

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	III
Musterverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Literaturverzeichnis	XVII
I. Einführung in die Immobilienverwaltung	1
A. Entstehung des Berufsbildes	1
B. Stellenwert des Wohnens	1
C. Rechtsbereiche rund um die Immobilienverwaltung	2
D. Tätigkeitsbereiche des Immobilienverwalters	2
1. Kaufmännische Immobilienverwaltung	3
2. Technische Immobilienverwaltung	3
3. Rechtliche Immobilienverwaltung	3
4. Infrastrukturelle Immobilienverwaltung	3
E. Grundsätze der Immobilienverwaltung	4
II. Einführung in das Grundbuchsrecht	5
A. Zweck des Grundbuchs	5
B. Form des Grundbuchs	6
1. Hauptbuch	6
2. Urkundensammlung	9
3. Hilfseinrichtungen	9
C. Arten der grundbücherlichen Eintragung	9
1. Einverleibung	9
2. Vormerkung	10
3. Anmerkung	11
4. Ersichtlichmachung	11
5. Ab- und Zuschreibung	11
III. Wichtiges zum Mietrechtsgesetz	13
A. Allgemeines	13
B. Mietvertrag	14
C. Vergebührung von Mietverträgen bis 11. November 2017	15
D. Befreiung von der Vergebührung für Wohnungsmietverträge ab 11. November 2017	15

E. Mietzinsbildung	16
1. Freier Mietzins	16
2. Angemessener Mietzins § 16 Abs 1 MRG	16
3. Richtwertmietzins	17
4. Kategoriemietzins	18
F. Wertsicherung der Miete	19
G. Fälligkeit der Miete	20
H. Erhaltungspflichten des Vermieters	20
I. Erhaltungspflichten des Mieters	22
J. Investitionsersatz	22
K. Rückstellung einer Mietwohnung	23
L. Mietverwaltung	25
M. Schlichtungsstelle	27
 IV. Das Nutzwertgutachten und der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag ...	29
A. Nutzwertgutachten	29
B. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag	30
 V. Wichtiges zum Wohnungseigentumsgesetz	33
A. Verortung	33
B. Allgemeines	33
C. Besonderheiten	35
1. Eigentümergemeinschaft	35
2. Nutzwert	35
3. Eigentümerpartnerschaft	36
4. Der vorläufige Verwalter	36
5. Der Eigentümervertreter	36
 VI. Verwaltung vs Verfügung	39
A. Angelegenheiten der Verwaltung	39
B. Verfügungshandlungen	40
1. Verfügungshandlungen der EigG	40
2. Verfügungshandlungen des einzelnen Wohnungseigentümers	40
C. Fazit	42
 VII. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	43
A. Gesetzliche Grundlagen	46
B. Wichtige Daten für den Verwalter – 30.6., 30.9., 31.12.	48
 VIII. Die Haftung des Immobilienverwalters	51
A. Haftungsbestimmungen	51
B. Haftungsfälle des Immobilienverwalters	53
C. Vermögensschadenhaftpflichtversicherung	54

IX.	Qualität in der Immobilienverwaltung	55
	A. Qualität in der Dienstleistung	55
	B. Das ÖQA Gütezeichen Hausverwaltung	56
	C. Qualitätsmerkmale von morgen	57
X.	Die Jahresabrechnung und ihre Kostenarten in der Immobilienverwaltung	59
	A. Bewirtschaftungskosten/Betriebskosten	60
	1. Betriebskosten MRG	60
	a) Allgemeines	60
	b) Keine Betriebskosten im MRG	61
	c) Umlage der Betriebskosten – MRG	61
	d) Vorlage der Betriebskostenabrechnung	61
	2. Bewirtschaftungskosten WEG	62
	a) Allgemeines	62
	b) Umlage der Bewirtschaftungskosten – WEG	63
	c) Vorlage der Bewirtschaftungskostenabrechnung	63
	3. Betriebskosten optimieren	64
	4. Beeinflussbarkeit von Bewirtschaftungskosten	67
	5. Einsparpotentiale bzw Fehlerquellen in der Betriebskostenabrechnung	68
	6. Einspruchsfrist Betriebskostenabrechnung	68
	B. Heizkosten und Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG)	69
	1. Allgemeines	69
	2. Verbrauchsermittlung mittels Zähler	71
	3. Einspruchsfrist Heizkostenabrechnung	71
	4. ÖNORM M 5930	71
	C. Instandhaltungskosten gem WEG	71
	D. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) gem WGG	72
	E. ÖNORM A 4000	73
XI.	Die Eigentümerversammlung	75
	A. Einberufung der Versammlung	75
	B. Zweck und Kultur der Versammlung	78
	C. Vorbereitung auf die Versammlung	79
	D. Aufbau und Ablauf der Versammlung	81
	E. Umgang mit Störungen während der Versammlung	82
	1. Frage bzw Gegenfrage als stärkste Waffe	83
	2. Richtiges Reagieren auf Killerphrasen	83
	F. Niederschrift bzw Protokoll	83
XII.	Willensbildung – Beschlussfassung und Vereinbarung sämtlicher Eigentümer	85
	A. Allgemeines zur Willensbildung	85
	B. Beschlussfassung	85

1. Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung gem § 28 WEG	86
2. Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung gem § 29 WEG	87
3. Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung gem §§ 834 f ABGB ..	90
4. Fazit Beschlussfassung der dreigeteilten Verwaltung	91
C. Fehlerquelle – Nachfrist	92
D. Beschlüsse mit 2/3-Mehrheit	93
E. Vereinbarung sämtlicher Eigentümer	93
1. Benützungsregelung gem § 17 WEG	95
2. Gemeinschaftsordnung gem § 26 WEG	96
3. Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 Abs 2 WEG	97
4. Verteilung der Erträge gem § 33 WEG	97
5. Abweichende Abrechnungsperiode gem § 34 WEG	97
XIII. Die Anfechtung eines Beschlusses	99
A. Allgemeines	99
B. Anfechtungsgründe	100
1. Anfechtungsgründe gem § 24 Abs 6 WEG	100
2. Anfechtungsgründe gem § 29 Abs 1 bis 4 WEG	100
C. Fristen der Beschlussanfechtung	101
1. Anfechtungsfrist ein Monat	102
2. Anfechtungsfrist drei Monate	102
3. Anfechtungsfrist sechs Monate	102
4. Unbefristete Beschlussanfechtung	102
5. Die Anfechtungsfristen im WEG auf einen Blick	103
D. Besonderheiten	103
1. Fehlende Beschlussfassung	103
2. Falsche Beschlussfassung	104
E. Minderheitsrechte	104
1. Allgemeine Minderheitsrechte	105
2. Minderheitsrechte gegenüber dem Mehrheitseigentümer	105
XIV. Die Verwaltungsübernahme	107
A. Gründe für die Übernahme der Verwaltung	107
1. Verwaltungsübernahme eines Neubauprojekts	107
2. Übernahme einer Fremdverwaltung	108
a) Kündigung des bisherigen Verwalters	108
b) Übergangsphase – Übernahme der Unterlagen	108
B. Unterlagen für die Verwaltungsübernahme	109
XV. Verwaltungsvollmacht und Verwaltungsvertrag	111
A. Allgemeines	111
B. Verwaltungsvollmacht	112
C. Verwaltungsvertrag	112
D. Verwaltungshonorar	119

XVI. Die Hausordnung	121
A. Zweck und Aufgabe	121
B. Gesetzliche Grundlage	121
C. Unzulässige Bestandteile	121
D. Inhalte der Hausordnung	122
XVII. Information und Kommunikation mit dem Kunden	125
A. Allgemeines	126
B. Kundenkontakt- und Beschwerdemanagement	127
1. Aktives Zuhören	127
2. Aktiv auf den Kunden zugehen	128
3. Kunden ernst nehmen und Wertschätzung entgegenbringen	128
C. Elektronisches Kundenbeziehungsmanagement	128
D. Fazit	128
XVIII. Marketing in der Immobilienverwaltung	131
A. Immobilienmarketing	131
B. Spezialfall – Immobilienverwaltung	131
1. Bestandserhaltendes Marketing	132
2. Bestandserweiterndes Marketing	132
3. Möglichkeiten des Immobilienmarketings	133
a) Das Schaufenster / die Vitrinen / die Werbestele	133
b) Netzwerke bilden	133
c) Internet und social media	133
d) Veranstaltungen und Sponsoring	134
4. USP – Unique Selling Proposition	134
5. Kundenorientierung	135
6. Innovation als Angebotsprinzip	135
XIX. Interessenvertretungen in der Immobilienbranche	137
A. Gesetzliche Interessenvertretung	137
1. Bundeswirtschaftskammer (Pflichtmitgliedschaft)	137
a) Allgemeines	137
b) Immobiliencard	137
2. GBV – Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband	139
B. Freiwillige Interessenvertretungen	139
1. Nationale Vereinigungen	139
a) Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI)	139
b) Weitere Organisationen	139
2. Internationale Organisationen	140
XX. Hausbetreuungstätigkeit	141
A. Hausmeistertätigkeiten	141
B. Reinigungstätigkeiten	147
1. Allgemeines	147

2. Wer führt welche Tätigkeit aus?	151
a) Die EigG organisiert dies in Eigenregie	151
b) Die Privatperson im Anstellungsverhältnis	151
c) Ein fix angestellter Hausmeister bzw Hausbetreuer nach dem Hausbesorgengesetz	152
d) Eine Hausbetreuungsfirma	152
C. Wertbeständigkeit des Hausbetreuungsentgeltes	152
XXI. Aus- und Weiterbildung für Mitarbeiter in der Immobilienverwaltung ..	155
A. Lehrberuf Immobilienkaufmann	155
B. Immobilienverwalterassistent ONR 43002-1	155
C. Befähigungsnachweis für das Immobilienmakler-, Immobilienverwalter- und Bauträgergewerbe	155
D. Ausbildungsstätten auf Hochschulebene	155
1. Technische Universität Wien	155
2. Fachhochschule Kufstein	156
3. Fachhochschule Wien Studiengänge an der WK	156
4. Fachhochschule Wiener Neustadt	156
5. Privatuniversität Schloss Seeburg	156
E. Postgraduale Ausbildungsstätten	156
1. Donau-Universität Krems	156
2. Technische Universität Wien	156
3. Diverse MBA- und MSc-Studienanbieter	157
F. Branchenrelevante Seminaranbieter	157
1. AIW – Akademie für die Immobilienwirtschaft	157
2. ARS – Akademie für Recht, Steuern & Wirtschaft	157
3. GBV Bildungsakademie Salzburg	157
4. ÖVI Immobilienakademie	157
5. WPA – Wohnen Plus Akademie	158
6. Manz Rechtsakademie	158
XXII. Gestern – Heute – Morgen in der Immobilienverwaltung	159
XXIII. Grundzüge der Wohnungsgemeinnützigkeit in Österreich	161
A. Wesentliche Grundsätze des WGG	161
B. Leistbares Wohnen	162
C. Rechtsformen und Entwicklung	162
D. Einmal WGG – immer WGG	163
XXIV. Instandhaltung von Bestandgebäuden	165
A. Lebensdauer von Bauteilen	165
B. Instandhaltungsstrategien	166
C. Exkurs: ÖNORM B 1300	167
Stichwortverzeichnis	169

Musterverzeichnis

Muster 1	Mietverwaltungsauftrag	26
Muster 2	Begehungsprotokoll	44
Muster 3	Prozessabbildung Schadensabwicklung	58
Muster 4	Checkliste – Qualität Neubauobjekte	65
Muster 5	Erklärung HeizKG	70
Muster 6	Einladung und Vollmacht zur Eigentümerversammlung	76
Muster 7	Checkliste zur Versammlung	80
Muster 8	10 Tipps zur souveränen Leitung von Hausversammlungen	81
Muster 9	Beschlussfassung	88
Muster 10	Ergebnis der Beschlussfassung	89
Muster 11	Beispiel für eine Vereinbarung sämtlicher Eigentümer (Fenstererhaltung)	94
Muster 12	Benützungsregelung	95
Muster 13	Willensbildung im Wohnungseigentumsgesetz	98
Muster 14	Beschlussanfechtung	103
Muster 15	Lebenszyklus von Immobilien	107
Muster 16	Checkliste Übergabe	110
Muster 17	Hausverwaltungsvertrag	113
Muster 18	Hausordnung	123
Muster 19	Informationsaushang	125
Muster 20	Kontakte Fachgruppengeschäftsführer	138
Muster 21	Leistungsverzeichnis Hausbetreuung	142
Muster 22	Leistungsverzeichnis Hausreinigung	147