

# Rechtliche Trends in der Immobilienwirtschaft

**RA Dr. Roland M. Wegleiter**

**RA Dr. Daniel Tamerl**

**3. Immobilien-Stammtisch**

Innsbruck, 19.1.2023

**CHG Czernich  
Rechtsanwälte**  
-  
**Ihre  
Wirtschaftskanzlei**

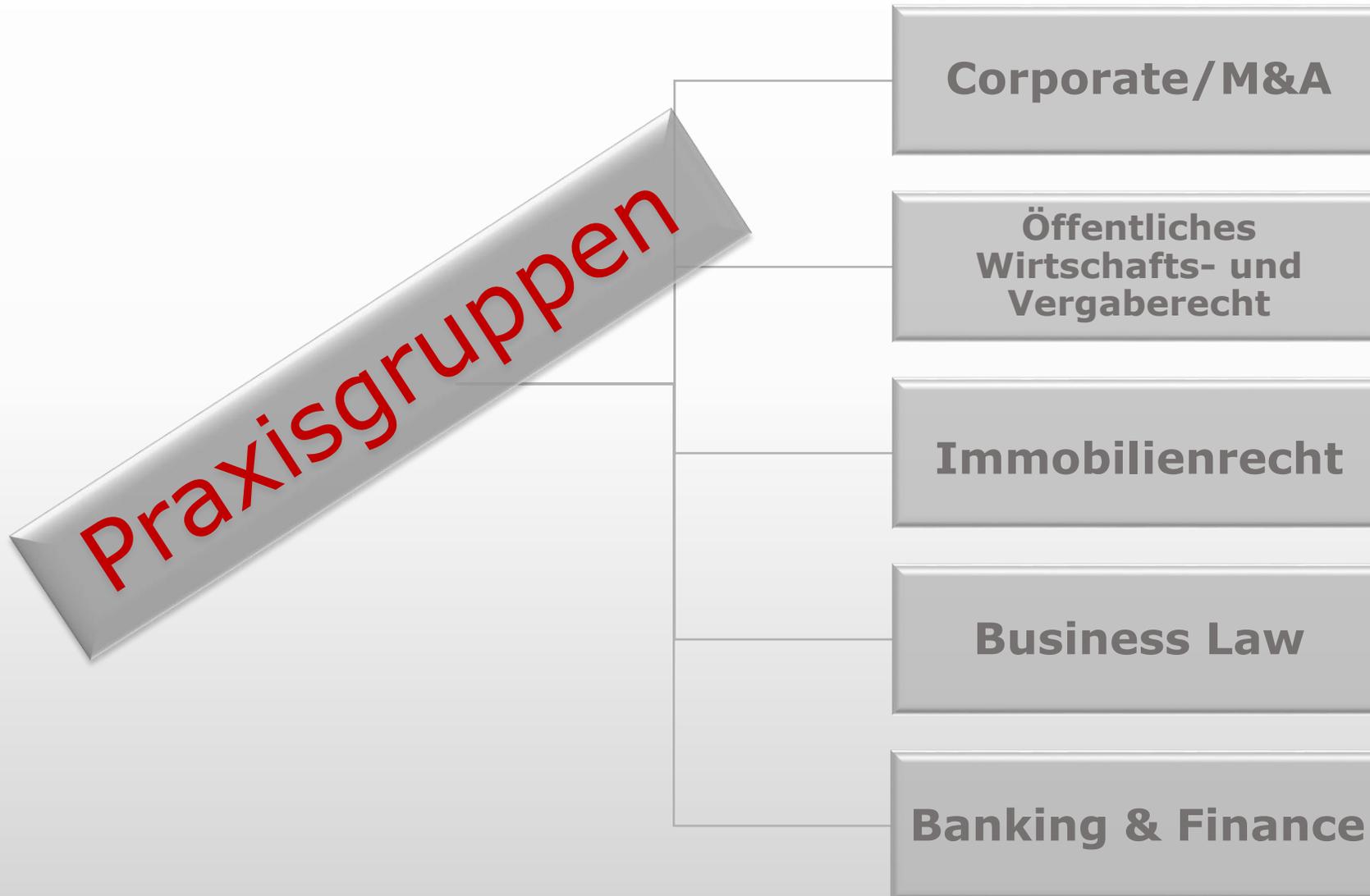
- **Gründung im Jahr 1999 in Innsbruck**
- **Standorte in Innsbruck, Wien, St. Johann in Tirol, Vaduz (Liechtenstein) und Bozen (Italien)**
- **25 Jurist:innen**
- **Gesamtes Spektrum des Wirtschaftsrechts aus einer Hand**
- **Interne Übersetzer für Englisch, Italienisch und Russisch**

The logo for the magazine 'trend.' is displayed in blue lowercase letters on a white rectangular background with a slight drop shadow.

Die Zeitschrift **trend** veröffentlicht jährlich das prestigeträchtige Ranking „**Österreichs beste Anwälte**“ – unsere Kanzlei wurde 2020, 2021 und 2022 als **beste Kanzlei außerhalb Wiens** ausgezeichnet.

The logo for the magazine 'JUVE' is displayed in white uppercase letters on a red rectangular background with a slight drop shadow.

**JUVE**, das bedeutendste deutschsprachige Magazin für Wirtschaftsjurist:innen hat in den Rankings 2016-2022 unsere Kanzlei im **Ranking Westösterreich erstgereiht** und mit der Höchstwertung von fünf Sternen bewertet; ferner wurde unsere Kanzlei 2021 zum dritten Jahr in Folge als eine der besten **Ausbildungskanzleien in ganz Österreich** ausgezeichnet und im Jahr 2022 für den JUVE-Award als **Kanzlei des Jahres Österreich** nominiert.



# Rechtliche Trends in der Immobilienwirtschaft

- **Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz**
- **Novelle des Maklergesetzes**
- **Novelle des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes**
  
- **Reduzierung oder Abschaffung der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr beim Kauf des ersten Eigenheims?**
- **Lockerung der KIM-VO?**

# Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz

WOHNBAU

Salzburg und Tirol beschließen  
Leerstandsabgabe

POLITIK

## Landesregierung beschloss Leerstandsabgabe

Die Tiroler Landesregierung hat am Dienstag den Gesetzesentwurf für die Leerstandsabgabe beschlossen. Der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund (ÖHGB) kritisiert sie als Eingriff ins Eigentum. Für LH Günther Platter (ÖVP) ist es eine Maßnahme gegen Spekulation.

03.01.2023 16:00 | BUNDESLÄNDER > TIROL

**NEUES GESETZ IN KRAFT**

## Ab jetzt kostet Wohnungsleerstand in Tirol

# Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz

- **seit 1.1.2023 in Kraft**
  - zugleich tritt Tiroler Freizeitwohnsitzabgabegesetz außer Kraft
- **NEU: Leerstandsabgabe (§§ 6 ff)**
  - Abgabe für Gebäude, Wohnungen und sonstige Teile von Gebäuden, die über einen durchgehenden Zeitraum von mindestens sechs Monaten nicht als Wohnsitz verwendet werden (§ 6 Abs 1)
  - Wohnsitz: Hauptwohnsitz, Freizeitwohnsitz und Wohnsitz zur Ausübung einer Erwerbstätigkeit oder Ausbildung
- **Ausnahmen: zB Wohnungen für gewerbliche Zwecke, Dienstwohnungen, Eigenbedarf etc (§ 7)**
- **Gemeindeabgabe; Abgabenschuldner: Eigentümer, allenfalls Bauberechtigter (§ 8)**
- **monatliche Abgabe, die sich nach der Nutzfläche der Wohnung bemisst (§ 9)**

# Novelle des Maklergesetzes

22.03.2022 09:29 | NACHRICHTEN > POLITIK

„WER BESTELLT, ZAHLT“

**Jetzt fix: Mieter zahlen keine  
Maklergebühren mehr**

WIRTSCHAFT

IMMO

**Maklergesetz: Bei Mietwohnungen zahlt der, der  
den Auftrag gibt**

Künftig zahlt bei der Vermittlung von Mietwohnungen jener den Makler,  
der ihn beauftragt hat. Wie sich das neue Bestellerprinzip auf den Markt  
auswirkt.

§11 PLUS MIETPREISE

## Wird Mieten jetzt teurer? - Folgen des neuen Maklergesetzes

# Novelle des Maklergesetzes

- **soll mit 1.7.2023 in Kraft treten**
- **NEU: „Bestellerprinzip“ bei der Vermittlung von Wohnungsmietverträgen (§ 17a MaklerG)**
  - *„Rechtspolitisches Ziel der Regelung ist, dass in Zukunft nicht mehr der Mieter für die Kosten von Leistungen aufkommen muss, die vom Vermieter beauftragt werden und vice versa.“ (ErläutRV)*
  - nur für die Vermittlung von Mietverträgen über Wohnungen
    - nicht: Geschäftsraummietverträge und Pachtverträge; Dienstwohnungen (Abs 6);
  - **Erstauftraggeberprinzip**
    - Wird ein Immobilienmakler zuerst von Seiten des Vermieters mit der Vermittlung von Mietwohnungen beauftragt, soll künftig ausschließlich der Vermieter zur Zahlung einer Provision verpflichtet sein (Abs 1)
    - Beauftragt der Wohnungssuchende als erster Auftraggeber den Makler, so kann er provisionspflichtig werden (Abs 2)

# Novelle des Maklergesetzes

- **NEU: „Bestellerprinzip“ bei der Vermittlung von Wohnungsmietverträgen (§ 17a MaklerG)**
  - Absicherung des Erstauftraggeberprinzips
    - Umgehungstatbestände - keine Provisionspflicht des Mieters in bestimmten Konstellationen (Abs 3)
    - Dokumentations- und Informationspflicht des Immobilienmaklers (Abs 4)
    - Unwirksamkeit von Vereinbarungen, die Wohnungssuchende zu „sonstigen Leistungen“ verpflichten (Abs 5)
    - Verstoß ist eine Verwaltungsübertretung (Abs 6)
    - § 17a ist zugunsten des Wohnungssuchenden zwingendes Recht (§ 18)

# Novelle des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes

Finanzen

Kredite für  
Pensionisten: Wenn die  
Zeit knapp wird

POLITIK INLAND

Wie Senioren wieder einfacher an Kredite  
kommen sollen

Wenn genügend "Sicherheiten" vorhanden sind, soll die  
Lebenserwartung bei Krediten keine Rolle mehr spielen.

29.11.2022 11:43 | NACHRICHTEN > POLITIK

**MIT GESETZESÄNDERUNG**

## Senioren sollen bald leichter Kredite bekommen

# Novelle des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes

- **soll mit 1.4.2023 in Kraft treten**
- **NEU: Erleichterung der Vergabe von Wohnkrediten an ältere Personen**
  - Ausgangspunkt: Abschlussverbot bei mangelnder Kreditwürdigkeit (§ 9 HIKrG)
  - unklar, ob Kreditvergabe auch möglich, wenn auf Grund des Alters der Kreditnehmer damit gerechnet werden muss, dass diese während Vertragslaufzeit versterben
  - Kreditgewährung soll fortan möglich sein,
    - wenn der kreditnehmende Verbraucher in der Lage ist, die zu Lebzeiten fälligen Verbindlichkeiten zu erfüllen, und
    - Sicherheiten bestehen, die hinreichende Gewähr für die Abdeckung der offenen Verbindlichkeiten und allfälliger Verwertungskosten bieten.

# In Diskussion

- **Reduzierung oder Abschaffung der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr beim Kauf des ersten Eigenheims?**
- **Lockerung der KIM-VO?**
  - FMA-Vergabestandards für Wohnimmobilienkredite: Obergrenzen für Laufzeit, Beleihungs- und Schuldenquote
    - Erleichterungen für Zwischenfinanzierungen?

Herzlichen Dank  
für Ihre  
Aufmerksamkeit!



*RA Dr. Roland M. Wegleiter*  
[wegleiter@chg.at](mailto:wegleiter@chg.at)



*RA Dr. Daniel Tamerl*  
[tamerl@chg.at](mailto:tamerl@chg.at)

Praxisgruppe Immobilienrecht

CHG Czernich Rechtsanwälte

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