

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Bearbeiterverzeichnis	VII
Autorenverzeichnis	IX
Abbildungsverzeichnis	XXIX
Abkürzungsverzeichnis	XXXV
Literaturverzeichnis	XXXVII
1. Berufsbild und Standesregeln	1
1.1. Das Gewerbe des Immobilienreuhänders 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
2. Verwalterpflichten und Haftung	14
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
3. Kanzleistrukturen und Softwareeinsatz	30
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

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
4.	Verwaltungswechsel	61
4.1.	Die Wohnbeitrags- und Verschreibungs- bzw Zinsliste	65
4.1.1.	Prüfung und Analyse der Verschreibungsliste 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.	Verschreibung 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
5.	Agenden der Verwaltung	90
5.1.	Laufende Verwaltung – Verwalterjahr	90
5.1.1.	Planbare/nicht planbare Maßnahmen	90
5.1.2.	Jahresablauf – Verwalterjahr	91
5.1.2.1.	Wohnbeitragsverschreibung	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

6. Laufende Verwaltung im Mietshaus	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

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.	Fünftehtelanhebung	141
6.2.3.4.	Unternehmensveräußerung im Vollarwendungsbereich 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 Vollarwendungsbereich 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 Vollarwendungsbereich des MRG, Mietvertragsabschluss vor dem 1.3.1994	149
6.2.3.7.	Entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten im Vollarwendungsbereich des MRG	150
6.2.3.8.	Sanierung „gespaltener“ Schuldverhältnisse im Vollarwendungsbereich des MRG	155
6.2.3.9.	Beurteilungszeitpunkt für die Mietzinsanhebung im Vollarwendungsbereich des MRG	156
6.2.3.10.	Vorausfeststellung des (branchen-)angemessenen Hauptmietzinses im Veräußerungs- oder Verpachtungsfall im Vollarwendungsbereich 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.	Kauton	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 Sturm- schäden	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 Miet- gegenstandes	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 Personengesellschaften/-gemeinschaften	240
6.8.2.	Umsatzsteuererklärung	245
7.	Laufende Verwaltung im Wohnungseigentum	247
7.1.	Wohnungseigentum allgemein	247
7.1.1.	Schlichtes/ideelles Eigentum – Wohnungseigentum – Wohnungseigentumsbewerber	249
7.1.2.	Eigentümergeinschaft – 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 Ordnungs- gemäßheit 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
8.	Von der Zinsliste zur Abrechnung	334
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

9. Althausanierung	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
10. Bundesgesetzliche Regelungen	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
11. Zinshausparameter	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 gürtelnahe 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
12.	Normen in der Immobilienverwaltung	445
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
13.	Konfliktlösungsansätze in der Immobilienpraxis	460
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.	Konflikthaltung	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: Polarisierung 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.	Technik für den Immobilienverwalter	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.	Bauteilskondensat 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