

# Inhalt

Vorwort zur 2. Auflage .....	9
<b>Kapitel 1: Vor Aufnahme der Verwaltung .....</b>	<b>11</b>
I. Grundbuch .....	12
II. Bescheide im Speziellen .....	12
III. Servitutsverträge .....	13
IV. Belastungen .....	13
V. Aufträge .....	14
VI. Vereinbarungen .....	14
VII. Bestandverträge .....	14
<b>Kapitel 2: Übernahme einer Liegenschaft in die Verwaltung .....</b>	<b>15</b>
I. Der Verwaltungsvertrag .....	16
1. Vertragsparteien .....	17
2. Tätigkeiten/Arbeitsfeld .....	17
3. Haftung .....	20
4. Honorar .....	21
5. Weitere Bestimmungen .....	22
6. Kündigungsbestimmungen .....	23
II. Vollmacht .....	23
III. Wichtige Punkte bei der Neuübernahme einer bestehenden Liegenschaft .....	24
1. Neukauf einer bestehenden Liegenschaft .....	24
2. Wichtige Punkte bei der Aufnahme einer Verwaltungstätigkeit, die unabhängig von der Art der Übernahme sind .....	27
IV. Neubau bzw. Ertüchtigung eines Altbaus .....	30
1. Einreichung .....	30
V. WEG – Übernahme der Vorverwaltung .....	31
1. Beschluss .....	31
2. Kündigung der bisherigen Verwaltung .....	32
3. Anfechtung .....	32
VI. WEG – Übernahme eines Neubaus .....	33
VII. Checkliste: Wichtige Unterlagen bei der Verwaltungsübernahme .....	34
VIII. Anlegen .....	39
IX. Objektbegehung durch Hausverwaltung und Technik .....	40

X.	Kontrolle .....	40
1.	Größe der Liegenschaft .....	41
2.	Baurecht/Gewerberecht .....	41
3.	Widmung .....	42
4.	Bestandobjekte .....	42
5.	Allgemeinflächen .....	43
6.	Sonstige Verträge .....	43
7.	Besonderheiten .....	44
8.	Bestandnehmer .....	44
9.	Eigentümer .....	47
XI.	Professionisten und Hausbesorger .....	48
XII.	Bestandnehmer .....	50
XIII.	Betriebskosten .....	51
XIV.	Leerstände .....	54

### **Kapitel 3: Verwaltung** .....

I.	Ordentliche Verwaltung .....	57
A.	Tätigkeitsfeld .....	57
B.	Haftung .....	58
C.	Pflichten (Pflichtenkatalog) .....	61
D.	Zusammenfassung .....	62
II.	Bestandverträge bzw. Vereinbarungen .....	63
A.	Die Eckpunkte der Bestandverträge .....	63
B.	Mietrecht für Vertragsgestaltung in Kurzfassung (Teil- und Vollenwendungsbereich des MRG) .....	65
C.	Vereinbarungen .....	77
D.	Vergebühung (Tabelle) .....	78
E.	Indexierung .....	81
III.	Aufträge/Wartungen .....	83
1.	Auftragsschreiben/Wartungsverträge (Eintritt in bestehende Verträge) .....	83
2.	Rechtliches (MRG, WEG) .....	85
3.	Gewährleistung .....	87
4.	Rechnungen und Zahlungen .....	89
IV.	Verhältnis Bestandnehmer/Bestandgeber .....	90
1.	Vertragsabschluss .....	92
2.	Übergabe des Bestandobjekts .....	95
3.	Vorschreibungen .....	102
4.	Zahlungsverzug (Mahnung, Inkasso, Klage) .....	103
5.	Betriebskostenabrechnung (MRG, WEG) .....	103

6.	Erhaltungspflichten .....	106
7.	Vereinbarungen .....	109
8.	Tod des Bestandnehmers (§ 14 MRG) .....	116
9.	Investitionskosten (§ 10 MRG) .....	117
10.	Mietrechtsübertragung, Eintritt (§ 12a MRG) .....	117
11.	Kündigung/Auflösung .....	118
12.	Auszug der Bestandnehmer (Rückgabe, Kautions) .....	119
V.	Verhältnis Wohnungseigentümer .....	123
1.	Aufträge .....	123
2.	Versammlungen/Beschlussfassungen .....	124
3.	Rücklage und Rücklagenabrechnung .....	127
4.	Abrechnung .....	128
5.	Mietenpool .....	129
VI.	Leerstand .....	129
1.	Anlegen .....	129
2.	Notwendige Maßnahmen .....	130
3.	Technik .....	131
4.	Gewerberechtliche Bewilligungen .....	133
5.	Behördenverfahren – Baubehörde .....	134
6.	Vermarktung .....	135
VII.	Streitigkeiten .....	136
1.	Schlichtung .....	136
2.	Gerichte .....	137
VIII.	Liegenschaftsänderungen .....	137
1.	Dachgeschoßausbau .....	137
2.	Nutzflächenänderungen .....	137
3.	Zubauten/Ausbauten .....	138
4.	Nachbarliegenschaften .....	138
IX.	Technik/Haustechnik .....	139
1.	Einbau neuer Anlagen (Heizung, Aufzug, Klima) .....	139
2.	Diverse Großsanierungen .....	140
3.	Einreichung, Pläne, Flächenwidmung, Grundbuch, Denkmalschutz, Behörden .....	142
4.	Haftung, Abnahme, Gewährleistung, Rechnung .....	142
X.	Buchhaltung .....	143
1.	Rechnungen .....	143
2.	Hauseigentümerabrechnung .....	144
3.	Weiterverrechnungen an Bestandnehmer, Rechnungen von Bestandnehmern .....	144
4.	Umsatzsteuervoranmeldung .....	145
5.	Umsatzsteuer .....	145

<b>Kapitel 4: Abgabe</b> .....	147
<b>Kapitel 5: Anhang</b> .....	151
1. Mietvertrag gemäß ABGB .....	151
2. Mietvertrag, Vollanwendungsbereich MRG .....	169
3. Mietvertrag, Teilanwendungsbereich MRG .....	186
4. Vergebüherung .....	202
5. Vergebüherungsblatt .....	205
6. Übergabeprotokoll .....	206
7. Vereinbarung Zusatzfläche .....	208
8. Umbauvereinbarung .....	210
9. Anbringung Satellitenanlage .....	213
10. Anbringung von Schildern .....	216
11. Prekarium .....	218
12. Austrittsvereinbarung .....	219
13. Mietbeitritt .....	221
14. Einvernehmliche Auflösungsvereinbarung .....	223
15. Rücknahmeprotokoll .....	225