

Protokoll

Dieses Protokoll dient nur für den internen Gebrauch.

Fachgruppentagung 2021

Datum, Zeit:
05. Oktober 2021, 16.00 Uhr
Veranstaltungszentrum Praterstern
Praterstern 1, 1020 Wien
Großer Saal

Fachgruppe Wien der Immobilien-
und Vermögenstreuhänder
Straße der Wiener Wirtschaft 1 | 1020 Wien
T +43 1 514 50-3761 | F +43 1 514 50-93765
E immo@wkw.at
W wko.at/wien/immo

Vorsitz: FGO KommR Michael Pisecky

Anwesende: lt. Präsenzliste

Entschuldigt
(optional): lt. Präsenzliste

Protokollführer: FG GF Mag. Rudolf North MBA

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung - Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit
3. Voranschlag 2022 (Beschluss)
4. Delegation gemäß § 65 WKG - Delegation der Beschlussfassung des Rechnungsab-
schlusses an den Fachgruppenausschuss (Beschluss)
5. Beschlussfassung Grundumlagen
6. Bericht des Obmanns
7. Allfälliges

- 1. Eröffnung und Begrüßung - Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung**
FGO begrüßt die Teilnehmer
- 2. Feststellung der Beschlussfähigkeit**
FGO Michael Pisecky stellt die Beschlussfähigkeit fest

3. Voranschlag 2022

Der Voranschlag befindet sich, wie in der Einladung angekündigt, auf der Website der Fachgruppe unter Service für Mitglieder/Organsitzungen. Nach Diskussion der einzelnen Punkte und Beantwortung einzelner Fragen zu einigen Budgetposten stellt FGO Michael Pisecky den Antrag, auf Genehmigung des Voranschlags 2022 in der vorliegenden Form.

Der Antrag wird **einstimmig** angenommen.

4. Delegation gemäß § 65 WKG - Delegation der Beschlussfassung des Rechnungsabchlusses an den Fachgruppenausschuss (Beschluss)

Kollegialorgane können die Beschlussfassung in Angelegenheiten ihres Zuständigkeitsbereiches gemäß § 65 WKG jedem engeren Organ der betreffenden Organisation übertragen, sofern dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist. Delegierungsbeschlüsse von der Fachgruppentagung an den Fachgruppenausschuss sind gem § 65 Abs 1 WKG mit einer Mehrheit von mindestens zwei Drittel der abgegeben gültigen Stimmen zu fassen.

FGO Pisecky stellt den Antrag, die Fachgruppentagung möge die Kompetenz der Beschlussfassung des Voranschlags und eines allfälligen Nachtragsvoranschlags gemäß § 45 Abs 5 Z 4 iVm § 65 Abs 1 WKG auf den Fachgruppenausschuss übertragen.

Die Delegation der Beschlussfassung des Voranschlags und eines allfälligen Nachtragsvoranschlags an den Fachgruppenausschuss wird **einstimmig** angenommen.

5. Beschlussfassung Grundumlagen

Bericht über die geplante Grundumlage NEU

Die Grundumlage der Fachgruppe berechnete sich bisher nach den jeweils erzielten Jahresumsätzen (Umsatzsteuererklärung des 2. Vorjahres) und der sich daraus ergebenden Zuordnung in die entsprechende Klasse. Im Zuge der Umsetzung der Wirtschaftskammergesetz-Novelle sind Anpassungen an unserem Grundumlagen-Berechnungsmodell notwendig geworden. Das neue Modell soll zu einer Vereinfachung der Abläufe führen und gleichzeitig die rechtlichen Vorgaben erfüllen.

Die Neufestlegung der Grundumlagen (GU) verfolgt u.a. folgende **Ziele**:

- Angleichung an die in der WK angewendeten Grundumlagen-Modelle
- Bestmögliche Verwendung automatisiert gemeldeter Daten
- Größtmögliche Planbarkeit der Grundumlage für die Unternehmen
- Klare und auch transparente Berechnungsgrundlage

Eckpunkte der Neuregelung

- Ruhensatz nur wenn alle Berechtigungen ruhend
- Basissatz ist € 180,-
- Unerwartete / wirtschaftliche Herausforderungen
- Im 2. Jahr (nach Gründung) Entfall der Grundumlage
- 90% der Kammerfinanzierung erfolgt nach Umsatz / Größe KU1 KU2
- 2/3 der Mitglieder sind Kapitalgesellschaften

Ziel ist es, eine bessere, stabilere und erfolgreichere Zukunft durch Transparenz, besserer Planbarkeit und einem stärkeren Gemeinsam zu fördern, wo jeder gerecht seinen Beitrag leistet.

Vor der Beschlussfassung über die Erhöhung der Grundumlage ist grundsätzlich die Meinung der betroffenen Mitglieder der jeweiligen Fachgruppe zu erkunden, wenn insgesamt eine Erhöhung des Grundumlagenaufkommens innerhalb der jeweiligen betroffenen Fachorganisation bezweckt ist. Obwohl insgesamt eine Erhöhung des Grundumlagenaufkommens innerhalb unserer Fachgruppe nicht geplant ist, wurde vor der Beschlussfassung über die Neuregelung der Grundumlage dennoch die Meinung der FG-Mitglieder gem. § 61WKG erkundet. Die gesamte Umstellung erfolgt kostenneutral und führt zu einer neuen zeitgemäßen und gerechteren Verteilung zwischen Einzelunternehmen und Kapitalgesellschaften. Die Mitglieder konnten bis 24. September 2021 zur geplanten Neuregelung der Grundumlage Ihre Meinung bekannt geben.

Zur Anfrage der Kostenneutralität des alten und neuen Systems führt Hr. FGO Pisecky aus: Auf Grund der vorliegenden Daten ergibt die Vergleichsrechnung des alten und des neuen Systems das gleiche Grundumlagen aufkommen. Es wird jedenfalls 2023 darüber berichtet. Bei stärkeren Unter- oder Überschreitungen sind dann Folgemaßnahmen abzuleiten.

	Normalsatz	Jur. Personen
Treuhänder gesamt	€ 540,00	€ 1 080,00
Immobilienmakler	€ 180,00	€ 360,00
Immobilienverwalter	€ 240,00	€ 480,00
Bauträger	€ 180,00	€ 360,00
Inkasso	€ 180,00	€ 360,00
Freie Gewerbe	€ 180,00	€ 360,00
Ruhend	€ 90,00	€ 90,00

Nach Diskussion stellt FGO Michael Pisecky den Antrag, auf Genehmigung der Grundumlage 2022 in der vorliegenden Form.

Der Antrag wird mit **einstimmig angenommen**.

6. Bericht des Obmanns

Informations- und Weiterbildungsveranstaltungen Webseminare mit Anmeldung gelten als Weiterbildung

17.03.2021 - Webseminar - Dr. Engelbrecht
Coronavirus und das Arbeitsrecht: Neuregelung Homeoffice

14.04.2021 - Webseminar - Dr. Pesek
Rückstellung von Mietobjekten

27.04.2021 - Webseminar - Standortservice
Wissenswertes zur Betriebsanlagengenehmigung für Immobilienunternehmen

12.05.2021 - Webseminar - Mag. Doris Wirth
Rückstellung von Mietobjekten in der Praxis

20.05.2021 - Webseminar - Faast
Paketzustellung L2030+

25.05.2021 - Webseminar - Standortservice
Wissenswertes zur Betriebsanlagengenehmigung für Immobilienunternehmen

22.06.2021 - Webseminar - RegR Bayer
Grundbuchpraxis für Immobilientreuhänder

28.06.2021 - Webseminar - Standortservice
Wissenswertes zur Betriebsanlagengenehmigung für Immobilienunternehmen

06.07.2021 - Webseminar - Faast
Paketboxen in Wohnhausanlagen

Veranstaltungen mit Kooperationspartner
21.05.2021 - Webseminar - OTAGO
Sichtbar in der Google-Suche Teil 1 - Website optimieren und gefunden werden

11.06.2021 - Webseminar - OTAGO
Google Ads Workshop für Einsteiger

18.06.2021 - Webseminar - OTAGO
Facebook Marketing für Einsteiger - wurde abgesagt

25.06.2021 - Webseminar - OTAGO
Sichtbar in der Google-Suche Teil 2 - wurde abgesagt

Beworben wurden auch Seminare des Anbieters Sprengnetter Austria:
27. und 28.07.2021 Die Bewertung von gewerblichen Immobilien
14. und 15.09.2021 Basis-Fachseminar zur Liegenschaftsbewertung

Die Nachlesen sind auf der Homepage der FG Immobilien und Vermögenstreuhänder Wien www.immostream.at abrufbar.

Vorschau: geplante Webseminare/Veranstaltungen:

14.10.2021 - Wiener Immobilientag - ONLINE
08.11.2021 - Webseminar - Marktplatz

24. und 25.11.2021 Jahreskongress Immobilienbewertung - Sprengnetter Austria

07.12.2021 Adventempfang der Fachgruppe

Allgemeiner Bericht aus den Berufsgruppen

B2B-Marktplatz für Immobilienmakler & B2C-Portal: Am Marktplatz kann jede(r) gewerberechtlich befugte ImmobilienmaklerIn teilnehmen, nachdem mit der Immobilien Marktplatz GmbH die Vereinbarungen über die Nutzungsbedingungen abgeschlossen wurde. Die Teilnehmer können dann unmittelbar danach gleich an der Zusammenarbeit profitieren und gemeinsam erfolgreich makeln. Der Marktplatz wird/soll zur Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit für die Maklerunternehmen und für die Makler beitragen und einen Mehrwert durch Zusammenarbeit

für alle Beteiligten schaffen. Die Mieter/Käufer haben den Vorteil, dass sie beim jeweiligen Makler die Wunschimmobilie leichter finden.

Bestellerprinzip:

Das Regierungsprogramm 2020 bis 2024 enthält im Kapitel „Wohnen“ das Vorhaben „Maklerprovision nach dem Bestellerprinzip“. Danach sollen „sie für gewöhnlich bei Dienstleistungen üblich, die Kosten der Maklerin bzw. des Maklers bei Vermittlung von Mietwohnungen von demjenigen übernommen werden, der den Auftrag gegeben hat“. Im Sommer 2020 hat das Justizministerium die Umsetzung des österreichischen Auftraggeberprinzips gestartet. Die damit verbundene Änderung des Maklergesetzes waren für den Herbst 2021 zu erwarten. Wir setzen uns für eine mehrmonatige Übergangsfrist ein, aber verhindern kann man die Änderung nicht mehr und so wird das Auftraggeberprinzip, je nachdem wann der Beschluss erfolgt im Laufe des Jahres 2022 Realität werden.

Wir informieren über die Umsetzungsschritte sobald Details vorliegen.

Vertrauensschadenhaftpflichtversicherung:

Der Fachverband hat auch in der zweiten Instanz gegen das Versicherungsunternehmen im aktuellen Prozess (Schadensfall) gewonnen. Im Auftrag des Fachverbands wurde die Vertrauensschadenversicherung neu im deutschsprachigem Raum ausgeschrieben. Die DUAL Deutschland GmbH ist grundsätzlich bereit, das Vertragsverhältnis aufrecht zu halten. Jedoch ist eine Verlängerung der Vertragslaufzeit auf mehr als ein Jahr zurzeit nicht möglich.

PROBauen:

Ziele für das kommende Arbeitsjahr sind (weiterhin): Die wesentliche Erhöhung der Sanierungsrate, Interessenvertretung und Begleitung der baurelevanten Punkte, wie z.B. die Definition „Sanierungsrate“. Klare Definition von thermischer Sanierung, Vorgabe der zu erfassenden Maßnahmen, rechtliche Rahmenbedingungen sowie Finanzierung und politischer Wille und Akzeptanz bei den Gemeinden.

Die Neuregelung des Baurechts (BaurG): Vorgeschlagene Maßnahme(n) sind vor allem die Evaluierung des Entwurfs der Baurechtsnovelle aus 2017 mit dem Ziel einer Harmonisierung im Rahmen der Vergütung. Weiters sollten Baurecht und Superädifikat aufgrund der zeitlichen Beschränkung analog zu Mietverträgen gesehen werden. Baurechte sollen aus der Bemessungsgrundlage des Grunderwerbssteuergesetzes herausgenommen werden.

IMMY:

Es gibt nun für alle drei Berufsgruppen einen IMMY-Bewerb, der von den Betroffenen auch angenommen wird. Die Verleihung erfolgt ONLINE im Mai und den Gewinner wurde in der Folge der IMMY und die Urkunden persönlich in den Firmenräumlichkeiten übergeben und ein Siegerfoto gemacht. Die digitale Aufzeichnung der IMMY-Gala wurde aufbereitet und den jeweiligen Gewinnern zur Verfügung gestellt. Der IMMY.AT Webauftritt der Fachgruppe hat sein Angebot erweitert und tut dies auch weiterhin, für Mitglieder und Kunden.

WEG Novelle:

Die Rahmenbedingungen im Wohnungseigentumsrecht für die Installation von Lademöglichkeiten für Elektro-Fahrzeuge sollen verbessert werden. Darüber hinaus sollen unterstützungswürdige Innovationen begünstigt werden, nämlich die Errichtung von Einzel-Photovoltaikanlagen, behindertengerechte Ausgestaltungen, die Anbringung von Beschattungsvorrichtungen sowie der Einbau einbruchsicherer Türen.

Schließlich sollen optimierte Voraussetzungen einerseits für die Erhaltung, andererseits aber auch für die Verbesserung von Gebäuden vor allem in wärme-, klima- und energietechnischer Hinsicht geschaffen werden. Neuerungen beim Änderungsrecht der Wohnungseigentümerin/des Wohnungseigentümers und hinsichtlich der Auskunftspflicht der Verwalterin/des Verwalters über die für eine Verständigung der anderen Wohnungseigentümerinnen/anderen Wohnungseigentümer notwendigen Daten, Neuregelung bei der Willensbildung „Erleichterung“ und Mindestdotierung der Rücklage.

Bauordnungsnovelle:

Der als „kleine“ Novelle präsentierte Entwurf enthält bei näherer Betrachtung doch sehr manifeste Veränderungen. Schwer verständlich ist die Einflechtung eines so tiefgreifenden Projekts wie der Neudefinition der Bauklasse I in eine Novelle, die aufgrund internationalem Konnex unter hohem Termindruck steht (Seveso-Richtlinie und Welterbe). Dies umso mehr als sich seit Jahren dringliche Novellentemen eingesammelt haben, für die von der Praxis (Planer und Bauwerber) sehr konkrete Vorschläge ausgearbeitet wurden, die auch auf der Ebene der Stadtverwaltung bereits nachvollzogen wurden und zu einem guten Teil mitgetragen werden. Angesichts des aktuellen Rückstaus an dringend zu novellierenden Themen, ist das zur Beschlussfassung bestenfalls im Jahr 2023 angekündigte Projekt einer „großen“ Bauordnungsnovelle viel zu langfristig konzipiert.

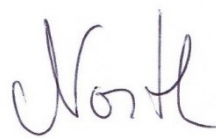
7. Allfälliges

Zu den Themen Marktplatz und Bestellerprinzip werden von den Teilnehmern Fragen an den Obmann gestellt, welche ausführlich beantwortet werden.

Da keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, schließt FGO Pisecky die Sitzung um 17:00 Uhr.



KommR Michael Pisecky
Fachgruppenobmann



Mag. Rudolf North MBA
Fachgruppengeschäftsführer