

Recht so!

Was der Immobilien-Rechtsexperte rät. Von Thomas In der Maur

Das Glück ist ein Hauserl

AKTUELL. Welche Gebühren bei der Verlosung eines Hauses anfallen.

Eigentlich ist es verwunderlich, dass nicht schon längst jemand auf die glorreiche Idee gekommen ist, eine Liegenschaft durch die Ausgabe von Losen zu verkaufen. Offenkundig musste erst eine Finanz- und Wirtschaftskrise kommen, um Eigentümer bei der verzweifelten Suche nach Käufern erfinderisch zu machen.

Wie funktioniert eine Hausverlosung?

Der Eigentümer richtet eine Website ein, auf der er Informationen über die Liegenschaft und Teilnahmebedingungen für die Verlosung veröffentlicht. Gegen Zahlung eines vergleichsweise geringfügigen Betrags (zuletzt rund 100 Euro) ist man dabei. Wenn die vom Verkäufer festgelegte Mindestanzahl an Losen – je nachdem, wie teuer das Haus eben sein soll – verkauft ist, kommt es zur Ziehung. Der glückliche Gewinner wird sodann um 100 Euro Hauseigentümer.

Das Interesse an diesem Glücksspiel ist mittlerweile so stark, dass auf der Website des Finanzministeriums die Frage beantwortet wird, ob ein Privater sein Haus verlosen darf. Problematisch ist die Verlosung aus rechtlicher Sicht nämlich vor dem Hintergrund des Glücksspielmonopols. Das Ministerium kommt zu dem Ergebnis, dass das Glücksspiel erlaubt ist, wenn der die Verlosung durchführende Eigentümer kein Unternehmer ist. Diese Voraussetzung hält das Ministerium dann für gegeben, wenn eine Privatperson ein einziges Objekt verlost. In diesem Fall fehlt es an der für eine gewerbliche Tätigkeit geforderten Nachhaltigkeit.

Diese Beurteilung durch das Ministerium könnte auch damit zusammenhängen, dass die Verlosung für den Fiskus ein gutes Geschäft ist. Zu der sonst üblichen Grunderwerbsteuer kommt nämlich eine Gebühr in der Höhe von zwölf Prozent der Preise der aufgelegten Lose hinzu. Warnungen besorgter Konsumentenschützer dürften unberechtigt sein, ist doch kaum denkbar, dass eine Liegenschaft weniger als 100 Euro wert ist. Ein fachkundiger Blick in den Grundbuchsatzug sollte reichen, um festzustellen, ob die Gefahr besteht, eine überbelastete Liegenschaft zu erwerben. Relevanter sind da schon die Risiken des verlosenden Eigentümers. Mit der Vorbereitung der Verlosung sind erhebliche Kosten für die Organisation, Bewerbung und rechtliche Betreuung verbunden. Scheitert die Verlosung, weil die Mindestanzahl an Losen nicht verkauft wird, zahlt der Verlosende die Einsätze in der Regel zurück, bleibt auf den Kosten sitzen und ist mit der Gefahr konfrontiert, dennoch die zwölfprozentige Gebühr bezahlen zu müssen. ●

Mag. Thomas In der Maur ist Immobilienexperte der Anwaltskanzlei Höhne, In der Maur & Partner in Wien. www.immobiliennrecht.at

Recht kurz

+++ Schneeräumung: Der Hauseigentümer haftet gegenüber Mietern des Hauses bei Vernachlässigung der Streupflicht nach einem aktuellen Urteil des OGH selbst dann persönlich, wenn er ein Hausbetreuungsunternehmen beauftragt hat.

+++ Zahlungen des Untermieters: Mit dem Ende des Hauptmietvertrags verliert auch der Untermieter das Recht auf Benützung der Wohnung. Räumt der Untermieter nicht, schuldet er dem Eigentümer nach der Rechtsprechung des OGH ein Benützungsentgelt in der Höhe des bei Neuvermietung zulässigen Mietzinses.



ILLUSTRATION: JÖRG WOLLMANN