

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Zum Geleit .....	VII
Autorenverzeichnis .....	IX
Abkürzungsverzeichnis .....	XXXIX
<b>1. Grundlagen .....</b>	<b>1</b>
1.1. Von der Ethik des Immobilientreuhandberufes .....	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 Gebäude Sicherheit .....	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.	Kaution .....	77
1.6.7.1.	Höhe der Kaution .....	77
1.6.7.2.	Verzinsung und Rückzahlung der Kaution .....	78

1.6.8.	Vergebührungs ..... 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.	<b>Der Leistungskatalog</b> ..... 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.	Objektorganisation .....	103
2.5.1.1.	Ist-Analyse .....	104
2.5.1.2.	Formulierung des Sollzustandes .....	104
<b>3.</b>	<b>Die organisatorischen Rahmenbedingungen .....</b>	<b>106</b>
3.1.	System der betrieblichen Ziele .....	106
3.2.	Organisation der Führungsspitze .....	108
3.3.	Führungsinstrumente .....	109
3.3.1.	Führung von Menschen .....	109
3.3.2.	Führung als strukturelle Aufgabe .....	110
3.4.	Führungsprinzipien und Managementmethoden .....	111
3.5.	Planung und Entscheidung .....	113
3.6.	Aufbauorganisation .....	116
3.6.1.	Aufgabenanalyse .....	117
3.6.2.	Stellen- und Instanzen-Bildung .....	118
3.6.3.	Organisationssysteme .....	119
3.6.4.	Kommunikationssystem .....	121
3.7.	Ablauforganisation .....	122
3.7.1.	Organisation des Arbeitsinhalts .....	122
3.7.2.	Organisation der Arbeitszeit .....	122
3.7.3.	Organisation des Arbeitsraums .....	123
3.7.4.	Optimierungswege .....	124
3.8.	Das Interne Kontrollsyste...	125
3.8.1.	Begriff und Aufgaben des Internen Kontrollsyste...	125
3.8.2.	Zielsetzung und Implementierung .....	126
3.8.2.1.	Wirtschaftlichkeit und Effizienz .....	129
3.8.2.2.	Checkliste: Kontrollziele Internes Kontrollsyste...	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 Immobilienverwaltungen .....	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 Immobilienverwalter .....	185
<b>4. Schlichtungsstellenverfahren/Behördenwege .....</b>	<b>187</b>
4.1. Das wohnrechtliche Außerstreitverfahren .....	187
4.1.1. Allgemeines .....	187
4.1.2. Verfahrensgrundsätze .....	188
4.1.3. Exkurs: Einstweiliger Mietzins im Vollanwendungsbereich des MRG .....	190
4.2. Die Schlichtungsstellen .....	190
<b>5. Liegenschaftsbewertung .....</b>	<b>192</b>
5.1. Allgemeines .....	192
5.1.1. Historischer Rückblick .....	192
5.1.2. Nationale und internationale Normen .....	192
5.1.3. Anwendungsbereich .....	193
5.1.3.1. LBG .....	193
5.1.3.2. ÖNORM B 1802 Teil 1 bis 3 .....	194
5.1.3.2.1. Was ist eine ÖNORM? .....	194
5.1.3.2.2. Aktualität des Normenwerks .....	194
5.1.3.2.3. Sorgfaltsmaßstab gemäß ÖNORM B 1802 .....	195
5.1.4. Markt .....	195
5.1.5. Wert – Preis .....	196
5.1.6. Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens .....	196
5.2. Wertermittlung .....	197
5.2.1. Verkehrswert .....	197
5.2.2. Wertermittlungsverfahren .....	198
5.2.3. Welches Verfahren für welche Bewertung? .....	199
5.2.4. Vergleichswert .....	200
5.2.4.1. Anwendungsfälle .....	201
5.2.4.2. Ablaufschema .....	201
5.2.5. Sachwert .....	202
5.2.5.1. Bodenwert .....	202
5.2.5.2. Bauwert .....	203
5.2.5.3. Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs .....	203

5.2.5.4.	Alterswertminderung .....	204
5.2.5.4.1.	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer/ 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

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

7.1.4.	Effiziente Wege zur Gestaltung der Treuhandbuchhaltung .....	276
7.1.4.1.	Organisation der Buchhaltung .....	276
7.1.4.1.1.	Belegaufbereitung .....	276
7.1.4.1.2.	Belegverarbeitung und -kontierung .....	277
7.1.4.1.3.	Belegablage .....	278
7.1.4.2.	Rechtsgrundlagen .....	279
7.1.4.2.1.	Allgemeine Vorschriften .....	279
7.1.4.2.2.	Buchführungspflicht .....	279
7.1.4.2.3.	Rechnungslegungsgrenzen und -pflichten .....	279
7.1.4.2.4.	GoB – handelsrechtlich – steuerlich .....	280
7.1.4.2.5.	GoEDVB .....	280
7.1.5.	Die Bestandteile der Abrechnungen .....	282
7.1.5.1.	Rechtliche Grundlagen .....	282
7.1.5.2.	Bewirtschaftungskosten (WEG) .....	283
7.1.5.3.	Instandhaltung, Instandsetzung und Herstellung ....	283
7.1.5.3.1.	Instandhaltung .....	283
7.1.5.3.2.	Instandsetzung .....	284
7.1.5.3.3.	Herstellung .....	284
7.1.5.4.	Kostenverteilung .....	284
7.1.5.4.1.	Vollanwendungsbereich .....	284
7.1.5.5.	Abrechnung .....	285
7.1.5.6.	Auslagen für Verwaltung – § 22 MRG .....	285
7.1.5.7.	Auslagen für Hausbetreuung – § 23 MRG .....	285
7.1.5.8.	Besondere Aufwendungen gemäß § 24 .....	286
7.1.5.8.1.	Kosten für die Gemeinschaftsanlagen .....	286
7.1.5.8.2.	Kosten der gemeinsamen Wärmeversorgung .....	286
7.1.5.8.3.	Grünanlagen .....	286
7.1.6.	Inhalt und Prüfung der Abrechnung .....	286
7.1.6.1.	Zusammenfassung, um eine Prüfung der Abrechnung gesichert vornehmen zu können .....	287
7.1.6.1.1.	Wichtige Abrechnungs- und Verjährungsfristen ....	287
7.2.	Einkommensteuer und Gewinnermittlung des Immobilientreuhänders .....	288
7.2.1.	Einkunftsart des Immobilientreuhänders im Überblick .....	288
7.2.2.	Die Einkunftsarten nach § 22 Z 2 und § 23 EStG ....	289
7.2.3.	Abgrenzung: Gewerbebetrieb – 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 Versicherungsvertreter .....	336
7.3.2.9.4.	Innengemeinschaftlicher 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
<b>8. Die Versicherung</b>	.....	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

## Inhaltsverzeichnis

---

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.	<b>(Tax-)Due-Diligence-Prüfung bei Immobilientransaktionen</b> .....	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
<b>10.</b>	<b>Richtlinie 2018/844/EU und das Energieausweis-Vorlage- Gesetz 2012 .....</b>	<b>383</b>
10.1.	Einleitung .....	383
10.2.	Rahmen für Klima- und Energiepolitik bis 2030 .....	385
10.3.	Gebäuderichtlinie zur Verringerung des Energieverbrauchs 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.	Anzeigepflicht 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

<b>11. Ankauf einer Hausverwaltung .....</b>	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
<b>12. Finanzierung .....</b>		<b>434</b>
12.1.	Gewerbliche Wohnbau-/Immobilienfinanzierungen .....	434
12.1.1.	Begriffsabgrenzung .....	434
12.1.2.	Fragen eines Investors und eines Financiers .....	435
12.1.3.	Verwendete Abkürzungen .....	436
12.2.	Checklisten für die Vorlage von Bauträger- und gewerblichen Immobilienprojekten bei Banken .....	439
12.2.1.	Checkliste für Projektbetreiber .....	439
12.2.2.	Checkliste für Wohnbauprojekte (= Bauträgerprojekte) und der Errichtung von Gewerbeimmobilien .....	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 Wohnimmobilien .....	442
12.3.	Arten der Immobilienfinanzierungen .....	443
12.3.1.	Finanzierung von Bauträgerprojekten (Wohnanlagen ohne Wohnbauförderung) .....	443
12.3.1.1.	Abwicklung über eine neu gegründete Projektgesellschaft .....	443
12.3.1.2.	Finanzierungsstruktur einer Bauträgerfinanzierung .....	443
12.3.1.3.	Beispiel der Finanzierungsstruktur .....	444
12.3.1.4.	Übliche Finanzierungsparameter .....	446
12.3.1.5.	Ratenplanmodell gem BTVG .....	446
12.3.1.6.	Verbriefung und Gestion einer Bauträgerfinanzierung .....	446
12.3.1.6.1.	Kredite und Kredithöhe .....	446
12.3.1.6.2.	Finanzierungsvoraussetzungen .....	447
12.3.1.6.3.	Sicherstellungen .....	448
12.3.1.6.4.	Treuhänder .....	448
12.3.1.6.5.	Kreditauszahlung nur nach Baufortschritt und Rechnungslegung .....	450
12.3.1.7.	Basel IV: Ab 2022/2023 wahrscheinlich höhere Eigenmittelunterlegung bei in Bau befindlichen Liegenschaften .....	450

12.3.2.	Langfristige Finanzierung des Ankaufs von Zinshäusern 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 Zinshäusern und Liegenschaften zum Zweck des kurzfristigen Weiterverkaufs (gewerblicher Grundstückshandel) .....	456
12.3.4.	Problem der Einlagenrückgewähr bei der Finanzierung von Share Deals mit Immobilienbesitzgesellschaften .....	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 Firmenbuchtgericht bei der Übertragung von negativem Vermögen 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 Immobilientreuhänder .....	466
12.3.6.1.	Finanzierung der Sanierung von Zinshäusern .....	466
12.3.6.2.	Finanzierung der Sanierung von Wohnungseigentumsanlagen .....	471
12.3.6.2.1.	Vorteile bei der Inanspruchnahme einer Sanierungsfinanzierung durch die Eigentümergemeinschaft .....	472
12.3.6.2.2.	Abwicklung der Finanzierung einer Eigentümergemeinschaft .....	472
12.4.	Alternativen zur klassischen Immobilienfinanzierung .....	476
12.4.1.	Eigenkapital – Mezzaninkapital – Fremdkapital .....	476
12.4.1.1.	Definition und Motive für die Anwendung von Eigen- und Fremdkapital .....	476
12.4.2.	Privatinvestoren (Business Angels) .....	477
12.4.2.1.	Mögliche Ausgangsüberlegungen eines (Immobilien-)Unternehmens, über eine Beteiligung durch Business Angels nachzudenken .....	478
12.4.2.2.	Mögliche Ausgangsüberlegungen eines Business Angels, über eine Beteiligung an einem (Immobilien-Unternehmen) nachzudenken .....	478
12.4.3.	Zusammenfassung .....	481
12.4.3.1.	Prospektpflicht .....	482
12.4.4.	Crowdfunding .....	482
12.4.4.1.	Definition .....	482
12.4.4.2.	Geld für Zinsen (Crowdlending) .....	482
12.4.4.3.	Geld für Beteiligung (Equity based Crowdfunding) .....	482
12.4.4.4.	Grenze für KMG Prospekt und Anwendung des Alternativfinanzierungsgesetzes (AltFG) .....	482
12.4.4.5.	Abwicklung und Anbieter von Crowdfunding in Immobilien .....	483

<b>13. Marketing und Immobilienmarketing .....</b>	484
13.1. Marketing als komplexes System .....	485
13.1.1. Marketingdefinition .....	486
13.1.2. Der Marketing-Mix .....	487
13.1.3. Immobilienverwaltung und Marketing (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 Immobilientreuhänder .....	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
<b>14. Projektentwicklung und Projektmanagement .....</b>	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 Machbarkeitsstudie .....	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 Nutzerbedarfsprogramms/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 vorgenutzen 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
<b>15.</b>	<b>Facility Management .....</b>	<b>548</b>
15.1.	Zielsetzung des Beitrags .....	548
15.1.1.	Hinführung zum „Ganzheitlichen Immobilien- management“ .....	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 Handlungsempfehlungen .....	580
15.6.6.1.5.	Initiierung der Umsetzung der Handlungsempfehlung (Optimierungsmaßnahmen) .....	580
15.6.6.2.	Betriebliche Dokumentation .....	581
15.6.6.2.1.	Bestandsdokumentation .....	581
15.6.6.2.2.	Auswertungen zur Dokumentation .....	586
15.7.	Entwicklung und Ausblick .....	587
15.7.1.	Entwicklungstendenzen im Facility Management ....	587
15.8.	Normen und Richtlinien im Facility Management .....	587
15.8.1.	Verbände im Facility Management .....	589

---

<b>16. DSGVO für Hausverwaltungen .....</b>	590
16.1. Einleitung .....	590
16.1.1. Hausverwaltung .....	591
16.2. Begriffserklärungen .....	591
16.2.1. Personenbezogene Daten .....	591
16.2.2. Besondere Kategorien von personenbezogenen 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
<b>17. Althaussanierung .....</b>	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 Wohnungs- eigentum und im MRG .....	606
17.4.1. Erhaltung und Verbesserung im Vellanwendungs- bereich des MRG .....	606
17.4.2. Erhaltung und Verbesserung im WEG .....	608
17.5. Position des Immobilientreuhänders im Sanierungsverfahren ..	608
17.6. Position des Eigentümers im Sanierungsverfahren .....	608
17.7. Was sind Sanierungskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes ....	609
17.8. Finanzierung von Sanierungsarbeiten .....	609
17.8.1. Freifinanzierte Sanierung .....	609
17.8.2. Geförderte Sanierung .....	611
17.9. Sanierungsarten .....	612
17.9.1. Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen im Rahmen der Erhöhung der Hauptmietzinse gem § 18 MRG (§§ 18, 18a, und 19 MRG) .....	612
17.9.1.1. Verfahrensablauf .....	614
17.9.2. Durchführung auch von Verbesserungsmaßnahmen im Rahmen der Erhöhung der Hauptmietzinse gem § 18 MRG (§§ 18, 18a, 18b und 19 MRG) .....	615
17.9.3. Sockelsanierung .....	617
17.9.4. Dachgeschoßausbau und Zubau von Wohnungen ....	620
17.9.5. THEWOSAN-Sanierung .....	620
17.9.5.1. Umfassende thermisch-energetische Sanierung .....	621
17.9.5.2. Deltaförderung .....	622
17.9.5.3. Einzelbauteilsanierung .....	623
Anhang 1: Muster – Vereinbarung über gemeinsame Daten- verarbeitung .....	625
Anhang 2: Muster – Datenschutzinformation für Mieter .....	633
Anhang 3: Muster – Verarbeitungsverzeichnis .....	635
Anhang 4: Muster – Auskunft nach Art 15 Datenschutzgrund- verordnung .....	647
Anhang 5: Musterschreiben – Ablehnung der Löschung .....	649
Stichwortverzeichnis .....	651