

# Neue Chancen im Richtwertmietzins



Immobilien

inkl. der wichtigsten aktuellen OGH- & LGZ-Entscheidungen



Mag. STRAFELLA

Allg. beeid. & gerichtl. zert. SV



27. März 2012, Wien  
05. November 2012, Wien  
jeweils von 9.00 – 13.00 Uhr



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

Von den Besten lernen.

# Neue Chancen im Richtwertmietzins

inkl. der wichtigsten aktuellen OGH- & LGZ-Entscheidungen

## IHR NUTZEN

**Dieses Seminar zeigt Ihnen,**

- in welchen, meist nicht bekannten, jedoch sehr häufigen Ausnahmefällen ein anderer als der Richtwertmietzins zur Anwendung kommt
- welche – oft nicht ausgeschöpften – Möglichkeiten MRG, RichtWG, Beiratsempfehlungen, Judikatur und sachverständige Praxis bei den Zuschlägen bieten
- welche Fehler bei der räumlichen Gestaltung einer Wohnung, insbesondere bei Kategorieanhebungen und Wohnungszusammenlegungen, zu Kategorieherabstufungen und zu massiven Abschlägen vom Richtwert führen und wie solche – oft kleinen – Fehler vermieden werden können
- wie durch Vereinbarungen auf die Dauer der Bestandverhältnisse keine wirtschaftlichen Nachteile entstehen, da einerseits nachträgliche Erhöhungen in vielen Fällen nicht mehr möglich sind und andererseits Mietzinse im Rahmen von Verfahren vor der Schlichtungsstelle oder vor Gericht herabgesetzt werden

## REFERENT



### **Mag. Franz Strafella, CMC, CIS ImmoZert**

Immobilientreuhänder und allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Inhaber des Sachverständigenbüros Mag. Franz Strafella; Tätigkeitsschwerpunkte: Liegenschaftsschätzungen, Mietzinsgutachten; häufig mit Bewertung von Liegenschaften bei Zwangsversteigerungen befasst.

## WER MUSS INFORMIERT SEIN

- ✓ *HausverwalterInnen und ImmobilienmaklerInnen*
- ✓ *Haus- und WohnungseigentümerInnen*
- ✓ *Mietervereinigungen, Bauträger und deren MitarbeiterInnen*
- ✓ *RechtsanwältInnen, RAA, NotarInnen, NotariatskandidatInnen*
- ✓ *WirtschaftstreuhänderInnen, SteuerberaterInnen*
- ✓ *Vermögens-, Unternehmens- und AnlageberaterInnen*



## SEMINARINHALTE

- **Die wichtigsten aktuellen LGZ & OGH Entscheidungen**
- **Kommt überhaupt der Richtwertmietzins zur Anwendung?**
  - WWG – der schlummernde Goldschatz für Zinshaus- und Wohnungseigentümer
  - WFG 1968 – eine weitere Chance
  - Sonderfälle im ungeförderten Bereich
- **Kategoriemerkmale: Die häufigsten Fehler und deren Vermeidung**
  - Dauerbrenner: Vorraum und Küche/Kochnische
  - Praxisbeispiele
- **Möglichkeiten bei Zuschlägen für Kategorie B- und C-Wohnungen**
  - Überschießende Kategoriemerkmale versus Kategorieausgleich
- **Möglichkeiten bei Zuschlägen für die Ausstattung der Wohnung**
  - Die dreidimensionale Betrachtung
  - Wie sieht die Normwohnung tatsächlich aus? – Anpassung an den heutigen Standard
- **Möglichkeit bei Zuschlägen für Gebäudeausstattung**
  - Dauerbrenner: Garage, Aufzug – Worauf kommt es an?
- **Möglichkeiten beim Lagezuschlag**
  - Entwicklung der Grundkostenanteile und der Lagezuschläge
  - Gründerzeitviertel: neue Lösungsansätze
- **Möglichkeiten beim Zuschlag für den Erhaltungszustand des Gebäudes**
  - Welche Zuschläge sind gerechtfertigt
  - Der neue Zuschlag für die thermische Sanierung
- **Mitvermietete Einrichtungsgegenstände**
  - Gesonderte Vereinbarung und richtige Berechnung

## SEMINARHINWEIS

### Mietzins/Entgelt

#### Rechtliche Grundlagen und Judikatur

<b>Referent</b>	OSenR <sup>®</sup> Dr. HEINDL	
<b>Nutzen</b>	Dieses Seminar macht die Bestimmung und die richtige Anwendung des jeweiligen Mietzinses verständlich.	
<b>Termine</b>	27.03.12, Wien	05.11.12, Wien
<b>Gebühr</b>	€ 270,- exkl. USt. (Preisstaffelung)	

SEMINAR TIPP

## TERMINE / VERANSTALTUNGORT

**Termine** 27. März 2012  
ARS Seminarzentrum, Schallautzerstraße 2-4, 1010 Wien

05. November 2012  
ARS Seminarzentrum, Schallautzerstraße 2-4, 1010 Wien

**Uhrzeit** jeweils von 9.00-13.00 Uhr

**Gebühr** je € 270,-

inkl. Seminarunterlage, Begrüßungskaffee, Erfrischungsgetränken, Pausen-Snack 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.

## PREISSTAFFELUNG

€ 270,- für die/den 1. TeilnehmerIn eines Unternehmens

€ 245,- für die/den 2. TeilnehmerIn eines Unternehmens

€ 230,- ab der/dem 3. TeilnehmerIn eines Unternehmens

**20 %\*** für RA-KonzipientInnen, WT-BerufsanwärterInnen, NO-KandidatInnen

**5 % bei Buchung mit Seminar „Mietzins/Entgelt“**

\*Ermäßigung nur gegen Vorlage von Legitimation/Bescheid. Ermäßigungen sind nicht addierbar!

## STORNO

Bitte haben Sie Verständnis, dass bei Stornierungen ab 14 Tage vor Seminarbeginn 50 % des Seminarbeitrages, 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 Seminarstag: 15 % Aufschlag) in Rechnung gestellt. Stornierungen können ausschließlich schriftlich entgegengenommen werden! Selbstverständlich können Sie jedoch gerne eine Ersatzperson nominieren. Die Veranstalter behalten sich vor, Seminare aus wichtigen Gründen zu verschieben sowie Programmänderungen vorzunehmen.

## ANMELDUNG / INFORMATION

**Projektorganisation:** Christina Gerstner

**Inhalt / Konzeption:** Mag. Wolfgang Fehr, MAS

 +43 1 713 80 24-14  +43 1 713 80 24-17  [office@ars.at](mailto:office@ars.at)

## ANMELDUNG/UNTERLAGENBESTELLUNG

**Ja, ich melde mich an** für das Seminar  
„Neue Chancen im Richtwertmietzins“

Termin

**Ja, ich melde mich an** für das Seminar  
„Mietzins/Entgelt“

Termin

**Ja, ich bestelle per Nachnahme** die Seminarunterlage zu 40 %  
des Seminarbeitrages, da ich an der Teilnahme verhindert bin.

Titel des Seminars

Seminarunterlagen können nicht retourniert werden!

... und bin einverstanden, dass meine Daten elektronisch gespeichert werden und ich per Fax/  
E-Mail über weitere Veranstaltungen informiert werde. Als Gerichtsstand wird Wien vereinbart.

### TEILNEHMER/IN

KonzipientIn  BerufsanwärterIn

Name / Vorname / Titel

Aufgabenbereich / Abteilung

Tel.

Fax

E-Mail

### FIRMA

Beschäftigte  bis 100  100-200  über 200

Branche/ Firma

Straße, Postfach

PLZ, Ort

Datum

Unterschrift

Von den Besten lernen.

**Individuelle  
Firmentrainings  
nach Maß!**