen Seiten hervor. Unterschätzt wurde auch die Komplexität, die eine Verpflichtung zur Stilllegung oder Zentralisierung an anderen Stellen auslöst. Die Immobilienwirtschaft hat von Anfang an klargemacht, dass es jedenfalls auch zusätzlicher wohnzivilrechtlicher Begleitmaßnahmen bedarf, um die angepeilten Ziele auch nur ansatzweise umsetzen zu können.

Mitte Oktober fand das politische Ping Pong Spiel um das EWG, ein abruptes Ende. Aus dem Erneuerbare-Wärme-Gesetz wurde ein Erneuerbare-Wärme-Paket: Förderungen statt Verbote, lautete die Devise. Nach viel Widerstand und Kritik im Bereich der Bestandsgebäude setzte man nicht weiter auf Verbote, sondern auf großzügige Förderungen, um einen Heizungsumstieg anzuregen, hieß es bei der Vorstellung des Konjunkturpakets.

Vom Großprojekt EWG der Bundesregierung blieb nur wenig übrig: Angekündigt wurde ein Einbauverbot ab 2024 von Gasheizungen im Neubau (wie es bereits für Ölheizungen gibt). Im Bestand wird es bis auf weiteres keine Verpflichtung zum Ausstieg aus fossilen Energieträgern geben. Üppige Förderungen sollen aber den Heizungsumstieg wirtschaftlich attraktivieren: Drei Milliarden Euro sind für erneuerbare Energien und Sanierungsmaßnahmen reserviert.

Die Streichung der UST auf PV-Anlagen soll Privatpersonen den Förderdschungel ersparen. Details werden noch verhandelt.

In der Immobilienwirtschaft zeigt man sich vielerorts zwar erleichtert, dass ein verpflichtender Heizungstausch wie in der im Ministerialentwurf vorgeschlagenen Form nicht umgesetzt wurde, aber reichen höhere Förderungen allein aus, um eine Transformation des Gebäudebestands auf klimaneutrale Wärmeversorgung auf Schiene zu bringen?

Mit Förderungen allein wird die Wärmewende wohl nicht zu stemmen sein. Das veranschaulichen auch die aktuellen Förderzahlen: Diese haben sich bereits innerhalb eines Jahres nahezu halbiert. Mit Stand September 2022 wurden bei der Bundesförderung rund 48.500 Förderanträge gestellt, ein Jahr später (Stand 30. Oktober 2023) waren es nur mehr 25.700 Anträge.

Ob der mehrgeschossige Bestandsbau von höheren Fördersätzen, wenn sie denn kommen, profitieren wird können, ist überdies fraglich. Sanierungsvorhaben benötigen lange Vorlaufzeiten, da ziehen schon mal einige Jahre ins Feld. Ob die angekündigten Fördermittel dann noch abrufbar sind, steht in den Sternen.

Das Ziel bleibt zwar das Gleiche, aber der Weg dorthin wird nicht einfacher. Zurückgeblieben ist gewissermaßen ein Scherbenhaufen. Viele Projekte haben ob der ungewissen Entwicklung die Stopptaste gedrückt und warten einmal ab. Die Stadt Wien will weiterhin an ihrem Vorsatz, bis 2040 klimaneutral zu sein, festhalten und prüft derzeit die Optionen, auf Landesebene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen festzulegen.

Dass die Bundesländer jeweils eigene Heizverbote festlegen, erscheint aus heutiger Sicht eher unwahrscheinlich. Will man den Umbau der Wärmeversorgung im Gebäudebestand voranbringen, wird noch an verschiedensten Stellschrauben gedreht werden müssen. Schlanke öffentlich-rechtliche Leitplanken sowie steuerliche Anreize werden ebenso erforderlich sein wie eine Anpassung der wohnzivilrechtlichen Rahmenbedingungen, die Vermietern oder auch Eigentümergemeinschaften, die

eine Heizungsumstellung auf erneuerbare Energieträger initiieren wollen, eine Umsetzung bzw. Durchsetzung dieser Maßnahmen gegenüber einzelnen Mietern oder Eigentümern unter planbaren und vor allem rechtssicheren Rahmen ermöglicht. Das geht über die reine Duldungsfrage hinaus und wird sich auch auf eine Anschlussverpflichtung des Nutzers an die gemeinsame Wärmeversorgung erstrecken müssen, wenn Zentralisierungen umgesetzt und die Aufrechterhaltung von Parallelsystemen oder ein Fleckerlteppich an Heizungen vermieden werden soll. Klimaschutzmaßnahmen sollten in den Wohnrechtsmaterien eine vorrangige Behandlung, gewissermaßen eine Busspur erhalten, um die Umsetzung zu erleichtern. Der ÖVI hat in einer Arbeitsgruppe bereits Vorschläge erarbeitet, wie der Wohnrechtsgesetzgeber zumindest für unterstützende Rahmenbedingungen sorgen könnte.

Es gibt also noch viel zu tun. Vor dem EWG ist nach dem EWG. →

#### Einsparungen beim Energieverbrauch

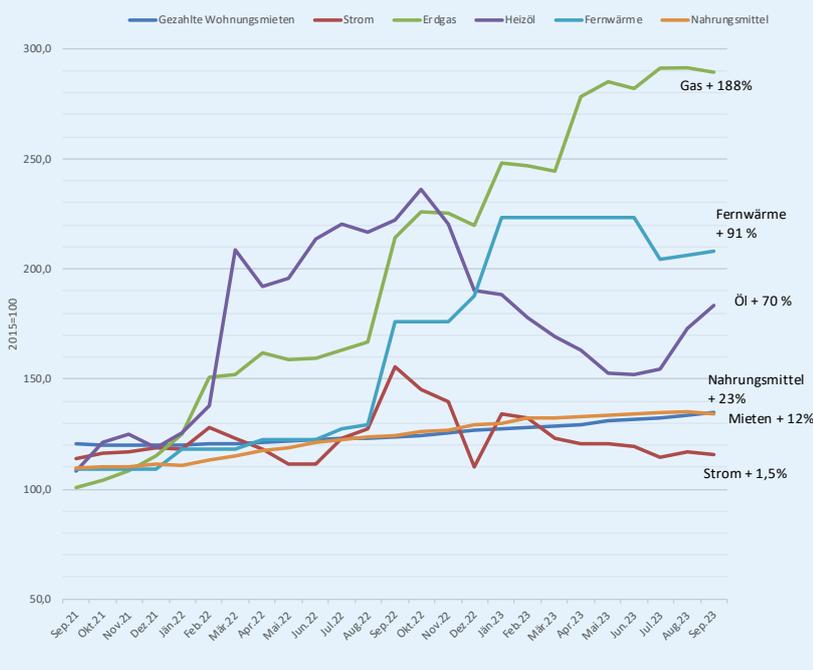
Österreichs private Haushalte haben im letzten Jahr um 15 % weniger Energie verbraucht, weil deutlich weniger geheizt wurde als noch im Jahr davor. Dies ist neben den massiv gestiegenen Energiepreisen vor allem der wärmeren Witterung zuzuschreiben, wie aus der aktuellen Energiebilanz der Statistik Austria hervorgeht.

Der Einsatz von Heizöl extraleicht bei den Privathaushalten sank um etwa 14 % auf 35 PJ. Der Rückgang geht sowohl auf den geringeren Heizenergiebedarf zurück (Heizgradsummen 2022: -13 %) als auch auf den vermehrten Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energieträger. Erdgas wurde neben der verringerten Nachfrage in den Privathaushalten als Heizenergie-träger (-18 % auf 55 PJ) auch in der Industrie für die Erzeugung von Prozesswärme (-7 % auf 107 PJ) in geringerem Ausmaß eingesetzt. Bei den erneuerbaren Energieträgern ging der Verbrauch, der Entwicklung der Heizgradsummen folgend, gegenüber dem Vorjahr um 7 % auf 181 PJ zurück. Deutlich sichtbar wird der Rückgang vor allem beim Einsatz von Brennholz (-20 % auf 54 PJ) sowie von Holzpellets (-17 % auf 18 PJ).

Die Stromproduktion aus Wasserkraft ist gesunken, bei der Nutzung von Umgebungswärme durch Wärmepumpen (+10 % auf 20 PJ) und elektrischer Energie aus Fotovoltaik (+36 % auf 14 PJ) waren hingegen hohe Zuwachsraten zu verzeichnen.

Quelle: Statistik Austria

## Preisentwicklung Energiekosten, Mieten, Nahrungsmittel 09/2021 - 09/2023



Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung

Kategorie VPI Basis 2015	Änderung im letzten Jahr (Basis September 2022 bis September 2023) in %	Änderung in den letzten 2 Jahren (September 2021 bis September 2023) in %
Gezahlte Wohnungsmieten	8,9%	11,9%
Instandhaltung und Reparatur der Wohnung	8,9%	25,8%
Strom	-25,8%	1,5%
Erdgas	35,1%	187,6%
Flüssige Brennstoffe	-17,3%	69,8%
Fernwärme	18,5%	90,9%
Restaurants, Cafés und dergleichen	11,4%	22,9%
Nahrungsmittel	8,0%	22,6%
VPI insgesamt	6,0%	17,3%

Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung

## Entwicklung Energiekosten, Mieten und Nahrungsmittel

Im Jahresvergleich lagen die Preise für Haushaltsenergie insgesamt wieder knapp unter dem Niveau von 2022. Im Zweijahresvergleich bleibt Energie aber durchgängig sehr teuer, was auf die stark gestiegenen Preise für Erdgas, Fernwärme, Brennholz und Heizöl zurückzuführen ist. Die Preisentwicklung der einzelnen Energieträger über die letzten zwei Jahre zeigt ein bizarres Bild: Die Kosten für Gas haben sich in den letzten beiden Jahren um 187 % erhöht, Fernwärme um 90 %, Heizöl um 70 %. Die Kosten für Strom haben im laufenden Jahr 2023 verglichen mit dem Vorjahr kontinuierlich abgenommen und lagen im September dieses Jahres ein Viertel unter jenen im Vorjahr. Bei Gas zeichnet sich ein solches Bild indessen nicht ab – hier liegen die Kosten auch im Jahresvergleich immer noch sehr hoch.

Nahrungsmittel haben sich im Zweijahresvergleich um 23 % verteuert und liegen etwa gleich auf mit der Teuerung bei Restaurantbesuchen. Interessant auch: Die gezahlten Mieten, die in den VPI eingehen, haben sich im Zweijahresabstand um 12 % verteuert. Hier ist allerdings der umgekehrte Trend beobachtbar: während bei vielen Vergleichsgruppen die Anstiege 2023 sukzessive abnehmen, ziehen nun die Mieten nach. ◆

## BUCHTIPP

TICHY/FUHRMANN

### Handbuch ESG-Berichterstattung

CSRD/ESRS erstmals in deutscher Sprache

Das Handbuch bietet einen umfassenden Überblick über die aktuellen Anforderungen, Entwicklungen und Trends in der ESG-Berichterstattung und geht auf die wichtigsten Rahmenbedingungen und Gesetze, die Unternehmen bei der ESG-Berichterstattung beachten müssen, ein.



# Wir wünschen frohe Weihnachten

Mit Abdichtungen & Beschichtungen  
von WestWood erleben  
Sie keine unerwarteten  
Überraschungen.



# ESG – Die neuen Vorgaben der EU für die nicht-finanzielle Berichterstattung

*Ab 2024, also schon nächstes Jahr, werden vor allem große börsennotierte Unternehmen durch die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) verpflichtet, ihre Jahresberichterstattung um einen nicht finanziellen Teil im Bereich Nachhaltigkeit zu ergänzen. Die Environment Sustainability Reporting Standards (ESRS) geben dabei die Inhalte genau vor.*

VON ALEXANDER REDLEIN



ao.Univ.Prof. Dr. Alexander REDLEIN, TU Wien

In erster Linie werden fast alle großen börsennotierten Unternehmen Kennzahlen im Bereich Energie- und Wasserverbrauch erheben und berichten müssen. In den folgenden Jahren fallen auch kleinere Unternehmen unter diese Regelungen. Dazu müssen die Verbrauchsdaten der Immobilien selbst, aber auch die der Nutzer\*innen jahresgenau erhoben werden. Dann müssen aus den Grundwerten die Summe pro Energieform und bei der Energie auch die CO<sub>2</sub> Äquivalente berechnet werden. Zusätzlich müssen Maßnahmen für die Senkung der CO<sub>2</sub> Emissionen erarbeitet und umgesetzt werden. Ziel ist es, in Österreich bis 2040 CO<sub>2</sub> neutral zu sein. Daher sind entsprechende Maßnahmen von den Eigentümer\*innen zu definieren und umzusetzen.

Die Datenerfassung in diesem Bereich muss neuen Qualitätsanforderungen entsprechen. Der Zählerwert muss von der Erfassung bis zur Speicherung und zur Berechnung von Kennzahlen wie ein Finanzbuchhaltungsbeleg behandelt werden. So wie bei Betriebskosten-Rechnungen müssen die Daten rechtzeitig, richtig und vollständig erfasst werden und die Belege aufbewahrt werden, etc.

Um diese erweiterte Berichterstattung abdecken zu können, die Maßnahmen zu definieren und umzusetzen, werden die Immobilienbesitzer\*innen externe Dienstleister\*in-

nen beschäftigen müssen, da diese Aufgaben einen nicht unerheblichen Aufwand darstellen und vor allem spezifisches Immobilienwissen voraussetzen. Meiner Ansicht nach ist das eine große Chance für Immobiliendienstleister\*innen im Hinblick auf zusätzliche und bezahlte Leistungen. Wenn es sich um nur wenige Immobilien handelt, können die Werte manuell zu einem »ESG Beiblatt« zusammengefasst werden. Bei größeren Portfolios wird auch eine automatische Messung zB durch das Nachrüsten von IoT Messgeräten, zur Unterstützung herangezogen werden. Diese können nicht nur die Messwerte zur Verfügung stellen, sondern auch dabei helfen, Unregelmäßigkeiten wie Wasserrohrbrüche zu erkennen. Damit können nicht nur Schäden vermieden, sondern auch der Erfolg von Optimierungsmaßnahmen nachgewiesen werden. Es ist immer sicherzustellen, dass sowohl die Messeinrichtung, die Datenübertragung aber auch die Speicherung und Berechnung der Daten den oben beschriebenen Qualitätsanforderungen entsprechen.

So kann nicht nur der Umwelt, sondern auch den Eigentümer\*innen bei der Umsetzung der neuen gesetzlichen Anforderungen geholfen werden. Bei Fragen stehen Einrichtungen wie das IFM der TU Wien im Rahmen der Forschungstätigkeit und dem Technologietransfer gerne zur Verfügung. ♦



Timur Jelinek, Eva Aschauer, Alexander Redlein, Doris Wirth und Udo Weinberger diskutieren am Verwaltertage über die Auswirkungen von ESG-Regulatorien auf Immobilienverwaltungen

## ESG Regulatorik – die Berichtspflicht nach CSRD

Von der Verpflichtung zur Nachhaltigkeitsberichterstattung werden künftig immer mehr Unternehmen direkt betroffen sein. Aber auch indirekt kommt bald kein Unternehmen und auch kein Dienstleister in der Immobilienbranche mehr an ESG-Themen vorbei.

Von Eva Aschauer



Eva Aschauer, MRICS, Head of ESG, tpa

Die Grundlage für die nunmehr kommende, ausgeweitete verpflichtende Nachhaltigkeitsberichterstattung ist die CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Diese Richtlinie wurde am 14. Dezember 2022 von der EU veröffentlicht und verpflichtet Unternehmen zur Berichterstattung über bestimmte Nachhaltigkeitsinformationen. Im Vergleich zur bisher geltenden NFRD (Non Financial Reporting Directive), die in Österreich durch das NaDiVeG umgesetzt ist, kommt es durch die CSRD sowohl zu einer inhaltlichen Erweiterung, als auch zu einer Ausweitung des Anwendungsbereichs der nichtfinanziellen Berichtspflicht. Ab 2025 werden zusätzlich zu den nach NaDiVeG verpflichteten Unternehmen, außerdem große Unternehmen berichtspflichtig – konkret Unternehmen, die 2 der 3 Größenkriterien nach §221 UGB erfüllen:

- ◆ Bilanzsumme größer als EUR 20 Millionen,
- ◆ Nettoumsatzerlöse größer als EUR 40 Millionen,
- ◆ Zahl der Beschäftigten größer als 250.

Ab 2026 sind börsennotierte KMUs, kleine und nicht komplexe Kreditinstitute sowie firmeneigene Versicherungsunternehmen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung nach CSRD verpflichtet (Kleinstunternehmen sind davon ausgenommen). Auch für Unternehmen aus Drittländern sind Kriterien für die Berichtspflicht festgelegt. Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass von der EU im Oktober ein Entwurf für einen delegierten Rechtsakt veröffentlicht wurde, in dem eine Erhöhung der Kennzahlen Bilanzsumme und Umsatzerlöse vorgeschlagen wird.

Nach der CSRD zur Nachhaltigkeitsberichterstattung verpflichtete Unternehmen müssen künftig im Lagebericht des Jahresabschlusses nach standardisierten Kriterien, ESRS (European Sustainability Reporting Standards), diverse Informationen über ihre wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen hinsichtlich ökologischer, sozialer und Governance Nachhaltigkeitsthemen offenlegen. Die ESRS liegen derzeit als Entwürfe, in Form einer delegierten Verordnung zur CSRD vor und sind in zwei cross-cutting Standards (ESRS 1, ESRS2), 10 themenspezifische Standards und sektorspezifische Standards unterteilt. Die themenspezifischen ESRS umfassen 5 Standards zur Umwelt (E1–E5), gefolgt von 4 sozialen Standards (S1–S4) und einem Standard zum Thema Governance (G1). Als Grundlage dienen die Entwürfe der Europäischen Kommission von 31. Juli 2023. ◆

### Übersicht der ESRS (auf Basis der „final Drafts“ vom 31.07.2023).



Standard	Inhalt
<b>Generelle Standards</b> ESRS 1: Allgemeine Anforderungen ESRS 2: Allgemeine Angaben	Allgemeine Anforderungen, Anforderungen zur Strategie, Unternehmenspolitik und Wesentlichkeitsanalyse
<b>Themenbezogene Standards</b> Umwelt (E1-E5) E1: Klimawandel E2: Umweltverschmutzung E3: Wasser- und Meeresressourcen E4: Biologische Vielfalt und Ökosysteme E5: Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft Sozial (S1-S4) S1: Eigene Belegschaft S2: Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette S3: Betroffene Gemeinschaften S4: Verbraucher und Endnutzer Governance (G1) G1: Unternehmenspolitik	Angabepflichten auf allgemeiner Ebene Management von Auswirkungen, Risiken und Chancen Parameter und Ziele
<b>Sektorspezifische Standards</b>	vorerst verschoben seitens EU

# Green Lease – der nachhaltige Mietvertrag

*Schon mal etwas von »Green Lease« gehört? Damit sind »grüne Mietverträge« gemeint, die eine nachhaltige Nutzung und einen nachhaltigen Betrieb von Gebäuden unterstützen sollen. Aber können solche Klauseln halten, was sie versprechen?*

Noch sind »Green Leases« in Österreich kaum verbreitet, werden zunehmend aber von institutionellen Investoren nachgefragt, für die ESG-Kriterien für die Zertifizierung von »Green Buildings« oder im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsberichterstattung eine Rolle spielen. Die Grundintention von sogenannten »Green Lease«-Mietvertragsklauseln ist schnell erklärt: Der Mieter soll zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung und der Vermieter zu einer möglichst nachhaltigen Bewirtschaftung veranlasst werden, denn eine nachhaltige Nutzung einer vermieteten Immobilie erfordert die Zusammenarbeit von Eigentümer und Nutzer. Im Wesentlichen sind Green Lease Vereinbarungen Standardmietverträge, die um einige Nachhaltigkeitsklauseln ergänzt werden.

Typische Themenfelder sind etwa Regelungen zur nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietgegenstandes im laufenden Betrieb (zB Einsatz energiesparender Leuchtmittel, umweltschonender Reinigungsmittel), Reduktion von Abfällen, Verbräuchen und Emissionen oder Einverständniserklärungen für Durchführung von ökologischen oder klimafreundlichen Maßnahmen zur Effizienzsteigerung (zB den Wechsel des Heizsystems auf erneuerbare Energieträger) oder sonstige Baumaßnahmen. Ein weiterer zentraler Punkt sind Vereinbarungen über die Erfassung und den Austausch von Daten, wie etwa Reporting-Vereinbarungen, also wechselseitige Informations- und Auskunftspflichten wie Daten zum Energie- und Wasserverbrauch, Abfallaufkommen, Daten zur Nutzung des Bestandgegenstandes oder für die Ermittlung der CO<sub>2</sub> Bilanz etc.

Aufs Erste erscheint es nachvollziehbar, dass ohne Mitwirkung des Gebäudenutzers ein Optimum an Nachhaltigkeit schwer zu erzielen sein wird. Die modernste Heizanlage und Energieeffizienzstandards nützen we-



Dr. Reinhard Pesek von FSM Rechtsanwälte hat am Verwaltertag 2023 neben der Aufarbeitung der Paukschlagentscheidungen zu den Wertsicherungen (Details dazu in der letzten övi news 3/2023) auch Green Lease Vereinbarungen unter die Lupe genommen.

nig, wenn die Nutzer bei geöffneten Fenstern heizen. Das beste Abfallmanagement hilft nichts, wenn der Müll nicht getrennt wird, aber sind derartige Vereinbarungen in Mietverträgen, die einem Mieter zu einem bestimmten Verhalten verpflichten, vor dem Hintergrund der geltenden Rechtslage zulässig und durchsetzbar?

Dr. Reinhard Pesek hat diese Frage am Verwaltertag beleuchtet und weist vor dem Hintergrund der geltenden Rechtslage auf vertragsrechtliche Schranken hin. Die Frage der Zulässigkeit vertraglicher Vereinbarungen wird insbesondere daran zu messen sein, inwieweit sie nicht im Widerspruch zu gesetzlichen Regelungen (MRG, KSchG) stehen und bei vorformulierten Verträgen der Inhaltskontrolle (§ 879 Abs 3 ABGB) im Rahmen von Klauselprüfungen standhalten.

Eine Vereinbarung beispielsweise, die den Mieter verpflichtet, einem Heizungstausch auf eine klimafreundliche Anlage zuzustimmen, wäre unwirksam, da nach § 4 Abs 4 MRG der Mieter nur Erhaltungsarbeiten, nicht →

# Frischer Wind für Ihre Immobilie.

Begleiten Sie uns mit persönlichem Service und günstigen Preisen in eine nachhaltige Energiezukunft. Als junges Familienunternehmen liefern wir österreichweit 100% grünen Strom sowie CO<sub>2</sub>-neutrales Erdgas und stehen für höchste Kundenzufriedenheit.

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

[kundendienst@sturmenergie.at](mailto:kundendienst@sturmenergie.at)

*Wir freuen  
uns auf Ihre  
Anfrage!*

richtig. vernünftig.

# Einfach makeln.

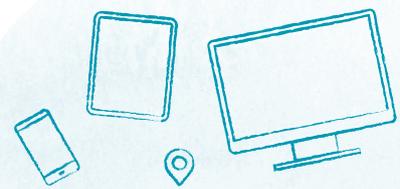
Im Büro, zu Hause oder unterwegs.  
Einfach und benutzerfreundlich.

**Die meist  
empfohlene  
Maklersoftware  
in Österreich.**

Mehr als 1200 Kunden  
vertrauen auf Justimmo



- Einfache und unkomplizierte Bedienung
- Effiziente Vermarktung & perfekte Organisation
- Mehr Zeit für das Wesentliche durch Automatisierung
- Zukunftssicher durch laufende Verbesserungen
- Professionelle Maklerwebsite inklusive



Für alle Geräte optimiert und  
von überall aus nutzbar.

**Aktion!** 6 Monate zum halben Preis

aber Verbesserungsarbeiten im Mietobjekt dulden muss.

Zu unterscheiden ist auch, ob es sich um Verpflichtungen (zB der Mieter ist verpflichtet, nur ökologisch unbedenkliche Reinigungsmittel zu verwenden) oder bloß um Bemühenszusagen (zB bei der Auswahl von Leuchtmitteln werden sich die Parteien bemühen, für den Mietgegenstand energiesparende Leuchtmittel zu verwenden) handelt. Eine Verletzung von Bemühenszusagen ist ohnehin sanktionslos.

Inwieweit »grüne Klauseln« vor dem Hintergrund der strengen Klauseljudikatur standhalten, bleibt abzuwarten. ♦

### »Green Lease« Beispiele aus der Praxis:

- ♦ »Der Mieter verpflichtet sich in seinem eigenen Interesse, im Interesse der Mietergemeinschaft und zur Schonung der Umwelt zu einem sparsamen Gebrauch von Energie (zB Strom, Heizung), der natürlichen Ressourcen (zB Wasser) sowie zur Abfallvermeidung und Mülltrennung.«
- ♦ »Der (Ver-)Mieter ist verpflichtet, nur ökologisch unbedenkliche Reinigungsmittel zu verwenden.«
- ♦ »Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass die Vermieterin berechtigt ist, auf der Liegenschaft dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen und Technologien (zB Energiesparmaßnahmen, neue Steuerungs-, Kontroll- und Abrechnungssysteme, neue Kommunikationssysteme und Messvorrichtungen samt digitaler Datenweiterleitung etc) zu installieren und bestehende Systeme zu verbessern.«

## Taxonomie im Zinshaus

In der EU ist der Gebäudebestand für rund 35% des jährlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes verantwortlich. Mit der EU-Taxonomie-Verordnung wurde ein Instrument geschaffen, das große Unternehmen zwingt, eigene Geldströme (CAPEX und OPEX) auf deren nachhaltige Wirkung zu prüfen und diese offen zu legen. Börsennotierte Immobilieneigentümer, die die EU-Taxonomie-Verordnung umzusetzen haben, haben Maßnahmenpläne zur Erreichung der Taxonomiekonformität ihrer Bestandsimmobilien zu erstellen und in den nächsten Jahren nachweislich umzusetzen.

Die EU-Taxonomie-Verordnung verändert die Immobilienwirtschaft grundlegend, denn indirekt sind alle Eigentümer betroffen. Mit der Einordnung der Finanzströme in »grau und grün« bei den großen Unternehmen ändert sich auch die generelle Bewertungslogik von Immobilien. Die zentralen Kenngrößen heißen nun Lage, Rendite, Risiko und Nachhaltigkeit.

Das Ausmaß des Wandels wird noch von vielen Akteuren unterschätzt, insbesondere von Zinshauseigentümern. Grundsätzlich gilt der gründerzeitliche Altbau als besonders nachhaltig, steht er doch schon über 100 Jahre und bleibt uns nach



Mag. Doris Wirth, Blue Save

einer sachgerechten Renovierung wohl noch weitere 100 Jahre erhalten.

Die Kriterien für Bestandsgebäude zielen in erster Linie auf den Bedarf der nichterneuerbaren Primärenergie ab, der im österreichischen Energieausweis seit 2012 abgebildet ist. Die Grenzwerte können von Zinshäusern in der Regel nur dann eingehalten werden, wenn sie thermisch hochwertig saniert und an ein Fernwärmenetz mit gutem CO<sub>2</sub>-Zertifikat angeschlossen sind, oder mit erneuerbarer Energie (Kombination aus Erdwärme, Wärmepumpe, Photovoltaik und Solarthermie) versorgt werden. Eigentümer von Objekten mit

Gasversorgung sollten sich daher auf einen Umbau des Heizsystems, bei gleichzeitiger Senkung des Heizwärmebedarfs durch eine thermische Sanierung, vorbereiten, wenn sie den Wert ihrer Immobilie erhalten wollen. Für börsennotierte Unternehmen ein Muss.

Die ÖGNI (Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft) liefert mit den beiden Systemvarianten »Sanierung« und »Gebäude im Betrieb« verlässliche Prozesse um Bestandsgebäude, auch gründerzeitliche Zinshäuser in Schutzzonen, nachhaltig zu entwickeln und zu zertifizieren. ♦

# Aktuelles aus der Judikatur zum Mietrecht

*Am Verwaltertag steht traditionellerweise die aktuelle wohnrechtliche Rechtsprechung am Programm. Nachstehend ein kurzer Auszug aktueller mietrechtlicher Entscheidungen.*

VON ANDREJ GRIEB



## Covid-Entscheidungen

**1 Ob 181/22g:** Keine Bestandzinsminderung bei Unternehmenspacht über ein Jahr und teilweiser Brauchbarkeit; teilweise Brauchbarkeit während der Zeit eines wirtschaftlich nicht erfolgreichen Take-Away ohne Pflicht zur Wiederaufnahme; teilweise Brauchbarkeit wegen Lockdown-Umsatzersatz;

**6 Ob 239/22y:** Ausmittlung der Bestandzinsbefreiung bei unterschiedlich stark von den behördlichen Maßnahmen betroffenen Teilbetrieben (Restaurant, Club, Business Lounge, Bazaar, Hammam, Café); fehlende Relevanz einer bisher nicht erreichten Umsatzmiete;

**5 Ob 13/23g:** Kein Einfluss von nur vorübergehend auf COVID-19 zurückzuführende Nutzungsbeschränkungen auf die Höhe der Anhebung bei Übertragung der Gesellschaftsanteile

**5 Ob 192/22d:** Mietzinsminderung außerhalb behördlicher Schließungen von Geschäftslökalen bei behördlichen Vorgaben – Beweispflicht des Mieters für mangelnde Brauchbarkeit

**9 Ob 98/22k:** Die Mietzinsbefreiung des Untermieters schlägt auf den Hauptmieter zugunsten des Hauseigentümers durch.



## Rückstellung des Bestandsobjekts

**4 Ob 122/22b:** Keine Verjährung von Schadenersatz gegen den Mieter vor Rückstellung des Mietgegenstandes trotz Schadensursache vor mehr als 30 Jahren; Die allgemeinen Verjährungsregeln in Fällen des §§ 1111 ABGB sind nur analog anzuwenden und dies auch nur dann, wenn der Zweck der lex specialis eine Analogie nicht verbietet. Der weitere Normzweck, dass der Gesetzgeber Rechtsfrieden schaffen und das aufrechte Mietverhältnis nicht unnötig belasten wollte (so der BGH), gilt auch für die österreichische Rechtslage.

Der Bestandgeber kann seine Schadenersatzansprüche gegen den Bestandnehmer gemäß § 1111 ABGB binnen einem Jahr ab Rückstellung des Bestandgegenstands auch dann noch geltend machen, wenn der Schaden schon mehr als 30 Jahre zuvor verursacht wurde. Eine analoge Anwendung der in § 1489 Satz 2 ABGB geregelten absoluten Verjährungsfrist für allgemeine Schadenersatzansprüche findet in diesem Zusammenhang nicht statt.

**5 Ob 135/22x:** Durchsetzung der notwendigen Erneuerung der Wassersteigleitung vom Keller bis zur Wohnung und Wohnungszuleitung wegen Bleikontamination durch den Altmietler gegen seinen Wohnungseigentümer und die EG; mangelnde Eignung eines Schwermetallfilters wegen Wartungsintensität;

Sind Bleirohre im Inneren des Hauses für eine erheblich gesundheitsgefährdende Trinkwasserkontamination ursächlich, so ist der Vermieter zur Behebung verpflichtet, und zwar grundsätzlich unabhängig davon, ob es sich um Leitungen im Mietobjekt selbst oder Leitungen in den allgemeinen Teilen des Hauses handelt (5 Ob 88/14y). Z zufolge § 4 Abs 3 WEG haften im vorliegenden Fall der Erstantragsgegner (Wohnungseigentümer

des Altmieters) und die Eigentümergemeinschaft solidarisch für nicht im Inneren des Bestandes erforderliche Erhaltungsarbeiten.

Bei einer Überschreitung des Grenzwerts als deutliches Indiz für eine erhebliche Gesundheitsgefährdung um mehr als das Doppelte der zulässigen Konzentration (Anhang 1 Teil B der Trinkwasserverordnung (BGBl II 2001/304 idGF) seit 1. Dezember 2013) – selbst nach einem Wasservorlauf von fünf Minuten – sind die Voraussetzungen des § 3 Abs 2 Z 2 MRG als erfüllt angesehen.

Zwar könnte der gesundheitsgefährdenden Bleikonzentration im Trinkwasser grundsätzlich auch durch Schwermetallfilter begegnet werden, doch wäre ein regelmäßiger Fil-

§  
Erhaltungspflicht – Blei im Trinkwasser

tertausch durch den Vermieter oder die Hausverwaltung in Abständen von weniger als einem Monat erforderlich, um die Wirksamkeit einer solchen Maßnahme zu garantieren. Eine derart intensive Wartungsnotwendigkeit bringt naturgemäß die Unsicherheit mit sich, ob der Tausch stets rechtzeitig erfolgt, um die Wirksamkeit der Filter zu erhalten, sodass von einer dem Mieter nicht zumutbaren Maßnahme auszugehen ist.



§  
Präklusion bei befristetem Mietvertrag

**5 Ob 211/22y:** Änderung der Rechtsprechung zur Präklusion bei befristetem Mietvertrag – Fristverlängerung trotz nicht durchsetzbarer Befristungsvereinbarung;

Ausgehend von einem ersten Mietvertragsabschluss am 1. Februar 2014 (auf die Dauer von drei Jahren) schlossen die Streitparteien mit 1. Februar 2018 einen weiteren Mietvertrag ab, der nach einem Jahr ohne Aufkündigung hätte enden sollen. Am 26. November 2018 beantragte die Mieterin die Mietzinsüberprüfung.

Das Rekursgericht wies den Antrag ab. Da der Mietvertrag vom 1. Februar 2014 für die Dauer von drei Jahren abgeschlossen wurde, die Streitparteien einen weiteren Mietvertrag mit 1. Februar 2018 abschlossen und dieser nach einem Jahr ohne Aufkündigung hätte enden sollen, die Antragstellerin

jedoch in der Wohnung geblieben sei und weiterhin Miete bezahlt habe, habe es sich bei dem ursprünglichen Mietvertrag noch um eine wirksame Befristung gehandelt, sodass die 3-jährige Präklusionsfrist bis sechs Monate nach Umwandlung in das unbefristete Mietverhältnis verlängert worden sei und daher bis 31. August 2018, sodass die Antragstellung verspätet sei.

Der OGH hat in der Vergangenheit wiederholt ausgesprochen, dass die Präklusionsfrist des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG dann (schon) mit dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zu laufen beginnt, wenn keine gesetzlich durchsetzbare Befristung des Mietverhältnisses vereinbart wurde. Die bisherige Rechtsprechung führt zu den in der jüngeren Literatur und im Revisionsrekurs aufgezeigten Wertungswidersprüchen und konterkariert den vom Gesetzgeber mit

der Bestimmung des § 16 Abs 8 Satz 3 MRG intendierten Mieterschutz; sie ist daher nicht weiter aufrecht zu halten. Zusammenfassend lässt sich daher festhalten: Die in § 16 Abs 8 Satz 3 MRG normierte Verlängerung der Frist zur Geltendmachung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung gilt (der begründeten Ansicht von Kothbauer (in Liber Amicorum Helmut Böhm [2019] 140 f) folgend) auch dann, wenn die Befristungsvereinbarung mangels eines der Gültigkeitserfordernisse gemäß § 29 Abs 1 Z 3 MRG nicht durchsetzbar ist.

Im Fall eines unwirksam befristeten Mietverhältnisses iSd § 29 Abs 3 lit a MRG genügt der Zugang einer einseitigen, auf Anerkenntnis des Bestehens eines unbefristeten Mietverhältnisses gerichteten Erklärung des Vermieters, um die Fristen des § 16 Abs 8 Satz 2 und 3 MRG auszulösen.

# Aktuelle Judikatur zur Liegenschaftsverwaltung im WE

*Ein kurzer Auszug aktueller Judikatur zum Wohnungseigentumsrecht und zur Liegenschaftsverwaltung von Christoph Kothbauer am Verwaltertag.*



**Aktuelles zur  
ordentlichen und  
richtigen (Jahres-)  
Abrechnung**

**5 Ob 32/22z:** Für die Überprüfung einer Ausgabe in der Jahresabrechnung kommt es maßgeblich darauf an, dass es zu einem auf einem rechtswirksamen Vertrag zwischen der Eigentümergemeinschaft und einem dritten Unternehmer beruhenden Leistungsaustausch gekommen ist. Beruht der Leistungsaustausch auf einem rechtswirksamen Vertrag zwischen der Eigentümergemeinschaft und einem dritten Unternehmer, ist ein behauptetes pflichtwidriges Verhalten des Verwalters im Zusammenhang mit der Auftragsvergabe im Rechnungslegungsverfahren weder zu prüfen noch für die Richtigkeit der Abrechnung relevant.

Die Eigentümergemeinschaft besitzt nur für den Bereich der Liegenschaftsverwaltung Rechtsfähigkeit. Kosten von Verfügungsmaßnahmen fallen mangels Berührung mit der Zuständigkeit der Eigentümergemeinschaft nicht in den Bereich der liegenschaftsbezogenen Aufwendungen. Das muss auch für Aufwendungen gelten, die der Beseitigung einer ursprünglichen Baukonsenswidrigkeit dienen. Eine Auftragserteilung zur Erstattung von gutachterlichen Stellungnahmen im Kontext einer Konsenswidrigkeit namens der Eigentümergemeinschaft scheidet daran, dass ihr mangels einer der Liegenschaftsverwaltung zuzuordnenden Maßnahme die Rechtsfähigkeit fehlt.

Bei der Abrechnung nach § 34 WEG handelt es sich um die Darstel-



lung der tatsächlichen Zahlungsflüsse in der betreffenden Abrechnungsperiode. Die Richtigkeit einer Abrechnung setzt ausgabenseitig eine Darstellung des (vertraglich) Geschuldeten und (tatsächlich) Geleisteten voraus. Außerdem können in einer Abrechnung der Eigentümergemeinschaft aufgrund deren auf die Liegenschaftsverwaltung beschränkter Rechtsfähigkeit nur Kosten ausgewiesen werden, die die Liegenschaftsverwaltung betreffen. Prüfungen der Abrechnungen im Hinblick auf Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit finden im Außerstreitverfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG nicht statt (und wären schadenersatzrechtlich im streitigen Verfahren zu klären).

**5 Ob 25/22w:** Die vom Verwalter vorgeschriebenen Akontozahlungen binden die Wohnungseigentümer. Der Notwendigkeit, die Liquidität der Eigentümergemeinschaft zur laufenden Bewirtschaftung zu sichern, trägt die ständige Rechtsprechung nämlich dadurch Rechnung, dass

sie aus dem Zweck des WE-Vertrags einen schlüssigen Verzicht der Wohnungseigentümer auf eine Aufrechnung mit eigenen Ansprüchen gegen Akontovorschreibungen ableitet. Der (schlüssige) Verzicht im WE-Vertrag, mit eigenen Ansprüchen aufzurechnen, erfasst aber (nur) die Akontovorschreibungen zur Abdeckung der liegenschaftsbezogenen Aufwendungen, nicht aber Forderungen, die sich aus einer Jahresabrechnung ergeben.

**5 Ob 99/21a:** Eine vereinbarte Aufteilung der Aufwendungen im Verhältnis der Nutzflächen bezieht sich auch auf (noch) nicht errichtete Objekte mit bereits festgesetztem Nutzwert. Forderungen der Eigentümergemeinschaft auf Beiträge zur Rücklage unterliegen der 30-jährigen Verjährungsfrist des § 1479 ABGB. Ob darüber hinaus sämtliche Forderungen der Eigentümergemeinschaft (also auch solche, die die Kosten der laufenden Bewirtschaftung betreffen) erst nach 30 Jahren verjähren, konnte im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben.

## § Wirtschaftliches Naheverhältnis und Stimmrechtsausschluss



**5 Ob 7/23z:** Die Enthebung und Bestellung des Verwalters gehört zu jenen Rechtsgeschäften, die gemäß § 24 Abs 3 WEG einen Stimmrechtsausschluss gebieten, wenn durch das familiäre oder wirtschaftliche Naheverhältnis einer Wohnungseigentümerin zum Verwalter Gemeinschaftsinteressen auf dem Spiel stehen (hier: die 39 Wohnungen der letztlich vom Stimmrecht ausgeschlossenen Wohnungseigentümerin wurden bereits durch die zu bestellende Verwalterin betreut und durch eine mit dieser eng verflochtenen Gesellschaft vermittelt). Eine ledigliche Minderheitsbeteiligung der von diesem Naheverhältnis betroffenen Wohnungseigentümerin an der Liegenschaft schließt ein wirtschaftliches Naheverhältnis iSd § 24 Abs 3 WEG nicht aus.

## § Zum Anlagencontracting

**5 Ob 160/22y:** Ein Anlagen-Contracting ist ungeachtet der in aller Regel langen Bindungsdauer nicht per se als unbillige Beschränkung der Rechte der Wohnungseigentümer iSd § 38 Abs 1 WEG und damit unzulässig anzusehen. Formal müssen die dem Anlagen-Contracting zugrunde liegenden Vereinbarungen der Geltungskontrolle des ABGB und dem Verbraucherschutzrechtlichen Transparenzgebot nach § 6 Abs 3 KSchG standhalten. Im Lichte der Erwerberschutzbestimmung des § 38 Abs 1 WEG sowie der Inhaltskontrolle des § 879 Abs 3 ABGB bedarf es aber darüber hinaus hinsichtlich die mit dem vereinbarten Anlagen-Contracting verbundenen Beschränkungen der den Wohnungseigentümern zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte auch einer sachlichen Rechtfertigung.

**4 Ob 235/22w:** Ein Betriebsführungs-Contracting, das nicht der Finanzierung der Anlage dient, sondern den Wohnungseigentümern pro futuro vorschreibt, wie und zu welchen Konditionen sie die an sie gelieferte Wärmeversorgungsanlage zu betreiben haben, ist indes sehr wohl als verpönter Eingriff in die Nutzungs- und Verfügungsrechte der Wohnungseigentümer zu qualifizieren. Hier: Kaufvertragsklausel, in welcher sich die Käufer dazu verpflichten, mit einer mit der Bauträgerin verbundenen Konzerngesellschaft einen Grundsatzwerkvertrag samt Einzelwärmeliefervertrag über die Errichtung, den Betrieb und die Wartung einer Wärme- und Wasser-versorgungsanlage sowie die Lieferung und Abrechnung von Wärme und Wasser aus dieser Anlage abzuschließen.



## Risikoanalysen. Beratung. Schadenmanagement.

ÖVI-Mitglieder profitieren von Aon-Lösungen

Österreichweit helfen Ihnen **35 Immobilienspezialist:innen an 9 Standorten** bei der Analyse Ihrer Risikosituation und erarbeiten für Sie ein optimales Deckungskonzept bzw. unterstützen im Schadensfall.

Als internationaler Risikoberater und Versicherungsmakler begleiten wir unsere Kunden innerhalb und auch außerhalb der Grenzen Österreichs. Eine starke Vernetzung aller Beteiligten und die innovativen Lösungsansätze unserer Experten-Teams im Bereich Real Estate machen uns zu einem verlässlichen Partner der Immobilienwirtschaft in Österreich.

*Aon, Partner des Österreichischen Verbands der Immobilienwirtschaft*



# Verletzung von Informationspflichten – Haftungsfalle für den Immobilienmakler

*In einer aktuellen Entscheidung* hatte sich der OGH (1 Ob 77/23i) neuerlich mit der für Immobilienmakler wichtigen Frage der Schadenersatzpflicht zu befassen, wenn der Makler seine Informationspflichten verletzt. **VON JOHANNA LOCHER**

Der Verkäufer erwarb im Jahr 2011 eine Liegenschaft mit einem 1974 errichteten Einfamilienhaus. Er nahm verschiedene Umbau- und Sanierungsmaßnahmen vor. Die Gebäudesubstanz wurde nicht saniert.

In weiterer Folge beauftragte er eine Immobilienmaklerin mit dem Verkauf. Die Maklerin wusste, dass keine Sanierung der Gebäudesubstanz erfolgte. In ihrem Exposé wurde das Haus wie folgt beschrieben: »[...] NEUWERTIGES Landhaus im Grünen, [...], Renovierung ca. 4/2012 [...] Zustand sehr gut [...] BESTZUSTAND [...] 2012 wurde die gesamte Liegenschaft aufwendigst generalsaniert und befindet sich daher in einem ausgezeichneten Zustand«. Der Kaufpreis betrug 480.000,00 €.

Die Maklerin bestätigte der Käuferin in einem Verkaufsgespräch, dass das Haus umfassend saniert worden sei. Diese Beschreibung spielte für den Kaufentschluss der Käuferin eine entscheidende Rolle.

Bei einer Besichtigung fiel der Käuferin auf, dass sich der Boden in einem Zimmer gesenkt hat. Die Maklerin erklärte, dass diese Bodensenkung schon immer vorhanden und statisch unbedenklich sei.

Die Liegenschaft wies bei Übergabe zahlreiche, teils gravierende, Mängel auf. Die Käuferin stand auf dem Standpunkt, die Maklerin habe ihre wesentlichen Pflichten verletzt und klagte – neben dem Verkäufer – auch diese auf Schadenersatz in Höhe von 339.000,00 €. Zudem begehrte sie die Rückzahlung eines Teils der Maklerprovision von 7.500,00 €.

Die Maklerin wandte ein, sie habe nur Informationen des Verkäufers weitergegeben. Die Mängel seien für sie nicht erkennbar gewesen. Die Verkäuferin habe den tatsächlichen Sanierungsgrad gekannt und die Angaben im Exposé seien für den Erwerb nicht ur-sächlich gewesen.

Die Angelegenheit landete vor dem OGH, der der Käuferin Recht gab.

## Welche Pflichten hat der Makler?

Nach § 3 Abs 3 MaklerG sind Makler und Auftragnehmer verpflichtet, einander die erforderlichen Informationen zu geben. Zu diesen zählen im Anwendungsbereich des KSchG sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind.

Der OGH stellte im gegenständlichen Fall nochmals klar, dass vom Immobilienmakler als Sachverständiger im Sinne des § 1299 ABGB erwartet werden kann, über einschlägige Probleme Bescheid zu wissen und richtige Auskünfte zu erteilen. Den Makler trifft aber keine besondere Nachforschungspflicht. Er ist insbesondere zu keinen Nachforschungen über nicht sichtbare Mängel verpflichtet. Besteht keine Veranlassung, an der Richtigkeit einer Information zu zweifeln, darf der Makler diese weitergeben. Er darf aber keine Informationen erteilen, und Zusagen machen, die seine Kenntnisse übersteigen.

Im vorliegenden Fall hat die Maklerin die ihr obliegenden Pflichten schuldhaft verletzt, so der OGH. Es ist pflichtwidrig, dass das Haus im Exposé als »neuwertig« beschrieben wurde. Dass dies unrichtig ist, hätte der Maklerin im Hinblick auf das Baujahr des Hauses, dessen Grundsubstanz nicht saniert wurde und bei dem bereits »Bodensenkungen« bestanden, bewusst sein müssen. Es ist der Maklerin auch vorzuwerfen, dass die unrichtige Darstellung im Exposé nicht korrigiert wurde und die Käuferin nicht darauf hingewiesen wurde, dass nur eine Teilsanierung erfolgte.

Aufgrund der Pflichtverletzung der Maklerin wurde deren Provision um drei Viertel gemindert. Zusätzlich gebührt der Verkäuferin der Ersatz jenes Schadens, den sie im Vertrauen auf eine korrekte Information erlitten hat. Wie hoch dieser ist, muss aber erst im weiteren Verfahren geklärt werden. ♦



**Mag. Johanna Locher**  
ist Rechtsanwältin bei  
attorneys.at



## Verwalterttag 2023 – Dabei sein ist alles!

Neuerlicher Besucherrekord beim Verwalterttag: 380 Teilnehmer fanden sich im Salzburg Congress ein. An zwei Tagen wurden wieder intensiv Branchenthemen gewälzt und diskutiert. Zur Abendveranstaltung wurde in den ehrwürdigen Carabinieri-Saal der Residenz zu Salzburg geladen mit anschließendem Absacker in der Sky-Bar. Herzlichen Dank gilt unserem neuen Moderatorenduo: Udo Weinberger und Timur Jelinek, GF der WESIAC Group und neues ÖVI Vorstandsmitglied führten erstmalig gemeinsam durch die Veranstaltung. Großer Dank gilt ebenso unseren Sponsoren, ohne die eine so wunderbare Veranstaltung nicht möglich wäre. ♦





# INNOVATION 20



**IFM**  
IMMOBILIEN UND  
FACILITY MANAGEMENT

## *Die Immobilienbranche ist im Wandel – TU Wien und ÖVI als Innovationstreiber in der Branche!*

*„Die aktuellen Zeiten bringen viele Herausforderungen, vor allem im Bereich Nachhaltigkeit. Dieser Wandel muss aktiv gesteuert werden, um auch in Zukunft unter den TOP Unternehmen zu sein. Wir sehen es als unsere Aufgabe, Innovationen zu fördern und kreative Köpfe zu unterstützen, die als Vorbilder diesem Wandel entgegengehen. Gemeinsam können wir so die Zukunft erfolgreich gestalten!“*

**von Andreas Karg und Alexander Redlein**

Aus den vielen Einreichungen gehen einige sehr spannende Produkte hervor.  
Lernen Sie die Finalisten der Innovation Challenge 2023 kennen:

**nobi**  
Safe and happy living

[www.nobi.life](http://www.nobi.life) Nobi ist eine KI-gesteuerte, Smart-Lampe, die die Altenpflege verändert, indem sie Stürze verhindert und erkennt. Sie ist ein „Schutzengel“, der im Zimmer hängt und Sicherheit mit höchsten Designstandards und Datenschutzerfordernissen bietet. Wenn eine Person stürzt, erkennt Nobi dies sofort und bietet eine Zwei-Wege-Kommunikation. Nach einem Sturz teilt Nobi dem Pflegepersonal die „Position“ der Person mit und liefert weitere Informationen über den Sturz. Nobi verhindert auch Stürze. Wenn ein Bewohner nachts aufrecht im Bett sitzt, erhellt Nobi den Raum mit sanftem Licht. Das Pflegepersonal wird gewarnt, wenn der Bewohner sein Bett verlässt, was Stürze vorbeugt.

[www.prop.id](http://www.prop.id) Bis zu 97% an Zeit einsparen durch vBeschluss – hybride Eigentümerversammlungen: Hausverwaltungen können mit vBeschluss ETVs komplett digital organisieren, Eigentümer können digital teilnehmen, oder auch vor Ort anwesend sein. vBeschluss deckt alle notwendigen Funktionen und Aufgaben für die Durchführung von ETVs in einem einzigen Tool ab. Hausverwalter ersparen sich durch dieses Spezialtool nicht nur viel Zeit, sondern auch Mühe, da repetitive Aufgaben von vBeschluss automatisiert erledigt werden!

**prop.ID**  
einfach. Immobilien.

**Impressionen vom Finale 2023 in der ÖVI Immobilienakademie:**



# CHALLENGE 23



[www.shadowmap.org](http://www.shadowmap.org) Wir glauben an eine Welt, die von der Sonne lebt. Die Fähigkeit, die Energie der Sonne klug und effizient zu nutzen, hat das Potenzial, viele Probleme der Welt im Handumdrehen zu lösen. Bei Shadowmap bauen wir die globale Schnittstelle zur Sonne auf und demokratisieren damit den Zugang zu Sonneneinstrahlungsdaten. Unser Ziel ist es, die Menschheit zu inspirieren und ihr zu helfen, in eine synergetische Beziehung mit der reichhaltigsten Energiequelle des Sonnensystems zurückzukehren. Mit unseren Lösungen schaffen wir einen Mehrwert für Immobilien, Solarenergie, Tourismus und die Menschheit im Allgemeinen.

[www.swip.at](http://www.swip.at) SWIP bietet als IT-Dienstleister eine Software zur einfachen Verwaltung von digitalen „Schlüsseln“ für den Immobilienmarkt an. Die virtuellen Schlüssel sind über die Webseite zugänglich, wodurch der Aufwand der physischen Schlüsselübergabe entfällt. Auch können Miet- und Kaufinteressenten selbstständig eine Besichtigung buchen, wobei Datum und Uhrzeit vom Nutzer gewählt werden können. Durch die Buchung eines Zeitfensters erhält man einen digitalen Schlüssel, der den Zugang zu der zu besichtigenden Immobilie ermöglicht. Die Zugangsberechtigung ist auf den gebuchten Zeitraum begrenzt, der Schlüssel wird nach Ablauf sofort deaktiviert.



## GEWINNER 2023

[www.roofsec.com](http://www.roofsec.com) RoofSec ist das weltweit erste vollautomatische Flachdachüberwachungssystem mit integrierter Leckerkennung und Alarmfunktion. Dieses System zur vorausschauenden Wartung erkennt Leckagen selbstständig, lange bevor sie entdeckt werden und sich im Inneren eines Gebäudes manifestieren, ohne dass menschliches Eingreifen oder Fachwissen erforderlich ist.





**Das führende Informationsmedium  
der heimischen Immobilienbranche**

Die OIZ erreicht monatlich

- alle Bauträger
- alle Hausverwaltungen
- alle Immobilienmakler
- alle Entscheidungsträger der heimischen Immobilien- und Baubranche

**Kontakt**

Andrea Ipsmiller  
M +43 (0)664 422 04 52  
E andrea@ipsmiller.net

**www.oiz.at**

# Whistleblower-Schutzgesetz

**Ab 17. Dezember 2023 trifft alle Unternehmen mit mehr als 50 Mitarbeitern (Einzelunternehmen ausgenommen) die Verpflichtung, einen internen Meldekanal für sogenannte Hinweisgeber einzurichten. Ein kurzer Überblick zu den Anforderungen des HinweisgeberInnenschutzgesetz.** **VON KARIN SAMMER**

Wenn Whistleblower Rechtsverletzungen oder Malversationen in Unternehmen oder Organisationen aufdecken, wird dieses Verhalten selten belohnt, wodurch die Hinweisgeber in eine risikoreiche Situation gelangen. Das HinweisgeberInnenschutzG (HSchG)<sup>1</sup> zielt grundsätzlich darauf ab, jene Personen, die im Rahmen beruflicher Tätigkeit von einer Rechtsverletzung Kenntnis erlangen und diese durch einen Hinweis aufdecken, zu schützen.

Wer im Rahmen einer beruflichen Tätigkeit von einer Rechtsverletzung Kenntnis erlangt und diese durch einen Hinweis aufdeckt, zählt zum geschützten Personenkreis. Neben Arbeitnehmern können das auch Praktikanten, Mitglieder leitender Organe (Geschäftsführung...), Arbeitnehmer von Auftragnehmern und (Sub-)Lieferanten sein. Sollten Vergeltungsmaßnahmen gegen einen Hinweisgeber ergriffen werden (zB Kündigung, Suspendierung, Versagung einer Beförderung, etc), sind diese Maßnahmen rechtsunwirksam (§ 20 HSchG).

Im HSchG werden grundsätzlich Unternehmen oder öffentliche Einrichtungen mit mehr als 50 Beschäftigten erfasst. Arbeitgeber, die in den Geltungsbereich des HSchG fallen, sind verpflichtet, ein internes Meldesystem nach den Vorgaben des HSchG einzurichten und zu betreiben, das Mitarbeitern (Hinweisgeber) ermöglicht, Verstöße zu melden, auch anonym. Die Nichteinrichtung interner Stellen hat im Übrigen keine Strafe zur Folge, könnte aber dazu führen, dass Hinweisgeber sich direkt an externe Stellen wenden.

## Welche Unternehmen müssen eine interne Meldestelle einrichten?

Ab 50 beschäftigten Mitarbeitern ist jedes Unternehmen verpflichtet, ab 17.12.2023 eine interne Meldestelle einzurichten. Ausgenommen sind Einzelunternehmen, diese stellen kein Unternehmen iSd HSchG dar. Das HSchG kann auch unter der 50 Mitarbeiterschwelle schlagend werden, wenn Unternehmen in bestimmten sensiblen Bereichen tätig sind. RA

und Datenschutzexperte Dr. Thomas Schweiger macht darauf aufmerksam, dass »Unternehmen im Bereich ›Finanzdienstleistungen‹ aber auch ›Immobilienmakler‹ unabhängig von der Anzahl der Mitarbeiter verpflichtet sind, die Regelungen umzusetzen, da diese Berufsgruppen die Bestimmungen im Bereich ›Compliance für Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung‹ einzuhalten haben. Davon ausgenommen sind nur ›Einzelunternehmen‹.«

## Interne Meldestelle

Der Aufbau und Verfahren interner Meldestellen sind gesetzlich geregelt. Diese kann eine Person, Abteilung oder Einheit im Unternehmen sein, die Hinweise entgegennimmt, überprüft und ggf. Maßnahmen ergreift. Die Art der Kommunikation zwischen dieser Stelle und den Hinweisgeber ist nicht vorgeschrieben, jedoch muss die Identität der Meldenden und genannten Personen vertraulich behandelt werden.

Das Unternehmen entscheidet, ob das System nur schriftlich (zB E-Mails, Briefkästen), nur mündlich (Telefon, Ombudsperson) oder in beiden Formen eingerichtet wird. Auch kann die Aufgabe auf eine gemeinsame oder externe Stelle ausgelagert werden.

Das Unternehmen muss alle Mitarbeitenden über die Meldeoptionen informieren, etwa per E-Mail, im Intranet oder durch Anhänge. Die hinweisgebende Person kann sich auch direkt an eine externe Meldestelle wenden, ohne dass der Schutz für die meldende Person verloren geht. Das Bundesamt zur Korruptionsprävention und Korruptionsbekämpfung (BAK) ist eine allgemeine externe Stelle. Für bestimmte Bereiche gibt es ausschließlich zuständige externe Stellen.

Zusätzlich zu beachten sind auch datenschutzrechtliche Aspekte, wenn es um Fragen der Gestaltung des Hinweisgebersystems geht. ♦



Karin Sammer, ÖVI Recht und Research

<sup>1</sup> Mit dem HinweisgeberInnenschutzgesetz (»HSchG, BGBl 6/2023«) wurde die Whistleblowing-Richtlinie (EU/2019/1937) in nationales Recht umgesetzt.

## Anhebung der Mindestrücklage ab 1. Jänner 2024

Die Beiträge zur Mindestrücklage verändern sich gem. § 31 Abs 5 WEG jedes zweite Jahr, erstmalig allerdings mit 1. Jänner 2024 aufgrund der Veränderung des VPI 2020 für den Monat Juni des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Indexwert 102,6 (Indexwert für Juni 2021).

Die Mindestrücklage erhöht sich daher von derzeit 0,90 €/m<sup>2</sup> um 17,3% auf 1,06 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die valorisierten Beträge werden von der Wirtschaftskammer auf der Homepage des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder veröffentlicht.

### Berechnung und Aufteilung

Für die Ermittlung der gesetzlichen Mindestdotierung ist die Gesamtnutzfläche aller WE-Objekte der Liegenschaft mit der gesetzlichen Mindestrücklage (ab 1. Jänner 2024 = 1,06 €) zu multiplizieren. Dieser Betrag ist nach den Regeln des WEG (§ 32 WEG 2002) auf die einzelnen Wohnungseigentümer aufzuteilen (nach dem für die Liegenschaft geltenden Aufteilungsschlüssel).

Für die Nutzfläche maßgeblich ist § 2 Abs 7 WEG 2002. Darunter sind nicht nur die Nutzflächen von Wohnungen und sonstigen selbständige Räumlichkeiten, an welchen Wohnungs-

eigentum begründet ist, subsumiert sondern auch im WE stehende Kfz-Abstellplätze. Offene Balkone, Terrassen und Zubehörobjekte sind jedoch nicht nutzflächenrelevant.

### Unterschreiten der Mindestdotierung

Ein Unterschreiten ist ausgehend von den Gesetzesmaterialien nur in den in § 31 Abs 1 WEG 2002 umschriebenen Ausnahmefällen zulässig:

- ◆ bei einem besonderen Ausmaß der bereits vorhandenen Rücklage
- ◆ bei einer erst kurz zurückliegenden Neuerrichtung oder durchgreifenden Sanierung
- ◆ bei Reihen- oder Einzelhausanlagen. ◆

# Mit Sicherheit optimal versichert.

Der Versicherungsmakler für die Immobilienwirtschaft

- Risikoanalyse
- Innovative Versicherungslösungen
- Professionelle Schadenabwicklung
- Schulung Ihrer Mitarbeiter in Versicherungsangelegenheiten

Ihr persönlicher Berater:

**Herbert Jindracek**  
Geschäftsführer





## Altes bewahren. Neues schaffen.

Mit unserem gesamten Können legen wir Passion, Fingerspitzengefühl und Handwerkskunst in die Erhaltung und Entwicklung von Immobilien. Seit 3 Generationen steht die 3SI ImmoGroup für Bauprojekte höchster Qualität. Und Partnerschaften, die mit einem Handschlag beginnen und über Jahrzehnte andauern.

Bei Immobilien zu Hause.  
Seit 3 Generationen.

[anfrage@3si.at](mailto:anfrage@3si.at) | +43 1 607 58 58 11 | [www.3si.at](http://www.3si.at)

WIR KAUFEN &  
BAUEN WEITER –  
AUCH 2024!



Unsere  
Spezialisierung.  
Ihr Vorteil!

Ihr Immobilienversicherer  
[www.gross-gross.eu](http://www.gross-gross.eu)




# ÖVI Winterseminar

## 11.-14. März 2024

Location: [PLACESHOTEL] by Valamar in Obertauern

Networking, Information und Entertainment



Info & Anmeldung  
winterseminar.ovi.at

© Tourismus Obertauern

## Neue Mitglieder im ÖVI

Wir freuen uns über folgende neue ÖVI Mitglieder:

NOE Immobilien Development GmbH; Areos Development GmbH; Zöchling Immobilien GmbH; Ekazent Management GmbH; Yellowbird Immobilienmakler GmbH und Mag. Christia Dietl als Sachverständiger. 

### ÖVI – kurz informiert

Save the date:

-  **ÖVI Winterseminar**  
Obertauern, Placehotel by Valamar  
11.-14. März 2024
-  **ÖVI Maklerdialog**  
18. April 2024
-  **R.E.C. Clubbing**  
Salzburg Congress, Salzburg  
23. Mai 2024

## Hotlines exklusiv für ÖVI Mitglieder



### Mietrecht oder Wohnungseigentumsrecht:

Hotline von Mag. Christoph Kothbauer, von 09:00 – 11:00 Uhr unter (0676) 748 60 23:  
Die Termine sind im LogIn-Bereich der ÖVI Homepage ersichtlich.



### Steuer und Abgaben:

Hotline von Kanzlei Stingl-Top Audit. Unter office@stingl.com beantworten Mag. Katharina Pinter, Mag. Bernhard Woschnagg MSc. Ihre Anfragen.



### Versicherungsfragen:

Hotline von Herbert Jindracek, Firma Consecura, unter (0676) 898 81 852.



### Vertragsrecht (Mietvertrag, Kaufvertrag, BTVG):

Die Rechtsanwälte und Partner der ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH beantworten Ihre Anfragen während der Bürozeit unter (01) 514 30 und lawfirm@engin-deniz.com



### Makler-Hotline:

RA Dr. Herbert Gartner, während der Bürozeit unter (01) 586 62 10.

# Lehrgänge & Seminare Winter 2023/2024

## WEBINAR – Wertsicherungsver- einbarungen auf dem Prüfstand

Mag. Christoph Kothbauer  
11. Dezember 2023 – 13.00–15.00 Uhr

## Immobilienmaklerassistent:in

Wien, 13. Februar – 28. März 2024

Sie möchten Ihre Karriere in der Immobilienvermittlung starten, bei einem Maklerunternehmen beginnen und später selbst Immobilienmaklerin oder Immobilienmakler werden? Dann sind Sie bei uns genau richtig, denn die Ausbildung der ÖVI Immobilienakademie zum Immobilienmaklerassistenten konzentriert sich auf die tägliche Praxis und die dafür wesentlichen rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Grundlagen.

## Pauerkurs zur ImmoZert- Sachverständigenprüfung

Wien, 15. Februar – 08. März 2024

Sie wollen sich zum CIS ImmoZert Sachverständigen zertifizieren lassen? Dann ist dieser Intensivkurs, der eine praktische Prüfungsvorbereitung bietet, genau das Richtige für Sie!

## Immobilienverwalterassistent:in

Wien, 20. Februar – 23. April 2024

Sie möchten in einer Immobilienverwaltung tätig sein oder haben gerade in einem Unternehmen begonnen? Dann sind Sie bei uns genau richtig, denn die Ausbildung der ÖVI Immobilienakademie zum Immobilienverwalterassistenten vermittelt alle in der täglichen Praxis wesentlichen rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Grundlagen, der Bogen spannt sich vom Immobilienmanagement über rechtliches Fachwissen bis zur Buchhaltung.

## Immobilienverwalterassistent:in

Graz, 29. Februar – 25. April 2024

Sie möchten Immobilienverwalterin oder Immobilienverwalter werden? Dann sind Sie bei uns genau richtig, denn die Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKO Steiermark veranstaltet in Zusammenarbeit mit der ÖVI-Immobilienakademie ein Basistraining für Immobilienverwalter.

## Immobilienmaklerassistent:in

Graz, 29. Februar – 25. April 2024

Sie möchten Immobilienmaklerin oder Immobilienmakler werden? Dann sind Sie bei uns genau richtig, denn die Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKO Steiermark veranstaltet in Zusammenarbeit mit der ÖVI Immobilienakademie ein Basistraining für Immobilienmakler.

## WEBINAR: Immo- lienbuchhalter:in

ONLINE, 02. April – 20. Juni 2024

Verbinden Sie Ihre Buchhaltungskennnisse mit wohn- und immobiliensteuerrechtlichem Know-How. Denn die klassische Buchhaltungsausbildung wird den speziellen Anforderungen der Buchhaltung in Hausverwaltungen – Stichwort Objektbuchhaltung – nicht gerecht. Die Ausbildung der ÖVI Immobilienakademie zum Immobilienbuchhalter vereint daher praxisimmanente Aspekte mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchhaltung.

Für weitere Informationen zu unseren Kursangeboten besuchen Sie unsere Homepage [www.immobilienakademie.at](http://www.immobilienakademie.at)



**IMMOBILIENCARD**  
Der Berufsausweis für  
Bauträger, Makler und Verwalter

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



# Mit Sicherheit bestens beraten.

---



## Clemens Schenter

- ☎ 050 350 - 22534
- 📠 050 350 90 - 22534
- ✉ c.schenter@wienerstaedtische.at
- 📍 Obere Donaustraße 49-51, 1020 Wien

**Alles unter einem Dach.**

Unsere Wohnhausversicherung.

#einesorgeweniger

**Ihre Sorgen möchten wir haben.**

# KANN MAN EIN WOHNHAUS NOCH WOHNLICHER MACHEN?

ATTENSAM



Ein rundum gepflegtes Haus, bei dem man die Schuhe am liebsten schon vor der Eingangstür ausziehen möchte, macht die Menschen happy, die darin wohnen. Für uns bei Attensam ist Hausbetreuung mehr als Reinigung. Wir kümmern uns drinnen und draußen: um erholsames Grün, sichere Gehwege bei Eis und Schnee und eine funktionierende Haustechnik. Also alles, was ein Haus noch wohnlicher macht.

Mehr als 20x in ganz Österreich.  
[www.attensam.at](http://www.attensam.at), Tel: 05 / 7999 100

WENN'S EINER KANN, DANN

**ATTENSAM**

