

Protokoll

Dieses Protokoll dient nur für den internen Gebrauch.

Fachgruppe Wien der Immobilien-
und Vermögenstreuhänder
Schwarzenbergplatz 14 | 1040 Wien
T +43 1 514 50-3761 | F +43 1 514 50-3765
E immo@wkw.at
W wko.at/wien/immo

Fachgruppentagung

Datum, Zeit:

9. Oktober 2017, 17:00 Uhr
Spartenhaus, 4. Stock, blauer Saal
Wien 4., Schwarzenbergplatz 14

Vorsitz: FGO KommR Michael Pisecky

Anwesende: lt. Präsenzliste

Entschuldigt
(optional): lt. Präsenzliste

Protokollführer: Fachgruppen GF Mag. Rudolf North MBA

Tagesordnung:

1. Eröffnung, Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Annahme der Tagesordnung, Genehmigung des Protokolls der letzten Fachgruppentagung
2. Bericht des Fachgruppenobmannes
3. Genehmigung des Voranschlages 2018
4. Allfälliges und Diskussion

1. Eröffnung, Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Genehmigung des Protokolls der letzten Fachgruppentagung

FGO KommR Michael Pisecky begrüßt die Anwesenden und stellt die **Beschlussfähigkeit** der Fachgruppentagung fest, zumal die Einladung ordnungsgemäß im Kammerorgan „Wiener Wirtschaft“ verlautbart wurde und an die Mitglieder eine Einladung ergangen ist.

Zur Tagesordnung stellt FGO KommR Michael Pisecky den **Antrag**, auf die Verlesung des Protokolls der Fachgruppentagung vom 10 Oktober 2016 zu verzichten und das Protokoll zu genehmigen.

Nach ausführlicher Diskussion hinsichtlich der Veröffentlichung des Protokolls u.a. auf der Webseite der FG im für Mitglieder gesperrten Bereich, wird der Antrag mit 48 Zustimmung, 4 Enthaltungen, 4 Gegenstimmen mehrheitlich angenommen.

2. Bericht des Fachgruppenobmannes

a) Silbernes Ehrenzeichen der Stadt Wien

Dr. Eugen Otto erhielt kürzlich im Rahmen einer feierlichen Zeremonie im Wiener Rathaus von Wohnbaustadtrat Michel Ludwig das Silberne Ehrenzeichen der Stadt Wien. Fachgruppen Obmann Pisecky gratuliert Hrn. Dr. Eugen Otto recht herzlich.

b) Veranstaltungen Rückblick/Vorschau

- | | |
|-------------------|---|
| 11./12.3.2017 | Wiener Immobilienmesse, FGO spricht seinen Dank an die Mitarbeiter der Fachgruppe und Funktionäre für die Standbetreuung aus. |
| 13./19./22.6.2017 | Vorbereitungen für die Lehrabschlussprüfung (Repetitorium) |
| 20.9.2017 | Immo-Sommerfest/Netzwerk-Abend der Wissensdienstleister (über 311 Immobilientreuhänder und ihre Mitarbeiter waren dabei) |
| 27.-29.9.2017 | 44. Bundestag der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in Salzburg |

Informationsabende zu den Themen:

- | | |
|------------|--|
| 25.4.2017 | Freie Gewerbe in der Immobilienbranche (Großer Saal) |
| 11.7.2017 | Maßnahmen zur Verhinderung der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung. (Großer Saal) |
| 4.10.2017 | Datenschutz-Grundverordnung (Großer Saal)
Am 25. Mai 2018 wird das Datenschutzrecht durch die europäische Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und das österreichische „Datenschutzanpassungsgesetz 2018“ umfassend reformiert. Neben dem zivilrechtlichen Risiko (Schadenersatz) droht bei Datenschutzverletzungen vor allem auch ein erheblicher Imageschaden. |
| 30.10.2017 | DSGVO Convention in der Messe Wien. Fragen der Immobilienwirtschaft werden in einer eigenen Session behandelt. |

Vorschau/Planung:

- | | |
|---------------|--|
| 18.10.2017 | Thermisch-energetische Verbesserung allgemein und Nachbarrechte Wilhelm (Neusser Saal). |
| 15.11.2017 | ELWOG Das Ökostrompaket 2017 ermöglicht d. Errichtung gemeinschaftlicher Erzeugungsanlagen auf Mehrparteienhäusern (Großer Saal) |
| 27.11.2017 | Jubiläumsfeier Hotel Marriott |
| 30.1.2018 | IMMY 2017 - Galaabend |
| 01.02.2018 | Immobilienball in der Wr. Hofburg |
| 17./18.3.2018 | WIM - Wiener Immobilien Messe |
| 05.04.2018 | Wr. Immobilientag voraussichtlich ab 14:30 Uhr. Ein neues Konzept wird erarbeitet und das Format des WIT soll einen Relaunch erhalten. |

c) Allgemeine Themen

2 TV-Beiträge in W24 - das Stadtfernsehen:

W24 - das Stadtfernsehen startet im Herbst eine neue Immobiliensendung mit dem Titel „Wie wohnt Wien“. W24 kann über UPC, das Wiener Kabelnetz, A1 TV, Kabelplus, simpliTV, über DVBT2, R9 Satellitenfrequenzen etc. empfangen werden und hat täglich rd. 60.000 Seher. Die Fachgruppe plant für zwei redaktionelle TV-Beiträge das

Sponsoring zu übernehmen. Die Rechte an den Beiträgen liegen bei der Fachgruppe, sodass die Spots auch auf Messen, auf der Website z.B. „immobilienwissen.at“ oder im Social Media verwendet werden können. Die Kosten für beide Beiträge belaufen sich auf insgesamt 3.690 €. exkl. USt. u. 5% Werbeabgabe.

Grundlagen/WKG Novelle (BGBl. Nr. 73/2017):

Die Grundlagen erhalten in der gegenständlichen Novelle eine Neuregelung und haben daher Auswirkungen auf die Budgetentwicklung der Fachgruppen. Lt. Präsidentschaft ist der Umsatz als Berechnungsbasis auch weiterhin für die FG Wien möglich.

Überarbeitung der OIB Richtlinien:

Die Diskussion beginnt jetzt und sollen die neuen Richtlinien 2019 verlautbart werden. Ziel: Kostensenkung und Vereinheitlichung über alle Länder.

Weitere wichtige Themen:

Folgende Themen sind vom FV zu behandeln:

- Grundstücksmobilisierung - Arbeitskreis im BM f. Wirtschaft
- Geldwäsche - BM f. Wirtschaft Abstimmung einer Verordnung (praktische Handhabung und sektorielle Erleichterungen für die Makler)
- Baurechtsnovelle
- Heiz KG
- MRG
- Marktplatz: Mit dem neuen Marktplatz soll einen moderne, technologisch einfach unterstützte, Möglichkeit geschaffen werden softwareübergreifend mit Maklerkollegen zusammenarbeiten zu können. Dies unter vordefinierten, qualitäts- und ausbildungsfokussierten Rahmenbedingungen, welche teilnehmende Makler erfüllen müssen. Diese zukünftige Möglichkeit zur Kooperation wird für Kunden und Makler das Geschäft transparenter, einfacher, schneller und erfolgreicher machen, zum Vorteil aller beteiligten Personen, inklusive unserer Kunden.
- Maklerprovision: Maklergebühr (Provision) Die aktuelle Diskussion über Provisionen bei Mietern und evtl. auch Käufern ist ja nicht neu. Und ehrlich betrachtet, müssen wir uns als Branche sehr wohl den Spiegel vorhalten und versuchen zu verstehen, warum die Politik so reagiert wie sie es tut.
- Bauordnung Wien - FG erarbeitet Forderungen an die nächste BO Novelle

d) Klage Arbeiterkammer - Muster-Mietvertrag - Bericht GF Mag. Rudolf North

Die Bundesarbeiterkammer (BAK) hat mit Schreiben vom 13.01.2017 eine Abmahnung gemäß § 28ff KSchG der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder vorgenommen und in dieser Abmahnung 7 Klauseln des unverbindlichen Muster-Mietvertragsformulars für Wohnungen, bei welchen der angemessene Mietzins iSd § 16 Abs. 1 MRG anwendbar ist, beanstandet. Mag. North gibt einen weiteren Zwischenbericht. Das Verfahren ist noch offen, es hat in der Zwischenzeit noch keine mündliche Verhandlung stattgefunden und ob das Urteil des Handelsgerichts Wien noch vor dem Jahresende gefasst werden kann, ist zweifelhaft.

e) Bericht FGO Stellvertreter Mag. Karl Wiesflecker:

Verwalter IMMY:

Das Projekt ist gut angelaufen und die Mystery Shopping finden schon laufend statt. Zielsetzung des Verwalter IMMY ist, neben der grundsätzlichen Intention einer Preisauszeichnung für hervorragende Leistungen im Bereich Verwaltung, Qualitätssicherung auf der Basis der von unseren Kunden erwarteten Leistungskriterien: Beratungsaufga-

ben, Unterstützung bei Immobilienfragen, Erfüllung von Vertretungsaufgaben. Der Verwalter IMMY soll zum Branchen-Standard werden.

Verwalter Kollektivvertrag:

Nach langwierigen Verhandlungen haben sich die Gewerkschaft der Privatangestellten, Druck, Journalismus, Papier und die Arbeitgeber der Berufsgruppe der Immobilienverwalter im Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder am 10. 8. 2017 geeinigt und einen Kollektivvertragsabschluss bis inklusive 2019 erzielt. Der Kollektivvertrag tritt mit 1.7.2017 in Kraft und beinhaltet Gehaltssprünge bis 1.1.2019. Das Gehaltsschema wird umstrukturiert und in drei Schritten wird das Mindestgehalt von 1500,- Euro in der Verwendungsgruppe II per 1.1.2019 erreicht. Das hat auch Auswirkungen auf alle anderen Verwendungsgruppen, die sich parallel dazu ebenso weiter entwickeln wie die Lehrlingsentschädigung die final 630,- Euro im ersten Lehrjahr betragen wird.

B 1300:

Eine weitere Runde im Komitee des Austrian Standards Institute (ASI) ist abgeschlossen, es folgt nun der Redaktionszeitraum. Zielsetzung für die Branche aus der Sicht der Abgrenzung unseres Berufsstandes gegenüber technischen Anbietern auf dem Markt.

ELWOG:

Es handelt sich dabei um eine branchenübergreifende Thematik zum Thema Liberalisierung des Energiemarktes mit Kooperation der Ingenieurberufe. § 16a ELWOG regelt die Gemeinschafts-Photovoltaik-Anlagen für private und gewerbliche Nutzung. Dies macht es möglich auf Dächern von Mehrparteienhäusern großflächig Photovoltaikanlagen zu errichten und den erzeugten Strom den Nutzern oder Besitzern einzelner Wohnungen zur Verfügung zu stellen, oder die Energie für Allgemeinbereiche wie Aufzüge, Beleuchtung, Antriebsleistung für Wärmepumpenheizungen, etc. zu nutzen. Veranstaltung findet am 15.11.2017 statt.

Rauchfangkehrer:

- a. Bei Ablagerungen (Gerümpel) auf den allgemeinen Teilen der Liegenschaft ist es zu einer Verschärfung des Vollzugs gekommen und entsprechende Meldungen an die Baubehörde erfolgt.
- b. Eine neue Methodik zur Mängelmeldung via Internet wurde angeboten. Die Initiative wurde von unserer Berufsgruppe umgesetzt. Die verstärkte Umsetzung / Anwendung ist zur Erleichterung des Aufgabenfeldes jedoch noch erforderlich.

Datenschutzrichtlinie:

Infoveranstaltungen zur Erfüllung der umfangreichen Aufgabengebiete der Datensicherung, es besteht noch eine starke Verunsicherung - wegen mangelnder Klarheit bei der Umsetzung. Am 30. Oktober 2017 wird es eine weitere Veranstaltung geben. Ziel muss es jedoch sein, unnötige Kosten der Administration zu vermeiden.

Ringspaltmessung :

Mittels einer sogenannten „Ringspaltmessung“ wird der Sauerstoffgehalt im zuluftführenden Teil der Abgasleitung („Ringspalt“) gemessen und damit die Dichte des abgasführenden Teiles sichergestellt. Offen ist noch die Abgrenzung zwischen Erhaltung und Wartung, die Erstellung eines Gutachtens von Prof. Vonkilch wird angedacht.

f) Bericht FGO Stellvertreter KommR Hrdliczka

Anpassung an die neuen Herausforderungen

FGOstv CH führt aus, dass wir uns vor allem im Maklerbereich mit den Herausforderungen der Zukunft auseinandersetzen müssen und zwar proaktiv und nicht reaktiv. Ob Digitalisierung, Wettbewerb oder Politik, überall ist Bewegung spürbar, der man nicht mit Stillstand wird begegnen können.

Antrag aus dem Wohnrecht und Maklerrecht wurden nach hinten gezogen

Die in den letzten Sitzungen des NR eingebrachten Anträge von Mag. Ruth Becher, Bauensprecherin der SPÖ, sind als das einzustufen, was sie waren - eine wahltaktische Maßnahme um Position zu beziehen.

Über Veränderungen Nachdenken

Wird es unbedingt notwendig sein, aktiv über Veränderungen, neue Wege nachzudenken, da es meiner Einschätzung nach zu Veränderungen kommen wird. Zu glauben oder hoffen, dass alles so bleiben würde, vor allem wenn die SPÖ nicht mehr (großer) Regierungspartner sein wird, ist unrealistisch, vor allem als sich alle Fraktionen in einer „Elefantenrunde“ zu Änderungen beim Thema Maklerprovisionen bekannt haben. Umso wichtiger wird es sein, jetzt aktiv über neue, andere Geschäftsstrategien nachzudenken, um für die Zukunft gewappnet zu sein.

Wirtschaftlichkeit wieder in den Fokus rücken

Aber sämtliche Veränderungen müssen unbedingt in einem gesamtwirtschaftlichen Kontext bleiben, damit sich makeln noch auszahlt. Die Wohnbausprecherin der SPÖ wurde von mir aufgefordert, eingeladen Rahmenbedingungen zu schaffen, die dies ermöglichen und den Kunden in den Mittelpunkt setzen - was der Politik ja nur Recht sein kann.

g) Inkassobranche - Bericht Rainer Kubicki:

Die neue Befähigungsprüfung:

Der genaue Ablauf der Befähigungsprüfung für das reglementierte Gewerbe der Inkassoinstitute ist in der Verordnung des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder vom 17.11.2005, der sogenannten „Inkassoinstitute-Befähigungsprüfungsordnung“, geregelt. Es wurde ein aus weit über 100 fachlichen Fragen bestehender neuer Fragenkatalog für die Module 1 und 2 - also die fachlich schriftliche und die mündliche Prüfung - entwickelt und die Befähigungsprüfung für unsere Branche damit auf völlig neue Beine gestellt. Als Fachprüfer wurden der neue Inkasso-Berufsgruppensprecher der WK Salzburg, Michael Rieger und Hr. Rainer Kubicki bestellt. Vorsitzender des Prüfungsausschusses ist der Leiter des Gewerbereferates des Amtes der Salzburger Landesregierung, Dr. Wolfgang Seider.

Die neuen, ab 01.07.2017 geltenden Standesregeln:

Die neuen, vom Inkasso - Berufsgruppenausschuss unter meiner Leitung entwickelten und vom erweiterten Präsidium der WKÖ am 13.11.2016 beschlossenen neuen Standesregeln für die österreichischen Inkassoinstitute sind am 01.07.2017 in Kraft getreten. Sie beinhalten konkrete Regeln, welche Sachverhalte „standeswidrig“ sind, wobei zwischen Sachverhalten gegenüber Berufskollegen, Auftraggebern (also Kunden) und Schuldnern unterschieden wird.

Inkassokosten:

Unsere freiwillige Initiative „Neue Standesregeln“ ist im Zusammenhang mit den auf uns zukommenden Gesprächen über neue, niedrigere Inkassokosten für insbesondere

solche Schuldner, die Konsumenten sind, zu sehen. Angesichts der anstehenden Neuwahlen ist das Thema „Inkassokosten“ derzeit (wieder einmal) in der Politik allerdings eher niedrig priorisiert. Wir haben die Zeit trotzdem genutzt und haben der Arbeiterkammer unseren Vorschlag für neue Inkassokosten im Detail vorgestellt. Man hat uns signalisiert, dass man sich intern überlegen möchte, ob man als AK direkt mit uns verhandeln oder ob man das weitere Vorgehen mit dem Sozialministerium abstimmen möchte. Wir haben dazu bisher noch keine Antwort erhalten.

Weitere wichtige Themen:

- Eine höchstgerichtliche Entscheidung zur Schadenverlagerung bzw. eine Vorabentscheidung des EUGH zu den vorvertraglichen Informationspflichten von Inkassoinstituten bei Ratenzahlungsvereinbarungen mit Schuldnern
- Umsetzung der 4. Geldwäscherichtlinie in österreichisches Recht
„Europäische Beschluss zur vorläufigen Kontenpfändung“ und seiner Bedeutung für österreichische Inkassoinstitute hinsichtlich der Stellung von Anträgen bei Gericht auf vorläufige Kontensperre

3. Budgetangelegenheiten / Grundumlagen und Voranschlag 2018

Grundumlagen

Aufgrund des Beschlusses der Fachgruppentagung der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder vom 10.10.2016 wurden die Klassen der Grundumlage neu geregelt und die Grundumlage ab 2017 neu beschlossen, diese ist für alle Mitglieder verbindlich, die der Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder gemäß der Fachorganisationsordnung angehören. Grundlage für 2018 ist Ihr erzielter Umsatz im Jahr 2016. Für ruhende Berechtigungen beträgt, wenn diese Voraussetzung für das ganze Kalenderjahr zutrifft, die Grundumlage die halbe Höhe.

	Jährliche Grundumlage bei Umsatz		Umlage 2018*	Versicherung**
Kl. 1	bis € 10.000,00	€	101,90	108,00
Kl. 2	bis € 50.000,00	€	193,60	108,00
Kl. 3	bis € 100.000,00	€	387,10	108,00
Kl. 4	bis € 200.000,00	€	611,30	108,00
Kl. 5	bis € 400.000,00	€	866,00	108,00
Kl. 6	bis € 700.000,00	€	1.120,70	108,00
Kl. 7	bis € 1.000.000,00	€	1.528,20	108,00
Kl. 8	über € 1.000.000,00	€	1.935,70	108,00

* Weiters wurde eine Wertbeständigkeit (Wertsicherungsklausel lt. Beschluss der Fachgruppentagung 16.10.2012) der Grundumlage beschlossen. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von der STATISTIK AUSTRIA monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 2016 bzw. der von Amtswegen an seine Stelle tretende Index. Diese Wertsicherungsklausel gilt auch für die folgenden Jahre, soweit das zuständige Organ keinen anderslautenden Beschluss fasst. Als Bezugsgröße für die jährlichen Anpassungen dient die für den Monat Mai errechnete Indexzahl. Es wird auf 10-Centbeträge kfm. gerundet.

** Vertrauensschadenhaftpflichtversicherung (Versicherung) für aktive Immobilienverwalter lt. Beschluss Fachgruppentagung 10.10.2016.

Besteht die Mitgliedschaft zu einer Fachgruppe nicht länger als die Hälfte eines Kalenderjahres, ist die Grundumlage für dieses Kalenderjahr nur in halber Höhe zu entrichten. Be-

steht die Mitgliedschaft aber nicht länger als 31 Tage im ganzen Kalenderjahr, entfällt die Pflicht zur Entrichtung der Grundumlage zur Gänze.

Maßgeblich sind die Honorarumsätze bzw. beim Immobilienmakler die Provisionsumsätze. Bei Bauträgern gilt hinsichtlich der Bauorganisation für fremde Rechnung das Bauverwaltungs- (Baubetreuungs-)honorar als Umsatz. Hinsichtlich der organisatorischen Abwicklung von Bauvorhaben für eigene Rechnung gilt der Veräußerungserlös abzüglich der Einstandskosten (Grundkosten, Baukosten). Beim Handel mit Immobilien gilt als Umsatz ebenfalls der Veräußerungserlös, abzüglich der Einstandskosten.

Bei Übernahme eines Betriebes oder Fortsetzung in einer anderen Rechtsform, erfolgt die Einstufung ebenfalls nach der 2016 erzielten Umsatzsumme. Gleichgültig dabei ist, ob diese Summe jeweils noch vom Übergeber oder bereits vom Übernehmer des Betriebes bzw. in der früheren oder nunmehrigen Rechtsform des Betriebes erzielt worden ist.

Maßgeblich sind die Honorarumsätze bzw. beim Immobilienmakler die Provisionsumsätze. Bei Bauträgern gilt hinsichtlich der Bauorganisation für fremde Rechnung das Bauverwaltungs- (Baubetreuungs-)honorar als Umsatz. Hinsichtlich der organisatorischen Abwicklung von Bauvorhaben für eigene Rechnung gilt der Veräußerungserlös abzüglich der Einstandskosten (Grundkosten, Baukosten). Beim Handel mit Immobilien gilt als Umsatz ebenfalls der Veräußerungserlös, abzüglich der Einstandskosten.

Bei Übernahme eines Betriebes oder Fortsetzung in einer anderen Rechtsform, erfolgt die Einstufung ebenfalls nach der 2016 erzielten Umsatzsumme. Gleichgültig dabei ist, ob diese Summe jeweils noch vom Übergeber oder bereits vom Übernehmer des Betriebes bzw. in der früheren oder nunmehrigen Rechtsform des Betriebes erzielt worden ist.

Voranschlag 2018

Der Voranschlag lag ab 18.9.2017 zur Einsichtnahme in der Fachgruppe Wien auf.

FGO Michael Pisecky stellt den Antrag, auf Genehmigung des Voranschlags 2018 in der vorliegenden Form.

Nach Diskussion und Lob für die gute Arbeit der Fachgruppe wird der Antrag mit drei Gegenstimmen, drei Enthaltungen mehrheitlich mit 50 Zustimmungen beschlossen.

4. Allfälliges

Da keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, schließt FGO Pisecky um 18: 40 Uhr die Sitzung.

KommR Michael Pisecky
Fachgruppenobmann

Mag. Rudolf North MBA
Fachgruppengeschäftsführer