

# Inhaltsverzeichnis

|  |          |
|--|----------|
| Vorwort .....  | V        |
| Zum Geleit .....   | VII      |
| Autorenverzeichnis .....   | IX       |
| Abkürzungsverzeichnis .....  | XXXIX    |
| <b>1. Grundlagen .....</b>   | <b>1</b> |
| 1.1. Von der Ethik des Immobilienrethandberufes .....                        | 1        |
| 1.1.1. Einleitung .....  | 1        |
| 1.1.2. Begriff .....   | 1        |
| 1.1.3. Die Herausbildung von Standes- und Verbands-<br>regeln .....          | 2        |
| 1.1.4. Die Bedeutung der Werte .....   | 4        |
| 1.1.4.1. Der Homo Oeconomicus auf dem Weg in die<br>Zukunft .....            | 5        |
| 1.1.4.2. Welche Werte kennen wir? .....                                      | 6        |
| 1.1.5. Von der Führung auf Basis von Werten .....                            | 8        |
| 1.1.5.1. Der Umgang mit Korruption .....                                     | 9        |
| 1.1.5.2. Ehrlich zu Ehrlich .....  | 10       |
| 1.1.5.3. Von der Verschmelzung verschiedener Unter-<br>nehmenskulturen ..... | 11       |
| 1.1.6. Conclusio .....   | 12       |
| 1.2. Rechte und Pflichten des Hausverwalters .....                           | 14       |
| 1.2.1. Pflichtenkatalog .....  | 14       |
| 1.2.1.1. Der „Bevollmächtigtungsvertrag“ nach ABGB .....                     | 15       |
| 1.2.1.2. Die Verwaltungsbestimmungen des WEG als<br>lex specialis .....      | 18       |
| 1.2.2. Honorar .....   | 20       |
| 1.2.2.1. Widerruf der Honorarrichtlinien mit Stichtag<br>31.12.2005 .....    | 20       |
| 1.2.2.2. Pauschalhonorar versus „Stundenhonorar“ .....                       | 21       |
| 1.3. Die Haftung des Hausverwalters .....                                    | 22       |
| 1.3.1. Allgemeines .....   | 22       |
| 1.3.2. Wem gegenüber haftet der Hausverwalter? .....                         | 22       |
| 1.3.2.1. Zivilrechtliche Haftung .....                                       | 22       |
| 1.3.2.2. Strafrechtliche Haftung .....                                       | 24       |
| 1.3.3. Wofür haftet der Hausverwalter? .....                                 | 24       |
| 1.3.3.1. Haftungsfälle .....   | 24       |

|            |   |    |
|------------|---|----|
| 1.3.3.2.   | Die Haftung für Gebäudesicherheit .....   | 25 |
| 1.3.3.2.1. | Der „Stand der Technik“ als Haftungsmaßstab .....   | 25 |
| 1.3.3.2.2. | Vertragshaftung .....   | 26 |
| 1.3.3.2.3. | Allgemeine Verkehrssicherungspflicht .....  | 27 |
| 1.3.4.     | Haftungsausschluss .....  | 28 |
| 1.3.5.     | Absicherungen .....   | 28 |
| 1.3.5.1.   | Gesetzliche Vermögensschadenhaftpflicht-<br>versicherung .....                            | 28 |
| 1.3.5.2.   | Freiwillige Versicherungen .....  | 29 |
| 1.4.       | Der Immobilienverwaltungsvertrag .....  | 29 |
| 1.4.1.     | Verwalterbestellung und Auflösung des<br>Verwaltungsvertrages nach ABGB .....             | 29 |
| 1.4.1.1.   | Die Bestellung des Verwalters .....   | 29 |
| 1.4.1.2.   | Die Auflösung des Verwaltungsvertrages .....  | 30 |
| 1.4.2.     | Verwalterbestellung und Auflösung des<br>Verwaltungsvertrages nach WEG .....              | 30 |
| 1.4.2.1.   | Die Bestellung des Verwalters .....   | 30 |
| 1.4.2.2.   | Die Auflösung des Verwaltungsvertrages .....  | 30 |
| 1.4.3.     | Vertragsgestaltung .....  | 31 |
| 1.5.       | Die Vollmacht .....   | 32 |
| 1.6.       | Vertragspraxis in der Hausverwaltung .....  | 34 |
| 1.6.1.     | Mietvertrag .....   | 34 |
| 1.6.2.     | Mietvertragserstellung .....  | 34 |
| 1.6.3.     | Mietzinsbildung .....   | 34 |
| 1.6.3.1.   | Der freie Mietzins .....  | 34 |
| 1.6.3.2.   | Der angemessene Hauptmietzins .....   | 35 |
| 1.6.3.3.   | Der Richtwertmietzins .....   | 36 |
| 1.6.3.4.   | Der Kategorie-D-Mietzins .....  | 37 |
| 1.6.4.     | Befristungsmöglichkeiten .....  | 37 |
| 1.6.5.     | Vertragsmuster .....  | 38 |
| 1.6.5.1.   | Geschäftsraummiete .....  | 39 |
| 1.6.5.2.   | Angemessener Hauptmietzins .....  | 45 |
| 1.6.5.3.   | Richtwert .....   | 51 |
| 1.6.5.4.   | Kategorie-D-Mietzins .....  | 57 |
| 1.6.5.5.   | MRG-Teilanwendung, freier Hauptmietzins .....   | 63 |
| 1.6.5.6.   | MRG-Vollausnahmebereich, freier Haupt-<br>mietzins .....                                  | 70 |
| 1.6.6.     | Zusatzvereinbarungen zum Mietvertrag<br>(Ergänzung Punkt „sonstige Vereinbarungen“) ..... | 77 |
| 1.6.7.     | Kautions .....  | 77 |
| 1.6.7.1.   | Höhe der Kautions .....   | 77 |
| 1.6.7.2.   | Verzinsung und Rückzahlung der Kautions .....   | 78 |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 1.6.8.    | Vergebührung .....   | 78        |
| 1.6.8.1.  | Allgemeine Bestimmungen .....  | 78        |
| 1.6.8.2.  | Bestimmungen bezüglich Wohnungsmietverträge ...  | 79        |
| 1.6.8.3.  | Zusätze, Nachträge .....   | 79        |
| 1.6.8.4.  | Wichtigste Gebührenbefreiungen .....   | 80        |
| 1.6.8.5.  | Aufzeichnungen .....   | 80        |
| 1.6.8.6.  | Kosten des Mietvertrages .....   | 80        |
| 1.6.9.    | Vertragsmanagement .....   | 81        |
| 1.6.9.1.  | Gesetzlich normierte Mieterhöhungstatbestände .....  | 81        |
| 1.6.9.2.  | Indexierung .....  | 83        |
| 1.7.      | Wahl der richtigen Hausverwaltung .....  | 84        |
| 1.7.1.    | Hauptkriterium Preis .....   | 84        |
| 1.7.2.    | Checkliste zur „Wahl der richtigen<br>Hausverwaltung“ .....  | 85        |
| 1.7.2.1.  | Allgemeine Fragen .....  | 85        |
| 1.7.2.2.  | Fragen Alleineigentum und Miteigentum .....  | 86        |
| 1.7.2.3.  | Fragen Wohnungseigentum .....  | 86        |
| 1.7.3.    | Checkliste zur „Entscheidung der Verwaltungs-<br>übernahme“ .....  | 87        |
| 1.7.3.1.  | Allgemeine Fragen .....  | 87        |
| 1.7.3.2.  | Fragen Alleineigentum und Miteigentum .....  | 87        |
| 1.7.3.3.  | Fragen Wohnungseigentum .....  | 88        |
| 1.8.      | Neue Immobilienmakler-Verordnung: Kürzung der Mieter-<br>höchstprovision bei Wohnungs- und Einfamilienhausmieten ...             | 88        |
| <b>2.</b> | <b>Der Leistungskatalog .....</b>  | <b>93</b> |
| 2.1.      | Allgemeine (infrastrukturelle) Verwaltungstätigkeit .....  | 94        |
| 2.2.      | Kaufmännische Verwaltungstätigkeit .....   | 98        |
| 2.2.1.    | Ausarbeitung der Grundlagen der Verrechnung<br>auf Basis der bestehenden Bestandsverträge und<br>gesetzlichen Bestimmungen ..... | 98        |
| 2.2.2.    | Laufende Durchführung der Verrechnung für den<br>Auftraggeber .....  | 98        |
| 2.2.3.    | Abrechnung mit dem Auftraggeber bzw den<br>Auftraggebern .....   | 99        |
| 2.2.4.    | Umsatzerfassung und Umsatzauswertung samt<br>Reporting .....   | 99        |
| 2.2.5.    | Hausbesorgerabrechnung .....   | 100       |
| 2.3.      | Technische Verwaltungstätigkeit .....  | 100       |
| 2.3.1.    | MRG – Erhaltung, Instandhaltung und<br>Modernisierung des Gebäudes .....   | 100       |
| 2.3.2.    | WEG – Erhaltung, Instandhaltung und<br>Modernisierung des Gebäudes .....   | 100       |

|            |   |            |
|------------|---|------------|
| 2.3.3.     | Organisation und Überwachung der haus-<br>technischen Betreuung .....     | 101        |
| 2.3.4.     | Was wird kontrolliert? .....  | 101        |
| 2.4.       | Bewirtschaftung und Ertragsoptimierung .....                              | 102        |
| 2.5.       | Gesondert zu honorierende Zusatzleistungen .....                          | 103        |
| 2.5.1.     | Objektreorganisation .....  | 103        |
| 2.5.1.1.   | Ist-Analyse .....   | 104        |
| 2.5.1.2.   | Formulierung des Sollzustandes .....                                      | 104        |
| <b>3.</b>  | <b>Die organisatorischen Rahmenbedingungen .....</b>                      | <b>106</b> |
| 3.1.       | System der betrieblichen Ziele .....                                      | 106        |
| 3.2.       | Organisation der Führungsspitze .....                                     | 108        |
| 3.3.       | Führungsinstrumente .....   | 109        |
| 3.3.1.     | Führung von Menschen .....  | 109        |
| 3.3.2.     | Führung als strukturelle Aufgabe .....                                    | 110        |
| 3.4.       | Führungsprinzipien und Managementmethoden .....                           | 111        |
| 3.5.       | Planung und Entscheidung .....  | 113        |
| 3.6.       | Aufbauorganisation .....  | 116        |
| 3.6.1.     | Aufgabenanalyse .....   | 117        |
| 3.6.2.     | Stellen- und Instanzen-Bildung .....                                      | 118        |
| 3.6.3.     | Organisationssysteme .....  | 119        |
| 3.6.4.     | Kommunikationssystem .....  | 121        |
| 3.7.       | Ablauforganisation .....  | 122        |
| 3.7.1.     | Organisation des Arbeitsinhalts .....                                     | 122        |
| 3.7.2.     | Organisation der Arbeitszeit .....  | 122        |
| 3.7.3.     | Organisation des Arbeitsraums .....                                       | 123        |
| 3.7.4.     | Optimierungswege .....  | 124        |
| 3.8.       | Das Interne Kontrollsystem .....  | 125        |
| 3.8.1.     | Begriff und Aufgaben des Internen Kontroll-<br>systems .....              | 125        |
| 3.8.2.     | Zielsetzung und Implementierung .....                                     | 126        |
| 3.8.2.1.   | Wirtschaftlichkeit und Effizienz .....                                    | 129        |
| 3.8.2.2.   | Checkliste: Kontrollziele Internes Kontrollsystem ...                     | 130        |
| 3.8.3.     | Prüffelder im Bereich Hausverwaltung in der<br>Praxis .....               | 130        |
| 3.8.3.1.   | IKS und EDV .....   | 130        |
| 3.8.3.2.   | IKS und Zahlungsverkehr .....   | 132        |
| 3.8.3.2.1. | Handkassen .....  | 132        |
| 3.8.3.2.2. | Bankverbindungen und Safe .....   | 132        |
| 3.8.3.3.   | Kautionen (Sparbücher, Bankgarantien, Kautionen<br>auf Sperrkonten) ..... | 133        |
| 3.8.3.4.   | IKS und Einkauf bzw Beauftragung von Leistungen<br>für Objekte .....      | 133        |

|          |  |     |
|----------|--|-----|
| 3.8.3.5. | IKS und Personal .....   | 134 |
| 3.8.3.6. | IKS und Berichtswesen samt internem Reporting ....             | 135 |
| 3.8.3.7. | IKS und Sicherheit/Kommunikation .....                         | 135 |
| 3.8.3.8. | IKS und der Immobilitentreuhandbetrieb .....                   | 135 |
| 3.8.3.9. | Prozessablauf einer IKS-Einführung/<br>-Restrukturierung ..... | 137 |
| 3.8.4.   | Ab wann wird ein IKS notwendig? .....                          | 138 |
| 3.8.5.   | Wer beurteilt die Abläufe? .....                               | 139 |
| 3.8.6.   | Chancen und Nutzen für die Öffentlichkeits-<br>arbeit .....    | 139 |
| 3.8.7.   | Wichtige Internationale Standards .....                        | 139 |
| 3.9.     | Personal .....   | 140 |
| 3.9.1.   | Personalauswahl .....  | 142 |
| 3.9.1.1. | Stellenbeschreibung .....                                      | 142 |
| 3.9.1.2. | Anforderungsprofil .....                                       | 143 |
| 3.9.1.3. | Analyseverfahren zur Auswahl .....                             | 143 |
| 3.9.1.4. | Bewerbungsgespräch .....                                       | 144 |
| 3.9.2.   | Personaleinsatz .....  | 144 |
| 3.9.3.   | Personalentwicklung .....                                      | 145 |
| 3.9.4.   | Entlohnung .....   | 146 |
| 3.10.    | Entwicklungstendenzen zukünftiger Organisationsformen .....    | 147 |
| 3.11.    | Rechtsformwahl .....   | 149 |
| 3.11.1.  | Das Einzelunternehmen .....                                    | 150 |
| 3.11.2.  | Die offene Gesellschaft – OG .....                             | 153 |
| 3.11.3.  | GmbH & Co KG .....   | 156 |
| 3.11.4.  | Vergleich GmbH & Co KG – KG .....                              | 160 |
| 3.11.5.  | Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung –<br>GmbH .....      | 161 |
| 3.11.6.  | Umgründung .....   | 168 |
| 3.11.7.  | Verschmelzung .....  | 168 |
| 3.11.8.  | Umwandlung .....   | 170 |
| 3.11.9.  | Einbringung .....  | 173 |
| 3.11.10. | Zusammenschluss .....  | 174 |
| 3.11.11. | Realteilung .....  | 175 |
| 3.11.12. | Spaltung .....   | 176 |
| 3.11.13. | Sonstige Rechtsfolgen .....                                    | 177 |
| 3.12.    | Controlling für Immobilienverwaltungen .....                   | 177 |
| 3.12.1.  | Funktionale und institutionelle Aspekte .....                  | 178 |
| 3.12.2.  | Einführung eines praxisorientierten<br>Controllings .....      | 178 |
| 3.12.3.  | Outsourcing an externe Berater .....                           | 179 |
| 3.12.4.  | Conclusio .....  | 179 |

|            |   |            |
|------------|---|------------|
| 3.13.      | Grundstruktur des Benchmarking für Immobilien-                                  |            |
|            | verwaltungen .....  | 180        |
| 3.13.1.    | Honorarorientierte Kennzahlen .....   | 180        |
| 3.13.2.    | Leistungsorientierte Kennzahlen .....   | 181        |
| 3.13.3.    | Kostenorientierte Kennzahlen .....  | 182        |
| 3.13.4.    | Kennzahlenbaum .....  | 182        |
| 3.13.5.    | Vorteile des Benchmarkings für Immobilien-                                      |            |
|            | verwalter .....   | 185        |
| <b>4.</b>  | <b>Schlichtungsstellenverfahren/Behördenwege .....</b>                          | <b>187</b> |
| 4.1.       | Das wohnrechtliche Außerstreitverfahren .....                                   | 187        |
| 4.1.1.     | Allgemeines .....   | 187        |
| 4.1.2.     | Verfahrensgrundsätze .....  | 188        |
| 4.1.3.     | Exkurs: Einstweiliger Mietzins im Vollenwendungsbereich des MRG .....           | 190        |
| 4.2.       | Die Schlichtungsstellen .....   | 190        |
| <b>5.</b>  | <b>Liegenschaftsbewertung .....</b>   | <b>192</b> |
| 5.1.       | Allgemeines .....   | 192        |
| 5.1.1.     | Historischer Rückblick .....  | 192        |
| 5.1.2.     | Nationale und internationale Normen .....                                       | 192        |
| 5.1.3.     | Anwendungsbereich .....   | 193        |
| 5.1.3.1.   | LBG .....   | 193        |
| 5.1.3.2.   | ÖNORM B 1802 Teil 1 bis 3 .....   | 194        |
| 5.1.3.2.1. | Was ist eine ÖNORM? .....   | 194        |
| 5.1.3.2.2. | Aktualität des Normenwerks .....  | 194        |
| 5.1.3.2.3. | Sorgfaltsmaßstab gemäß ÖNORM B 1802 .....                                       | 195        |
| 5.1.4.     | Markt .....   | 195        |
| 5.1.5.     | Wert – Preis .....  | 196        |
| 5.1.6.     | Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens .....                                   | 196        |
| 5.2.       | Wertermittlung .....  | 197        |
| 5.2.1.     | Verkehrswert .....  | 197        |
| 5.2.2.     | Wertermittlungsverfahren .....  | 198        |
| 5.2.3.     | Welches Verfahren für welche Bewertung? .....                                   | 199        |
| 5.2.4.     | Vergleichswert .....  | 200        |
| 5.2.4.1.   | Anwendungsfälle .....   | 201        |
| 5.2.4.2.   | Ablaufschema .....  | 201        |
| 5.2.5.     | Sachwert .....  | 202        |
| 5.2.5.1.   | Bodenwert .....   | 202        |
| 5.2.5.2.   | Bauwert .....   | 203        |
| 5.2.5.3.   | Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs ..... | 203        |

|            |   |     |
|------------|---|-----|
| 5.2.5.4.   | Alterswertminderung .....   | 204 |
| 5.2.5.4.1. | Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer/<br>Restnutzungsdauer .....               | 204 |
| 5.2.5.4.2. | Lebensdauer einzelner Objektarten – eine<br>Bandbreite .....                  | 205 |
| 5.2.5.5.   | Wertminderung infolge verlorenen<br>Bauaufwandes .....                        | 210 |
| 5.2.5.6.   | Außenanlagen .....  | 210 |
| 5.2.5.7.   | Umsatzsteuer .....  | 210 |
| 5.2.5.8.   | Anwendungsfälle .....   | 211 |
| 5.2.5.9.   | Ablaufschema .....  | 211 |
| 5.2.5.10.  | Berechnungsbeispiel .....   | 212 |
| 5.2.6.     | Ertragswert .....   | 213 |
| 5.2.6.1.   | Liegenschaftszinssatz .....   | 214 |
| 5.2.6.2.   | Renditedefinitionen .....   | 219 |
| 5.2.6.2.1. | Anfangsrendite .....  | 219 |
| 5.2.6.2.2. | Objekt-Rendite .....  | 220 |
| 5.2.6.2.3. | Investment-Rendite .....  | 221 |
| 5.2.6.3.   | Anwendungsfälle .....   | 221 |
| 5.2.6.4.   | Ablaufschema .....  | 222 |
| 5.2.6.5.   | Vervielfältiger – Rolle des Bodenwertes .....                                 | 223 |
| 5.2.6.6.   | Ablaufschema Ertragswert .....  | 225 |
| 5.2.6.7.   | Berechnungsbeispiel – Ertragswertverfahren .....                              | 226 |
| 5.2.6.8.   | Berechnungsbeispiel – diskontierter Bodenwert .....                           | 227 |
| 5.2.6.9.   | Berechnungsbeispiel – vereinfachtes Ertragswert-<br>verfahren .....           | 227 |
| 5.2.6.10.  | Bewertung von Liegenschaftsanteilen .....                                     | 228 |
| 5.2.7.     | DCF – Discounted-Cash-Flow-Verfahren .....                                    | 229 |
| 5.2.7.1.   | Anwendungsbereich .....   | 230 |
| 5.3.       | Finanzmathematische Grundformeln nachschüssige<br>Zahlungsweise .....         | 230 |
| 5.3.1.     | Zinsfaktor .....  | 230 |
| 5.3.2.     | Kapitalendwert .....  | 230 |
| 5.3.3.     | Kapitalbarwert .....  | 230 |
| 5.3.4.     | Rentenendwert .....   | 231 |
| 5.3.5.     | Rentenbarwert .....   | 231 |
| 5.3.6.     | Ewige Rente .....   | 231 |
| 5.3.7.     | Annuität .....  | 231 |
| 5.3.8.     | Wechselbeziehung zwischen den Faktoren<br>(nachschüssige Zahlungsweise) ..... | 232 |

|   |     |
|---|-----|
| <b>6. Immobiliencontrolling und -benchmarking für Immobilienunternehmen</b> .....   | 233 |
| 6.1. Immobiliencontrolling .....  | 233 |
| 6.1.1. Einführung und Einordnung .....  | 233 |
| 6.1.1.1. Der idealtypische Aufgabenkatalog des Controllerns .....                   | 234 |
| 6.1.2. Ziele .....  | 235 |
| 6.1.3. Abgrenzung strategisches vs operatives Controlling .....                     | 236 |
| 6.1.4. Zielausrichtung und Implementierungsgrad .....                               | 238 |
| 6.1.5. Ablauf eines lebenszyklusorientierten Immobiliencontrolling .....            | 240 |
| 6.2. Immobilienkostenrechnung .....   | 241 |
| 6.2.1. Erfolgsgrößen des Rechnungswesens .....                                      | 241 |
| 6.2.2. Implementierung einer Kostenrechnung .....                                   | 243 |
| 6.2.3. Überleitung des Aufwandes in Kosten .....                                    | 243 |
| 6.2.4. Zusammenhang der einzelnen Komponenten .....                                 | 244 |
| 6.2.5. Grundprinzipien der Kostenrechnung .....                                     | 245 |
| 6.2.6. Kostenartenrechnung und Abgrenzung zum Produktionsbetrieb .....              | 246 |
| 6.2.7. Kostenstellenrechnung .....  | 247 |
| 6.2.8. Kostenträgerrechnung .....   | 249 |
| 6.2.9. Divisionskalkulation .....   | 249 |
| 6.2.10. Kostenträgererfolgsrechnung .....   | 249 |
| 6.2.11. Deckungsbeitragsrechnung .....  | 250 |
| 6.2.12. Abgrenzung Vollkosten- vs Teilkostenrechnung .....                          | 254 |
| 6.2.13. Kostenplanung und Kostenkontrolle .....                                     | 254 |
| 6.3. Shareholder Value .....  | 254 |
| 6.4. Owner-Value-Ansatz .....   | 256 |
| 6.5. Kennzahlen .....   | 258 |
| 6.6. Immobilienbenchmarking .....   | 263 |
| 6.6.1. Ausgangssituation .....  | 264 |
| 6.6.2. Erwartungen an ein Immobilienbenchmarking .....                              | 265 |
| 6.6.3. Arten von Benchmarking .....   | 266 |
| 6.6.4. Der Benchmarking-Zyklus .....  | 268 |
| <b>7. Rechnungswesen in der Hausverwaltung</b> .....                                | 273 |
| 7.1. Organisation der Buchhaltung .....   | 273 |
| 7.1.1. Buchhaltung und Bewirtschaftungsabrechnungen im Hausverwaltungsbetrieb ..... | 273 |
| 7.1.2. Einführung, Begriffe, Zweck, Grundsätze .....                                | 275 |
| 7.1.3. Begriffe .....   | 276 |



|            |   |     |
|------------|---|-----|
| 7.1.4.     | Effiziente Wege zur Gestaltung der Treuhandbuchhaltung .....                        | 276 |
| 7.1.4.1.   | Organisation der Buchhaltung .....  | 276 |
| 7.1.4.1.1. | Belegaufbereitung .....   | 276 |
| 7.1.4.1.2. | Belegverarbeitung und -kontierung .....   | 277 |
| 7.1.4.1.3. | Belegablage .....   | 278 |
| 7.1.4.2.   | Rechtsgrundlagen .....  | 279 |
| 7.1.4.2.1. | Allgemeine Vorschriften .....   | 279 |
| 7.1.4.2.2. | Buchführungspflicht .....   | 279 |
| 7.1.4.2.3. | Rechnungslegungsgrenzen und -pflichten .....  | 279 |
| 7.1.4.2.4. | GoB – handelsrechtlich – steuerlich .....   | 280 |
| 7.1.4.2.5. | GoEDVB .....  | 280 |
| 7.1.5.     | Die Bestandteile der Abrechnungen .....   | 282 |
| 7.1.5.1.   | Rechtliche Grundlagen .....   | 282 |
| 7.1.5.2.   | Bewirtschaftungskosten (WEG) .....  | 283 |
| 7.1.5.3.   | Instandhaltung, Instandsetzung und Herstellung ....                                 | 283 |
| 7.1.5.3.1. | Instandhaltung .....  | 283 |
| 7.1.5.3.2. | Instandsetzung .....  | 284 |
| 7.1.5.3.3. | Herstellung .....   | 284 |
| 7.1.5.4.   | Kostenverteilung .....  | 284 |
| 7.1.5.4.1. | Vollanwendungsbereich .....   | 284 |
| 7.1.5.5.   | Abrechnung .....  | 285 |
| 7.1.5.6.   | Auslagen für Verwaltung – § 22 MRG .....  | 285 |
| 7.1.5.7.   | Auslagen für Hausbetreuung – § 23 MRG .....   | 285 |
| 7.1.5.8.   | Besondere Aufwendungen gemäß § 24 .....   | 286 |
| 7.1.5.8.1. | Kosten für die Gemeinschaftsanlagen .....   | 286 |
| 7.1.5.8.2. | Kosten der gemeinsamen Wärmeversorgung .....  | 286 |
| 7.1.5.8.3. | Grünanlagen .....   | 286 |
| 7.1.6.     | Inhalt und Prüfung der Abrechnung .....   | 286 |
| 7.1.6.1.   | Zusammenfassung, um eine Prüfung der Abrechnung gesichert vornehmen zu können ..... | 287 |
| 7.1.6.1.1. | Wichtige Abrechnungs- und Verjährungsfristen .....                                  | 287 |
| 7.2.       | Einkommensteuer und Gewinnermittlung des Immobilien-treuhänders .....               | 288 |
| 7.2.1.     | Einkunftsart des Immobilientreuhänders im Überblick .....                           | 288 |
| 7.2.2.     | Die Einkunftsarten nach § 22 Z 2 und § 23 EStG .....                                | 289 |
| 7.2.3.     | Abgrenzung: Gewerbebetrieb – Vermögensverwaltung .....                              | 291 |
| 7.2.4.     | Gewinnermittlung .....  | 292 |
| 7.2.4.1.   | Arten der Gewinnermittlung im EStG .....  | 292 |

|            |   |     |
|------------|---|-----|
| 7.2.4.2.   | Unterschiede der Gewinnermittlung .....   | 292 |
| 7.2.4.2.1. | Betriebsvermögensvergleich nach § 4 Abs 1 EStG<br>und Einnahmen-Ausgabenrechnung nach § 4 Abs 3<br>EStG ..... | 292 |
| 7.2.4.2.2. | Betriebsvermögensvergleich nach § 4 Abs 1 EStG<br>und § 5 Abs 1 EStG .....                                    | 293 |
| 7.2.4.3.   | Betriebsvermögensvergleich nach § 4 Abs 1 EStG ....   | 295 |
| 7.2.4.4.   | Betriebsvermögensvergleich nach § 5 Abs 1 EStG ....   | 295 |
| 7.2.4.5.   | Rechnungslegungspflicht .....   | 295 |
| 7.2.4.6.   | Überschuss der Betriebseinnahmen über die<br>Betriebsausgaben nach § 4 Abs 3 EStG .....                       | 296 |
| 7.2.4.7.   | Besteuerung nach Durchschnittssätzen gemäß<br>§ 17 EStG .....   | 298 |
| 7.2.4.8.   | Betriebsausgabenpauschalierung<br>(„Basispauschalierung“) .....   | 298 |
| 7.2.4.9.   | Durchschnittssätze für Gruppen von<br>Steuerpflichtigen .....   | 299 |
| 7.2.5.     | Steuerbegünstigung nach § 10 EStG .....   | 300 |
| 7.2.6.     | Exkurs zur Steuerreform (KonStG 2020) .....   | 302 |
| 7.2.6.1.   | Beschleunigte Abschreibungen für Gebäude .....  | 302 |
| 7.2.6.2.   | Degressive Abschreibung .....   | 303 |
| 7.2.6.3.   | Verlustrücktrag .....   | 303 |
| 7.2.7.     | COVID-19-Investitionsprämie .....   | 303 |
| 7.2.8.     | Erhebung der Einkommensteuer .....  | 305 |
| 7.2.8.1.   | Veranlagung .....   | 305 |
| 7.2.8.2.   | Vorauszahlung .....   | 306 |
| 7.3.       | Umsatzsteuer .....  | 307 |
| 7.3.1.     | Umsatzsteuer allgemein .....  | 307 |
| 7.3.1.1.   | Charakterisierung .....   | 307 |
| 7.3.1.2.   | System der Umsatzsteuer .....   | 307 |
| 7.3.1.3.   | Der Unternehmer (§ 2 UStG) .....  | 308 |
| 7.3.1.4.   | Das Unternehmen .....   | 310 |
| 7.3.1.5.   | Steuerbare Umsätze .....  | 311 |
| 7.3.1.6.   | Lieferungen und sonstige Leistungen<br>(§ 3, § 3a UStG) .....   | 312 |
| 7.3.1.7.   | Bemessungsgrundlage (§ 4 UStG) .....  | 314 |
| 7.3.1.8.   | Steuerbefreiungen .....   | 315 |
| 7.3.1.9.   | Steuersätze .....   | 318 |
| 7.3.1.10.  | Rechnungen .....  | 321 |
| 7.3.1.11.  | Vorsteuerabzug .....  | 324 |
| 7.3.1.12.  | Vorsteuerberichtigung .....   | 325 |

|            |  |            |
|------------|--|------------|
| 7.3.1.13.  | Entstehen der Steuerschuld .....   | 327        |
| 7.3.1.14.  | Durchführung und Fälligkeit der Besteuerung .....                                    | 328        |
| 7.3.2.     | Wichtige Aspekte der Umsatzsteuer im<br>Zusammenhang mit Immobilien .....            | 329        |
| 7.3.2.1.   | Kleinunternehmer .....   | 329        |
| 7.3.2.2.   | Vorsteuerabzug vor Ausführung steuerpflichtiger<br>Umsätze .....                     | 330        |
| 7.3.2.3.   | Umsatzsteuer bei gemischter Nutzung von<br>Gebäuden .....                            | 330        |
| 7.3.2.4.   | Sonderfälle des Vorsteuerabzuges .....   | 331        |
| 7.3.2.4.1. | Mietepool .....  | 331        |
| 7.3.2.4.2. | Vorsteuerabzug bei anderen „Gemeinschaften“ .....                                    | 331        |
| 7.3.2.5.   | Umsatzsteuer bei Verkauf, Schenkung und Aufgabe<br>der entgeltlichen Tätigkeit ..... | 332        |
| 7.3.2.6.   | Umsatzsteuer bei Übergang von Todes wegen .....                                      | 334        |
| 7.3.2.7.   | Belegaufbewahrung .....  | 334        |
| 7.3.2.8.   | Umsatzsteuer bei Bauleistungen .....   | 334        |
| 7.3.2.8.1. | Grundsätze .....   | 334        |
| 7.3.2.8.2. | Mit einer Bauleistung beauftragter Unternehmer ....                                  | 335        |
| 7.3.2.8.3. | Unternehmer, der üblicherweise Bauleistungen<br>erbringt .....                       | 335        |
| 7.3.2.9.   | Hausverwalter und Vermietung .....   | 335        |
| 7.3.2.9.1. | Rechnungsausstellung – Grundsätze .....  | 335        |
| 7.3.2.9.2. | „Dauerrechnung“ .....  | 335        |
| 7.3.2.9.3. | Unechte Steuerbefreiung für Versicherungs-<br>vertreter .....                        | 336        |
| 7.3.2.9.4. | Innergemeinschaftlicher Erwerb .....   | 336        |
| 7.3.2.9.5. | Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEG) .....  | 336        |
| 7.3.2.10.  | Überprüfungsmöglichkeit der UID .....  | 337        |
| 7.4.       | Steuerliche Behandlung .....   | 337        |
| 7.4.1.     | „Erhaltung“ und „Verbesserung“ im Steuerrecht ....                                   | 337        |
| 7.4.2.     | „Erhaltung“ im Steuerrecht .....   | 338        |
| 7.4.3.     | „Herstellung“ im Steuerrecht .....   | 340        |
| 7.4.4.     | „Erhaltung“ und „Verbesserung“ für Abfindungen<br>gem § 10 MRG im Steuerrecht .....  | 341        |
| <b>8.</b>  | <b>Die Versicherung</b> .....  | <b>342</b> |
| 8.1.       | Welche Liegenschaften sind wie zu versichern? .....                                  | 342        |
| 8.1.1.     | Grund und Boden .....  | 342        |
| 8.1.2.     | Rohbau .....   | 342        |
| 8.1.2.1.   | Baurücklassversicherung .....  | 342        |
| 8.1.3.     | Wohnimmobilie .....  | 343        |
| 8.1.4.     | Gewerbeimmobilie .....   | 343        |

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| 8.2.      | Vergleich – Ausschreibung .....   | 344        |
| 8.3.      | Versicherungspakete (Bündelpolizzen) .....  | 344        |
| 8.3.1.    | Wohngebäudeversicherung (WGV) .....   | 344        |
| 8.3.2.    | Betriebs- und Vermögensschadenhaftpflicht-<br>versicherung .....  | 347        |
| 8.3.2.1.  | Rahmenvertrag Wirtschaftskammer Österreich –<br>WKO .....   | 348        |
| 8.3.2.2.  | Rahmenvertrag Österreichischer Verband der<br>Immobilientreuhänder – ÖVI/Wiener Städtische<br>Versicherung AG ..... | 352        |
| 8.3.2.3.  | Andere Versicherer .....  | 352        |
| 8.3.3.    | Allrisk-Bau-ABC .....   | 352        |
| 8.3.4.    | Geschäftsgesamtversicherung .....   | 356        |
| 8.3.5.    | Nachbarschaftsrecht .....   | 358        |
| 8.4.      | Entscheidungsmatrix/Checkliste .....  | 358        |
| 8.5.      | Wohngebäudeversicherung .....   | 358        |
| 8.5.1.    | MRG-Häuser .....  | 358        |
| 8.5.2.    | WEG-Häuser .....  | 359        |
| 8.5.3.    | Bauvereinigungen im Rahmen des Wohnungs-<br>gemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) .....                                   | 359        |
| 8.6.      | Gewerbeberechtigung und Entgelt für Versicherungs-<br>vermittler .....  | 360        |
| 8.6.1.    | Versicherungsmakler/Versicherungsberater<br>(§§ 137 ff GewO) .....  | 360        |
| 8.6.2.    | Versicherungsagent (§§ 137 ff GewO;<br>§§ 43 ff VersVG) .....   | 360        |
| 8.6.3.    | Tipgeber (§ 376 Z 18 Abs 8 GewO) .....  | 361        |
| 8.7.      | Haftung des Hausverwalters .....  | 361        |
| 8.7.1.    | Haftung gegenüber dem Eigentümer .....  | 361        |
| 8.7.2.    | Haftung gegenüber Dritten .....   | 362        |
| <b>9.</b> | <b>(Tax-)Due-Diligence-Prüfung bei Immobilientransaktionen .....</b>  | <b>364</b> |
| 9.1.      | Einleitung .....  | 364        |
| 9.2.      | Prüfung von Immobilientransaktionen .....   | 365        |
| 9.2.1.    | Erläuterung des Begriffes .....   | 366        |
| 9.2.2.    | Zweck einer Due-Diligence-Prüfung .....   | 367        |
| 9.2.3.    | Stellung einer Due-Diligence-Prüfung im<br>Transaktionsprozess .....  | 368        |
| 9.2.4.    | Arten einer Due-Diligence-Prüfung .....   | 369        |
| 9.3.      | Bereiche der Due-Diligence-Prüfung .....  | 369        |
| 9.3.1.    | Legal Due-Diligence .....   | 370        |
| 9.3.2.    | Financial Due-Diligence .....   | 370        |

|            |  |            |
|------------|--|------------|
| 9.3.3.     | Commercial Due-Diligence .....   | 370        |
| 9.3.4.     | Tax Due-Diligence .....  | 371        |
| 9.3.5.     | Technical Due-Diligence .....  | 371        |
| 9.3.6.     | Environmental Due-Diligence .....  | 371        |
| 9.3.7.     | Intellectual (Human Resources) Due-Diligence .....   | 371        |
| 9.3.8.     | Integration Risk Due-Diligence .....   | 372        |
| 9.4.       | Tax Due-Diligence .....  | 373        |
| 9.4.1.     | Steuerwirkungsanalyse .....  | 374        |
| 9.4.2.     | Ausarbeitung von Handlungsempfehlungen .....   | 374        |
| 9.4.3.     | Bestandsaufnahme der steuerlichen Situation .....  | 374        |
| 9.4.4.     | Beurteilung der Haftungs- und Risikolage .....   | 375        |
| 9.4.5.     | Einflussfaktoren auf den Kaufpreis und<br>Kaufvertrag .....  | 378        |
| 9.4.6.     | Erarbeitung einer steueroptimalen Transaktions-<br>struktur .....  | 379        |
| 9.4.6.1.   | Steuerwirkungen des Transaktionsvorganges .....  | 379        |
| 9.4.6.2.   | Steuerwirkungen der Integration .....  | 379        |
| 9.4.6.3.   | Steuerwirkungen der (Weiter-)Veräußerung .....   | 379        |
| 9.5.       | Ergebnis und Zusammenfassung .....   | 380        |
| <b>10.</b> | <b>Richtlinie 2018/844/EU und das Energieausweis-Vorlage-</b><br><b>Gesetz 2012</b> .....                            | <b>383</b> |
| 10.1.      | Einleitung .....   | 383        |
| 10.2.      | Rahmen für Klima- und Energiepolitik bis 2030 .....  | 385        |
| 10.3.      | Gebäuderichtlinie zur Verringerung des Energieverbrauchs<br>und der Treibhausgas-Emissionen des Gebäudesektors ..... | 386        |
| 10.3.1.    | Umsetzung von RL 2010/31/EU in nationales Recht:<br>Schwerpunkt Energieausweis .....                                 | 387        |
| 10.3.2.    | Gebäuderichtlinie 2010/31/EU idF RL 2018/844/EU:<br>Was ist neu? .....   | 389        |
| 10.3.3.    | Die Hausverwaltung als Akteur im Bereich Energie-<br>effizienz .....   | 391        |
| 10.4.      | Das Energieausweis- Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012) .....  | 391        |
| 10.4.1.    | Anzeigepflicht in Druckwerken und elektronischen<br>Medien .....   | 392        |
| 10.4.2.    | Vorlage- und Aushändigungspflicht .....  | 393        |
| 10.4.2.1.  | Ausstellung eines Energieausweises .....   | 395        |
| 10.4.3.    | Die wohnrechtliche Umsetzung des EAVG 2012<br>in den Wohnrechtsmaterien MRG, WGG und<br>WEG .....                    | 398        |
| 10.5.      | Der Energieausweis und das GWR .....   | 400        |

|  |            |
|--|------------|
| <b>11. Ankauf einer Hausverwaltung .....</b>   | <b>404</b> |
| 11.1. Allgemeines .....  | 404        |
| 11.1.1. Auswirkungen des Unternehmenskaufs .....   | 404        |
| 11.1.2. Risikoeinschätzung des Unternehmenskaufs<br>per se .....                                   | 407        |
| 11.1.3. Der Kundenstock .....  | 408        |
| 11.1.4. Ablauf des Unternehmenskaufes .....  | 408        |
| 11.2. Feststellung des Unternehmenswertes .....  | 410        |
| 11.2.1. Subjektiver Unternehmenswert .....   | 411        |
| 11.2.2. Objektivierter Unternehmenswert .....  | 411        |
| 11.2.2.1. Bewertung des betriebsnotwendigen bzw des nicht<br>betriebsnotwendigen Vermögens .....   | 412        |
| 11.2.2.2. Prognose der künftigen finanziellen Überschüsse ....                                     | 412        |
| 11.2.2.3. Kapitalisierung zukünftiger Überschüsse .....  | 413        |
| 11.2.2.4. Basiszinssatz & Risiko .....   | 413        |
| 11.2.2.5. Preissteigerung: Nominalwert vs Realwert .....   | 415        |
| 11.2.3. Bewertungsverfahren .....  | 416        |
| 11.2.3.1. Ertragswertverfahren und DCF-Verfahren .....   | 417        |
| 11.2.3.2. Praxisbeispiel: Bewertung eines Verwaltungsstocks<br>nach dem Ertragswertverfahren ..... | 417        |
| 11.2.3.3. DCF-Verfahren nach der Entity-Methode .....  | 419        |
| 11.2.3.4. Ableitung des Free Cash Flow .....   | 419        |
| 11.2.3.5. Die Ermittlung des WACC .....  | 420        |
| 11.2.4. Wertschöpfungsvergleich .....  | 421        |
| 11.2.5. Exkurs: Fairness Opinion .....   | 423        |
| 11.3. Asset Deal vs Share Deal .....   | 423        |
| 11.3.1. Asset Deal .....   | 423        |
| 11.3.1.1. Steuerliche Folgen für den Erwerber .....  | 424        |
| 11.3.1.1.1. Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr .....  | 424        |
| 11.3.1.1.2. Umsatzsteuer .....   | 424        |
| 11.3.1.1.3. Abschreibungsbemessungsgrundlage .....   | 425        |
| 11.3.1.2. Steuerliche Behandlung beim Verkäufer .....  | 425        |
| 11.3.1.2.1. Verkauf aus dem steuerlichen Privatvermögen .....                                      | 425        |
| 11.3.1.2.2. Verkauf aus dem steuerlichen Betriebsvermögen .....                                    | 426        |
| 11.3.2. Share Deal .....   | 428        |
| 11.3.2.1. Steuerliche Folgen für den Erwerber .....  | 429        |
| 11.3.2.1.1. Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr .....  | 429        |
| 11.3.2.1.2. Umsatzsteuer .....   | 429        |
| 11.3.2.1.3. Abschreibungsbemessungsgrundlage .....   | 430        |
| 11.3.2.1.4. Folgen des Erwerbs einer Kapitalgesellschaft .....                                     | 430        |
| 11.3.2.1.5. Erwerb einer Personengesellschaft .....  | 431        |

|  |  |            |
|--|--|------------|
| 11.3.2.2.  | Steuerliche Behandlung beim Verkäufer .....  | 431        |
| 11.3.2.2.1.  | Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften .....  | 432        |
| 11.3.2.2.2.  | Verkauf von Anteilen an Personengesellschaften .....   | 432        |
| <b>12. Finanzierung</b> .....  |  | <b>434</b> |
| 12.1. Gewerbliche Wohnbau-/Immobilienfinanzierungen .....  |  | 434        |
| 12.1.1.  | Begriffsabgrenzung .....   | 434        |
| 12.1.2.  | Fragen eines Investors und eines Financiers .....  | 435        |
| 12.1.3.  | Verwendete Abkürzungen .....   | 436        |
| 12.2. Checklisten für die Vorlage von Bauträger- und gewerblichen Immobilienprojekten bei Banken ..... |  | 439        |
| 12.2.1.  | Checkliste für Projektbetreiber .....  | 439        |
| 12.2.2.  | Checkliste für Wohnbauprojekte (= Bauträgerprojekte) und der Errichtung von Gewerbecomplexen .....               | 439        |
| 12.2.3.  | Checkliste für Grundstücke (unbebaut) .....  | 440        |
| 12.2.4.  | Checkliste für Neubau .....  | 440        |
| 12.2.5.  | Checkliste Projektkonzeption und -verwertung .....   | 441        |
| 12.2.6.  | Checkliste für bereits bestehende Wohncomplexe .....   | 442        |
| 12.3. Arten der Immobilienfinanzierungen .....   |  | 443        |
| 12.3.1.  | Finanzierung von Bauträgerprojekten (Wohnanlagen ohne Wohnbauförderung) .....                                    | 443        |
| 12.3.1.1.  | Abwicklung über eine neu gegründete Projektgesellschaft .....  | 443        |
| 12.3.1.2.  | Finanzierungsstruktur einer Bauträgerfinanzierung .....  | 443        |
| 12.3.1.3.  | Beispiel der Finanzierungsstruktur .....   | 444        |
| 12.3.1.4.  | Übliche Finanzierungsparameter .....   | 446        |
| 12.3.1.5.  | Ratenplanmodell gem BTVG .....   | 446        |
| 12.3.1.6.  | Verbriefung und Gestion einer Bauträgerfinanzierung .....  | 446        |
| 12.3.1.6.1.  | Kredite und Kredithöhe .....   | 446        |
| 12.3.1.6.2.  | Finanzierungsvoraussetzungen .....   | 447        |
| 12.3.1.6.3.  | Sicherstellungen .....   | 448        |
| 12.3.1.6.4.  | Treuhänder .....   | 448        |
| 12.3.1.6.5.  | Kreditauszahlung nur nach Baufortschritt und Rechnungslegung .....   | 450        |
| 12.3.1.7.  | Basel IV: Ab 2022/2023 wahrscheinlich höhere Eigenmittelunterlegung bei in Bau befindlichen Liegenschaften ..... | 450        |

|           |   |     |
|-----------|---|-----|
| 12.3.2.   | Langfristige Finanzierung des Ankaufs von Zins-<br>häusern zum Zweck der langfristigen Vermietung ...   | 451 |
| 12.3.2.1. | Einholung der notwendigen Unterlagen<br>(siehe Kap Checkliste 12.2.6.) .....  | 451 |
| 12.3.2.2. | Reinertrag .....  | 452 |
| 12.3.2.3. | Überprüfung der Rückzahlungsfähigkeit (DSCR) ...  | 452 |
| 12.3.2.4. | Loan-to-value .....   | 453 |
| 12.3.2.5. | Übliche Finanzierungsparameter .....  | 453 |
| 12.3.2.6. | Berechnung der maximalen Kredithöhe aus dem<br>Reinertrag .....   | 453 |
| 12.3.2.7. | Hauptrisiken .....  | 455 |
| 12.3.2.8. | Basel IV Höhere Eigenmittelunterlegung bei<br>Immobilien bei einer Rückzahlung zu mehr als<br>50 % aus ihrem Cashflow .....   | 455 |
| 12.3.3.   | Kurzfristige Finanzierung des Ankaufs von Zins-<br>häusern und Liegenschaften zum Zweck des kurz-<br>fristigen Weiterverkaufs (gewerblicher Grund-<br>stückshandel) ..... | 456 |
| 12.3.4.   | Problem der Einlagenrückgewähr bei der<br>Finanzierung von Share Deals mit Immobilien-<br>besitzgesellschaften .....  | 457 |
| 12.3.4.1. | Allgemeines .....   | 457 |
| 12.3.4.2. | Schutzzweck der Bestimmung .....  | 458 |
| 12.3.4.3. | Zulässige Zahlungen der GmbH an ihre<br>Gesellschafter .....  | 458 |
| 12.3.4.4. | Vom Verbot betroffene Personen .....  | 458 |
| 12.3.4.5. | Nachfragepflicht für die finanzierende Bank .....   | 459 |
| 12.3.4.6. | Verjährung der Rückforderbarkeit der bezahlten<br>Kreditraten .....   | 459 |
| 12.3.4.7. | Ablehnung einer Fusion durch das Firmenbuch-<br>gericht bei der Übertragung von negativem Ver-<br>mögen von der Mutter- auf die Tochtergesellschaft ...                   | 459 |
| 12.3.4.8. | Zusammenfassung .....   | 460 |
| 12.3.5.   | Langfristige Finanzierung der Errichtung einer<br>Büroimmobilie, die vermietet werden soll .....  | 460 |
| 12.3.5.1. | Projektfinanzierung über eine eigens gegründete<br>Projektgesellschaft .....  | 460 |
| 12.3.5.2. | Überprüfung des Projektbetreibers und des<br>Managements .....  | 461 |
| 12.3.5.3. | Überprüfung des Projekts (Checklisten siehe<br>Kap 12.2.2. und 12.2.3.) .....   | 461 |
| 12.3.5.4. | Finanzierung des Ankaufs der Liegenschaft .....   | 461 |



|             |   |     |
|-------------|---|-----|
| 12.3.5.5.   | Finanzierung der Errichtungskosten des Gebäudes und der GIK .....   | 462 |
| 12.3.5.6.   | Überprüfung der Rückzahlungsbarkeit der Kreditraten (DSCR) .....  | 462 |
| 12.3.5.7.   | Finanzierungsparameter .....  | 463 |
| 12.3.5.8.   | Finanzierungsvoraussetzungen .....  | 463 |
| 12.3.5.9.   | Kreditsicherheiten .....  | 464 |
| 12.3.5.10.  | Hauptrisiken .....  | 464 |
| 12.3.5.11.  | Reduktion des Risikos .....   | 465 |
| 12.3.5.12.  | Basel IV: Ab 2022/2023 wahrscheinlich höhere Eigenmittelunterlegung bei in Bau befindlichen Liegenschaften .....                | 465 |
| 12.3.6.     | Wohnimmobilienfinanzierungen für Immobilien-treuhänder .....  | 466 |
| 12.3.6.1.   | Finanzierung der Sanierung von Zinshäusern .....  | 466 |
| 12.3.6.2.   | Finanzierung der Sanierung von Wohnungseigentumsanlagen .....   | 471 |
| 12.3.6.2.1. | Vorteile bei der Inanspruchnahme einer Sanierungsfinanzierung durch die Eigentümergemeinschaft .....                            | 472 |
| 12.3.6.2.2. | Abwicklung der Finanzierung einer Eigentümergemeinschaft .....  | 472 |
| 12.4.       | Alternativen zur klassischen Immobilienfinanzierung .....   | 476 |
| 12.4.1.     | Eigenkapital – Mezzaninkapital – Fremdkapital .....   | 476 |
| 12.4.1.1.   | Definition und Motive für die Anwendung von Eigen- und Fremdkapital .....   | 476 |
| 12.4.2.     | Privatinvestoren (Business Angels) .....  | 477 |
| 12.4.2.1.   | Mögliche Ausgangsüberlegungen eines (Immobilien-)Unternehmens, über eine Beteiligung durch Business Angels nachzudenken .....   | 478 |
| 12.4.2.2.   | Mögliche Ausgangsüberlegungen eines Business Angels, über eine Beteiligung an einem (Immobilien-)Unternehmen nachzudenken ..... | 478 |
| 12.4.3.     | Zusammenfassung .....   | 481 |
| 12.4.3.1.   | Prospektpflicht .....   | 482 |
| 12.4.4.     | Crowdfunding .....  | 482 |
| 12.4.4.1.   | Definition .....  | 482 |
| 12.4.4.2.   | Geld für Zinsen (Crowdlending) .....  | 482 |
| 12.4.4.3.   | Geld für Beteiligung (Equity based Crowdfunding) .....  | 482 |
| 12.4.4.4.   | Grenze für KMG Prospekt und Anwendung des Alternativfinanzierungsgesetzes (AltFG) .....   | 482 |
| 12.4.4.5.   | Abwicklung und Anbieter von Crowdfunding in Immobilien .....  | 483 |

|  |     |
|--|-----|
| <b>13. Marketing und Immobilienmarketing</b> .....   | 484 |
| 13.1. Marketing als komplexes System .....   | 485 |
| 13.1.1. Marketingdefinition .....  | 486 |
| 13.1.2. Der Marketing-Mix .....  | 487 |
| 13.1.3. Immobilienverwaltung und Marketing<br>(Die 7 Ps) .....                                       | 488 |
| 13.1.3.1. Trends in der Dienstleistungswirtschaft .....  | 492 |
| 13.1.4. Die Zielgruppen .....  | 492 |
| 13.2. Die 4 Ps im Detail .....   | 493 |
| 13.2.1. Das Produkt (product) .....  | 493 |
| 13.2.2. Die Platzierung (placement) .....  | 496 |
| 13.2.3. Die Kommunikationspolitik (promotion) .....  | 497 |
| 13.2.4. Der Preis (price) .....  | 500 |
| 13.2.4.1. Wie kommt es zu einem Preis? .....   | 501 |
| 13.2.4.2. Preispolitik als Teil des Marketing-Mix .....  | 504 |
| 13.3. Strategisches Marketing .....  | 505 |
| 13.4. Die Leistung der Verwalter ist besser als der Ruf! .....                                       | 508 |
| 13.5. Zwischennutzung und Immobilienmarketing .....  | 510 |
| 13.6. Digitales Marketing für Immobilitreuhänder .....   | 514 |
| 13.6.1. Definition, Attribute und Abgrenzungen .....   | 514 |
| 13.6.1.1. Suchmaschinenmarketing – SEO und SEA .....   | 516 |
| 13.6.1.2. Social-Media-Marketing – SMM und SMA .....   | 516 |
| 13.6.1.3. E-Mail-Marketing – (One-To-One und<br>One-To-Many) .....                                   | 517 |
| 13.6.1.4. Content-Marketing .....  | 517 |
| 13.6.2. Nutzungsmöglichkeiten und Beispiele .....  | 518 |
| 13.6.2.1. Austrian Airlines „Christmas Travel Wish List“ .....                                       | 519 |
| 13.6.2.2. Nike „Design Your Own Shoe“ .....  | 519 |
| 13.6.2.3. IKEA „Place“ App .....   | 519 |
| <b>14. Projektentwicklung und Projektmanagement</b> .....  | 520 |
| 14.1. Grundlagen und Definitionen .....  | 520 |
| 14.1.1. Erfolgreiche Immobilienprojekte verbinden<br>Standort, Kapital, Projektidee und Nutzer ..... | 520 |
| 14.1.2. Projektentwicklung im technischen, rechtlichen<br>und wirtschaftlichen Rahmen .....          | 521 |
| 14.1.3. Projektentwicklung – organisierte Diskontinuität<br>einer Liegenschaft .....                 | 521 |
| 14.1.4. Projekt – Management – Projektmanagement .....   | 521 |
| 14.1.5. Bauträger .....  | 522 |
| 14.1.6. Hausverwalter und Projektentwickler .....  | 523 |

|           |  |     |
|-----------|--|-----|
| 14.2.     | Der Projektentwicklungsprozess .....                                       | 523 |
| 14.2.1.   | Projektphasen .....  | 524 |
| 14.2.1.1. | Projektinitiierung .....   | 524 |
| 14.2.1.2. | Projektkonzeption .....  | 524 |
| 14.2.1.3. | Projektkonkretisierung .....   | 525 |
| 14.2.1.4. | Projektrealisierung .....  | 525 |
| 14.2.2.   | Leistungen .....   | 526 |
| 14.3.     | Leistungsbilder der Projektentwicklung .....                               | 526 |
| 14.3.1.   | Leistungsbild Akquisition und Machbarkeits-<br>studie .....                | 527 |
| 14.3.1.1. | Definition der Akquisitionsanforderungen .....                             | 527 |
| 14.3.1.2. | Akquisition .....  | 527 |
| 14.3.1.3. | Vorprüfung, Bestandsaufnahme, Standortanalyse<br>und Vorstudie .....       | 528 |
| 14.3.1.4. | Machbarkeitsstudie (Feasibility study) auf Basis<br>der Marktanalyse ..... | 529 |
| 14.3.1.5. | Erstellen von Entscheidungsgrundlagen .....                                | 529 |
| 14.3.2.   | Leistungsbild Erstellen des Nutzerbedarfs-<br>programms/Programming .....  | 530 |
| 14.3.2.1. | Anforderungen formulieren .....  | 530 |
| 14.3.2.2. | Lösungen erarbeiten .....  | 531 |
| 14.3.3.   | Leistungsbild Projekt- und Grundstückssicherung ...                        | 532 |
| 14.3.4.   | Leistungsbild Baureifentwicklung und Planung .....                         | 533 |
| 14.3.4.1. | Auftragsklarheit zu Beginn der Planung .....                               | 533 |
| 14.3.4.2. | Leistungsbilder .....  | 534 |
| 14.3.4.3. | Planungsphasen .....   | 535 |
| 14.3.5.   | Bauprojektmanagement .....   | 535 |
| 14.3.5.1. | Leistungsbilder .....  | 536 |
| 14.3.6.   | Projektfinanzierungsvermittlung .....                                      | 537 |
| 14.3.6.1. | Performance einer Immobilieninvestition .....                              | 537 |
| 14.3.6.2. | Leistungsbilder .....  | 538 |
| 14.3.7.   | Leistungsbild Vertrieb .....   | 539 |
| 14.3.7.1. | Marketing und PR .....   | 539 |
| 14.3.7.2. | Erstvermietung .....   | 540 |
| 14.3.7.3. | Verkauf an Anleger bzw Eigennutzer/<br>Objektverkauf .....                 | 541 |
| 14.3.8.   | Übergabe und Projektabschluss .....  | 541 |
| 14.4.     | Redevelopment – der Umgang mit vorgenutzten<br>Liegenschaften .....        | 542 |
| 14.4.1.   | Definition und Abgrenzung des Begriffs<br>„Redevelopment“ .....            | 543 |
| 14.4.1.1. | Refurbishment .....  | 544 |

|            |   |            |
|------------|---|------------|
| 14.4.1.2.  | Revitalisierung .....   | 544        |
| 14.4.1.3.  | Redevelopment .....   | 545        |
| 14.4.2.    | Besonderheiten des Redevelopments .....                       | 545        |
| 14.4.3.    | Zusätzlicher Verfahrensschritt im Redevelopment-Prozess ..... | 546        |
| 14.5.      | Honorierung der Projektentwicklungsleistungen .....           | 546        |
| <b>15.</b> | <b>Facility Management .....</b>                              | <b>548</b> |
| 15.1.      | Zielsetzung des Beitrags .....                                | 548        |
| 15.1.1.    | Hinführung zum „Ganzheitlichen Immobilienmanagement“ .....    | 548        |
| 15.2.      | Begriffsdefinitionen zu Facility Management .....             | 549        |
| 15.2.1.    | Definitionen zu Facility Management .....                     | 550        |
| 15.2.2.    | Abgrenzung Facility Management und Property Management .....  | 551        |
| 15.2.2.1.  | Definitionen zu Property Management .....                     | 551        |
| 15.2.2.2.  | Abgrenzung Facility Management und Property Management .....  | 551        |
| 15.3.      | Interessen und Aufgaben .....                                 | 552        |
| 15.3.1.    | Interessen der Stakeholder .....                              | 552        |
| 15.3.1.1.  | Eigentümer .....  | 552        |
| 15.3.1.2.  | Betreiber .....   | 552        |
| 15.3.1.3.  | Nutzer .....  | 553        |
| 15.3.2.    | Arten von Immobilien mit Facility-Management-Bedarf .....     | 553        |
| 15.3.3.    | Wirtschaftliche Bedeutung des Facility Management .....       | 554        |
| 15.4.      | Betreiberverantwortung .....                                  | 554        |
| 15.4.1.    | Begriffe und Definitionen .....                               | 555        |
| 15.4.1.1.  | Verantwortung .....   | 555        |
| 15.4.1.2.  | Unternehmer/Arbeitgeber .....                                 | 555        |
| 15.4.1.3.  | Facility-Management-Dienstleister .....                       | 556        |
| 15.4.2.    | Gesetzliche Unternehmenspflichten .....                       | 556        |
| 15.4.2.1.  | Spezielle Betreiberpflichten im Facility Management .....     | 556        |
| 15.4.2.2.  | Gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen .....                    | 557        |
| 15.4.2.3.  | Instandhaltung .....  | 559        |
| 15.4.2.4.  | Verkehrssicherung .....                                       | 559        |
| 15.4.2.5.  | Hygiene .....   | 559        |
| 15.4.2.6.  | Gesetzlich vorgeschriebene Dokumentation .....                | 559        |
| 15.4.3.    | Pflichtenübertragung .....                                    | 559        |
| 15.4.3.1.  | Ausmaß der Pflichtenübertragung .....                         | 559        |
| 15.4.3.2.  | Aufsichts- und Überwachungspflichten .....                    | 560        |

|            |   |     |
|------------|---|-----|
| 15.4.4.    | Prozessverantwortung im Facility Management .....             | 561 |
| 15.4.4.1.  | Bedeutung .....   | 561 |
| 15.4.4.2.  | Leistungsangebot .....  | 561 |
| 15.4.5.    | Verantwortungslevel .....                                     | 561 |
| 15.4.5.1.  | Verantwortungslevel C .....                                   | 561 |
| 15.4.5.2.  | Verantwortungslevel B .....                                   | 561 |
| 15.4.5.3.  | Verantwortungslevel A .....                                   | 561 |
| 15.5.      | Erfolgsbringende Funktionen des Facility Management .....     | 562 |
| 15.5.1.    | Prozessorientierung .....                                     | 562 |
| 15.5.2.    | Lebenszyklusbetrachtung .....                                 | 562 |
| 15.5.3.    | Kosten-Nutzen-Betrachtung .....                               | 563 |
| 15.5.4.    | Methoden und Werkzeuge .....                                  | 563 |
| 15.5.5.    | Computer Aided Facility Management System .....               | 563 |
| 15.5.5.1.  | Begriffsdefinition .....                                      | 563 |
| 15.5.5.2.  | Prozessunterstützung .....                                    | 564 |
| 15.5.5.3.  | Integration in die bestehende Systemlandschaft .....          | 564 |
| 15.5.5.4.  | CAFM-Funktionalität/Facility-Management-<br>Module .....      | 565 |
| 15.5.6.    | Kontinuierliche Verbesserung .....                            | 565 |
| 15.5.7.    | Management von Verträgen mit langer Laufzeit .....            | 566 |
| 15.5.7.1.  | Vertragsführung und -verantwortung .....                      | 566 |
| 15.5.7.2.  | Vertragsbündelung .....                                       | 566 |
| 15.5.7.3.  | Outsourcing .....   | 567 |
| 15.5.8.    | Gestaltung von FM-Serviceverträgen .....                      | 567 |
| 15.5.9.    | Kundenorientierung .....                                      | 567 |
| 15.6.      | Leistungsbild des Facility Management .....                   | 568 |
| 15.6.1.    | Objekt managen .....  | 569 |
| 15.6.1.1.  | Objektbetrieb und -steuerung .....                            | 569 |
| 15.6.1.2.  | Objektstrategie festlegen .....                               | 569 |
| 15.6.1.3.  | Instandhaltungsstrategie festlegen .....                      | 570 |
| 15.6.1.4.  | Umweltstrategie festlegen .....                               | 570 |
| 15.6.1.5.  | Strategisches Flächenmanagement durchführen .....             | 570 |
| 15.6.1.6.  | Betriebsführung planen und steuern .....                      | 570 |
| 15.6.1.7.  | Technische Standards und Service Levels festlegen ...         | 571 |
| 15.6.1.8.  | Kosten-, Budgetplanung durchführen .....                      | 571 |
| 15.6.1.9.  | Betreiberverantwortung am Standort<br>wahrnehmen .....        | 572 |
| 15.6.1.10. | Investitionsprogramm rollierend erstellen/<br>abstimmen ..... | 572 |
| 15.6.1.11. | Auftragsmanagement wahrnehmen .....                           | 572 |
| 15.6.1.12. | Reporting/Controlling .....                                   | 572 |

|             |  |     |
|-------------|--|-----|
| 15.6.2.     | Einsatz von geeigneten EDV-Systemen zur<br>Objektbewirtschaftung .....               | 573 |
| 15.6.2.1.   | Bereitstellung von FM-Tools .....  | 573 |
| 15.6.2.2.   | Laufende Bereitstellung und Pflege der im System<br>vorgehaltenen Daten .....        | 573 |
| 15.6.2.3.   | Service- und Rufzentrale/Helpdesk .....  | 573 |
| 15.6.2.4.   | Dokumentationen pflegen .....  | 573 |
| 15.6.3.     | Qualitätsmanagement .....  | 575 |
| 15.6.3.1.   | Beschwerdemanagement durchführen .....   | 575 |
| 15.6.4.     | Arbeitssicherheit .....  | 575 |
| 15.6.4.1.   | Einhaltung einschlägiger Vorschriften<br>überwachen .....                            | 575 |
| 15.6.4.2.   | Räumungs- und Evakuierungsübungen<br>durchführen .....                               | 575 |
| 15.6.4.3.   | Betriebsanweisungen erstellen und überwachen .....                                   | 575 |
| 15.6.4.4.   | Arbeitssicherheit organisieren .....   | 576 |
| 15.6.4.5.   | Stellung des technischen Sicherheitsbeauftragten<br>(TSB) .....                      | 576 |
| 15.6.4.6.   | Stellung von Brandschutzbeauftragten (BSB) .....                                     | 576 |
| 15.6.4.7.   | Stellung von Aufzugswarten .....   | 578 |
| 15.6.5.     | Flächenmanagement .....  | 578 |
| 15.6.5.1.   | Flächendokumentation .....   | 578 |
| 15.6.5.2.   | Flächenanalyse und -controlling .....  | 578 |
| 15.6.5.3.   | Flächenbedarfsplanung .....  | 578 |
| 15.6.5.4.   | Flächenbelegungsplanung .....  | 579 |
| 15.6.6.     | Objekt betreiben .....   | 579 |
| 15.6.6.1.   | Energiemanagement und -controlling .....   | 579 |
| 15.6.6.1.1. | Datenerfassung und -analyse .....  | 580 |
| 15.6.6.1.2. | Marktbeobachtung .....   | 580 |
| 15.6.6.1.3. | Überprüfung der Vertragsbedingungen .....  | 580 |
| 15.6.6.1.4. | Erstellung Energiekonzepte und Handlungs-<br>empfehlungen .....                      | 580 |
| 15.6.6.1.5. | Initiierung der Umsetzung der Handlungs-<br>empfehlung (Optimierungsmaßnahmen) ..... | 580 |
| 15.6.6.2.   | Betriebliche Dokumentation .....   | 581 |
| 15.6.6.2.1. | Bestandsdokumentation .....  | 581 |
| 15.6.6.2.2. | Auswertungen zur Dokumentation .....   | 586 |
| 15.7.       | Entwicklung und Ausblick .....   | 587 |
| 15.7.1.     | Entwicklungstendenzen im Facility Management ...                                     | 587 |
| 15.8.       | Normen und Richtlinien im Facility Management .....                                  | 587 |
| 15.8.1.     | Verbände im Facility Management .....  | 589 |

|  |     |
|--|-----|
| <b>16. DSGVO für Hausverwaltungen</b> .....  | 590 |
| 16.1. Einleitung .....   | 590 |
| 16.1.1. Hausverwaltung .....   | 591 |
| 16.2. Begriffserklärungen .....  | 591 |
| 16.2.1. Personenbezogene Daten .....   | 591 |
| 16.2.2. Besondere Kategorien von personenbezogenen<br>Daten (sensible Daten) ..... | 591 |
| 16.2.3. Verantwortliche .....  | 592 |
| 16.2.3.1. Gemeinsame Verantwortliche .....   | 592 |
| 16.2.4. Auftragsverarbeiter .....  | 592 |
| 16.2.5. Vereinbarung zwischen Verantwortlichem und<br>Auftragsverarbeiter .....    | 593 |
| 16.3. Datenerhebung und Datenverarbeitung .....                                    | 593 |
| 16.3.1. Informationspflicht des Verantwortlichen .....                             | 594 |
| 16.3.2. Datenschutzinformation für Mieter .....                                    | 595 |
| 16.3.3. Grundsätze für die Verarbeitung von personen-<br>bezogenen Daten .....     | 595 |
| 16.3.4. Pseudonymisierung der Daten .....  | 595 |
| 16.3.4.1. Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten .....                           | 596 |
| 16.3.4.2. Verarbeitungsverzeichnis .....   | 596 |
| 16.3.5. Auskunftsrecht .....   | 596 |
| 16.3.5.1. Auskunftserteilung .....   | 597 |
| 16.3.6. Löschung .....   | 597 |
| 16.3.7. Ablehnung einer Löschung .....   | 597 |
| 16.3.8. Verletzung des Schutzes .....  | 598 |
| 16.3.9. Ausmaß der Strafen .....   | 598 |
| 16.4. Datenschutz-Folgenabschätzung .....  | 599 |
| 16.5. Datenschutzbeauftragter (DBA) .....  | 600 |
| 16.6. Datenschutz-Deregulierungsgesetz .....                                       | 600 |
| 16.7. Technische und Organisatorische Maßnahmen .....                              | 601 |
| 16.7.1. Zugangskontrolle .....   | 601 |
| 16.7.2. Wiederherstellung .....  | 602 |
| 16.7.3. Internetauftritt .....   | 602 |
| 16.8. Datenübermittlung an Drittländer .....                                       | 604 |
| <b>17. Althausanierung</b> .....   | 605 |
| 17.1. Definition .....   | 605 |
| 17.2. Nutzungsdauer von Gebäuden .....   | 605 |
| 17.3. Unterscheidung von Instandhaltungs- und Instandsetzungs-<br>aufwand .....    | 605 |

|   |     |
|---|-----|
| 17.4. Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen im Wohnungseigentum und im MRG .....   | 606 |
| 17.4.1.    Erhaltung und Verbesserung im Vollanwendungsbereich des MRG .....  | 606 |
| 17.4.2.    Erhaltung und Verbesserung im WEG .....  | 608 |
| 17.5. Position des Immobilientreuhänders im Sanierungsverfahren ...   | 608 |
| 17.6. Position des Eigentümers im Sanierungsverfahren .....   | 608 |
| 17.7. Was sind Sanierungskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes ....  | 609 |
| 17.8. Finanzierung von Sanierungsarbeiten .....   | 609 |
| 17.8.1.    Freifinanzierte Sanierung .....  | 609 |
| 17.8.2.    Geförderte Sanierung .....   | 611 |
| 17.9. Sanierungsarten .....   | 612 |
| 17.9.1.    Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen im Rahmen der Erhöhung der Hauptmietzinse gem § 18 MRG (§§ 18, 18a, und 19 MRG) .....             | 612 |
| 17.9.1.1.  Verfahrensablauf .....   | 614 |
| 17.9.2.    Durchführung auch von Verbesserungsmaßnahmen im Rahmen der Erhöhung der Hauptmietzinse gem § 18 MRG (§§ 18, 18a, 18b und 19 MRG) ..... | 615 |
| 17.9.3.    Sockelsanierung .....  | 617 |
| 17.9.4.    Dachgeschoßausbau und Zubau von Wohnungen ....   | 620 |
| 17.9.5.    THEWOSAN-Sanierung .....   | 620 |
| 17.9.5.1.  Umfassende thermisch-energetische Sanierung .....  | 621 |
| 17.9.5.2.  Deltaförderung .....   | 622 |
| 17.9.5.3.  Einzelbauteilsanierung .....   | 623 |
| Anhang 1:  Muster – Vereinbarung über gemeinsame Datenverarbeitung .....  | 625 |
| Anhang 2:  Muster – Datenschutzinformation für Mieter .....   | 633 |
| Anhang 3:  Muster – Verarbeitungsverzeichnis .....  | 635 |
| Anhang 4:  Muster – Auskunft nach Art 15 Datenschutzgrundverordnung .....   | 647 |
| Anhang 5:  Musterschreiben – Ablehnung der Löschung .....   | 649 |
| Stichwortverzeichnis .....  | 651 |