

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	5
Geleitwort der Herausgeber .....	7
Bearbeiterverzeichnis .....	9
Abbildungsverzeichnis .....	27
Abkürzungsverzeichnis .....	33
1. Berufsbild und Standesregeln .....	35
1.1. Das Gewerbe des Immobilientreuhänders gem der österreichischen Gewerbeordnung .....	38
1.2. Das Berufsbild des Immobilienverwalters gem Bundeswirt- schaftskammer Österreich oder der Immobilienverwalter als Schnittstelle zwischen Wirtschaft, Technik und Recht .....	42
2. Verwalterpflichten und Haftung .....	49
2.1. Zum Thema .....	49
2.2. Winterdienst .....	49
2.2.1. Allgemeines zum Winterdienst .....	49
2.2.1.1. § 93 StVO .....	49
2.2.1.2. 24-Stunden-Service im Inneren der Liegen- schaft? .....	53
2.2.2. Winterdienst durch beauftragte Dienstnehmer und Unternehmer .....	55
2.2.3. Winterdienst durch Mieter oder Wohnungseigentümer..	58
2.3. Gebäudeausstattung/Stand der Technik .....	59
3. Kanzleistrukturen und Softwareeinsatz .....	65
3.1. Kanzleistrukturen .....	65
3.1.1. Referentensystem .....	65
3.1.2. Abteilungssystem .....	65
3.2. Softwareeinsatz in Immobilienverwaltungen .....	66
3.2.1. Allgemeines zur Immobilien-Software .....	68
3.2.2. Kosten der EDV-Infrastruktur .....	69
3.2.3. Dokumentenablage in der Hausverwaltung .....	69
3.2.4. Sicherheit der EDV-Systeme .....	70
3.2.5. Auswahl der Software .....	71
3.2.6. Übersicht der angebotenen Immobilien-Software- lösungen .....	72
3.2.7. Geschäftsprozesse einer Immobilienverwaltung .....	73
3.2.8. Customer Relationship Management in der Immobilienverwaltung .....	77

3.3.	Nutzung des Internets für Immobilienverwalter .....	77
3.3.1.	Praxisfall 1: Suche eines Objekts .....	77
3.3.2.	Praxisfall 2: Informationen über einen Geschäftspartner .....	79
3.3.3.	Praxisfall 3: Suche eines Gesetzes .....	84
3.3.4.	Zusammenfassung der verwendeten Links .....	88
4.	Verwaltungswechsel .....	89
4.1.	Die Wohnbeitrags- und Vorschreibungs- bzw Zinsliste .....	93
4.1.1.	Prüfung und Analyse der Vorschreibungliste auf Vollständigkeit .....	100
4.1.2.	Prüfung der angewandten Kostenverteilung .....	103
4.1.3.	Prüfung der in der Zinsliste enthaltenen mietrechtlichen, wirtschaftlichen und steuerrechtlichen Informationen .....	108
4.2.	Weiterführende Prozesse der Verwaltungsübernahme .....	109
4.2.1.	Vorschreibung der Wohnbeiträge an die Bestandnehmer/Eigentümer .....	109
4.2.2.	Begrüßungs- und Informationsschreiben .....	111
4.2.3.	Verständigungsschreiben an Lieferanten, Behörden, Banken und Versicherungen .....	114
4.3.	Checkliste für den Verwaltungswechsel .....	115
5.	Agenden der Verwaltung .....	118
5.1.	Laufende Verwaltung – Verwalterjahr .....	118
5.1.1.	Planbare/nicht planbare Maßnahmen .....	118
5.1.2.	Jahresablauf – Verwalterjahr .....	119
5.1.2.1.	Wohnbeitragsvorschreibung .....	119
5.1.2.2.	Abrechnung .....	120
5.1.2.3.	Steuern, Lohnverrechnung und Gebühren ....	121
5.1.2.4.	Administrative und technische Aufgaben ....	123
5.1.2.5.	Tabelle „Das Verwalterjahr“ .....	123
5.2.	Verwaltungsende .....	124
5.2.1.	Verwaltungsende im Zusammenhang mit einer Veränderung der Eigentumsverhältnisse (Veräußerung der Liegenschaft) .....	126
5.2.2.	Verwaltungsende ohne Veränderung der Eigentumsverhältnisse .....	127
5.2.3.	Verwaltungsende im Wohnungseigentum .....	127
5.2.4.	Übergabe der Unterlagen .....	128
5.2.5.	Abrechnungen .....	129
6.	Laufende Verwaltung im Mietshaus .....	131
6.1.	Betriebskosten/Bewirtschaftungskosten in der Praxis .....	131
6.1.1.	Die Versorgung des Hauses mit Wasser .....	131

6.1.1.1.	Was darunter zu verstehen ist .....	131
6.1.1.2.	Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) .....	132
6.1.1.3.	Judikatur in Kurzform zu § 21 (1) Zi 1 MRG .....	132
6.1.2.	Die Kosten der Rauchfangkehrung .....	133
6.1.2.1.	Was darunter zu verstehen ist .....	133
6.1.2.2.	Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) .....	133
6.1.2.3.	Judikatur in Kurzform zu § 21 (1) Zi 2 MRG – Rauchfangkehrung .....	133
6.1.3.	Die Kanalräumung .....	134
6.1.3.1.	Was darunter zu verstehen ist .....	134
6.1.3.2.	Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) .....	134
6.1.3.3.	Judikatur in Kurzform zu § 21 (1) Zi 2 MRG – Kanalräumung .....	134
6.1.4.	Die Unratabfuhr .....	135
6.1.4.1.	Was darunter zu verstehen ist .....	135
6.1.4.2.	Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) .....	135
6.1.4.3.	Judikatur in Kurzform zu § 21 (1) Zi 2 MRG – Unratabfuhr .....	136
6.1.5.	Die Schädlingsbekämpfung .....	136
6.1.5.1.	Was darunter zu verstehen ist .....	136
6.1.5.2.	Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) .....	137
6.1.5.3.	Judikatur in Kurzform zu § 21 (1) Zi 2 MRG – Schädlingsbekämpfung .....	137
6.1.6.	Die Kosten der Beleuchtung des Hauses .....	138
6.1.6.1.	Was darunter zu verstehen ist .....	138
6.1.6.2.	Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) .....	138
6.1.6.3.	Judikatur in Kurzform zu § 21 (1) Zi 3 MRG – Hausbeleuchtung .....	138
6.1.7.	Versicherung .....	139
6.1.7.1.	Was darunter zu verstehen ist .....	139
6.1.7.2.	Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) .....	139
6.1.7.3.	Judikatur in Kurzform zu § 21 (1) Zi 4, 5 und 6 MRG – Versicherung .....	140
6.1.8.	Öffentliche Abgaben .....	140
6.1.8.1.	Was darunter zu verstehen ist .....	140
6.1.8.2.	Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) .....	141

6.1.9.	Auslagen für die Verwaltung .....	141
6.1.9.1.	Was darunter zu verstehen ist .....	141
6.1.9.2.	Konkrete Kosten .....	141
6.1.9.3.	Judikatur in Kurzform zu § 21 (1) Zi 7 MRG – Verwaltungsausgaben .....	141
6.1.10.	Beitrag für Hausbesorgerarbeiten .....	142
6.1.10.1.	Was darunter zu verstehen ist .....	142
6.1.10.2.	Konkrete Kosten (Wien) .....	143
6.1.11.	Anteil an besonderen Aufwendungen (Gemeinschaftsanlagen) .....	143
6.1.11.1.	Was darunter zu verstehen ist .....	143
6.1.11.2.	Judikatur in Kurzform zu § 24 MRG – Gemeinschaftsanlagen .....	144
6.1.12.	Wichtige Energiespar-Tipps im Umgang mit Gas .....	145
6.1.13.	Die Betriebskostenabrechnung .....	146
6.1.13.1.	Allgemeines .....	146
6.1.13.2.	Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 3 u. 4 MRG – Betriebskostenrechnung .....	147
6.2.	Möglichkeiten der Mietzinsanhebung .....	148
6.2.1.	Übersicht .....	148
6.2.2.	Abtretung des Mietrechts, Mietrecht im Todesfall .....	150
6.2.2.1.	Abtretung des Mietrechts (= Eintritt unter Lebenden) bei Wohnungsmieten im Voll- anwendungsbereich des MRG .....	150
6.2.2.2.	Mietrecht im Todesfall (= Eintritt im Todes- fall) bei Wohnungsmieten im Voll- und Teil- anwendungsbereich des MRG .....	152
6.2.2.3.	Sonderfall „Seniorenwohnung“ (kein Eintrittsrecht für Deszendenten) .....	157
6.2.2.4.	Mietzinsrechtliche Konsequenzen bei Eintritt unter Lebenden und Eintritt im Todesfall .....	158
6.2.3.	Unternehmensübergang bei Geschäftsraummieten .....	164
6.2.3.1.	Vollausnahmen vom MRG .....	164
6.2.3.2.	Teilausnahmen vom MRG .....	165
6.2.3.3.	Allgemeines zum Vollanwendungsbereich des MRG .....	166
6.2.3.3.1.	Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit (= Branchenangemessenheit) .....	167
6.2.3.3.2.	Sofortige Anhebung des Miet- zinses .....	168
6.2.3.3.3.	Fünfzehntelanhebung .....	170

6.2.3.4.	Unternehmensveräußerung im Vellanwendungsbereich des MRG .....	174
6.2.3.4.1.	Unternehmensveräußerung vom 1.1.1982 bis 28.2.1994 .....	175
6.2.3.4.2.	Unternehmensveräußerung seit dem 1.3.1994, ausgenommen jedoch die Veräußerung an (fiktive) gesetzliche Erben .....	175
6.2.3.4.3.	Unternehmensveräußerung seit dem 1.3.1994 an (fiktive) gesetzliche Erben .....	175
6.2.3.5.	Unternehmensverpachtung im Vellanwendungsbereich des MRG .....	176
6.2.3.5.1.	Unternehmensverpachtung vor dem 1.3.1994 („Altverpachtung“) .....	176
6.2.3.5.2.	Unternehmensverpachtung seit dem 1.3.1994 („Neuverpachtung“) .....	177
6.2.3.6.	Tod des Geschäftsraumhauptmieters im Vellanwendungsbereich des MRG, Mietvertragsabschluss vor dem 1.3.1994 .....	178
6.2.3.7.	Entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten im Vellanwendungsbereich des MRG .....	179
6.2.3.8.	Sanierung „gespaltener“ Schuldverhältnisse im Vellanwendungsbereich des MRG .....	184
6.2.3.9.	Beurteilungszeitpunkt für die Mietzinsanhebung im Vellanwendungsbereich des MRG..	185
6.2.3.10.	Vorausfeststellung des (branchen-)angemessenen Hauptmietzinses im Veräußerungs- oder Verpachtungsfall im Vellanwendungsbereich des MRG .....	185
6.3.	Mietvertragsgestaltung unter Berücksichtigung der Klauselentscheidungen unter Berücksichtigung der neuen Rechtslage nach dem StabG 2012 .....	186
6.3.1.	Einleitung .....	186
6.3.2.	Exkurs: Formularmietvertrag .....	187
6.3.3.	Mietzins und Sicherungsmittel .....	188
6.3.3.1.	Mietzinsvorauszahlung .....	188
6.3.3.2.	Mietzinsverzug .....	188
6.3.3.3.	Bürgschaft .....	189
6.3.3.4.	Kaution .....	189

6.3.4.	Betriebskosten .....	190
6.3.4.1.	Allgemeines .....	190
6.3.4.2.	Betriebskostenschlüssel .....	190
6.3.4.3.	Versicherung gegen Glasbruch- und Sturmschäden .....	191
6.3.4.4.	Haushaltsversicherung .....	192
6.3.5.	Haftung .....	193
6.3.5.1.	Mieter .....	193
6.3.5.2.	Vermieter .....	193
6.3.5.3.	Übergabe des Mietgegenstandes .....	194
6.3.6.	Erhaltung und Veränderung des Mietgegenstandes .....	195
6.3.6.1.	Anzeigeverpflichtung und Baumaßnahmen des Mieters .....	195
6.3.6.2.	Aufwandersatz .....	195
6.3.6.3.	Duldungspflichten des Mieters .....	196
6.3.6.4.	Besichtigung des Mietgegenstandes .....	197
6.3.6.5.	Instandhaltung/Erhaltung/periodische Wartung durch den Mieter .....	198
6.3.6.6.	Heiztherme .....	199
6.3.7.	Beendigung des Mietverhältnisses .....	200
6.3.7.1.	Erweiterung der Auflösungsgründe .....	200
6.3.7.2.	Verwendungszweck .....	200
6.3.7.3.	Endrenovierung und Ausmalverpflichtung ..	200
6.3.7.4.	Konventionalstrafe .....	202
6.3.8.	Sonstiges .....	203
6.3.8.1.	Hausordnung .....	203
6.3.8.2.	Tierhaltung .....	203
6.3.8.3.	Weitergabe des Mietgegenstandes .....	203
6.3.9.	Mietvertragsklauselkontrolle .....	204
6.3.9.1.	Prüfungsschema .....	204
6.3.9.2.	Anwendungsbeispiel .....	205
6.3.10.	Exkurs: Mietzinsminderung .....	206
6.3.10.1.	Bedungener Gebrauch .....	206
6.3.10.2.	Benützungsrecht .....	207
6.3.10.3.	Mietzinsminderungsanspruch .....	207
6.3.10.3.1.	Störungen und Rechtsmängel .....	207
6.3.10.3.2.	Geltendmachung .....	208
6.3.10.3.3.	Ausmaß .....	208
6.3.10.3.4.	Entfall und Verlust des Anspruches .....	209
6.3.10.3.5.	Wiener Mietzinsminderungsspiegel .....	209

6.3.11. Mustertexte für Mietverträge unter Berücksichtigung der neuen Rechtslage nach StabG 2012 für vorsteuer-abzugsberechtigte Mieter .....	210
6.3.12. Mustertexte für Mietverträge unter Berücksichtigung der neuen Rechtslage nach StabG 2012 für nicht vorsteuerabzugsberechtigte Mieter .....	213
6.4. Abrechnungen, Steuerbeiblätter und -erklärungen im Mietshaus .....	214
6.4.1. Eigentümerabrechnung .....	215
6.4.2. Mietrechtliche Abrechnungen .....	216
6.4.2.1. Betriebskostenabrechnung .....	216
6.4.2.2. Abrechnung über „Besondere Aufwendungen“ .....	217
6.4.2.3. Hauptmietzinsabrechnung .....	218
6.4.2.4. Betriebskostenabrechnung, wenn das Mietrechtsgesetz nicht gilt .....	219
6.5. Steuergebarung im Mietshaus .....	219
6.5.1. Steuergebarung – Einkommensteuer .....	219
6.5.1.1. Erhaltung- und Verbesserung von Wohnungen .....	223
6.5.1.1.1. Erhaltungsaufwand .....	223
6.5.1.1.2. Herstellungsaufwand .....	226
6.5.1.2. Aufwandsersatz gem § 10 MRG .....	229
6.5.1.3. Liebhaberei .....	230
6.5.2. Steuergebarung – Umsatzsteuer .....	232
6.5.3. Übertragung von Miteigentumsanteilen .....	246
6.6. Beispiel Steuerbeiblatt zur Einkommensteuer .....	248
6.7. Beispiel Steuerbeiblatt zur Umsatzsteuer .....	252
6.8. Steuererklärung .....	254
6.8.1. Erklärung der Einkünfte von Personengesellschaften/-gemeinschaften .....	254
6.8.2. Umsatzsteuererklärung .....	257
7. Laufende Verwaltung im Wohnungseigentum .....	259
7.1. Wohnungseigentum allgemein .....	259
7.1.1. Schlichtes/ideelles Eigentum – Wohnungseigentum – Wohnungseigentumsbewerber .....	260
7.1.2. Eigentümergemeinschaft – Wohnungseigentümer .....	261
7.1.3. Wohnungseigentumsbegründung .....	262
7.1.3.1. Nutzwertgutachten .....	263
7.1.3.1.1. Nutzfläche/Nutzwerte .....	265
7.1.3.1.2. Wohnungseigentumsobjekte .....	266
7.1.3.1.3. Allgemeine Teile .....	268
7.1.3.2. Wohnungseigentumsvertrag .....	268

7.1.4.	Grundbuch .....	269
7.1.4.1.	Das Hauptbuch .....	273
7.1.4.1.1.	A-Blatt – Gutsbestandsblatt .....	273
7.1.4.1.2.	B-Blatt – Eigentumsblatt .....	273
7.1.4.1.3.	C-Blatt – Lastenblatt .....	273
7.1.4.2.	Urkundensammlung .....	276
7.1.4.3.	Verzeichnis der gelöschten Eintragungen (Löschungsverzeichnis) .....	277
7.1.4.4.	Grundbuchsmappe .....	277
7.1.4.5.	Anmerkungen und allgemeine Bedeutung des Grundbuchs .....	278
7.2.	Verwaltungswechsel und Anbot zur Verwaltungübernahme ...	278
7.2.1.	Zeitpunkt des Verwaltungswechsels im Wohnungseigentum .....	278
7.2.1.1.	Gesetzliche Kündigungsmöglichkeit von unbefristeten Verträgen .....	278
7.2.1.2.	Gesetzliche Kündigungsmöglichkeit von befristeten Verträgen .....	279
7.2.1.3.	Sonstige Kündigungs- und Auflösungs- möglichkeiten eines Verwaltungsvertrages...	279
7.2.2.	Berechnung Verwaltungshonorar zur Erstellung eines Anbots .....	279
7.2.3.	Vertrag und Vollmacht .....	280
7.3.	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer .....	280
7.4.	Willensbildung im Wohnungseigentum .....	283
7.4.1.	Verwaltung versus Verfügung .....	283
7.4.1.1.	Ordentliche Verwaltung .....	283
7.4.1.2.	Außerordentliche Verwaltung .....	284
7.4.2.	Benützungsregelungen .....	285
7.4.3.	Abweichende Verteilungsschlüssel, Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten .....	285
7.4.4.	Minderheitsrechte einzelner Wohnungseigentümer ....	287
7.4.5.	Eigentümerversammlung .....	288
7.4.5.1.	Einladung zur Eigentümerversammlung .....	288
7.4.5.2.	Tagesordnung .....	289
7.4.5.3.	Ausübung des Stimm- und Äußerungsrechts durch einen Vertreter .....	290
7.4.5.4.	Protokoll .....	290
7.4.6.	Beschlussfassung im Wohnungseigentum .....	290
7.4.6.1.	Formalerfordernisse für die Beschlussfassung	291
7.4.6.2.	Beschlussanfechtung .....	292
7.5.	Vorausschau .....	294

7.6.	Dotierung der Rücklage .....	294
7.6.1.	Gesetzliche Bestimmungen .....	296
7.6.1.1.	Höhe der Rücklagendotierung .....	296
7.6.1.2.	Zweckbindung der Rücklage .....	297
7.6.1.3.	Veranlagung der Rücklage .....	297
7.6.1.4.	Festlegung der monatlichen Rücklagen- dotierung .....	297
7.6.1.5.	Fälligkeit der Beiträge zur Rücklage .....	298
7.6.1.6.	Verteilungsschlüssel .....	298
7.6.1.7.	Umsatzsteuer .....	298
7.6.2.	Rücklagendotierung in der Praxis .....	299
7.6.3.	Lebenszykluskosten von Mehrfamilienhäusern .....	301
7.6.3.1.	Nutzungsdauer .....	301
7.6.3.2.	Art der Arbeiten .....	302
7.6.3.3.	Zeitabschnitte .....	302
7.6.3.4.	Größe der Liegenschaften .....	303
7.6.3.5.	Preisfindung .....	303
7.6.4.	Parameter der Ansparungsbedarfsermittlung .....	303
7.6.4.1.	Zinssatz .....	304
7.6.4.2.	Wertsicherung .....	304
7.6.5.	Lösungsansätze zur Berechnung einer angemessenen Rücklagendotierung .....	306
7.6.5.1.	Dotierung pro Monat .....	306
7.6.5.2.	Berücksichtigung einer Aufzugsanlage .....	306
7.6.5.3.	Vergleich Nutzwert – Nutzflächen .....	307
7.6.6.	Beispiele aus der Praxis zur Berechnung einer ange- messenen Rücklagendotierung .....	307
7.6.6.1.	Gründerzeit .....	307
7.6.6.2.	Kriegs- und Zwischenkriegszeit .....	307
7.6.6.3.	Nachkriegszeit .....	308
7.6.6.4.	Wirtschaftlicher Aufbruch .....	308
7.6.6.5.	Neubau .....	308
7.6.7.	Conclusio .....	308
7.7.	Abrechnungen, Steuerbeiblätter und -erklärungen im Wohnungseigentum .....	313
7.7.1.	Die wohnungseigentumsrechtliche Abrechnung .....	313
7.7.2.	Grundsätze einer ordentlichen Abrechnung .....	314
7.7.2.1.	Leitentscheidung des OGH zur Ordnungs- gemäßheit einer Abrechnung .....	315
7.7.2.2.	Die ordnungsgemäße Abrechnung gem ÖNORM A4000 .....	322

7.7.2.3.	Die Heizkostenabrechnung gem Heizkostenabrechnungsgesetz .....	324
7.7.3.	Steuergebarung im Wohnungseigentum .....	329
7.7.3.1.	Steuergebarung – Einkommensteuer .....	330
7.7.3.2.	Steuergebarung – Umsatzsteuer .....	331
7.7.3.3.	Steuerbeiblätter und Steuererklärungen im Wohnungseigentum .....	337
7.7.3.3.1.	Umsatzsteuervoranmeldung .....	337
7.7.3.3.2.	Erklärungen bei einem gemischten Mit- und Wohnungseigentum (Mischhaus) .....	338
7.7.3.3.3.	Einkommensteuererklärung .....	338
7.7.3.3.4.	Beiblatt Umsatzsteuererklärung ..	338
7.7.3.3.5.	Umsatzsteuererklärung .....	341
7.8.	Mahnwesen im Wohnungseigentum .....	341
8.	Von der Zinsliste zur Abrechnung .....	343
8.1.	Das Musterhaus .....	343
8.2.	Die Zinsliste .....	346
8.3.	Verbuchung der Vorschreibung an die Mieter auf den Debitorenkonten .....	347
8.4.	Betriebskosten .....	354
8.4.1.	Die Betriebskostenposition „Wasser/Abwasser“ .....	355
8.4.2.	Die Betriebskostenposition „Versicherung“ .....	363
8.4.3.	Die Betriebskostenposition „Verwaltung“ .....	364
8.5.	Verbuchung der Rechnungen der Lieferanten auf Kreditorenkonten .....	365
8.6.	Die Betriebskostenabrechnung gem MRG .....	368
8.7.	Die jährliche Umsatzsteuererklärung .....	374
8.8.	Das Haus entwickelt sich weiter .....	376
8.8.1.	Zinsliste für das entwickelte Musterhaus .....	378
8.8.2.	Betriebskosten im entwickelten Musterhaus .....	384
8.8.3.	Mietzinsvorschreibung im entwickelten Musterhaus ...	384
8.8.4.	Debitorenkonten im entwickelten Musterhaus .....	386
8.8.5.	Betriebskostenabrechnung im neu entwickelten Beispielhaus .....	388
8.8.6.	Umsatzsteuervoranmeldung und Umsatzsteuererklärung .....	391
8.8.7.	Wertsicherung von Mietzinsen .....	398
8.9.	Zusammenfassung .....	401
9.	Althaussanierung .....	403
9.1.	Erhaltungspflichten des Vermieters (§§ 3–9 MRG) .....	405

9.2. Ablöse gem § 10 MRG .....	406
9.3. § 20 MRG – HMZ-Abrechnung .....	406
9.4. § 18 ff MRG-Verfahren .....	407
9.5. Förderungen .....	410
9.5.1. Wesen des Förderungsrechtes (Förderungsrecht ist Landesrecht)/Ziele der Förderung .....	410
9.5.2. WWFSG 1989 .....	411
9.5.3. Förderungsformen .....	412
9.6. Einzelne Förderungsprojekte .....	413
9.6.1. Geförderter „Erhaltungs-18er“ (geförderte Erhaltungs- arbeiten gem § 18 MRG) .....	413
9.6.2. Sockelsanierungsverfahren .....	413
9.6.3. Thewosanprojekt .....	417
10. Bundesgesetzliche Regelungen .....	420
10.1. Heizkostenabrechnungsgesetz .....	420
10.2. Postmarktgesetz .....	424
10.3. Denkmalschutz .....	425
10.4. Datenschutzgesetz .....	426
10.5. Datenverarbeitungsregister-Verordnung .....	428
11. Zinshausparameter .....	431
11.1. Die Marktbedeutung des Zinshauses in Österreich .....	431
11.2. Parameter des Wiener Zinshausmarktes .....	431
11.2.1. Rendite .....	431
11.2.2. Kaufpreis pro Quadratmeter .....	431
11.2.3. Nettomiete pro Quadratmeter und Monat .....	432
11.2.4. Die Zusammenwirkung der Zinshausparameter anhand praktischer Beispiele .....	433
11.2.4.1. Klassisches Zinshaus, 15. Bezirk (mäßige Lage – ursprünglich Substandardhaus) .....	433
11.2.4.2. Stilzinsvilla in bester Wiener Wohnlage (Villengegend im 18. Bezirk) .....	433
11.2.4.3. Freiwillige Feilbietung: Zinshaus, 16. Bezirk	434
12. Immo-Apps für Immobilienmanager .....	436
12.1. Hausverwaltung .....	439
12.2. Immobiliensuche/Umbgebungsinformation .....	440
12.3. Grundbuchsfunktionalitäten .....	442
12.4. Wohnungstools .....	443
12.5. Immobilieninfos .....	445
12.6. Immobilieninfotainment .....	446
12.7. Shopping Center .....	447
12.8. Abmessung/Planung .....	448

12.9. Architektur/Inneneinrichtung .....	449
12.10. Kalkulationshilfen/Finanzrechner .....	451
12.11. Lexika/Sprachen .....	451
12.12. Zusammenfassung .....	452
13. Konfliktlösungsansätze in der Immobilienpraxis .....	453
13.1. Einleitung .....	453
13.2. Soziales Management in der Immobilienpraxis .....	453
13.2.1. Fachliche und soziale Kompetenz .....	453
13.2.2. Mediative Elemente .....	454
13.3. Konflikte im Immobilienwesen .....	454
13.3.1. Konflikte der Immobilienverwalter .....	454
13.3.2. Konflikte der Immobilienmakler .....	455
13.3.3. Konflikte der Bauträger .....	455
13.4. Veränderung der Konfliktkultur .....	455
13.4.1. Zeitdruck .....	455
13.4.2. Umgang und Reaktion auf Konflikte .....	456
13.5. Begriffsdefinitionen .....	456
13.5.1. Konfliktpotenzial im Immobilienbereich .....	456
13.5.1.1. Externe Konflikte .....	457
13.5.1.2. Interne Konflikte .....	457
13.5.1.3. Konflikte zwischen Kunden und Dritten .....	457
13.5.1.4. Konflikte zwischen Dritten .....	457
13.5.2. Beschwerdemanagement .....	457
13.5.2.1. Beschwerdemanagement allgemein .....	457
13.5.2.2. Beschwerdemanagement im Immobilien- treuhandberuf .....	457
13.5.2.2.1. Bauträger .....	458
13.5.2.2.2. Immobilienmakler .....	458
13.5.2.2.3. Immobilienverwalter .....	458
13.5.3. Konfliktmanagement .....	458
13.5.3.1. Konfliktdefinition .....	459
13.5.3.1.1. Konfliktdefinition – <i>Hanschitz</i> .....	459
13.5.3.1.2. Konfliktdefinition – <i>Proksch</i> .....	459
13.5.3.1.3. Konfliktdefinition – <i>Glasl</i> .....	460
13.5.3.1.4. Konfliktdefinition – <i>Schwarz</i> .....	460
13.5.3.1.5. Konfliktdefinition – <i>Pöhlmann/</i> <i>Roethe</i> .....	461
13.5.3.2. Konfliktarten nach <i>Proksch</i> .....	461
13.5.3.2.1. Sachverhaltskonflikte .....	461
13.5.3.2.2. Interessenkonflikte .....	462
13.5.3.2.3. Beziehungskonflikte .....	462
13.5.3.2.4. Wertekonflikte .....	462
13.5.3.2.5. Strukturkonflikte .....	462

13.5.4. Konfliktfähigkeit .....	462
13.5.4.1. Konfliktaltung .....	463
13.5.4.1.1. Konfliktscheu .....	463
13.5.4.1.2. Konfliktfähig .....	463
13.5.4.1.3. Streitlustig .....	463
13.5.4.2. Kommunikation .....	463
13.5.4.2.1. Ebenen der Kommunikation .....	464
13.5.4.3. Signalwirkung einer Botschaft nach <i>Schwarz</i> .....	464
13.5.4.4. Signalwirkungen einer Botschaft nach <i>Winterheller</i> .....	465
13.5.4.5. Signalwirkungen einer Botschaft nach <i>Schulz von Thun</i> .....	465
13.5.5. Konfliktfelder .....	465
13.5.5.1. Planungs- und Bauphase .....	465
13.5.5.2. Verwertungsphase .....	466
13.5.5.3. Nutzungsphase inklusive Sanierung .....	466
13.6. Konfliktlösungen im Immobilienwesen .....	466
13.6.1. Konfliktlösung durch Mediation .....	467
13.6.1.1. Definition Mediation gem § 1 ZivMediatG .....	467
13.6.1.2. Der Mediationsgedanke und seine Entwicklung .....	467
13.6.2. Konfliktlösung durch Gericht .....	468
13.6.3. Konfliktlösung nach <i>Schwarz</i> .....	468
13.6.3.1. Kooperation .....	468
13.6.3.2. Höhere Instanz .....	468
13.6.3.3. Machtkampf .....	468
13.6.4. Grundmuster zur Wiedererlangung der Handlungsfähigkeit nach <i>Schwarz</i> (6-Stufenmodell) .....	469
13.6.5. Konsensstufen nach <i>Besemer</i> .....	469
13.6.6. Eisbergmodell nach <i>Besemer</i> .....	470
13.6.7. Konfliktbehandlung .....	471
13.6.7.1. Präventiv .....	471
13.6.7.2. Kurativ .....	471
13.7. Alternative Konfliktlösungsmöglichkeiten .....	471
13.7.1. Gewaltfreie Kommunikation (GFK) nach <i>Rosenberg</i> ..	472
13.7.2. Eskalationsstufen eines Konflikts nach <i>Glasl</i> .....	473
13.7.2.1. Stufe 1: Verhärtung .....	474
13.7.2.2. Stufe 2: Polarisation und Debatte .....	474
13.7.2.3. Stufe 3: Taten statt Worte .....	474
13.7.2.4. Stufe 4: Sorge um Image und Koalition .....	474
13.7.2.5. Stufe 5: Gesichtsverlust .....	474
13.7.2.6. Stufe 6: Drohstrategien .....	474

13.7.2.7. Stufe 7: Begrenzte Vernichtungsschläge .....	475
13.7.2.8. Stufe 8: Zersplitterung .....	475
13.7.2.9. Stufe 9: Gemeinsam in den Abgrund .....	475
13.7.3. Harvard Konzept .....	475
13.7.4. Collaborative Law (CL) .....	476
13.7.5. Mediative Elemente .....	477
13.8. Fragen .....	479
13.9. Sinn von Konflikten .....	481
13.10. Ziele und Vorteile .....	481
<b>14. Technik für den Immobilienverwalter .....</b>	<b>483</b>
14.1. Regelwerke technischen Inhalts .....	483
14.1.1. Bauordnungen, Bautechnikverordnungen, Harmonisierung der Bauvorschriften .....	483
14.1.2. OIB-Richtlinien .....	485
14.1.2.1. OIB-Richtlinie 1 – Mechanische Festigkeit und Standsicherheit .....	485
14.1.2.2. OIB-Richtlinie 2 – Brandschutz .....	486
14.1.2.3. OIB-Richtlinie 3 – Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz .....	489
14.1.2.4. OIB-Richtlinie 4 – Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit .....	489
14.1.2.5. OIB-Richtlinie 5 – Schallschutz .....	490
14.1.2.6. OIB-Richtlinie 6 – Energieeinsparung und Wärmeschutz .....	490
14.1.3. Normen .....	490
14.1.4. TRVB – Technische Richtlinien für den vorbeugenden Brandschutz .....	492
14.1.5. RVS – Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen .....	493
14.1.6. Nachrüsten bei Veränderung des Stands der Technik ...	493
<b>14.2. Einwirkungen auf Bauwerke .....</b>	<b>495</b>
14.2.1. Nutzlastkategorien .....	496
14.2.2. Windlasten .....	498
14.2.3. Schneelasten .....	498
14.2.4. Erdbeben .....	499
<b>14.3. Grundlagen der Bauphysik .....</b>	<b>501</b>
14.3.1. Behaglichkeit .....	501
14.3.2. Wärmeschutz .....	503
14.3.2.1. Transmissionswärmeverlust .....	504
14.3.2.2. Konvektionswärmeverlust .....	505
14.3.3. Energiekennzahlen und Energieausweis .....	506
14.3.4. Feuchtigkeitsschutz .....	507
14.3.5. Schallschutz .....	512

14.4. Baustrukturen und Bauteile .....	514
14.4.1. Fundierung .....	514
14.4.1.1. Grundsätze der Fundierung .....	514
14.4.1.2. Unterfangungen .....	517
14.4.1.3. Setzungen .....	517
14.4.2. Wände .....	519
14.4.3. Decken .....	522
14.4.3.1. Holzdecken .....	522
14.4.3.2. Massivdecken .....	525
14.4.3.2.1. Gewölbe .....	525
14.4.3.2.2. Ziegelkappendecke (Platzel- Decke) .....	526
14.4.3.2.3. Teilmontagedecken .....	527
14.4.3.2.4. Stahlbetondecken .....	527
14.4.3.2.5. Vollmontagedecken .....	528
14.4.4. Dächer .....	528
14.4.4.1. Flachdach .....	529
14.4.4.2. Steildächer .....	530
14.4.5. Stiegen, Gänge, Rampen .....	531
14.4.6. Verblechungen .....	532
14.5. Umbau und Erweiterung von Bestandobjekten in Wien .....	532
14.5.1. Der Ingenieurbefund .....	533
14.5.2. Einreichplan – Vorstatik .....	533
14.5.3. Polier- und Detailplan – Ausführungsstatik .....	533
Autorenverzeichnis .....	535
Literaturverzeichnis .....	539
Stichwortverzeichnis .....	545