

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	5
Inhaltsverzeichnis .....	9
Abkürzungsverzeichnis .....	29
Verzeichnis der Autorinnen und Autoren .....	31
<b>1. Grundlagen</b> .....	<b>35</b>
1.1. Von der Ethik des Immobilienreuhandberufes .....	35
1.1.1. Einleitung .....	35
1.1.2. Begriff .....	35
1.1.3. Die Herausbildung von Standes- und Verbandsregeln .....	36
1.1.4. Die Bedeutung der Werte .....	38
1.1.4.1. Der Homo Oeconomicus auf dem Weg in die Zukunft .....	38
1.1.4.2. Welche Werte kennen wir? .....	40
1.1.5. Von der Führung auf Basis von Werten .....	42
1.1.5.1. Der Umgang mit Korruption .....	43
1.1.5.2. Ehrlich zu Ehrlich .....	44
1.1.5.3. Von der Verschmelzung verschiedener Unternehmenskulturen .....	45
1.1.6. Conclusio .....	46
1.2. Rechte und Pflichten des Hausverwalters .....	48
1.2.1. Pflichtenkatalog .....	48
1.2.1.1. Der „Bevollmächtigtungsvertrag“ nach ABGB ...	48
1.2.1.2. Die Verwaltungsbestimmungen des WEG als lex specialis .....	52
1.2.2. Honorar .....	54
1.2.2.1. Widerruf der Honorarrichtlinien mit Stichtag 31. Dezember 2005 .....	54
1.2.2.2. Pauschalhonorar versus „Stunden- honorar“ .....	54
1.3. Die Haftung des Hausverwalters .....	55
1.3.1. Allgemeines .....	55
1.3.2. Wem gegenüber haftet der Hausverwalter? .....	56
1.3.2.1. Zivilrechtliche Haftung .....	56
1.3.2.2. Strafrechtliche Haftung .....	57
1.3.3. Wofür haftet der Hausverwalter? .....	57
1.3.3.1. Haftungsfälle .....	58
1.3.3.2. Die Haftung für Gebäudesicherheit .....	59
1.3.3.2.1. Der „Stand der Technik“ als Haftungsmaßstab .....	59

	1.3.3.2.2. Vertragshaftung .....	59
	1.3.3.2.3. Allgemeine Verkehrssicherungspflicht.....	61
	1.3.4. Haftungsausschluss .....	61
	1.3.5. Absicherungen .....	62
	1.3.5.1. Gesetzliche Vermögensschadenhaftpflichtversicherung .....	62
	1.3.5.2. Freiwillige Versicherungen.....	62
1.4.	Der Immobilienverwaltungsvertrag .....	63
1.4.1.	Verwalterbestellung und Auflösung des Verwaltungsvertrages nach ABGB .....	63
	1.4.1.1. Die Bestellung des Verwalters.....	63
	1.4.1.2. Die Auflösung des Verwaltungsvertrages.....	63
1.4.2.	Verwalterbestellung und Auflösung des Verwaltungsvertrages nach WEG .....	64
	1.4.2.1. Die Bestellung des Verwalters.....	64
	1.4.2.2. Die Auflösung des Verwaltungsvertrages.....	64
1.4.3.	Vertragsgestaltung .....	64
1.5.	Die Vollmacht.....	66
1.6.	Vertragspraxis in der Hausverwaltung.....	67
1.6.1.	Mietvertrag.....	67
1.6.2.	Mietvertragserstellung .....	67
1.6.3.	Mietzinsbildung .....	68
	1.6.3.1. Der freie Mietzins .....	68
	1.6.3.2. Der angemessene Hauptmietzins .....	69
	1.6.3.3. Der Richtwertmietzins .....	69
	1.6.3.4. Der Kategorie-D-Mietzins .....	70
1.6.4.	Befristungsmöglichkeiten .....	70
1.6.5.	Vertragsmuster .....	70
	1.6.5.1. Geschäftsraummiete.....	73
	1.6.5.2. Angemessener Hauptmietzins.....	78
	1.6.5.3. Richtwert.....	83
	1.6.5.4. Kategorie-D-Mietzins .....	88
1.6.6.	Zusatzvereinbarungen zum Mietvertrag (Ergänzung Punkt „sonstige Vereinbarungen“)	92
1.6.7.	Kautions.....	92
	1.6.7.1. Höhe der Kautions.....	92
	1.6.7.2. Verzinsung und Rückzahlung der Kautions.....	93
1.6.8.	Vergebührung.....	93
	1.6.8.1. Allgemeine Bestimmungen.....	93

1.6.8.2.	Bestimmungen bezüglich Wohnungsmietverträge .....	94
1.6.8.3.	Zusätze, Nachträge.....	94
1.6.8.4.	Wichtigste Gebührenbefreiungen .....	94
1.6.8.5.	Aufzeichnungen .....	95
1.6.8.6.	Kosten des Mietvertrages.....	95
1.6.9.	Vertragsmanagement .....	96
1.6.9.1.	Gesetzlich normierte Mieterhöhungstatbestände.....	96
1.6.9.2.	Indexierung .....	98
1.7.	Wahl der richtigen Hausverwaltung .....	98
1.7.1.	Hauptkriterium Preis .....	99
1.7.2.	Checkliste zur „Wahl der richtigen Hausverwaltung“ .....	99
1.7.2.1.	Allgemeine Fragen .....	99
1.7.2.2.	Fragen Alleineigentum und Miteigentum .....	101
1.7.2.3.	Fragen Wohnungseigentum .....	101
1.7.3.	Checkliste zur „Entscheidung der Verwaltungsübernahme“ .....	101
1.7.3.1.	Allgemeine Fragen .....	102
1.7.3.2.	Fragen Alleineigentum und Miteigentum .....	102
1.7.3.3.	Fragen Wohnungseigentum .....	102
1.8.	Neue Immobilienmakler-Verordnung: Kürzung der Mieterhöchstprovision bei Wohnungs- und Einfamilienhausmieten .....	103
<b>2.</b>	<b>Der Leistungskatalog</b> .....	<b>109</b>
2.1.	Allgemeine (infrastrukturelle) Verwaltungstätigkeit .....	110
2.2.	Kaufmännische Verwaltungstätigkeit .....	113
2.2.1.	Ausarbeitung der Grundlagen der Verrechnung auf Basis der bestehenden Bestandsverträge und gesetzlichen Bestimmungen.....	113
2.2.2.	Laufende Durchführung der Verrechnung für den Auftraggeber .....	114
2.2.3.	Abrechnung mit dem Auftraggeber bzw den Auftraggebern .....	114
2.2.4.	Umsatzerfassung und Umsatzauswertung samt Reporting ..	115
2.2.5.	Hausbesorgerabrechnung .....	115
2.3.	Technische Verwaltungstätigkeit .....	115
2.3.1.	MRG – Erhaltung, Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudes.....	115
2.3.2.	WEG – Erhaltung, Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudes.....	115
2.3.3.	Organisation und Überwachung der haustechnischen Betreuung .....	116

2.4.	Bewirtschaftung und Ertragsoptimierung .....	116
2.5.	Gesondert zu honorierende Zusatzleistungen .....	117
2.5.1.	Objektreorganisation .....	118
2.5.1.1.	Ist-Analyse .....	118
2.5.1.2.	Formulierung des Sollzustandes .....	119
<b>3.</b>	<b>Die organisatorischen Rahmenbedingungen</b> .....	<b>121</b>
3.1.	System der betrieblichen Ziele .....	121
3.2.	Organisation der Führungsspitze .....	123
3.3.	Führungsinstrumente .....	124
3.3.1.	Führung von Menschen .....	124
3.3.2.	Führung als strukturelle Aufgabe .....	125
3.4.	Führungsprinzipien und Managementmethoden .....	126
3.5.	Planung und Entscheidung .....	128
3.6.	Aufbauorganisation .....	131
3.6.1.	Aufgabenanalyse .....	131
3.6.2.	Stellen- und Instanzen-Bildung .....	132
3.6.3.	Organisationssysteme .....	134
3.6.4.	Kommunikationssystem .....	135
3.7.	Ablauforganisation .....	136
3.7.1.	Organisation des Arbeitsinhalts .....	136
3.7.2.	Organisation der Arbeitszeit .....	137
3.7.3.	Organisation des Arbeitsraums .....	137
3.7.4.	Optimierungswege .....	138
3.8.	Das Interne Kontrollsystem .....	139
3.8.1.	Begriff und Aufgaben des Internen Kontrollsystems .....	139
3.8.2.	Zielsetzung und Implementierung .....	141
3.8.2.1.	Wirtschaftlichkeit und Effizienz .....	144
3.8.2.2.	Checkliste: Kontrollziele Internes Kontrollsystem .....	144
3.8.3.	Prüffelder im Bereich Hausverwaltung in der Praxis .....	145
3.8.3.1.	IKS und EDV .....	145
3.8.3.2.	IKS und Zahlungsverkehr .....	146
3.8.3.2.1.	Handkassen .....	146
3.8.3.2.2.	Bankverbindungen und Safe .....	147
3.8.3.3.	Kautionen (Sparbücher, Bankgarantien, Kautionen auf Sperrkonten) .....	147
3.8.3.4.	IKS und Einkauf bzw Beauftragung von Leistungen für Objekte .....	148
3.8.3.5.	IKS und Personal .....	149
3.8.3.6.	IKS und Berichtswesen samt internem Reporting .....	149
3.8.3.7.	IKS und Sicherheit/Kommunikation .....	149

3.8.3.8.	IKS und der Immobilientreuhandbetrieb.....	150
3.8.3.9.	Prozessablauf einer IKS-Einführung/ -Restrukturierung .....	151
3.8.4.	Ab wann wird ein IKS notwendig? .....	152
3.8.5.	Wer beurteilt die Abläufe? .....	153
3.8.6.	Chancen und Nutzen für die Öffentlichkeitsarbeit .....	153
3.8.7.	Wichtige Internationale Standards .....	153
3.9.	Personal .....	154
3.9.1.	Personalauswahl .....	155
3.9.1.1.	Stellenbeschreibung .....	156
3.9.1.2.	Anforderungsprofil .....	156
3.9.1.3.	Analyseverfahren zur Auswahl .....	157
3.9.1.4.	Bewerbungsgespräch .....	158
3.9.2.	Personaleinsatz .....	158
3.9.3.	Personalentwicklung .....	159
3.9.4.	Entlohnung .....	160
3.10.	Entwicklungstendenzen zukünftiger Organisationsformen .....	160
3.11.	Rechtsformwahl .....	162
3.11.1.	Das Einzelunternehmen .....	163
3.11.2.	Die offene Gesellschaft – OG .....	165
3.11.3.	GmbH & Co KG .....	168
3.11.4.	Vergleich GmbH & Co KG – KG .....	172
3.11.5.	Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung – GmbH .....	172
3.11.6.	Umgründung .....	178
3.11.6.1.	Verschmelzung .....	179
3.11.6.2.	Umwandlung .....	180
3.11.6.3.	Einbringung .....	183
3.11.6.4.	Zusammenschluss .....	184
3.11.6.5.	Realteilung .....	185
3.11.6.6.	Spaltung .....	186
3.11.6.7.	Sonstige Rechtsfolgen .....	187
3.12.	Controlling für Immobilienverwaltungen .....	187
3.12.1.	Funktionale und institutionelle Aspekte .....	188
3.12.2.	Einführung eines praxisorientierten Controllings .....	188
3.12.3.	Outsourcing an externe Berater .....	189
3.12.4.	Conclusio .....	189
3.13.	Grundstruktur des Benchmarking für Immobilienverwaltungen... ..	190
3.13.1.	Honorarorientierte Kennzahlen .....	190
3.13.2.	Leistungsorientierte Kennzahlen .....	191
3.13.3.	Kostenorientierte Kennzahlen .....	192
3.13.4.	Kennzahlenbaum .....	192
3.13.5.	Vorteile des Benchmarking für Immobilienverwalter .....	195

<b>4. Schlichtungsstellenverfahren/Behördenwege</b> .....	197
4.1. Das wohnrechtliche Außerstreitverfahren .....	197
4.1.1. Allgemeines .....	197
4.1.2. Verfahrensgrundsätze.....	198
4.1.3. Exkurs: Einstweiliger Mietzins im Vollenwendungsbereich des MRG .....	199
4.2. Die Schlichtungsstellen.....	200
<b>5. Liegenschaftsbewertung</b> .....	203
5.1. Allgemeines .....	203
5.1.1. Historischer Rückblick.....	203
5.1.2. Nationale und internationale Normen .....	203
5.1.3. Anwendungsbereich .....	204
5.1.3.1. LBG.....	204
5.1.3.2. Ö-NORM B 1802 – 1 / – 2 .....	204
5.1.3.2.1. Was ist eine ÖNORM?.....	205
5.1.3.2.2. Aktualität des Normenwerks .....	205
5.1.3.2.3. Sorgfaltsmaßstab gemäß Ö-NORM B 1802 .....	205
5.1.4. Markt.....	206
5.1.5. Wert – Preis.....	206
5.1.6. Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens .....	207
5.2. Wertermittlung.....	208
5.2.1. Verkehrswert .....	208
5.2.2. Wertermittlungsverfahren .....	209
5.2.3. Welches Verfahren für welche Bewertung? .....	210
5.2.4. Vergleichswert .....	210
5.2.4.1. Anwendungsfälle .....	209
5.2.4.2. Ablaufschema .....	211
5.2.5. Sachwert.....	212
5.2.5.1. Bodenwert.....	213
5.2.5.2. Bauzeitwert .....	214
5.2.5.3. Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs.....	214
5.2.5.4. Alterswertminderung .....	215
5.2.5.4.1. Technische Lebensdauer.....	215
5.2.5.4.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer .....	215
5.2.5.4.3. Gewöhnliche Lebensdauer.....	215
5.2.5.4.3.1. Lineare Wertminderung.....	218
5.2.5.4.3.2. Progressive Wertminderung – Ross'sche Formel .....	218

	5.2.5.4.3.3.	Parabolische Wertminderung .....	219
	5.2.5.4.3.4.	Grafische Gegenüberstellung der Standardwertminderungen .....	220
	5.2.5.4.3.5.	Zustandsnoten nach Heideck .....	220
	5.2.5.5.	Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes.....	221
	5.2.5.6.	Außenanlagen .....	221
	5.2.5.7.	Umsatzsteuer.....	221
	5.2.5.8.	Anwendungsfälle .....	222
	5.2.5.9.	Ablaufschema .....	222
	5.2.5.10.	Berechnungsbeispiel .....	223
5.2.6.	Ertragswert .....		224
	5.2.6.1.	Liegenschaftszinssatz.....	225
	5.2.6.2.	Renditedefinitionen.....	229
		5.2.6.2.1. Anfangsrendite.....	229
		5.2.6.2.2. Objekt-Rendite.....	230
		5.2.6.2.3. Investment-Rendite.....	230
	5.2.6.3.	Anwendungsfälle .....	232
	5.2.6.4.	Ablaufschema .....	233
	5.2.6.5.	Vervielfältiger – Rolle des Bodenwertes .....	234
	5.2.6.6.	Berechnungsbeispiel – Ertragswertverfahren .....	236
	5.2.6.7.	Berechnungsbeispiel – vereinfachtes Ertragswertverfahren .....	236
	5.2.6.8.	Bewertung von Liegenschaftsanteilen .....	237
5.2.7.	DCF – Discounted-Cash-Flow-Verfahren .....		238
	5.2.7.1.	Anwendungsbereich.....	239
5.3.	Finanzmathematische Grundformeln nachschüssige Zahlungsweise .....		239
	5.3.1.	Zinsfaktor .....	239
	5.3.2.	Kapitalendwert .....	239
	5.3.3.	Kapitalbarwert.....	240
	5.3.4.	Rentenendwert .....	240
	5.3.5.	Rentenbarwert .....	240
	5.3.6.	Ewige Rente .....	240
	5.3.7.	Annuität.....	240
	5.3.8.	Wechselbeziehung zwischen den Faktoren (nachschüssige Zahlungsweise) .....	241

<b>6. Immobiliencontrolling und -benchmarking für Immobilienunternehmen</b> .....	243
6.1. Immobiliencontrolling .....	243
6.1.1. Einführung und Einordnung.....	243
6.1.1.1. Der idealtypische Aufgabenkatalog des Controllerns.....	244
6.1.2. Ziele .....	245
6.1.3. Abgrenzung strategisches vs operatives Controlling .....	246
6.1.4. Zielausrichtung und Implementierungsgrad .....	248
6.1.5. Ablauf eines lebenszyklusorientierten Immobiliencontrolling .....	249
6.2. Immobilienkostenrechnung.....	251
6.2.1. Erfolgsgrößen des Rechnungswesens .....	251
6.2.2. Implementierung einer Kostenrechnung .....	252
6.2.3. Überleitung des Aufwandes in Kosten.....	253
6.2.4. Zusammenhang der einzelnen Komponenten .....	254
6.2.5. Grundprinzipien der Kostenrechnung.....	255
6.2.6. Kostenartenrechnung und Abgrenzung zum Produktionsbetrieb.....	256
6.2.7. Kostenstellenrechnung.....	257
6.2.8. Kostenträgerrechnung .....	258
6.2.9. Divisionskalkulation .....	258
6.2.10. Kostenträgererfolgsrechnung.....	259
6.2.11. Deckungsbeitragsrechnung .....	260
6.2.12. Abgrenzung Vollkosten- vs Teilkostenrechnung.....	264
6.2.13. Kostenplanung und Kostenkontrolle.....	264
6.3. Shareholder Value.....	265
6.4. Owner-Value-Ansatz .....	266
6.5. Kennzahlen .....	268
6.6. Immobilienbenchmarking.....	273
6.6.1. Ausgangssituation .....	274
6.6.2. Erwartungen an ein Immobilienbenchmarking.....	275
6.6.3. Arten von Benchmarking .....	276
6.6.4. Der Benchmarking-Zyklus.....	278
<b>7. Rechnungswesen in der Hausverwaltung</b> .....	283
7.1. Organisation der Buchhaltung .....	283
7.1.1. Buchhaltung und Bewirtschaftungsabrechnungen im Hausverwaltungsbetrieb.....	283
7.1.2. Einführung, Begriffe, Zweck, Grundsätze .....	285
7.1.3. Begriffe .....	285
7.1.4. Effiziente Wege zur Gestaltung der Treuhandbuchhaltung...	286

7.1.4.1.	Organisation der Buchhaltung .....	286
7.1.4.1.1.	Belegaufbereitung .....	286
7.1.4.1.2.	Belegverarbeitung und -kontierung ...	287
7.1.4.1.3.	Belegablage .....	288
7.1.4.2.	Rechtsgrundlagen .....	289
7.1.4.2.1.	Allgemeine Vorschriften .....	289
7.1.4.2.2.	Buchführungspflicht .....	289
7.1.4.2.3.	Rechnungslegungsgrenzen und -pflichten .....	289
7.1.4.2.4.	GoB – handelsrechtlich – steuerlich ..	289
7.1.4.2.5.	GoEDVB .....	290
7.1.5.	Die Bestandteile der Abrechnungen .....	291
7.1.5.1.	Rechtliche Grundlagen .....	291
7.1.5.2.	Bewirtschaftungskosten (WEG) .....	292
7.1.5.3.	Instandhaltung, Instandsetzung und Herstellung ..	293
7.1.5.3.1.	Instandhaltung .....	293
7.1.5.3.2.	Instandsetzung .....	293
7.1.5.3.3.	Herstellung .....	293
7.1.5.4.	Kostenverteilung .....	293
7.1.5.4.1.	Vollanwendungsbereich .....	293
7.1.5.5.	Abrechnung .....	294
7.1.5.6.	Auslagen für Verwaltung – § 22 MRG .....	295
7.1.5.7.	Auslagen für Hausbetreuung – § 23 MRG .....	295
7.1.5.8.	Besondere Aufwendungen gemäß § 24 .....	295
7.1.5.8.1.	Kosten für die Gemeinschafts- anlagen .....	295
7.1.5.8.2.	Kosten der gemeinsamen Wärme- versorgung .....	295
7.1.5.8.3.	Grünanlagen .....	295
7.1.6.	Inhalt und Prüfung der Abrechnung .....	296
7.1.6.1.	Zusammenfassung, um eine Prüfung der Abrechnung gesichert vornehmen zu können .....	296
7.1.6.1.1.	Wichtige Abrechnungs- und Verjährungsfristen .....	297
7.2.	Einkommensteuer und Gewinnermittlung des Immobilientreu- händers .....	297
7.2.1.	Einkunftsart des Immobilientreuhänders im Überblick .....	297
7.2.2.	Die Einkunftsarten nach § 22 Z 2 und § 23 EStG .....	298
7.2.3.	Abgrenzung: Gewerbebetrieb – Vermögensverwaltung .....	300
7.2.4.	Gewinnermittlung .....	301
7.2.4.1.	Arten der Gewinnermittlung im EStG .....	301
7.2.4.2.	Unterschiede der Gewinnermittlung .....	301

7.2.4.2.1.	Betriebsvermögensvergleich nach § 4 Abs 1 EStG und Einnahmen-Ausgabenrechnung nach § 4 Abs 3 EStG .....	301
7.2.4.2.2.	Betriebsvermögensvergleich nach § 4 Abs 1 EStG und § 5 Abs 1 EStG .....	302
7.2.4.3.	Betriebsvermögensvergleich nach § 4 Abs 1 EStG .....	304
7.2.4.4.	Betriebsvermögensvergleich nach § 5 Abs 1 EStG .....	304
7.2.4.5.	Rechnungslegungspflicht .....	305
7.2.4.6.	Überschuss der Betriebseinnahmen über die Betriebsausgaben nach § 4 Abs 3 EStG .....	305
7.2.4.7.	Besteuerung nach Durchschnittssätzen gemäß § 17 EStG .....	307
7.2.4.8.	Betriebsausgabenpauschalierung („Basispauschalierung“) .....	307
7.2.4.9.	Durchschnittssätze für Gruppen von Steuerpflichtigen .....	309
7.2.5.	Steuerbegünstigung nach § 10 EStG .....	309
7.2.6.	Erhebung der Einkommensteuer .....	312
7.2.6.1.	Veranlagung .....	312
7.2.6.2.	Vorauszahlung .....	313
7.3.	Umsatzsteuer .....	314
7.3.1.	Umsatzsteuer allgemein .....	314
7.3.1.1.	Charakterisierung .....	314
7.3.1.2.	System der Umsatzsteuer .....	314
7.3.1.3.	Der Unternehmer (§ 2 UStG) .....	315
7.3.1.4.	Das Unternehmen .....	318
7.3.1.5.	Steuerbare Umsätze .....	318
7.3.1.6.	Lieferungen und sonstige Leistungen (§ 3, § 3a UStG) .....	319
7.3.1.7.	Bemessungsgrundlage (§ 4 UStG) .....	320
7.3.1.8.	Steuerbefreiungen .....	322
7.3.1.9.	Steuersätze .....	324
7.3.1.10.	Rechnungen .....	327
7.3.1.11.	Vorsteuerabzug .....	329
7.3.1.12.	Vorsteuerberichtigung .....	330
7.3.1.13.	Entstehen der Steuerschuld .....	333
7.3.1.14.	Durchführung und Fälligkeit der Besteuerung ...	334
7.3.2.	Wichtige Aspekte der Umsatzsteuer im Zusammenhang mit Immobilien .....	335

7.3.2.1.	Kleinunternehmer .....	335
7.3.2.2.	Vorsteuerabzug vor Ausführung steuerpflichtiger Umsätze.....	336
7.3.2.3.	Umsatzsteuer bei gemischter Nutzung von Gebäuden .....	336
7.3.2.4.	Sonderfälle des Vorsteuerabzuges .....	336
	7.3.2.4.1. Mietenpool.....	336
	7.3.2.4.2. Vorsteuerabzug bei anderen „Gemeinschaften“ .....	336
7.3.2.5.	Umsatzsteuer bei Verkauf, Schenkung und Aufgabe der entgeltlichen Tätigkeit.....	338
7.3.2.6.	Umsatzsteuer bei Übergang von Todes wegen...	340
7.3.2.7.	Belegaufbewahrung .....	340
7.3.2.8.	Umsatzsteuer bei Bauleistungen .....	340
	7.3.2.8.1. Grundsätze .....	340
	7.3.2.8.2. Mit einer Bauleistung beauftragter Unternehmer .....	340
	7.3.2.8.3. Unternehmer, der üblicherweise Bauleistungen erbringt.....	341
7.3.2.9.	Hausverwalter und Vermietung .....	341
	7.3.2.9.1. Rechnungsausstellung – Grundsätze .	341
	7.3.2.9.2. „Dauerrechnung“ .....	341
	7.3.2.9.3. Unechte Steuerbefreiung für Versicherungsvertreter.....	341
	7.3.2.9.4. Innergemeinschaftlicher Erwerb.....	342
	7.3.2.9.5. Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEG).....	342
	7.3.2.9.6. Umsatzsteuervoranmeldung .....	342
	7.3.2.10. Überprüfungsmöglichkeit der UID .....	343
7.4.	Steuerliche Behandlung .....	343
	7.4.1. „Erhaltung“ und „Verbesserung“ im Steuerrecht .....	343
	7.4.2. „Erhaltung“ im Steuerrecht .....	343
	7.4.3. „Herstellung“ im Steuerrecht .....	345
	7.4.4. „Erhaltung“ und „Verbesserung“ für Abfindungen gem § 10 MRG im Steuerrecht .....	347
<b>8.</b>	<b>Die Versicherung</b> .....	349
8.1.	Welche Liegenschaften sind wie zu versichern? .....	349
	8.1.1. Grund und Boden .....	349
	8.1.2. Rohbau .....	349
	8.1.2.1. Baurücklassversicherung .....	349
	8.1.3. Wohnimmobilie .....	350
	8.1.4. Gewerbeimmobilie.....	350

8.2. Vergleich – Ausschreibung.....	350
8.3. Versicherungspakete (Bündelpolizzen) .....	351
8.3.1. Wohngebäudeversicherung (WGV).....	351
8.3.2. Betriebs- und Vermögensschadenhaftpflicht- versicherung .....	354
8.3.2.1. Rahmenvertrag Wirtschaftskammer Österreich – WKO .....	355
8.3.2.2. Rahmenvertrag Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder – ÖVI Wiener Städtische Versicherung AG .....	358
8.3.2.3. Andere Versicherer .....	359
8.3.3. All-Risk-Bau-ABC.....	359
8.3.4. Geschäftsgesamtversicherung .....	362
8.3.5. Nachbarschaftsrecht .....	364
8.4. Entscheidungsmatrix/Checkliste.....	364
8.5. Wohngebäudeversicherung.....	365
8.5.1. MRG-Häuser .....	365
8.5.2. WEG-Häuser .....	366
8.5.3. Bauvereinungen im Rahmen des Wohnungsgemein- nützigkeitsgesetzes (WGG).....	366
8.6. Gewerbeberechtigung und Entgelt für Versicherungsvermittler ...	366
8.6.1. Versicherungsmakler/Berater (§§ 137 ff GewO).....	367
8.6.2. Versicherungsagent (§§ 137 ff GewO; § 43 VersVG).....	367
8.6.3. Tipgeber (§ 376 Z 18 Abs 8 GewO) .....	367
8.7. Haftung des Hausverwalters .....	368
8.7.1. Haftung gegenüber dem Eigentümer .....	368
8.7.2. Haftung gegenüber Dritten.....	368
<b>9. (Tax-)Due-Diligenceprüfung bei Immobilientransaktionen .....</b>	<b>371</b>
9.1. Einleitung.....	371
9.2. Prüfung von Immobilientransaktionen .....	371
9.2.1. Erläuterung des Begriffes.....	373
9.2.2. Zweck einer Due-Diligence-Prüfung .....	374
9.2.3. Stellung einer Due-Diligence-Prüfung im Transaktions- prozess.....	375
9.2.4. Arten einer Due-Diligence-Prüfung.....	376
9.3. Bereiche der Due-Diligence-Prüfung .....	376
9.3.1. Legal Due-Diligence .....	376
9.3.2. Financial Due-Diligence .....	377
9.3.3. Commercial Due-Diligence .....	377
9.3.4. Tax Due-Diligence .....	377
9.3.5. Technical Due-Diligence .....	377
9.3.6. Environmental Due-Diligence .....	378

9.3.7. Intellectual (Human Resources) Due-Diligence .....	378
9.3.8. Integration Risk Due-Diligence .....	379
9.4. Tax Due-Diligence.....	379
9.4.1. Steuerwirkungsanalyse.....	380
9.4.2. Ausarbeitung von Handlungsempfehlungen.....	380
9.4.3. Bestandsaufnahme der steuerlichen Situation.....	381
9.4.4. Beurteilung der Haftungs- und Risikolage.....	382
9.4.5. Einflussfaktoren auf den Kaufpreis und Kaufvertrag .....	384
9.4.6. Erarbeitung einer steueroptimalen Transaktionsstruktur ...	385
9.4.6.1. Steuerwirkungen des Transaktionsvorganges.....	385
9.4.6.2. Steuerwirkungen der Integration.....	386
9.4.6.3. Steuerwirkungen der (Weiter)Veräußerung.....	386
9.5. Ergebnis und Zusammenfassung .....	386
9.6. Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012.....	388
<b>10. Ankauf einer Hausverwaltung .....</b>	<b>399</b>
10.1. Allgemeines .....	399
10.1.1. Auswirkungen des Unternehmenskaufs.....	399
10.1.2. Risikoeinschätzung des Unternehmenskaufs per se.....	402
10.1.3. Der Kundenstock.....	402
10.1.4. Ablauf des Unternehmenskaufes .....	403
10.2. Feststellung des Unternehmenswertes .....	404
10.2.1. Subjektiver Unternehmenswert.....	406
10.2.2. Objektivierter Unternehmenswert.....	406
10.2.2.1. Bewertung des betriebsnotwendigen bzw des nicht betriebsnotwendigen Vermögens.....	407
10.2.2.2. Prognose der künftigen finanziellen Überschüsse .....	407
10.2.2.3. Kapitalisierung zukünftiger Überschüsse .....	407
10.2.2.4. Basiszinssatz & Risiko.....	408
10.2.2.5. Preissteigerung: Nominalwert vs Realwert.....	409
10.2.3. Bewertungsverfahren .....	409
10.2.3.1. Ertragswertverfahren und DCF-Verfahren .....	410
10.2.3.2. Praxisbeispiel: Bewertung eines Verwaltungs- stocks nach dem Ertragswertverfahren .....	411
10.2.3.3. DCF-Verfahren nach der Entity-Methode .....	413
10.2.3.4. Ableitung des Free Cash flow.....	413
10.2.3.5. Die Ermittlung des WACC .....	414
10.2.4. Wertschöpfungsvergleich.....	415
10.2.5. Exkurs: Fairness Opinion.....	417
10.3. Asset Deal vs Share Deal .....	417
10.3.1. Asset Deal .....	417
10.3.1.1. Steuerliche Folgen für den Erwerber .....	418

10.3.1.1.1. Grunderwerbsteuer und Eintragungs- gebühr .....	418
10.3.1.1.2. Umsatzsteuer.....	418
10.3.1.1.3. Abschreibungsbemessungs- grundlage .....	418
10.3.1.2. Steuerliche Behandlung beim Verkäufer.....	419
10.3.1.2.1. Verkauf aus dem steuerlichen Privat- vermögen .....	419
10.3.1.2.2. Verkauf aus dem steuerlichen Betriebsvermögen .....	420
10.3.2. Share Deal .....	422
10.3.2.1. Steuerliche Folgen für den Erwerber .....	422
10.3.2.1.1. Grunderwerbsteuer und Eintragungs- gebühr .....	422
10.3.2.1.2. Umsatzsteuer.....	423
10.3.2.1.3. Abschreibungsbemessungs- grundlage .....	424
10.3.2.1.4. Folgen des Erwerbs einer Kapital- gesellschaft .....	424
10.3.2.1.5. Erwerb einer Personengesellschaft....	425
10.3.2.2. Steuerliche Behandlung beim Verkäufer.....	425
10.3.2.2.1. Verkauf von Anteilen an Kapital- gesellschaften.....	425
10.3.2.2.2. Verkauf von Anteilen an Personen- gesellschaften.....	426
<b>11. Finanzierung</b> .....	429
11.1. Gewerbliche Wohnbau-/Immobilienfinanzierungen .....	429
11.1.1. Begriffsabgrenzung .....	429
11.1.2. Arten und Finanzierungsstruktur von gewerblichen Immobilieninvestments .....	430
11.1.3. Checklisten für die Vorlage von gewerblichen Immobilienprojekten bei Banken.....	431
11.1.3.1. Checkliste für Projektbetreiber .....	431
11.1.3.2. Checkliste für Projekt .....	431
11.1.3.3. Checkliste für Grundstücke (unbebaut) .....	431
11.1.3.4. Checkliste für Neubau.....	432
11.1.3.5. Checkliste für bereits bestehende Wohnimmo- bilien .....	433
11.1.3.6. Checkliste Projektkonzeption und -verwertung..	433
11.2. (Wohn-)Immobilienfinanzierungsarten für Immobilientreu- händer.....	434
11.2.1. Vorfinanzierung .....	435

11.2.2. Zwischenfinanzierung.....	435
11.2.2.1. Barvorlage/Fixtranche.....	435
11.2.2.2. Überziehungsrahmen .....	436
11.2.3. Langfristfinanzierung.....	436
11.2.3.1. Formen der Langfristfinanzierung .....	437
11.2.3.1.1. Exkurs: Pauschalratendarlehen vs Lineares Zinsendarlehen.....	439
11.2.3.2. Rahmenkredit.....	440
11.3. Konventionelle Finanzierungsinstrumente .....	441
11.3.1. Projektbezogene Finanzierung.....	441
11.3.2. Bankgarantie – Haftungsrahmen.....	443
11.3.2.1. Wesentliche Vertragsklauseln.....	444
11.4. Wohnungseigentumsanlagen und deren Finanzierungs- möglichkeiten.....	444
11.5. Vorteile bei Inanspruchnahme einer Sanierungsfinan- zierung für die Eigentümergemeinschaft .....	444
11.5.1. Abwicklung einer Eigentümergemeinschafts- Finanzierung.....	445
11.6. Alternativen zur klassischen Immobilienfinanzierung .....	450
11.6.1. Eigenkapital – Mezzaninkapital – Fremdkapital .....	450
11.6.1.1. Definition und Motive für die Anwendung von Eigen- und Fremdkapital.....	450
11.6.2. Privatinvestoren (Business Angels) .....	452
11.6.3. Mögliche Ausgangsüberlegungen eines (Immobilien-) Unternehmens, über eine Beteiligung durch Business Angels nachzudenken .....	452
11.6.4. Mögliche Ausgangsüberlegungen eines Business Angels, über eine Beteiligung an einem (Immobilien-) Unternehmen nachzudenken .....	453
11.6.5. Zusammenfassung.....	456
<b>12. Marketing und Immobilienmarketing.....</b>	<b>457</b>
12.1. Marketing als komplexes System .....	457
12.1.1. Marketingdefinition .....	458
12.1.2. Der Marketing-Mix .....	459
12.1.3. Immobilienverwaltung und Marketing (Die 7 P's) .....	461
12.1.3.1. Trends in der Dienstleistungswirtschaft .....	464
12.1.4. Die Zielgruppen .....	465
12.2. Die 4 P's im Detail .....	465
12.2.1. Das Produkt (product) .....	465
12.2.2. Die Platzierung (placement) .....	468
12.2.3. Die Kommunikationspolitik (promotion) .....	469
12.2.4. Der Preis (price) .....	472

12.2.4.1. Wie kommt es zu einem Preis? .....	473
12.2.4.2. Preispolitik als Teil des Marketing-Mix .....	476
12.3. Strategisches Marketing .....	477
12.4. Die Leistung der Verwalter ist besser als der Ruf! .....	479
12.5. Zwischennutzung und Immobilienmarketing .....	482
<b>13. Projektentwicklung und Projektmanagement</b> .....	<b>487</b>
13.1. Grundlagen und Definitionen .....	487
13.1.1. Erfolgreiche Immobilienprojekte verbinden Standort, Kapital, Projektidee und Nutzer .....	487
13.1.2. Projektentwicklung im technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmen .....	488
13.1.3. Projektentwicklung – organisierte Diskontinuität einer Liegenschaft .....	488
13.1.4. Projekt – Management – Projektmanagement .....	488
13.1.5. Bauträger .....	489
13.1.6. Hausverwalter und Projektentwickler .....	489
13.2. Der Projektentwicklungsprozess .....	490
13.2.1. Projektphasen .....	491
13.2.1.1. Projektinitiierung .....	491
13.2.1.2. Projektkonzeption .....	491
13.2.1.3. Projektkonkretisierung .....	492
13.2.1.4. Projektrealisierung .....	492
13.2.2. Leistungen .....	492
13.3. Leistungsbilder der Projektentwicklung .....	493
13.3.1. Leistungsbild Akquisition und Machbarkeitsstudie .....	493
13.3.1.1. Definition der Akquisitionsanforderungen .....	494
13.3.1.2. Akquisition .....	494
13.3.1.3. Vorprüfung, Bestandsaufnahme, Standort- analyse und Vorstudie .....	494
13.3.1.4. Machbarkeitsstudie (Feasibility study) auf Basis der Marktanalyse .....	495
13.3.1.5. Erstellen von Entscheidungsgrundlagen .....	496
13.3.2. Leistungsbild Erstellen des Nutzerbedarfsprogramms/ Programm .....	496
13.3.2.1. Anforderungen formulieren .....	497
13.3.2.2. Lösungen erarbeiten .....	498
13.3.3. Leistungsbild Projekt- und Grundstückssicherung .....	498
13.3.4. Leistungsbild Baureifentwicklung und Planung .....	499
13.3.4.1. Auftragsklarheit zu Beginn der Planung .....	499
13.3.4.2. Leistungsbilder .....	500
13.3.4.3. Planungsphasen .....	500
13.3.5. Bauprojektmanagement .....	502

13.3.5.1. Leistungsbilder.....	502
13.3.6. Projektfinanzierungsvermittlung.....	504
13.3.6.1. Performance einer Immobilieninvestition.....	504
13.3.6.2. Leistungsbilder.....	505
13.3.7. Leistungsbild Vertrieb.....	505
13.3.7.1. Marketing und PR.....	506
13.3.7.2. Erstvermietung.....	506
13.3.7.3. Verkauf an Anleger bzw Eigennutzer/ Objektverkauf.....	507
13.3.8. Übergabe und Projektabschluss.....	508
13.4. Honorierung der Projektentwicklungsleistungen.....	509
<b>14. Facility Management.....</b>	<b>511</b>
14.1. Zielsetzung des Beitrags.....	511
14.1.1. Hinführung zum „Ganzheitlichen Immobilienmanagement“..	511
14.1.2. Facility Management verstehen.....	511
14.2. Begriffsdefinitionen zu Facility Management.....	511
14.2.1. Definitionen zu Facility Management.....	512
14.2.2. Abgrenzung Facility Management und Property Management.....	513
14.2.2.1. Definitionen zu Property Management.....	513
14.2.2.2. Abgrenzung Facility Management und Property Management.....	513
14.3. Entwicklung des Facility Management.....	514
14.3.1. Ursprung des Facility Management.....	514
14.3.2. Interessen der Stakeholder.....	515
14.3.2.1. Eigentümer.....	515
14.3.2.2. Betreiber.....	515
14.3.2.3. Nutzer.....	515
14.3.3. Arten von Immobilien mit Facility-Management-Bedarf..	516
14.3.4. Wirtschaftliche Bedeutung des Facility Management.....	516
14.4. Betreiberverantwortung.....	517
14.4.1. Begriffe und Definitionen.....	517
14.4.1.1. Verantwortung.....	517
14.4.1.2. Unternehmer/Arbeitgeber.....	517
14.4.1.3. Facility-Management-Dienstleister.....	518
14.4.2. Gesetzliche Unternehmenspflichten.....	518
14.4.3. Spezielle Betreiberpflichten im Facility Management.....	518
14.4.3.1. Gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen.....	518
14.4.3.2. Instandhaltung.....	519
14.4.3.3. Verkehrssicherung.....	519
14.4.3.4. Hygiene.....	519
14.4.3.5. Gesetzlich vorgeschriebene Dokumentation.....	519

14.4.4. Pflichtenübertragung .....	519
14.4.4.1. Ausmaß der Pflichtenübertragung .....	519
14.4.4.2. Aufsichts- und Überwachungspflichten.....	520
14.4.5. Prozessverantwortung im Facility Management.....	520
14.4.5.1. Bedeutung .....	520
14.4.5.2. Leistungsangebot .....	520
14.4.6. Verantwortungslevel .....	520
14.4.6.1. Verantwortungslevel C .....	520
14.4.6.2. Verantwortungslevel B .....	521
14.4.6.3. Verantwortungslevel A .....	521
14.5. Erfolgsbringende Funktionen des Facility Management .....	521
14.5.1. Prozessorientierung.....	521
14.5.2. Lebenszyklusbetrachtung.....	522
14.5.3. Kosten-Nutzen-Betrachtung.....	522
14.5.4. Methoden und Werkzeuge .....	522
14.5.5. Computer Aided Facility Management System .....	523
14.5.5.1. Begriffsdefinition .....	523
14.5.5.2. Prozessunterstützung.....	523
14.5.5.3. Integration in die bestehende Systemlandschaft.	524
14.5.5.4. CAFM-Funktionalität/Facility-Management- Module .....	524
14.5.6. Kontinuierliche Verbesserung.....	525
14.5.7. Management von Verträgen mit langer Laufzeit .....	525
14.5.7.1. Vertragsführung und -verantwortung .....	525
14.5.7.2. Vertragsbündelung.....	526
14.5.7.3. Outsourcing.....	526
14.5.8. Gestaltung von FM-Serviceverträgen .....	526
14.5.9. Kundenorientierung .....	527
14.6. Leistungsbild des Facility Management .....	527
14.6.1. Objekt managen .....	528
14.6.1.1. Objektbetrieb und -steuerung.....	528
14.6.1.2. Objektstrategie festlegen.....	528
14.6.1.3. Instandhaltungsstrategie festlegen .....	529
14.6.1.4. Umweltstrategie festlegen.....	529
14.6.1.5. Strategisches Flächenmanagement durchführen	529
14.6.1.6. Betriebsführung planen und steuern .....	529
14.6.1.7. Technische Standards und Servicelevels festlegen .....	530
14.6.1.8. Kosten-, Budgetplanung durchführen.....	530
14.6.1.9. Betreiberverantwortung am Standort wahrnehmen.....	530

14.6.1.10. Investitionsprogramm rollierend erstellen/ abstimmen .....	531
14.6.1.11. Auftragsmanagement wahrnehmen .....	531
14.6.1.12. Reporting/Controlling.....	531
14.6.2. Einsatz von geeigneten EDV-Systemen zur Objektbewirtschaftung .....	531
14.6.2.1. Bereitstellung von FM-Tools.....	531
14.6.2.2. Laufende Bereitstellung und Pflege der im System vorgehaltenen Daten.....	532
14.6.2.3. Service- und Rufzentrale/Help Desk .....	532
14.6.2.4. Dokumentationen pflegen.....	532
14.6.3. Qualitätsmanagement.....	533
14.6.3.1. Beschwerdemanagement durchführen .....	533
14.6.4. Arbeitssicherheit .....	533
14.6.4.1. Einhaltung einschlägiger Vorschriften überwachen .....	533
14.6.4.2. Räumungs- und Evakuierungsübungen durchführen .....	534
14.6.4.3. Betriebsanweisungen erstellen und überwachen ..	534
14.6.4.4. Arbeitssicherheit organisieren .....	534
14.6.4.5. Stellung des Technischen Sicherheits- beauftragten (TSB).....	534
14.6.4.6. Stellung von Brandschutzbeauftragten (BSB)....	534
14.6.4.7. Stellung von Aufzugswarten.....	536
14.6.5. Flächenmanagement.....	536
14.6.5.1. Flächendokumentation .....	536
14.6.5.2. Flächenanalyse und -controlling .....	536
14.6.5.3. Flächenbedarfsplanung .....	536
14.6.5.4. Flächenbelegungsplanung.....	536
14.6.6. Objekt betreiben .....	537
14.6.6.1. Energiemanagement und -controlling .....	537
14.6.6.1.1. Datenerfassung und -analyse .....	537
14.6.6.1.2. Marktbeobachtung .....	538
14.6.6.1.3. Überprüfung der Vertrags- bedingungen.....	538
14.6.6.1.4. Erstellung Energiekonzepte und Handlungsempfehlungen .....	538
14.6.6.1.5. Initiierung der Umsetzung der Handlungsempfehlung (Optimierungsmaßnahmen).....	538
14.6.6.2. Betriebliche Dokumentation .....	539
14.6.6.2.1. Bestandsdokumentation.....	539

14.6.6.2.2. Auswertungen zur Dokumentation...	539
14.7. Entwicklung und Ausblick.....	539
14.7.1. Entwicklungstendenzen im Facility Management .....	539
14.8. Normen und Richtlinien im Facility Management .....	540
14.8.1. Normen im Facility Management .....	540
14.8.2. Richtlinien im Facility Management.....	540
14.8.3. Verbände im Facility Management.....	540
Literaturverzeichnis .....	541
Stichwortverzeichnis.....	547