

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Zum Geleit	VII
Autorenverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXXIX
1. Grundlagen	1
1.1. Von der Ethik des Immobilienreihandberufes	1
1.1.1. Einleitung	1
1.1.2. Begriff	1
1.1.3. Die Herausbildung von Standes- und Verbands- regeln	2
1.1.4. Die Bedeutung der Werte	4
1.1.4.1. Der Homo Oeconomicus auf dem Weg in die 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- 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 „Bevollmächtigungsvertrag“ nach ABGB	15
1.2.1.2. Die Verwaltungsbestimmungen des WEG als lex specialis	18
1.2.2. Honorar	20
1.2.2.1. Widerruf der Honorarrichtlinien mit Stichtag 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- versicherung	28
1.3.5.2.	Freiwillige Versicherungen	29
1.4.	Der Immobilienverwaltungsvertrag	29
1.4.1.	Verwalterbestellung und Auflösung des 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 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- mietzins	70
1.6.6.	Zusatzvereinbarungen zum Mietvertrag (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 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- 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- höchstprovision bei Wohnungs- und Einfamilienhausmieten ...	88
2.	Der Leistungskatalog	93
2.1.	Allgemeine (infrastrukturelle) Verwaltungstätigkeit	94
2.2.	Kaufmännische Verwaltungstätigkeit	98
2.2.1.	Ausarbeitung der Grundlagen der Verrechnung auf Basis der bestehenden Bestandsverträge und gesetzlichen Bestimmungen	98
2.2.2.	Laufende Durchführung der Verrechnung für den Auftraggeber	98
2.2.3.	Abrechnung mit dem Auftraggeber bzw den Auftraggebern	99
2.2.4.	Umsatzerfassung und Umsatzauswertung samt Reporting	99
2.2.5.	Hausbesorgerabrechnung	100
2.3.	Technische Verwaltungstätigkeit	100
2.3.1.	MRG – Erhaltung, Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudes	100
2.3.2.	WEG – Erhaltung, Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudes	100

2.3.3.	Organisation und Überwachung der haus- 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
3.	Die organisatorischen Rahmenbedingungen	106
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- 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 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 auf Sperrkonten)	133
3.8.3.4.	IKS und Einkauf bzw Beauftragung von Leistungen 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 Immobilientreuhandbetrieb	135
3.8.3.9.	Prozessablauf einer IKS-Einführung/ -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- 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 – 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 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
4.	Schlichtungsstellenverfahren/Behördenwege	187
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
5.	Liegenschaftsbewertung	192
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/ Restnutzungsdauer	204
5.2.5.4.2.	Lebensdauer einzelner Objektarten – eine Bandbreite	205
5.2.5.5.	Wertminderung infolge verlorenen 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- 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 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 (nachschüssige Zahlungsweise)	232

6. Immobiliencontrolling und -benchmarking für Immobilienunternehmen	233
6.1. Immobiliencontrolling	233
6.1.1. Einführung und Einordnung	233
6.1.1.1. Der idealtypische Aufgabenkatalog des Controllers	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 Immobilien- controlling	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
7. Rechnungswesen in der Hausverwaltung	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 Treuhand- buchhaltung	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 Immoblientreuhänders im Überblick	288
7.2.2.	Die Einkunftsarten nach § 22 Z 2 und § 23 EStG	289
7.2.3.	Abgrenzung: Gewerbebetrieb – Vermögens- verwaltung	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 und Einnahmen-Ausgabenrechnung nach § 4 Abs 3 EStG	292
7.2.4.2.2.	Betriebsvermögensvergleich nach § 4 Abs 1 EStG 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 Betriebsausgaben nach § 4 Abs 3 EStG	296
7.2.4.7.	Besteuerung nach Durchschnittssätzen gemäß § 17 EStG	298
7.2.4.8.	Betriebsausgabenpauschalierung („Basispauschalierung“)	298
7.2.4.9.	Durchschnittssätze für Gruppen von 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 (§ 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 Zusammenhang mit Immobilien	329
7.3.2.1.	Kleinunternehmer	329
7.3.2.2.	Vorsteuerabzug vor Ausführung steuerpflichtiger Umsätze	330
7.3.2.3.	Umsatzsteuer bei gemischter Nutzung von Gebäuden	330
7.3.2.4.	Sonderfälle des Vorsteuerabzuges	331
7.3.2.4.1.	Mietenpool	331
7.3.2.4.2.	Vorsteuerabzug bei anderen „Gemeinschaften“	331
7.3.2.5.	Umsatzsteuer bei Verkauf, Schenkung und Aufgabe 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 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- 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 gem § 10 MRG im Steuerrecht	341
8.	Die Versicherung	342
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- versicherung	347
8.3.2.1.	Rahmenvertrag Wirtschaftskammer Österreich – WKO	348
8.3.2.2.	Rahmenvertrag Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder – ÖVI/Wiener Städtische 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- gemeinnützigkeitsgesetzes (WGG)	359
8.6.	Gewerbeberechtigung und Entgelt für Versicherungs- vermittler	360
8.6.1.	Versicherungsmakler/Versicherungsberater (§§ 137 ff GewO)	360
8.6.2.	Versicherungsagent (§§ 137 ff GewO; §§ 43 ff VersVG)	360
8.6.3.	Tippgeber (§ 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
9.	(Tax-)Due-Diligence-Prüfung bei Immobilientransaktionen	364
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 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 Kaufvertrag	378
9.4.6.	Erarbeitung einer steueroptimalen Transaktions- 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
10. Richtlinie 2018/844/EU und das Energieausweis-Vorlage-		
	Gesetz 2012	383
10.1.	Einleitung	383
10.2.	Rahmen für Klima- und Energiepolitik bis 2030	385
10.3.	Gebäuderichtlinie zur Verringerung des Energieverbrauchs und der Treibhausgas-Emissionen des Gebäudesektors	386
10.3.1.	Umsetzung von RL 2010/31/EU in nationales Recht: Schwerpunkt Energieausweis	387
10.3.2.	Gebäuderichtlinie 2010/31/EU idF RL 2018/844/EU: Was ist neu?	389
10.3.3.	Die Hausverwaltung als Akteur im Bereich Energie- effizienz	391
10.4.	Das Energieausweis- Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012)	391
10.4.1.	Anzeigespflicht in Druckwerken und elektronischen 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 in den Wohnrechtsmaterien MRG, WGG und WEG	398
10.5.	Der Energieausweis und das GWR	400

11. Ankauf einer Hausverwaltung	404
11.1. Allgemeines	404
11.1.1. Auswirkungen des Unternehmenskaufs	404
11.1.2. Risikoeinschätzung des Unternehmenskaufs 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 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 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
12.	Finanzierung	434
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 (= Bauträger- projekte) und der Errichtung von Gewerbe- immobilien	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 Wohn- immobilien	442
12.3.	Arten der Immobilienfinanzierungen	443
12.3.1.	Finanzierung von Bauträgerprojekten (Wohn- anlagen ohne Wohnbauförderung)	443
12.3.1.1.	Abwicklung über eine neu gegründete Projekt- gesellschaft	443
12.3.1.2.	Finanzierungsstruktur einer Bauträger- finanzierung	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 Bauträger- finanzierung	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- häusern zum Zweck der langfristigen Vermietung ...	451
12.3.2.1.	Einholung der notwendigen Unterlagen (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 Reinertrag	453
12.3.2.7.	Hauptrisiken	455
12.3.2.8.	Basel IV Höhere Eigenmittelunterlegung bei Immobilien bei einer Rückzahlung zu mehr als 50 % aus ihrem Cashflow	455
12.3.3.	Kurzfristige Finanzierung des Ankaufs von Zins- häusern und Liegenschaften zum Zweck des kurz- fristigen Weiterverkaufs (gewerblicher Grund- stückshandel)	456
12.3.4.	Problem der Einlagenrückgewähr bei der Finanzierung von Share Deals mit Immobilien- 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 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 Kreditraten	459
12.3.4.7.	Ablehnung einer Fusion durch das Firmenbuch- gericht bei der Übertragung von negativem Ver- mögen von der Mutter- auf die Tochtergesellschaft ...	459
12.3.4.8.	Zusammenfassung	460
12.3.5.	Langfristige Finanzierung der Errichtung einer Büroimmobilie, die vermietet werden soll	460
12.3.5.1.	Projektfinanzierung über eine eigens gegründete Projektgesellschaft	460
12.3.5.2.	Überprüfung des Projektbetreibers und des Managements	461
12.3.5.3.	Überprüfung des Projekts (Checklisten siehe 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

13. Marketing und Immobilienmarketing	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 (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 Immobilitentreuhänder	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 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
14. Projektentwicklung und Projektmanagement	520
14.1. Grundlagen und Definitionen	520
14.1.1. Erfolgreiche Immobilienprojekte verbinden Standort, Kapital, Projektidee und Nutzer	520
14.1.2. Projektentwicklung im technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmen	521
14.1.3. Projektentwicklung – organisierte Diskontinuität 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- studie	527
14.3.1.1.	Definition der Akquisitionsanforderungen	527
14.3.1.2.	Akquisition	527
14.3.1.3.	Vorprüfung, Bestandsaufnahme, Standortanalyse und Vorstudie	528
14.3.1.4.	Machbarkeitsstudie (Feasibility study) auf Basis der Marktanalyse	529
14.3.1.5.	Erstellen von Entscheidungsgrundlagen	529
14.3.2.	Leistungsbild Erstellen des Nutzerbedarfs- 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/ Objektverkauf	541
14.3.8.	Übergabe und Projektabschluss	541
14.4.	Redevelopment – der Umgang mit vorgebauten Liegenschaften	542
14.4.1.	Definition und Abgrenzung des Begriffs „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
15.	Facility Management	548
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- 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 wahrnehmen	572
15.6.1.10.	Investitionsprogramm rollierend erstellen/ 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 Objektbewirtschaftung	573
15.6.2.1.	Bereitstellung von FM-Tools	573
15.6.2.2.	Laufende Bereitstellung und Pflege der im System 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 überwachen	575
15.6.4.2.	Räumungs- und Evakuierungsübungen 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 (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- empfehlungen	580
15.6.6.1.5.	Initiierung der Umsetzung der Handlungs- 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

16. DSGVO für Hausverwaltungen	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 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 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- 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
17. Althaussanierung	605
17.1. Definition	605
17.2. Nutzungsdauer von Gebäuden	605
17.3. Unterscheidung von Instandhaltungs- und Instandsetzungs- 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 Immobilienleihhändlers 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