

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Vorwort | V |
| Bearbeiterverzeichnis | VII |
| Autorenverzeichnis | IX |
| Abbildungsverzeichnis | XXIX |
| Abkürzungsverzeichnis | XXXV |
| Literaturverzeichnis | XXXVII |
| 1. Berufsbild und Standesregeln | 1 |
| 1.1. Das Gewerbe des Immobilienreuhänders gem der österreichischen Gewerbeordnung | 4 |
| 1.2. Das Berufsbild des Immobilienverwalters gem Bundes- wirtschaftskammer Österreich oder der Immobilienverwalter als Schnittstelle zwischen Wirtschaft, Technik und Recht | 8 |
| 2. Verwalterpflichten und Haftung | 14 |
| 2.1. Zum Thema | 14 |
| 2.2. Winterdienst | 14 |
| 2.2.1. Allgemeines zum Winterdienst | 14 |
| 2.2.1.1. § 93 StVO | 14 |
| 2.2.1.2. 24-Stunden-Service im Inneren der Liegenschaft? | 18 |
| 2.2.2. Winterdienst durch beauftragte Dienstnehmer und Unternehmer | 20 |
| 2.2.3. Winterdienst durch Mieter oder Wohnungs- eigentümer | 23 |
| 2.3. Gebäudeausstattung/Stand der Technik | 25 |
| 3. Kanzleistrukturen und Softwareeinsatz | 30 |
| 3.1. Kanzleistrukturen | 30 |
| 3.1.1. Referentensystem | 30 |
| 3.1.2. Abteilungssystem | 30 |
| 3.2. Softwareeinsatz in Immobilienverwaltungen | 31 |
| 3.2.1. Allgemeines zur Immobilien-Software | 33 |
| 3.2.2. Kosten der EDV-Infrastruktur | 36 |
| 3.2.3. Dokumentenablage in der Hausverwaltung | 36 |
| 3.2.4. Sicherheit der EDV-Systeme | 37 |
| 3.2.5. Auswahl der Software | 38 |
| 3.2.6. Übersicht der angebotenen Immobilien- Softwarelösungen | 39 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 3.2.7. | Geschäftsprozesse einer Immobilienverwaltung ... | 40 |
| 3.2.8. | Customer Relationship Management in der Immobilienverwaltung | 44 |
| 3.3. | Nutzung des Internets für Immobilienverwalter | 46 |
| 3.3.1. | Praxisfall 1: Suche eines Objekts | 46 |
| 3.3.2. | Praxisfall 2: Informationen über Unternehmen | 47 |
| 3.3.3. | Praxisfall 3: Suche eines Gesetzes | 55 |
| 3.3.4. | Zusammenfassung der verwendeten Links | 60 |
| 4. | Verwaltungswechsel | 61 |
| 4.1. | Die Wohnbeitrags- und Vorschreibungs- bzw Zinsliste | 65 |
| 4.1.1. | Prüfung und Analyse der Vorschreibungsliste auf Vollständigkeit | 72 |
| 4.1.2. | Prüfung der angewandten Kostenverteilung | 75 |
| 4.1.3. | Prüfung der in der Zinsliste enthaltenen miet- rechtlichen, wirtschaftlichen und steuer- rechtlichen Informationen | 80 |
| 4.2. | Weiterführende Prozesse der Verwaltungsübernahme | 81 |
| 4.2.1. | Vorschreibung der Wohnbeiträge an die Bestandnehmer/Eigentümer | 81 |
| 4.2.2. | Begrüßungs- und Informationsschreiben | 84 |
| 4.2.3. | Verständigungsschreiben an Lieferanten, Behörden, Banken und Versicherungen | 86 |
| 4.3. | Checkliste für den Verwaltungswechsel | 87 |
| 5. | Agenden der Verwaltung | 90 |
| 5.1. | Laufende Verwaltung – Verwalterjahr | 90 |
| 5.1.1. | Planbare/nicht planbare Maßnahmen | 90 |
| 5.1.2. | Jahresablauf – Verwalterjahr | 91 |
| 5.1.2.1. | Wohnbeitragsvorschreibung | 91 |
| 5.1.2.2. | Abrechnung | 92 |
| 5.1.2.3. | Steuern, Lohnverrechnung und Gebühren | 93 |
| 5.1.2.4. | Administrative und technische Aufgaben | 95 |
| 5.1.2.5. | Tabelle „Das Verwalterjahr“ | 95 |
| 5.2. | Verwaltungsende | 97 |
| 5.2.1. | Verwaltungsende im Zusammenhang mit einer Veränderung der Eigentumsverhältnisse (Veräußerung der Liegenschaft) | 98 |
| 5.2.2. | Verwaltungsende ohne Veränderung der Eigentumsverhältnisse | 99 |
| 5.2.3. | Verwaltungsende im Wohnungseigentum | 100 |
| 5.2.4. | Übergabe der Unterlagen | 101 |
| 5.2.5. | Abrechnungen | 101 |

| | |
|---|------------|
| 6. Laufende Verwaltung im Mietshaus | 103 |
| 6.1. Betriebskosten/Bewirtschaftungskosten in der Praxis | 103 |
| 6.1.1. Die Versorgung des Hauses mit Wasser | 103 |
| 6.1.1.1. Was darunter zu verstehen ist | 103 |
| 6.1.1.2. Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) inkl 10 % USt | 103 |
| 6.1.1.3. Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 1 MRG | 104 |
| 6.1.2. Die Kosten der Rauchfangkehrung | 105 |
| 6.1.2.1. Was darunter zu verstehen ist | 105 |
| 6.1.2.2. Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) | 105 |
| 6.1.2.3. Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Rauchfangkehrung | 105 |
| 6.1.3. Die Kanalaräumung | 106 |
| 6.1.3.1. Was darunter zu verstehen ist | 106 |
| 6.1.3.2. Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) | 106 |
| 6.1.3.3. Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Kanmaräumung | 106 |
| 6.1.4. Die Unratabfuhr | 107 |
| 6.1.4.1. Was darunter zu verstehen ist | 107 |
| 6.1.4.2. Tarifübersicht der Hausmüllgebühren ab 1.1.2022 (Wien) | 107 |
| 6.1.4.3. Grundbetrag für eine Entleerung ab 1.1.2022 | 107 |
| 6.1.4.4. Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Unratabfuhr | 108 |
| 6.1.5. Die Schädlingsbekämpfung | 109 |
| 6.1.5.1. Was darunter zu verstehen ist | 109 |
| 6.1.5.2. Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) | 109 |
| 6.1.5.3. Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Schädlingsbekämpfung | 109 |
| 6.1.6. Die Kosten der Beleuchtung des Hauses | 110 |
| 6.1.6.1. Was darunter zu verstehen ist | 110 |
| 6.1.6.2. Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) | 110 |
| 6.1.6.3. Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 3 MRG – Hausbeleuchtung | 110 |
| 6.1.7. Versicherung | 111 |
| 6.1.7.1. Was darunter zu verstehen ist | 111 |
| 6.1.7.2. Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) | 111 |
| 6.1.7.3. Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 4, 5 und 6 MRG – Versicherung | 112 |
| 6.1.8. Öffentliche Abgaben | 112 |
| 6.1.8.1. Was darunter zu verstehen ist | 112 |
| 6.1.8.2. Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) | 113 |

| | | |
|------------|--|-----|
| 6.1.9. | Auslagen für die Verwaltung | 113 |
| 6.1.9.1. | Was darunter zu verstehen ist | 113 |
| 6.1.9.2. | Konkrete Kosten | 113 |
| 6.1.9.3. | Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 7 MRG – Verwaltungsausgaben | 113 |
| 6.1.10. | Beitrag für Hausbesorgerarbeiten | 114 |
| 6.1.10.1. | Was darunter zu verstehen ist | 114 |
| 6.1.10.2. | Konkrete Kosten (Wien) | 115 |
| 6.1.11. | Anteil an besonderen Aufwendungen (Gemeinschaftsanlagen) | 116 |
| 6.1.11.1. | Was darunter zu verstehen ist | 116 |
| 6.1.11.2. | Judikatur in Kurzform zu § 24 MRG – Gemeinschaftsanlagen | 116 |
| 6.1.12. | Wichtige Energiespar-Tipps im Umgang mit Gas | 117 |
| 6.1.13. | Die Betriebskostenabrechnung | 118 |
| 6.1.13.1. | Allgemeines | 118 |
| 6.1.13.2. | Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 3 und 4 MRG – Betriebskostenrechnung | 119 |
| 6.2. | Möglichkeiten der Mietzinsanhebung | 120 |
| 6.2.1. | Übersicht | 120 |
| 6.2.2. | Abtretung des Mietrechts, Mietrecht im Todesfall | 123 |
| 6.2.2.1. | Abtretung des Mietrechts (= Eintritt unter Lebenden) bei Wohnungsmieten im Voll- anwendungsbereich des MRG | 123 |
| 6.2.2.2. | Mietrecht im Todesfall (= Eintritt im Todesfall) bei Wohnungsmieten im Voll- und Teil- anwendungsbereich des MRG | 124 |
| 6.2.2.3. | Sonderfall „Seniorenwohnung“ (kein Eintrittsrecht für Deszendenten) | 129 |
| 6.2.2.4. | Mietzinsrechtliche Konsequenzen bei Eintritt unter Lebenden und Eintritt im Todesfall | 130 |
| 6.2.3. | Unternehmensübergang bei Geschäfts- raummieten | 135 |
| 6.2.3.1. | Vollausnahmen vom MRG | 135 |
| 6.2.3.2. | Teilausnahmen vom MRG | 136 |
| 6.2.3.3. | Allgemeines zum Vollenwendungsbereich des MRG | 137 |
| 6.2.3.3.1. | Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit (= Branchenangemessenheit) | 138 |

| | | |
|------------|---|-----|
| 6.2.3.3.2. | Sofortige Anhebung des Mietzinses | 139 |
| 6.2.3.3.3. | Fünftehtelanhebung | 141 |
| 6.2.3.4. | Unternehmensveräußerung im Vollenwendungsbereich des MRG | 145 |
| 6.2.3.4.1. | Unternehmensveräußerung vom 1.1.1982 bis 28.2.1994 | 146 |
| 6.2.3.4.2. | Unternehmensveräußerung nach dem 28.2.1994, ausgenommen jedoch die Veräußerung an (fiktive) gesetzliche Erben | 146 |
| 6.2.3.4.3. | Unternehmensveräußerung nach dem 28.2.1994 an (fiktive) gesetzliche Erben | 147 |
| 6.2.3.5. | Unternehmensverpachtung im Vollenwendungsbereich des MRG | 147 |
| 6.2.3.5.1. | Unternehmensverpachtung vor dem 1.3.1994 („Altverpachtung“) | 147 |
| 6.2.3.5.2. | Unternehmensverpachtung nach dem 28.2.1994 („Neuverpachtung“) | 148 |
| 6.2.3.6. | Tod des Geschäftsraumhauptmieters im Vollenwendungsbereich des MRG, Mietvertragsabschluss vor dem 1.3.1994 | 149 |
| 6.2.3.7. | Entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten im Vollenwendungsbereich des MRG | 150 |
| 6.2.3.8. | Sanierung „gespaltener“ Schuldverhältnisse im Vollenwendungsbereich des MRG | 155 |
| 6.2.3.9. | Beurteilungszeitpunkt für die Mietzinsanhebung im Vollenwendungsbereich des MRG | 156 |
| 6.2.3.10. | Vorausfeststellung des (branchen-)angemessenen Hauptmietzinses im Veräußerungs- oder Verpachtungsfall im Vollenwendungsbereich des MRG | 156 |
| 6.3. | Mietvertragsgestaltung unter Berücksichtigung der Klauselentscheidungen unter Berücksichtigung der neuen Rechtslage nach dem StabG 2012 | 156 |
| 6.3.1. | Einleitung | 157 |
| 6.3.2. | Exkurs: Formularmietvertrag | 158 |
| 6.3.3. | Mietzins und Sicherungsmittel | 158 |
| 6.3.3.1. | Mietzinsvorauszahlung | 158 |
| 6.3.3.2. | Mietzinsverzug | 159 |
| 6.3.3.3. | Bürgschaft | 159 |
| 6.3.3.4. | Kautions | 160 |

| | | |
|-------------|--|-----|
| 6.3.4. | Betriebskosten | 160 |
| 6.3.4.1. | Allgemeines | 160 |
| 6.3.4.2. | Betriebskostenschlüssel | 161 |
| 6.3.4.3. | Versicherung gegen Glasbruch- und Sturm- schäden | 161 |
| 6.3.4.4. | Haushaltsversicherung | 163 |
| 6.3.5. | Haftung | 163 |
| 6.3.5.1. | Mieter | 163 |
| 6.3.5.2. | Vermieter | 164 |
| 6.3.5.3. | Übergabe des Mietgegenstandes | 165 |
| 6.3.6. | Erhaltung und Veränderung des Miet- gegenstandes | 165 |
| 6.3.6.1. | Anzeigeverpflichtung und Baumaßnahmen des Mieters | 165 |
| 6.3.6.2. | Aufwandersatz | 166 |
| 6.3.6.3. | Duldungspflichten des Mieters | 166 |
| 6.3.6.4. | Besichtigung des Mietgegenstandes | 167 |
| 6.3.6.5. | Instandhaltung/Erhaltung/periodische Wartung durch den Mieter | 168 |
| 6.3.6.6. | Heiztherme | 169 |
| 6.3.7. | Beendigung des Mietverhältnisses | 170 |
| 6.3.7.1. | Erweiterung der Auflösungsgründe | 170 |
| 6.3.7.2. | Verwendungszweck | 170 |
| 6.3.7.3. | Endrenovierung und Ausmalverpflichtung | 171 |
| 6.3.7.4. | Konventionalstrafe | 172 |
| 6.3.8. | Sonstiges | 173 |
| 6.3.8.1. | Hausordnung | 173 |
| 6.3.8.2. | Tierhaltung | 173 |
| 6.3.8.3. | Weitergabe des Mietgegenstandes | 174 |
| 6.3.9. | Mietvertragsklauselkontrolle | 174 |
| 6.3.9.1. | Prüfungsschema | 174 |
| 6.3.9.2. | Anwendungsbeispiel | 175 |
| 6.3.10. | Exkurs: Mietzinsminderung | 176 |
| 6.3.10.1. | Bedungener Gebrauch | 176 |
| 6.3.10.2. | Benützungrecht | 177 |
| 6.3.10.3. | Mietzinsminderungsanspruch | 177 |
| 6.3.10.3.1. | Störungen und Rechtsmängel | 178 |
| 6.3.10.3.2. | Geltendmachung | 178 |
| 6.3.10.3.3. | Ausmaß | 178 |
| 6.3.10.3.4. | Entfall und Verlust des Anspruches | 179 |
| 6.3.10.3.5. | Wiener Mietzinsminderungsspiegel | 179 |

| | | |
|------------|--|------------|
| 6.3.11. | Mustertexte für Mietverträge unter Berücksichtigung der neuen Rechtslage nach StabG 2012 für vorsteuerabzugsberechtigte Mieter | 180 |
| 6.3.12. | Mustertexte für Mietverträge unter Berücksichtigung der neuen Rechtslage nach StabG 2012 für nicht vorsteuerabzugsberechtigte Mieter | 183 |
| 6.4. | Abrechnungen, Steuerbeiblätter und -erklärungen im Mietshaus | 184 |
| 6.4.1. | Eigentümergebarung | 186 |
| 6.4.2. | Mietrechtliche Abrechnungen | 186 |
| 6.4.2.1. | Betriebskostenabrechnung | 187 |
| 6.4.2.2. | Abrechnung über „Besondere Aufwendungen“ | 187 |
| 6.4.2.3. | Hauptmietzinsabrechnung | 188 |
| 6.4.2.4. | Betriebskostenabrechnung, wenn das Mietrechtsgesetz nicht gilt | 189 |
| 6.5. | Steuergebarung im Mietshaus | 190 |
| 6.5.1. | Steuergebarung – Einkommensteuer | 190 |
| 6.5.1.1. | Erhaltung und Verbesserung von Wohnungen | 198 |
| 6.5.1.1.1. | Erhaltungsaufwand | 198 |
| 6.5.1.1.2. | Herstellungsaufwand | 201 |
| 6.5.1.1.3. | Sonderausgaben für thermisch-energetische Sanierung und Heizkesseltausch | 205 |
| 6.5.1.2. | Aufwandsersatz gem § 10 MRG | 206 |
| 6.5.1.3. | Liebhaberei | 206 |
| 6.5.2. | Steuergebarung – Umsatzsteuer | 211 |
| 6.5.3. | Übertragung von Miteigentumsanteilen | 228 |
| 6.5.4. | Fruchtgenuss | 230 |
| 6.6. | Beispiel Steuerbeiblatt zur Einkommensteuer | 234 |
| 6.7. | Beispiel Steuerbeiblatt zur Umsatzsteuer | 238 |
| 6.8. | Steuererklärung | 240 |
| 6.8.1. | Erklärung der Einkünfte von Personengesellschaften/-gemeinschaften | 240 |
| 6.8.2. | Umsatzsteuererklärung | 245 |
| 7. | Laufende Verwaltung im Wohnungseigentum | 247 |
| 7.1. | Wohnungseigentum allgemein | 247 |
| 7.1.1. | Schlichtes/ideelles Eigentum – Wohnungseigentum – Wohnungseigentumsbewerber | 249 |
| 7.1.2. | Eigentümergeinschaft – Wohnungseigentümer | 250 |
| 7.1.3. | Wohnungseigentumsbegründung | 251 |
| 7.1.3.1. | Nutzwertgutachten | 252 |
| 7.1.3.1.1. | Nutzfläche/Nutzwerte | 254 |

| | | |
|------------|--|-----|
| 7.1.3.1.2. | Wohnungseigentumsobjekte | 255 |
| 7.1.3.1.3. | Allgemeine Teile | 257 |
| 7.1.3.2. | Wohnungseigentumsvertrag | 257 |
| 7.1.4. | Grundbuch | 258 |
| 7.1.4.1. | Das Hauptbuch | 261 |
| 7.1.4.1.1. | A-Blatt – Gutsbestandsblatt | 261 |
| 7.1.4.1.2. | B-Blatt – Eigentumsblatt | 262 |
| 7.1.4.1.3. | C-Blatt – Lastenblatt | 262 |
| 7.1.4.2. | Urkundensammlung | 265 |
| 7.1.4.3. | Verzeichnis der gelöschten Eintragungen (Löschungsverzeichnis) | 265 |
| 7.1.4.4. | Grundbuchsmappe | 265 |
| 7.1.4.5. | Anmerkungen und allgemeine Bedeutung des Grundbuchs | 266 |
| 7.2. | Verwaltungswechsel und Anbot zur Verwaltungsübernahme | 267 |
| 7.2.1. | Zeitpunkt des Verwaltungswechsels im Wohnungseigentum | 267 |
| 7.2.1.1. | Gesetzliche Kündigungsmöglichkeit von unbefristeten Verträgen | 267 |
| 7.2.1.2. | Gesetzliche Kündigungsmöglichkeit von befristeten Verträgen | 267 |
| 7.2.1.3. | Sonstige Kündigungs- und Auflösungs- möglichkeiten eines Verwaltungsvertrages | 268 |
| 7.2.2. | Berechnung Verwaltungshonorar zur Erstellung eines Anbots | 268 |
| 7.2.3. | Vertrag und Vollmacht | 268 |
| 7.3. | Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer | 268 |
| 7.4. | Willensbildung im Wohnungseigentum | 272 |
| 7.4.1. | Verwaltung versus Verfügung | 272 |
| 7.4.1.1. | Ordentliche Verwaltung | 272 |
| 7.4.1.2. | Außerordentliche Verwaltung | 274 |
| 7.4.2. | Benützungsregelungen | 274 |
| 7.4.3. | Abweichende Verteilungsschlüssel, Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten | 275 |
| 7.4.4. | Minderheitsrechte einzelner Wohnungs- eigentümer | 276 |
| 7.4.5. | Eigentümerversammlung | 277 |
| 7.4.5.1. | Einladung zur Eigentümerversammlung | 278 |
| 7.4.5.2. | Tagesordnung | 279 |
| 7.4.5.3. | Ausübung des Stimm- und Äußerungsrechts durch einen Vertreter | 279 |
| 7.4.5.4. | Protokoll | 280 |

| | | |
|----------|--|-----|
| 7.4.6. | Beschlussfassung im Wohnungseigentum | 280 |
| 7.4.6.1. | Formalerfordernisse für die Beschlussfassung | 281 |
| 7.4.6.2. | Beschlussanfechtung | 282 |
| 7.5. | Vorausschau | 284 |
| 7.6. | Dotierung der Rücklage | 284 |
| 7.6.1. | Gesetzliche Bestimmungen | 286 |
| 7.6.1.1. | Höhe der Rücklagendotierung | 287 |
| 7.6.1.2. | Zweckbindung der Rücklage | 288 |
| 7.6.1.3. | Veranlagung der Rücklage | 288 |
| 7.6.1.4. | Festlegung der monatlichen Rücklagendotierung ... | 288 |
| 7.6.1.5. | Fälligkeit der Beiträge zur Rücklage | 289 |
| 7.6.1.6. | Verteilungsschlüssel | 289 |
| 7.6.1.7. | Umsatzsteuer | 290 |
| 7.6.2. | Rücklagendotierung in der Praxis | 290 |
| 7.6.3. | Lebenszykluskosten von Mehrfamilienhäusern | 292 |
| 7.6.3.1. | Nutzungsdauer | 292 |
| 7.6.3.2. | Art der Arbeiten | 293 |
| 7.6.3.3. | Zeitabschnitte | 293 |
| 7.6.3.4. | Größe der Liegenschaften | 294 |
| 7.6.3.5. | Preisfindung | 294 |
| 7.6.4. | Parameter der Ansparungsbedarfsermittlung | 295 |
| 7.6.4.1. | Zinssatz | 295 |
| 7.6.4.2. | Wertsicherung | 295 |
| 7.6.5. | Lösungsansätze zur Berechnung einer angemessenen Rücklagendotierung | 297 |
| 7.6.5.1. | Dotierung pro Monat | 297 |
| 7.6.5.2. | Berücksichtigung einer Aufzugsanlage | 298 |
| 7.6.5.3. | Vergleich Nutzwert – Nutzflächen | 299 |
| 7.6.6. | Beispiele aus der Praxis zur Berechnung einer angemessenen Rücklagendotierung | 299 |
| 7.6.6.1. | Gründerzeit | 299 |
| 7.6.6.2. | Kriegs- und Zwischenkriegszeit | 299 |
| 7.6.6.3. | Nachkriegszeit | 300 |
| 7.6.6.4. | Wirtschaftlicher Aufbruch | 300 |
| 7.6.6.5. | Neubau | 300 |
| 7.6.7. | Conclusio | 300 |
| 7.7. | Abrechnungen, Steuerbeiblätter und -erklärungen im Wohnungseigentum | 306 |
| 7.7.1. | Die wohnungseigentumsrechtliche Abrechnung | 306 |
| 7.7.2. | Grundsätze einer ordentlichen Abrechnung | 307 |
| 7.7.2.1. | Leitentscheidung des OGH zur Ordnungsgemäßheit einer Abrechnung | 308 |

| | | |
|------------|---|------------|
| 7.7.2.2. | Die ordnungsgemäße Abrechnung gem ÖNORM A4000 | 314 |
| 7.7.2.3. | Die Heizkostenabrechnung gem Heizkosten- abrechnungsgesetz | 316 |
| 7.7.3. | Steuergebarung im Wohnungseigentum | 319 |
| 7.7.3.1. | Steuergebarung – Einkommensteuer | 319 |
| 7.7.3.2. | Steuergebarung – Umsatzsteuer | 320 |
| 7.7.3.3. | Steuerbeiblätter und Steuererklärungen im Wohnungseigentum | 327 |
| 7.7.3.3.1. | Umsatzsteuervoranmeldung | 327 |
| 7.7.3.3.2. | Erklärungen bei einem gemischten Mit- und Wohnungseigentum (Mischhaus) | 328 |
| 7.7.3.3.3. | Einkommensteuererklärung | 328 |
| 7.7.3.3.4. | Beiblatt Umsatzsteuererklärung | 328 |
| 7.7.3.3.5. | Umsatzsteuererklärung | 332 |
| 7.8. | Mahnwesen im Wohnungseigentum | 332 |
| 8. | Von der Zinsliste zur Abrechnung | 334 |
| 8.1. | Das Musterhaus | 334 |
| 8.2. | Die Zinsliste | 336 |
| 8.3. | Verbuchung der Vorschreibung an die Mieter auf den Debitorenkonten | 337 |
| 8.4. | Betriebskosten | 344 |
| 8.4.1. | Die Betriebskostenposition „Wasser/Abwasser“ ... | 345 |
| 8.4.2. | Die Betriebskostenposition „Versicherung“ | 355 |
| 8.4.3. | Die Betriebskostenposition „Verwaltung“ | 356 |
| 8.5. | Verbuchung der Rechnungen der Lieferanten auf Kreditorenkonten | 357 |
| 8.6. | Die Betriebskostenabrechnung gem MRG | 360 |
| 8.7. | Die jährliche Umsatzsteuererklärung | 366 |
| 8.8. | Das Haus entwickelt sich weiter | 368 |
| 8.8.1. | Zinsliste für das entwickelte Musterhaus | 370 |
| 8.8.2. | Betriebskosten im entwickelten Musterhaus | 375 |
| 8.8.3. | Mietzinsvorschreibung im entwickelten Musterhaus | 376 |
| 8.8.4. | Debitorenkonten im entwickelten Musterhaus | 379 |
| 8.8.5. | Betriebskostenabrechnung im neu entwickelten Beispielhaus | 382 |
| 8.8.6. | Umsatzsteuervoranmeldung und Umsatz- steuererklärung | 389 |
| 8.8.7. | Wertsicherung von Mietzinsen | 401 |
| 8.9. | Zusammenfassung | 404 |

| | |
|--|-----|
| 9. Althausanierung | 405 |
| 9.1. Erhaltungspflichten des Vermieters (§§ 3–9 MRG) | 407 |
| 9.2. Ablöse gem § 10 MRG | 408 |
| 9.3. § 20 MRG – HMZ-Abrechnung | 409 |
| 9.4. § 18 ff MRG-Verfahren | 409 |
| 9.5. Förderungen | 413 |
| 9.5.1. Wesen des Förderungsrechtes (Förderungsrecht ist Landesrecht)/Ziele der Förderung | 413 |
| 9.5.2. WWFSG 1989 | 414 |
| 9.5.3. Förderungsformen | 414 |
| 9.6. Einzelne Förderungsprojekte | 415 |
| 9.6.1. Geförderter „Erhaltungs-18er“ (geförderte Erhaltungsarbeiten gem § 18 MRG) für nicht an thermischen Gebäudehüllen durchgeführte Arbeiten | 415 |
| 9.6.2. Sockelsanierungsverfahren | 416 |
| 9.6.3. Thewosanprojekt | 419 |
| 10. Bundesgesetzliche Regelungen | 422 |
| 10.1. Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz | 422 |
| 10.2. Postmarktgesetz | 429 |
| 10.3. Denkmalschutz | 430 |
| 10.4. Datenschutzgesetz | 431 |
| 10.5. Datenschutz-Grundverordnung | 431 |
| 10.5.1. Grundsätze der DSGVO | 432 |
| 10.5.2. Rechte der Betroffenen | 434 |
| 10.5.3. Datenschutzbeauftragter | 435 |
| 10.5.4. Auftragsverarbeitung | 436 |
| 10.5.5. DSGVO beim Websiteauftritt | 436 |
| 10.5.6. Verarbeitungsverzeichnis | 437 |
| 10.5.7. Haftungen und Strafmaße | 438 |
| 11. Zinshausparameter | 439 |
| 11.1. Die Marktbedeutung des Zinshauses in Österreich | 439 |
| 11.2. Parameter des Wiener Zinshausmarktes | 439 |
| 11.2.1. Rendite (Rohrendite) | 439 |
| 11.2.2. Kaufpreis pro Quadratmeter | 439 |
| 11.2.3. Nettomiete pro Quadratmeter und Monat | 440 |
| 11.2.4. Die Zusammenwirkung der Zinshausparameter anhand praktischer Beispiele | 441 |
| 11.2.4.1. Klassisches Zinshaus, 15. Bezirk (mäßige Lage – ursprünglich Substandardhaus) ... | 441 |
| 11.2.4.2. Klassisches Zinshaus, 5. Bezirk (gute, allerdings gürtelnahe Lage) | 441 |

| | | |
|-------------|---|------------|
| 11.2.4.3. | Stilzinsvilla in bester Wiener Wohnlage (Villengegend im 18. Bezirk) | 442 |
| 11.2.4.4. | Freiwillige Feilbietung: Zinshaus, 16. Bezirk | 443 |
| 12. | Normen in der Immobilienverwaltung | 445 |
| 12.1. | Rechtliche Grundlagen | 445 |
| 12.2. | Normgrundlagen | 446 |
| 12.3. | Normen im Bereich der Immobilienverwaltung | 447 |
| 12.3.1. | Abrechnung | 448 |
| 12.3.2. | Barrierefreies Bauen | 448 |
| 12.3.3. | Dienstleistungen der Immobilienwirtschaft | 449 |
| 12.3.4. | Liegenschaftsbewertung | 451 |
| 12.3.5. | Objektbewirtschaftung – Datenstrukturen | 452 |
| 12.3.6. | Objektsicherheitsprüfungen | 454 |
| 12.3.7. | Postalische Dienstleistungen | 456 |
| 12.3.8. | Qualitätsmanagement | 456 |
| 12.3.9. | Sachverständigentätigkeiten | 457 |
| 12.3.10. | Technische Zeichnungen | 458 |
| 12.4. | Tabellenübersicht | 458 |
| 13. | Konfliktlösungsansätze in der Immobilienpraxis | 460 |
| 13.1. | Einleitung | 460 |
| 13.2. | Soziales Management in der Immobilienpraxis | 460 |
| 13.2.1. | Fachliche und soziale Kompetenz | 460 |
| 13.2.2. | Mediative Elemente | 461 |
| 13.3. | Konflikte im Immobilienwesen | 461 |
| 13.3.1. | Konflikte der Immobilienverwalter | 461 |
| 13.3.2. | Konflikte der Immobilienmakler | 462 |
| 13.3.3. | Konflikte der Bauträger | 462 |
| 13.4. | Veränderung der Konfliktkultur | 462 |
| 13.4.1. | Zeitdruck | 462 |
| 13.4.2. | Umgang und Reaktion auf Konflikte | 463 |
| 13.5. | Begriffsdefinitionen | 463 |
| 13.5.1. | Konfliktpotenzial im Immobilienbereich | 463 |
| 13.5.1.1. | Externe Konflikte | 464 |
| 13.5.1.2. | Interne Konflikte | 464 |
| 13.5.1.3. | Konflikte zwischen Kunden und Dritten | 464 |
| 13.5.1.4. | Konflikte zwischen Dritten | 464 |
| 13.5.2. | Beschwerdemanagement | 464 |
| 13.5.2.1. | Beschwerdemanagement allgemein | 464 |
| 13.5.2.2. | Beschwerdemanagement im Immobilien- treuhandberuf | 464 |
| 13.5.2.2.1. | Bauträger | 465 |

| | | |
|-------------|---|-----|
| 13.5.2.2.2. | Immobilienmakler | 465 |
| 13.5.2.2.3. | Immobilienverwalter | 465 |
| 13.5.3. | Konfliktmanagement | 465 |
| 13.5.3.1. | Konfliktdefinition | 466 |
| 13.5.3.1.1. | Konfliktdefinition – Hanschitz | 466 |
| 13.5.3.1.2. | Konfliktdefinition – Proksch | 466 |
| 13.5.3.1.3. | Konfliktdefinition – Glasl | 467 |
| 13.5.3.1.4. | Konfliktdefinition – Schwarz | 467 |
| 13.5.3.1.5. | Konfliktdefinition – Pöhlmann/Roethe | 468 |
| 13.5.3.2. | Konfliktarten nach Proksch | 468 |
| 13.5.3.2.1. | Sachverhaltskonflikte | 468 |
| 13.5.3.2.2. | Interessenkonflikte | 469 |
| 13.5.3.2.3. | Beziehungskonflikte | 469 |
| 13.5.3.2.4. | Wertekonflikte | 469 |
| 13.5.3.2.5. | Strukturkonflikte | 469 |
| 13.5.4. | Konfliktfähigkeit | 469 |
| 13.5.4.1. | Konflikthaltung | 470 |
| 13.5.4.1.1. | Konfliktscheu | 470 |
| 13.5.4.1.2. | Konfliktfähig | 470 |
| 13.5.4.1.3. | Streitlustig | 470 |
| 13.5.4.2. | Kommunikation | 470 |
| 13.5.4.2.1. | Ebenen der Kommunikation | 471 |
| 13.5.4.3. | Signalwirkung einer Botschaft nach Schwarz | 471 |
| 13.5.4.4. | Signalwirkungen einer Botschaft nach Winterheller | 472 |
| 13.5.4.5. | Signalwirkungen einer Botschaft nach Schulz von Thun | 472 |
| 13.5.4.6. | Arten der Kommunikation | 472 |
| 13.5.4.6.1. | Nonverbale Kommunikation | 473 |
| 13.5.4.7. | Kommunikationsmodell (Lasswell-Formel) | 473 |
| 13.5.5. | Konfliktfelder | 474 |
| 13.5.5.1. | Planungs- und Bauphase | 474 |
| 13.5.5.2. | Verwertungphase | 474 |
| 13.5.5.3. | Nutzungsphase inklusive Sanierung | 474 |
| 13.6. | Konfliktlösungen im Immobilienwesen | 475 |
| 13.6.1. | Konfliktlösung durch Mediation | 475 |
| 13.6.1.1. | Definition Mediation gem § 1 ZivMediatG | 476 |
| 13.6.1.2. | Der Mediationsgedanke und seine Entwicklung ... | 476 |
| 13.6.2. | Konfliktlösung durch Gericht | 476 |
| 13.6.3. | Konfliktlösung nach Schwarz | 477 |
| 13.6.3.1. | Kooperation | 477 |
| 13.6.3.2. | Höhere Instanz | 477 |

| | | |
|------------|--|------------|
| 13.6.3.3. | Machtkampf | 477 |
| 13.6.4. | Grundmuster zur Wiedererlangung der Handlungs- fähigkeit nach Schwarz (6-Stufen-Modell) | 477 |
| 13.6.5. | Konsensstufen nach Besemer | 478 |
| 13.6.6. | Eisbergmodell nach Besemer | 478 |
| 13.6.7. | Konfliktbehandlung | 479 |
| 13.6.7.1. | Präventiv | 479 |
| 13.6.7.2. | Kurativ | 479 |
| 13.7. | Alternative Konfliktlösungsmöglichkeiten | 480 |
| 13.7.1. | Gewaltfreie Kommunikation (GFK) nach Rosenberg | 480 |
| 13.7.2. | Eskalationsstufen eines Konflikts nach Glasl | 481 |
| 13.7.2.1. | Stufe 1: Verhärtung | 482 |
| 13.7.2.2. | Stufe 2: Polarisierung und Debatte | 482 |
| 13.7.2.3. | Stufe 3: Taten statt Worte | 482 |
| 13.7.2.4. | Stufe 4: Sorge um Image und Koalition | 482 |
| 13.7.2.5. | Stufe 5: Gesichtsverlust | 482 |
| 13.7.2.6. | Stufe 6: Drohstrategien | 482 |
| 13.7.2.7. | Stufe 7: Begrenzte Vernichtungsschläge | 483 |
| 13.7.2.8. | Stufe 8: Zersplitterung | 483 |
| 13.7.2.9. | Stufe 9: Gemeinsam in den Abgrund | 483 |
| 13.7.3. | Harvard Konzept | 483 |
| 13.7.4. | Collaborative Law (CL) | 484 |
| 13.7.5. | Mediative Elemente | 485 |
| 13.8. | Fragen | 487 |
| 13.9. | Sinn von Konflikten | 489 |
| 13.10. | Ziele und Vorteile | 489 |
| 14. | Technik für den Immobilienverwalter | 490 |
| 14.1. | Regelwerke technischen Inhalts | 490 |
| 14.1.1. | Bauordnungen, Bautechnikverordnungen, Harmonisierung der Bauvorschriften | 490 |
| 14.1.2. | OIB-Richtlinien | 492 |
| 14.1.2.1. | OIB-Richtlinie 1 – Mechanische Festigkeit und Standsicherheit | 492 |
| 14.1.2.2. | OIB-Richtlinie 2 – Brandschutz | 494 |
| 14.1.2.3. | OIB-Richtlinie 3 – Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz | 497 |
| 14.1.2.4. | OIB-Richtlinie 4 – Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit | 498 |
| 14.1.2.5. | OIB-Richtlinie 5 – Schallschutz | 498 |
| 14.1.2.6. | OIB-Richtlinie 6 – Energieeinsparung und Wärmeschutz | 499 |

| | | |
|-------------|--|-----|
| 14.1.3. | Normen | 499 |
| 14.1.4. | TRVB –Technische Richtlinien für den vorbeugenden Brandschutz | 501 |
| 14.1.5. | RVS – Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen | 502 |
| 14.1.6. | Nachrüsten bei Veränderung des Stands der Technik | 502 |
| 14.2. | Einwirkungen auf Bauwerke | 504 |
| 14.2.1. | Nutzlastkategorien | 505 |
| 14.2.2. | Windlasten | 506 |
| 14.2.3. | Schneelasten | 507 |
| 14.2.4. | Erdbeben | 507 |
| 14.3. | Grundlagen der Bauphysik | 509 |
| 14.3.1. | Behaglichkeit | 510 |
| 14.3.2. | Wärmeschutz | 511 |
| 14.3.2.1. | Transmissionswärmeverlust | 512 |
| 14.3.2.2. | Konvektionswärmeverlust | 513 |
| 14.3.3. | Wärmebrücken | 514 |
| 14.3.4. | Energiekennzahlen und Energieausweis | 515 |
| 14.3.5. | Feuchtigkeitsschutz | 517 |
| 14.3.5.1. | Oberflächenkondensat und Schimmelbildung | 518 |
| 14.3.5.2. | Bauteilskondensat und Dampfsperre | 520 |
| 14.3.6. | Schallschutz | 522 |
| 14.4. | Baustrukturen und Bauteile | 525 |
| 14.4.1. | Fundierung | 525 |
| 14.4.1.1. | Grundsätze der Fundierung | 525 |
| 14.4.1.2. | Unterfangungen | 527 |
| 14.4.1.3. | Setzungen | 528 |
| 14.4.2. | Wände | 529 |
| 14.4.3. | Decken | 532 |
| 14.4.3.1. | Holzdecken | 533 |
| 14.4.3.2. | Massivdecken | 536 |
| 14.4.3.2.1. | Gewölbe | 536 |
| 14.4.3.2.2. | Ziegelkappendecke (Platzel-Decke) | 536 |
| 14.4.3.2.3. | Teilmontagedecken | 537 |
| 14.4.3.2.4. | Stahlbetondecken | 538 |
| 14.4.3.2.5. | Vollmontagedecken | 539 |
| 14.4.3.2.6. | Holz-Beton-Verbunddecke | 540 |
| 14.4.4. | Dächer | 540 |
| 14.4.4.1. | Flachdach | 541 |
| 14.4.4.2. | Steildächer | 542 |
| 14.4.5. | Treppen, Gänge, Rampen | 543 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------------------|--------------------------|-----|
| 14.4.6. | Verblechungen | 544 |
| 14.4.7. | Bauwerksabdichtung | 545 |
| 14.4.8. | Wärmedämmung | 545 |
| Stichwortverzeichnis | | 547 |