

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Bearbeiterverzeichnis .....	VII
Autorenverzeichnis .....	IX
Abbildungsverzeichnis .....	XXIX
Abkürzungsverzeichnis .....	XXXV
Literaturverzeichnis .....	XXXVII
<b>1. Berufsbild und Standesregeln .....</b>	<b>1</b>
1.1. Das Gewerbe des Immobilientreuhänders gem der österreichischen Gewerbeordnung .....	4
1.2. Das Berufsbild des Immobilienverwalters gem Bundes- wirtschaftskammer Österreich oder der Immobilienverwalter als Schnittstelle zwischen Wirtschaft, Technik und Recht .....	8
<b>2. Verwalterpflichten und Haftung .....</b>	<b>14</b>
2.1. Zum Thema .....	14
2.2. Winterdienst .....	14
2.2.1. Allgemeines zum Winterdienst .....	14
2.2.1.1. § 93 StVO .....	14
2.2.1.2. 24-Stunden-Service im Inneren der Liegenschaft? .....	18
2.2.2. Winterdienst durch beauftragte Dienstnehmer und Unternehmer .....	20
2.2.3. Winterdienst durch Mieter oder Wohnungs- eigentümer .....	23
2.3. Gebäudeausstattung/Stand der Technik .....	25
<b>3. Kanzleistrukturen und Softwareeinsatz .....</b>	<b>30</b>
3.1. Kanzleistrukturen .....	30
3.1.1. Referentensystem .....	30
3.1.2. Abteilungssystem .....	30
3.2. Softwareeinsatz in Immobilienverwaltungen .....	31
3.2.1. Allgemeines zur Immobilien-Software .....	33
3.2.2. Kosten der EDV-Infrastruktur .....	36
3.2.3. Dokumentenablage in der Hausverwaltung .....	36
3.2.4. Sicherheit der EDV-Systeme .....	37
3.2.5. Auswahl der Software .....	38
3.2.6. Übersicht der angebotenen Immobilien- Softwarelösungen .....	39

## Inhaltsverzeichnis

---

3.2.7.	Geschäftsprozesse einer Immobilienverwaltung ...	40
3.2.8.	Customer Relationship Management in der Immobilienverwaltung .....	44
3.3.	Nutzung des Internets für Immobilienverwalter .....	46
3.3.1.	Praxisfall 1: Suche eines Objekts .....	46
3.3.2.	Praxisfall 2: Informationen über Unternehmen ....	47
3.3.3.	Praxisfall 3: Suche eines Gesetzes .....	55
3.3.4.	Zusammenfassung der verwendeten Links .....	60
<b>4.</b>	<b>Verwaltungswechsel .....</b>	<b>61</b>
4.1.	Die Wohnbeitrags- und Vorschreibungs- bzw Zinsliste .....	65
4.1.1.	Prüfung und Analyse der Vorschreibungsliste auf Vollständigkeit .....	72
4.1.2.	Prüfung der angewandten Kostenverteilung .....	75
4.1.3.	Prüfung der in der Zinsliste enthaltenen miet- rechtlichen, wirtschaftlichen und steuer- rechtlichen Informationen .....	80
4.2.	Weiterführende Prozesse der Verwaltungsübernahme .....	81
4.2.1.	Vorschreibung der Wohnbeiträge an die Bestandnehmer/Eigentümer .....	81
4.2.2.	Begrüßungs- und Informationsschreiben .....	84
4.2.3.	Verständigungsschreiben an Lieferanten, Behörden, Banken und Versicherungen .....	86
4.3.	Checkliste für den Verwaltungswechsel .....	87
<b>5.</b>	<b>Agenden der Verwaltung .....</b>	<b>90</b>
5.1.	Laufende Verwaltung – Verwalterjahr .....	90
5.1.1.	Planbare/nicht planbare Maßnahmen .....	90
5.1.2.	Jahresablauf – Verwalterjahr .....	91
5.1.2.1.	Wohnbeitragsvorschreibung .....	91
5.1.2.2.	Abrechnung .....	92
5.1.2.3.	Steuern, Lohnverrechnung und Gebühren .....	93
5.1.2.4.	Administrative und technische Aufgaben .....	95
5.1.2.5.	Tabelle „Das Verwalterjahr“ .....	95
5.2.	Verwaltungsende .....	97
5.2.1.	Verwaltungsende im Zusammenhang mit einer Veränderung der Eigentumsverhältnisse (Veräußerung der Liegenschaft) .....	98
5.2.2.	Verwaltungsende ohne Veränderung der Eigentumsverhältnisse .....	99
5.2.3.	Verwaltungsende im Wohnungseigentum .....	100
5.2.4.	Übergabe der Unterlagen .....	101
5.2.5.	Abrechnungen .....	101

<b>6. Laufende Verwaltung im Mietshaus .....</b>	103
6.1. Betriebskosten/Bewirtschaftungskosten in der Praxis .....	103
6.1.1. Die Versorgung des Hauses mit Wasser .....	103
6.1.1.1. Was darunter zu verstehen ist .....	103
6.1.1.2. Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) inkl 10 % USt .....	103
6.1.1.3. Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 1 MRG ....	104
6.1.2. Die Kosten der Rauchfangkehrung .....	105
6.1.2.1. Was darunter zu verstehen ist .....	105
6.1.2.2. Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) ....	105
6.1.2.3. Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Rauchfangkehrung .....	105
6.1.3. Die Kanalräumung .....	106
6.1.3.1. Was darunter zu verstehen ist .....	106
6.1.3.2. Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) ....	106
6.1.3.3. Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Kanalräumung .....	106
6.1.4. Die Unratabfuhr .....	107
6.1.4.1. Was darunter zu verstehen ist .....	107
6.1.4.2. Tarifübersicht der Hausmüllgebühren ab 1.1.2022 (Wien) .....	107
6.1.4.3. Grundbetrag für eine Entleerung ab 1.1.2022 ....	107
6.1.4.4. Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Unratabfuhr .....	108
6.1.5. Die Schädlingsbekämpfung .....	109
6.1.5.1. Was darunter zu verstehen ist .....	109
6.1.5.2. Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) ....	109
6.1.5.3. Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Schädlingsbekämpfung .....	109
6.1.6. Die Kosten der Beleuchtung des Hauses .....	110
6.1.6.1. Was darunter zu verstehen ist .....	110
6.1.6.2. Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) ....	110
6.1.6.3. Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 3 MRG – Hausbeleuchtung .....	110
6.1.7. Versicherung .....	111
6.1.7.1. Was darunter zu verstehen ist .....	111
6.1.7.2. Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) ....	111
6.1.7.3. Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 4, 5 und 6 MRG – Versicherung .....	112
6.1.8. Öffentliche Abgaben .....	112
6.1.8.1. Was darunter zu verstehen ist .....	112
6.1.8.2. Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) ....	113

## Inhaltsverzeichnis

---

6.1.9.	Auslagen für die Verwaltung .....	113
6.1.9.1.	Was darunter zu verstehen ist .....	113
6.1.9.2.	Konkrete Kosten .....	113
6.1.9.3.	Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 7 MRG – Verwaltungsausgaben .....	113
6.1.10.	Beitrag für Hausbesorgerarbeiten .....	114
6.1.10.1.	Was darunter zu verstehen ist .....	114
6.1.10.2.	Konkrete Kosten (Wien) .....	115
6.1.11.	Anteil an besonderen Aufwendungen (Gemeinschaftsanlagen) .....	116
6.1.11.1.	Was darunter zu verstehen ist .....	116
6.1.11.2.	Judikatur in Kurzform zu § 24 MRG – Gemeinschaftsanlagen .....	116
6.1.12.	Wichtige Energiespar-Tipps im Umgang mit Gas .....	117
6.1.13.	Die Betriebskostenabrechnung .....	118
6.1.13.1.	Allgemeines .....	118
6.1.13.2.	Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 3 und 4 MRG – Betriebskostenrechnung .....	119
6.2.	Möglichkeiten der Mietzinsanhebung .....	120
6.2.1.	Übersicht .....	120
6.2.2.	Abtretung des Mietrechts, Mietrecht im Todesfall .....	123
6.2.2.1.	Abtretung des Mietrechts (= Eintritt unter Lebenden) bei Wohnungsmieten im Voll- anwendungsbereich des MRG .....	123
6.2.2.2.	Mietrecht im Todesfall (= Eintritt im Todesfall) bei Wohnungsmieten im Voll- und Teil- anwendungsbereich des MRG .....	124
6.2.2.3.	Sonderfall „Seniorenwohnung“ (kein Eintrittsrecht für Deszendenten) .....	129
6.2.2.4.	Mietzinsrechtliche Konsequenzen bei Eintritt unter Lebenden und Eintritt im Todesfall .....	130
6.2.3.	Unternehmensübergang bei Geschäfts- raummieten .....	135
6.2.3.1.	Vollausnahmen vom MRG .....	135
6.2.3.2.	Teilausnahmen vom MRG .....	136
6.2.3.3.	Allgemeines zum Vollanwendungsbereich des MRG .....	137
6.2.3.3.1.	Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit (= Branchenangemessenheit) .....	138

6.2.3.3.2.	Sofortige Anhebung des Mietzinses .....	139
6.2.3.3.3.	Fünfzehntelanhebung .....	141
6.2.3.4.	Unternehmensveräußerung im Vellanwendungsbereich des MRG .....	145
6.2.3.4.1.	Unternehmensveräußerung vom 1.1.1982 bis 28.2.1994 .....	146
6.2.3.4.2.	Unternehmensveräußerung nach dem 28.2.1994, ausgenommen jedoch die Veräußerung an (fiktive) gesetzliche Erben .....	146
6.2.3.4.3.	Unternehmensveräußerung nach dem 28.2.1994 an (fiktive) gesetzliche Erben .....	147
6.2.3.5.	Unternehmensverpachtung im Vellanwendungsbereich des MRG .....	147
6.2.3.5.1.	Unternehmensverpachtung vor dem 1.3.1994 („Altverpachtung“) .....	147
6.2.3.5.2.	Unternehmensverpachtung nach dem 28.2.1994 („Neuverpachtung“) .....	148
6.2.3.6.	Tod des Geschäftsraumhauptmieters im Vellanwendungsbereich des MRG, Mietvertragsabschluss vor dem 1.3.1994 .....	149
6.2.3.7.	Entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten im Vellanwendungsbereich des MRG .....	150
6.2.3.8.	Sanierung „gespaltener“ Schuldverhältnisse im Vellanwendungsbereich des MRG .....	155
6.2.3.9.	Beurteilungszeitpunkt für die Mietzinsanhebung im Vellanwendungsbereich des MRG .....	156
6.2.3.10.	Vorausfeststellung des (branchen-)angemessenen Hauptmietzinses im Veräußerungs- oder Verpachtungsfall im Vellanwendungsbereich des MRG .....	156
6.3.	Mietvertragsgestaltung unter Berücksichtigung der Klauselentscheidungen unter Berücksichtigung der neuen Rechtslage nach dem StabG 2012 .....	156
6.3.1.	Einleitung .....	157
6.3.2.	Exkurs: Formularmietvertrag .....	158
6.3.3.	Mietzins und Sicherungsmittel .....	158
6.3.3.1.	Mietzinsvorauszahlung .....	158
6.3.3.2.	Mietzinsverzug .....	159
6.3.3.3.	Bürgschaft .....	159
6.3.3.4.	Kaution .....	160

6.3.4.	Betriebskosten .....	160
6.3.4.1.	Allgemeines .....	160
6.3.4.2.	Betriebskostenschlüssel .....	161
6.3.4.3.	Versicherung gegen Glasbruch- und Sturmschäden .....	161
6.3.4.4.	Haushaltsversicherung .....	163
6.3.5.	Haftung .....	163
6.3.5.1.	Mieter .....	163
6.3.5.2.	Vermieter .....	164
6.3.5.3.	Übergabe des Mietgegenstandes .....	165
6.3.6.	Erhaltung und Veränderung des Mietgegenstandes .....	165
6.3.6.1.	Anzeigeverpflichtung und Baumaßnahmen des Mieters .....	165
6.3.6.2.	Aufwandersatz .....	166
6.3.6.3.	Duldungspflichten des Mieters .....	166
6.3.6.4.	Besichtigung des Mietgegenstandes .....	167
6.3.6.5.	Instandhaltung/Erhaltung/periodische Wartung durch den Mieter .....	168
6.3.6.6.	Heiztherme .....	169
6.3.7.	Beendigung des Mietverhältnisses .....	170
6.3.7.1.	Erweiterung der Auflösungsgründe .....	170
6.3.7.2.	Verwendungszweck .....	170
6.3.7.3.	Endrenovierung und Ausmalverpflichtung .....	171
6.3.7.4.	Konventionalstrafe .....	172
6.3.8.	Sonstiges .....	173
6.3.8.1.	Hausordnung .....	173
6.3.8.2.	Tierhaltung .....	173
6.3.8.3.	Weitergabe des Mietgegenstandes .....	174
6.3.9.	Mietvertragsklauselkontrolle .....	174
6.3.9.1.	Prüfungsschema .....	174
6.3.9.2.	Anwendungsbeispiel .....	175
6.3.10.	Exkurs: Mietzinsminderung .....	176
6.3.10.1.	Bedungener Gebrauch .....	176
6.3.10.2.	Benützungsrecht .....	177
6.3.10.3.	Mietzinsminderungsanspruch .....	177
6.3.10.3.1.	Störungen und Rechtsmängel .....	178
6.3.10.3.2.	Geltendmachung .....	178
6.3.10.3.3.	Ausmaß .....	178
6.3.10.3.4.	Entfall und Verlust des Anspruches .....	179
6.3.10.3.5.	Wiener Mietzinsminderungsspiegel .....	179

6.3.11.	Mustertexte für Mietverträge unter Berücksichtigung der neuen Rechtslage nach StabG 2012 für vorsteuerabzugsberechtigte Mieter .....	180
6.3.12.	Mustertexte für Mietverträge unter Berücksichtigung der neuen Rechtslage nach StabG 2012 für nicht vorsteuerabzugsberechtigte Mieter .....	183
6.4.	Abrechnungen, Steuerbeiblätter und -erklärungen im Mietshaus .....	184
6.4.1.	Eigentümerabrechnung .....	186
6.4.2.	Mietrechtliche Abrechnungen .....	186
6.4.2.1.	Betriebskostenabrechnung .....	187
6.4.2.2.	Abrechnung über „Besondere Aufwendungen“ ....	187
6.4.2.3.	Hauptmietzinsabrechnung .....	188
6.4.2.4.	Betriebskostenabrechnung, wenn das Mietrechtsgesetz nicht gilt .....	189
6.5.	Steuergebarung im Mietshaus .....	190
6.5.1.	Steuergebarung – Einkommensteuer .....	190
6.5.1.1.	Erhaltung und Verbesserung von Wohnungen ....	198
6.5.1.1.1.	Erhaltungsaufwand .....	198
6.5.1.1.2.	Herstellungsaufwand .....	201
6.5.1.1.3.	Sonderausgaben für thermisch-energetische Sanierung und Heizkesseltausch .....	205
6.5.1.2.	Aufwandsersatz gem § 10 MRG .....	206
6.5.1.3.	Liebhaberei .....	206
6.5.2.	Steuergebarung – Umsatzsteuer .....	211
6.5.3.	Übertragung von Miteigentumsanteilen .....	228
6.5.4.	Fruchtgenuss .....	230
6.6.	Beispiel Steuerbeiblatt zur Einkommensteuer .....	234
6.7.	Beispiel Steuerbeiblatt zur Umsatzsteuer .....	238
6.8.	Steuererklärung .....	240
6.8.1.	Erklärung der Einkünfte von Personen- gesellschaften/-gemeinschaften .....	240
6.8.2.	Umsatzsteuererklärung .....	245
7.	<b>Laufende Verwaltung im Wohnungseigentum .....</b>	247
7.1.	Wohnungseigentum allgemein .....	247
7.1.1.	Schlichtes/ideelles Eigentum – Wohnungseigentum – Wohnungseigentumsbewerber .....	249
7.1.2.	Eigentümergemeinschaft – Wohnungseigentümer .....	250
7.1.3.	Wohnungseigentumsbegründung .....	251
7.1.3.1.	Nutzwertgutachten .....	252
7.1.3.1.1.	Nutzfläche/Nutzwerte .....	254

7.1.3.1.2.	Wohnungseigentumsobjekte .....	255
7.1.3.1.3.	Allgemeine Teile .....	257
7.1.3.2.	Wohnungseigentumsvertrag .....	257
7.1.4.	Grundbuch .....	258
7.1.4.1.	Das Hauptbuch .....	261
7.1.4.1.1.	A-Blatt – Gutsbestandsblatt .....	261
7.1.4.1.2.	B-Blatt – Eigentumsblatt .....	262
7.1.4.1.3.	C-Blatt – Lastenblatt .....	262
7.1.4.2.	Urkundensammlung .....	265
7.1.4.3.	Verzeichnis der gelöschten Eintragungen (Löschungsverzeichnis) .....	265
7.1.4.4.	Grundbuchsmappe .....	265
7.1.4.5.	Anmerkungen und allgemeine Bedeutung des Grundbuchs .....	266
7.2.	Verwaltungswechsel und Anbot zur Verwaltungsübernahme .....	267
7.2.1.	Zeitpunkt des Verwaltungswechsels im Wohnungseigentum .....	267
7.2.1.1.	Gesetzliche Kündigungsmöglichkeit von unbefristeten Verträgen .....	267
7.2.1.2.	Gesetzliche Kündigungsmöglichkeit von befristeten Verträgen .....	267
7.2.1.3.	Sonstige Kündigungs- und Auflösungs- möglichkeiten eines Verwaltungsvertrages .....	268
7.2.2.	Berechnung Verwaltungshonorar zur Erstellung eines Anbots .....	268
7.2.3.	Vertrag und Vollmacht .....	268
7.3.	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer .....	268
7.4.	Willensbildung im Wohnungseigentum .....	272
7.4.1.	Verwaltung versus Verfügung .....	272
7.4.1.1.	Ordentliche Verwaltung .....	272
7.4.1.2.	Außerordentliche Verwaltung .....	274
7.4.2.	Benützungsregelungen .....	274
7.4.3.	Abweichende Verteilungsschlüssel, Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten .....	275
7.4.4.	Minderheitsrechte einzelner Wohnungs- eigentümer .....	276
7.4.5.	Eigentümerversammlung .....	277
7.4.5.1.	Einladung zur Eigentümerversammlung .....	278
7.4.5.2.	Tagesordnung .....	279
7.4.5.3.	Ausübung des Stimm- und Äußerungsrechts durch einen Vertreter .....	279
7.4.5.4.	Protokoll .....	280

---

7.4.6.	Beschlussfassung im Wohnungseigentum .....	280
7.4.6.1.	Formalerfordernisse für die Beschlussfassung .....	281
7.4.6.2.	Beschlussanfechtung .....	282
7.5.	Vorausschau .....	284
7.6.	Dotierung der Rücklage .....	284
7.6.1.	Gesetzliche Bestimmungen .....	286
7.6.1.1.	Höhe der Rücklagendotierung .....	287
7.6.1.2.	Zweckbindung der Rücklage .....	288
7.6.1.3.	Veranlagung der Rücklage .....	288
7.6.1.4.	Festlegung der monatlichen Rücklagendotierung ...	288
7.6.1.5.	Fälligkeit der Beiträge zur Rücklage .....	289
7.6.1.6.	Verteilungsschlüssel .....	289
7.6.1.7.	Umsatzsteuer .....	290
7.6.2.	Rücklagendotierung in der Praxis .....	290
7.6.3.	Lebenszykluskosten von Mehrfamilienhäusern ....	292
7.6.3.1.	Nutzungsdauer .....	292
7.6.3.2.	Art der Arbeiten .....	293
7.6.3.3.	Zeitabschnitte .....	293
7.6.3.4.	Größe der Liegenschaften .....	294
7.6.3.5.	Preisfindung .....	294
7.6.4.	Parameter der Ansparungsbedarfsermittlung .....	295
7.6.4.1.	Zinssatz .....	295
7.6.4.2.	Wertsicherung .....	295
7.6.5.	Lösungsansätze zur Berechnung einer angemessenen Rücklagendotierung .....	297
7.6.5.1.	Dotierung pro Monat .....	297
7.6.5.2.	Berücksichtigung einer Aufzugsanlage .....	298
7.6.5.3.	Vergleich Nutzwert – Nutzflächen .....	299
7.6.6.	Beispiele aus der Praxis zur Berechnung einer angemessenen Rücklagendotierung .....	299
7.6.6.1.	Gründerzeit .....	299
7.6.6.2.	Kriegs- und Zwischenkriegszeit .....	299
7.6.6.3.	Nachkriegszeit .....	300
7.6.6.4.	Wirtschaftlicher Aufbruch .....	300
7.6.6.5.	Neubau .....	300
7.6.7.	Conclusio .....	300
7.7.	Abrechnungen, Steuerbeiblätter und -erklärungen im Wohnungseigentum .....	306
7.7.1.	Die wohnungseigentumsrechtliche Abrechnung .....	306
7.7.2.	Grundsätze einer ordentlichen Abrechnung .....	307
7.7.2.1.	Leitentscheidung des OGH zur Ordnungsgemäßheit einer Abrechnung .....	308

7.7.2.2.	Die ordnungsgemäße Abrechnung gem ÖNORM A4000 .....	314
7.7.2.3.	Die Heizkostenabrechnung gem Heizkosten- abrechnungsgesetz .....	316
7.7.3.	Steuergebarung im Wohnungseigentum .....	319
7.7.3.1.	Steuergebarung – Einkommensteuer .....	319
7.7.3.2.	Steuergebarung – Umsatzsteuer .....	320
7.7.3.3.	Steuerbeiblätter und Steuererklärungen im Wohnungseigentum .....	327
7.7.3.3.1.	Umsatzsteuervoranmeldung .....	327
7.7.3.3.2.	Erklärungen bei einem gemischten Mit- und Wohnungseigentum (Mischhaus) .....	328
7.7.3.3.3.	Einkommensteuererklärung .....	328
7.7.3.3.4.	Beiblatt Umsatzsteuererklärung .....	328
7.7.3.3.5.	Umsatzsteuererklärung .....	332
7.8.	Mahnwesen im Wohnungseigentum .....	332
<b>8.</b>	<b>Von der Zinsliste zur Abrechnung .....</b>	<b>334</b>
8.1.	Das Musterhaus .....	334
8.2.	Die Zinsliste .....	336
8.3.	Verbuchung der Vorschreibung an die Mieter auf den Debitorenkonten .....	337
8.4.	Betriebskosten .....	344
8.4.1.	Die Betriebskostenposition „Wasser/Abwasser“ ...	345
8.4.2.	Die Betriebskostenposition „Versicherung“ .....	355
8.4.3.	Die Betriebskostenposition „Verwaltung“ .....	356
8.5.	Verbuchung der Rechnungen der Lieferanten auf Kreditorenkonten .....	357
8.6.	Die Betriebskostenabrechnung gem MRG .....	360
8.7.	Die jährliche Umsatzsteuererklärung .....	366
8.8.	Das Haus entwickelt sich weiter .....	368
8.8.1.	Zinsliste für das entwickelte Musterhaus .....	370
8.8.2.	Betriebskosten im entwickelten Musterhaus .....	375
8.8.3.	Mietzinsvorschreibung im entwickelten Musterhaus .....	376
8.8.4.	Debitorenkonten im entwickelten Musterhaus ....	379
8.8.5.	Betriebskostenabrechnung im neu entwickelten Beispielhaus .....	382
8.8.6.	Umsatzsteuervoranmeldung und Umsatz- steuererklärung .....	389
8.8.7.	Wertsicherung von Mietzinsen .....	401
8.9.	Zusammenfassung .....	404

<b>9. Althaussanierung .....</b>	405
9.1. Erhaltungspflichten des Vermieters (§§ 3–9 MRG) .....	407
9.2. Ablöse gem § 10 MRG .....	408
9.3. § 20 MRG – HMZ-Abrechnung .....	409
9.4. § 18 ff MRG-Verfahren .....	409
9.5. Förderungen .....	413
9.5.1. Wesen des Förderungsrechtes (Förderungsrecht ist Landesrecht)/Ziele der Förderung .....	413
9.5.2. WWFSG 1989 .....	414
9.5.3. Förderungsformen .....	414
9.6. Einzelne Förderungsprojekte .....	415
9.6.1. Geförderter „Erhaltungs-18er“ (geförderte Erhaltungsarbeiten gem § 18 MRG) für nicht an thermischen Gebäudehüllen durchgeführte Arbeiten .....	415
9.6.2. Sockelsanierungsverfahren .....	416
9.6.3. Thewosanprojekt .....	419
<b>10. Bundesgesetzliche Regelungen .....</b>	422
10.1. Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz .....	422
10.2. Postmarktgesetz .....	429
10.3. Denkmalschutz .....	430
10.4. Datenschutzgesetz .....	431
10.5. Datenschutz-Grundverordnung .....	431
10.5.1. Grundsätze der DSGVO .....	432
10.5.2. Rechte der Betroffenen .....	434
10.5.3. Datenschutzbeauftragter .....	435
10.5.4. Auftragsverarbeitung .....	436
10.5.5. DSGVO beim Websiteauftritt .....	436
10.5.6. Verarbeitungsverzeichnis .....	437
10.5.7. Haftungen und Strafmaße .....	438
<b>11. Zinshausparameter .....</b>	439
11.1. Die Marktbedeutung des Zinshauses in Österreich .....	439
11.2. Parameter des Wiener Zinshausmarktes .....	439
11.2.1. Rendite (Rohrendite) .....	439
11.2.2. Kaufpreis pro Quadratmeter .....	439
11.2.3. Nettomiete pro Quadratmeter und Monat .....	440
11.2.4. Die Zusammenwirkung der Zinshausparameter anhand praktischer Beispiele .....	441
11.2.4.1. Klassisches Zinshaus, 15. Bezirk (mäßige Lage – ursprünglich Substandardhaus) ...	441
11.2.4.2. Klassisches Zinshaus, 5. Bezirk (gute, allerdings günstigere Lage) .....	441

11.2.4.3.	Stilzinsvilla in bester Wiener Wohnlage (Villengegend im 18. Bezirk) .....	442
11.2.4.4.	Freiwillige Feilbietung: Zinshaus, 16. Bezirk .....	443
<b>12.</b>	<b>Normen in der Immobilienverwaltung</b> .....	<b>445</b>
12.1.	Rechtliche Grundlagen .....	445
12.2.	Normgrundlagen .....	446
12.3.	Normen im Bereich der Immobilienverwaltung .....	447
12.3.1.	Abrechnung .....	448
12.3.2.	Barrierefreies Bauen .....	448
12.3.3.	Dienstleistungen der Immobilienwirtschaft .....	449
12.3.4.	Liegenschaftsbewertung .....	451
12.3.5.	Objektbewirtschaftung – Datenstrukturen .....	452
12.3.6.	Objektsicherheitsprüfungen .....	454
12.3.7.	Postalische Dienstleistungen .....	456
12.3.8.	Qualitätsmanagement .....	456
12.3.9.	Sachverständigentätigkeiten .....	457
12.3.10.	Technische Zeichnungen .....	458
12.4.	Tabellenübersicht .....	458
<b>13.</b>	<b>Konfliktlösungsansätze in der Immobilienpraxis</b> .....	<b>460</b>
13.1.	Einleitung .....	460
13.2.	Soziales Management in der Immobilienpraxis .....	460
13.2.1.	Fachliche und soziale Kompetenz .....	460
13.2.2.	Mediative Elemente .....	461
13.3.	Konflikte im Immobilienwesen .....	461
13.3.1.	Konflikte der Immobilienverwalter .....	461
13.3.2.	Konflikte der Immobilienmakler .....	462
13.3.3.	Konflikte der Bauträger .....	462
13.4.	Veränderung der Konfliktkultur .....	462
13.4.1.	Zeitdruck .....	462
13.4.2.	Umgang und Reaktion auf Konflikte .....	463
13.5.	Begriffsdefinitionen .....	463
13.5.1.	Konfliktpotenzial im Immobilienbereich .....	463
13.5.1.1.	Externe Konflikte .....	464
13.5.1.2.	Interne Konflikte .....	464
13.5.1.3.	Konflikte zwischen Kunden und Dritten .....	464
13.5.1.4.	Konflikte zwischen Dritten .....	464
13.5.2.	Beschwerdemanagement .....	464
13.5.2.1.	Beschwerdemanagement allgemein .....	464
13.5.2.2.	Beschwerdemanagement im Immobilien- treuhandberuf .....	464
13.5.2.2.1.	Bauträger .....	465

---

13.5.2.2.2.	Immobilienmakler .....	465
13.5.2.2.3.	Immobilienverwalter .....	465
13.5.3.	Konfliktmanagement .....	465
13.5.3.1.	Konfliktdefinition .....	466
13.5.3.1.1.	Konfliktdefinition – Hanschitz .....	466
13.5.3.1.2.	Konfliktdefinition – Proksch .....	466
13.5.3.1.3.	Konfliktdefinition – Glasl .....	467
13.5.3.1.4.	Konfliktdefinition – Schwarz .....	467
13.5.3.1.5.	Konfliktdefinition – Pöhlmann/Roethe .....	468
13.5.3.2.	Konfliktarten nach Proksch .....	468
13.5.3.2.1.	Sachverhaltskonflikte .....	468
13.5.3.2.2.	Interessenkonflikte .....	469
13.5.3.2.3.	Beziehungskonflikte .....	469
13.5.3.2.4.	Wertekonflikte .....	469
13.5.3.2.5.	Strukturkonflikte .....	469
13.5.4.	Konfliktfähigkeit .....	469
13.5.4.1.	Konfliktaltung .....	470
13.5.4.1.1.	Konfliktscheu .....	470
13.5.4.1.2.	Konfliktfähig .....	470
13.5.4.1.3.	Streitlustig .....	470
13.5.4.2.	Kommunikation .....	470
13.5.4.2.1.	Ebenen der Kommunikation .....	471
13.5.4.3.	Signalwirkung einer Botschaft nach Schwarz .....	471
13.5.4.4.	Signalwirkungen einer Botschaft nach Winterheller .....	472
13.5.4.5.	Signalwirkungen einer Botschaft nach Schulz von Thun .....	472
13.5.4.6.	Arten der Kommunikation .....	472
13.5.4.6.1.	Nonverbale Kommunikation .....	473
13.5.4.7.	Kommunikationsmodell (Lasswell-Formel) .....	473
13.5.5.	Konfliktfelder .....	474
13.5.5.1.	Planungs- und Bauphase .....	474
13.5.5.2.	Verwertungsphase .....	474
13.5.5.3.	Nutzungsphase inklusive Sanierung .....	474
13.6.	Konfliktlösungen im Immobilienwesen .....	475
13.6.1.	Konfliktlösung durch Mediation .....	475
13.6.1.1.	Definition Mediation gem § 1 ZivMediatG .....	476
13.6.1.2.	Der Mediationsgedanke und seine Entwicklung ...	476
13.6.2.	Konfliktlösung durch Gericht .....	476
13.6.3.	Konfliktlösung nach Schwarz .....	477
13.6.3.1.	Kooperation .....	477
13.6.3.2.	Höhere Instanz .....	477

13.6.3.3.	Machtkampf .....	477
13.6.4.	Grundmuster zur Wiedererlangung der Handlungsfähigkeit nach Schwarz (6-Stufen-Modell) .....	477
13.6.5.	Konsensstufen nach Besemer .....	478
13.6.6.	Eisbergmodell nach Besemer .....	478
13.6.7.	Konfliktbehandlung .....	479
13.6.7.1.	Präventiv .....	479
13.6.7.2.	Kurativ .....	479
13.7.	Alternative Konfliktlösungsmöglichkeiten .....	480
13.7.1.	Gewaltfreie Kommunikation (GFK) nach Rosenberg .....	480
13.7.2.	Eskalationsstufen eines Konflikts nach Glasl .....	481
13.7.2.1.	Stufe 1: Verhärtung .....	482
13.7.2.2.	Stufe 2: Polarisation und Debatte .....	482
13.7.2.3.	Stufe 3: Taten statt Worte .....	482
13.7.2.4.	Stufe 4: Sorge um Image und Koalition .....	482
13.7.2.5.	Stufe 5: Gesichtsverlust .....	482
13.7.2.6.	Stufe 6: Drohstrategien .....	482
13.7.2.7.	Stufe 7: Begrenzte Vernichtungsschläge .....	483
13.7.2.8.	Stufe 8: Zersplitterung .....	483
13.7.2.9.	Stufe 9: Gemeinsam in den Abgrund .....	483
13.7.3.	Harvard Konzept .....	483
13.7.4.	Collaborative Law (CL) .....	484
13.7.5.	Mediative Elemente .....	485
13.8.	Fragen .....	487
13.9.	Sinn von Konflikten .....	489
13.10.	Ziele und Vorteile .....	489
14.	<b>Technik für den Immobilienverwalter</b> .....	490
14.1.	Regelwerke technischen Inhalts .....	490
14.1.1.	Bauordnungen, Bautechnikverordnungen, Harmonisierung der Bauvorschriften .....	490
14.1.2.	OIB-Richtlinien .....	492
14.1.2.1.	OIB-Richtlinie 1 – Mechanische Festigkeit und Standsicherheit .....	492
14.1.2.2.	OIB-Richtlinie 2 – Brandschutz .....	494
14.1.2.3.	OIB-Richtlinie 3 – Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz .....	497
14.1.2.4.	OIB-Richtlinie 4 – Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit .....	498
14.1.2.5.	OIB-Richtlinie 5 – Schallschutz .....	498
14.1.2.6.	OIB-Richtlinie 6 – Energieeinsparung und Wärmeschutz .....	499

14.1.3.	Normen .....	499
14.1.4.	TRVB – Technische Richtlinien für den vorbeugenden Brandschutz .....	501
14.1.5.	RVS – Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen .....	502
14.1.6.	Nachrüsten bei Veränderung des Stands der Technik .....	502
14.2.	Einwirkungen auf Bauwerke .....	504
14.2.1.	Nutzlastkategorien .....	505
14.2.2.	Windlasten .....	506
14.2.3.	Schneelasten .....	507
14.2.4.	Erdbeben .....	507
14.3.	Grundlagen der Bauphysik .....	509
14.3.1.	Behaglichkeit .....	510
14.3.2.	Wärmeschutz .....	511
14.3.2.1.	Transmissionswärmeverlust .....	512
14.3.2.2.	Konvektionswärmeverlust .....	513
14.3.3.	Wärmebrücken .....	514
14.3.4.	Energiekennzahlen und Energieausweis .....	515
14.3.5.	Feuchtigkeitsschutz .....	517
14.3.5.1.	Oberflächenkondensat und Schimmelbildung .....	518
14.3.5.2.	Bauteilkondensat und Dampfsperre .....	520
14.3.6.	Schallschutz .....	522
14.4.	Baustrukturen und Bauteile .....	525
14.4.1.	Fundierung .....	525
14.4.1.1.	Grundsätze der Fundierung .....	525
14.4.1.2.	Unterfangungen .....	527
14.4.1.3.	Setzungen .....	528
14.4.2.	Wände .....	529
14.4.3.	Decken .....	532
14.4.3.1.	Holzdecken .....	533
14.4.3.2.	Massivdecken .....	536
14.4.3.2.1.	Gewölbe .....	536
14.4.3.2.2.	Ziegelkappendecke (Platzel-Decke) .....	536
14.4.3.2.3.	Teilmontagedecken .....	537
14.4.3.2.4.	Stahlbetondecken .....	538
14.4.3.2.5.	Vollmontagedecken .....	539
14.4.3.2.6.	Holz-Beton-Verbunddecke .....	540
14.4.4.	Dächer .....	540
14.4.4.1.	Flachdach .....	541
14.4.4.2.	Steildächer .....	542
14.4.5.	Treppen, Gänge, Rampen .....	543

## Inhaltsverzeichnis

---

14.4.6.	Verblechungen .....	544
14.4.7.	Bauwerksabdichtung .....	545
14.4.8.	Wärmedämmung .....	545
	Stichwortverzeichnis .....	547