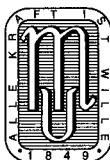


# **Immobilienverwalter- Handbuch**

von

**Ing. Dr. Franz Danler,  
LL.M., MBA**

**Dr. Sybille Vogt**



Wien 2008  
Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung

## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> . . . . .	III
<b>Autorenverzeichnis</b> . . . . .	V
<b>Inhaltsverzeichnis</b> . . . . .	VII
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> . . . . .	XVII
<b>Literaturverzeichnis</b> . . . . .	XXIII
<b>I. Wichtige Gesetze im Immobilienbereich</b> . . . . .	1
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? . . . . .	1
2. Gesetze mit Kurztitel und Abkürzung (in Klammer angeführt) . . . . .	1
<b>II. Gesetze, Judikatur, Paragrafen usw online und aktuell aus dem Internet herunterladen</b> . . . . .	4
1. Welche Adresse rufe ich im Internet auf? . . . . .	4
2. Einfache Hinweise für die Suche nach Bundesgesetzblättern, Entscheidungen des OGH, Gesetzestexten (Paragrafen) auf der Internetseite <a href="http://www.ris2.bka.gv.at">http://www.ris2.bka.gv.at</a> (31. 8. 2008) . . . . .	4
<b>III. Informationen über Liegenschaften im Internet</b> . . . . .	5
1. Welche Adresse rufe ich im Internet auf? . . . . .	5
2. Welche Möglichkeiten bietet die Internetseite <a href="http://www.geoland.at">http://www.geoland.at</a> (31. 8. 2008)? . . . . .	5
<b>IV. Das Berufsbild des Immobilientreuhänders</b> . . . . .	7
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? . . . . .	7
2. Welche Tätigkeiten darf der Immobilientreuhänder ausüben? . . . . .	7
3. Wann darf das Gewerbe des Immobilientreuhänders ausgeübt werden? . . . . .	9
4. Ist der Immobilienverwalter dazu befugt, Verträge zu errichten? . . . . .	9
<b>V. Nutzung, Änderung und Erhaltung des Wohnungseigentumsobjektes gem § 16 WEG 2002</b> . . . . .	10
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? . . . . .	10
2. Was bedeutet der Begriff „Nutzung“? . . . . .	10
3. Was bedeutet der Begriff „Änderung“? . . . . .	10
4. Wann ist eine Änderung genehmigungsbedürftig? . . . . .	10
5. Sind der Betrieb einer Arztpraxis und die Tätigkeit eines Heilmausers in einem als Wohnung gewidmeten Wohnungseigentumsobjekt genehmigungspflichtig? . . . . .	11
6. Was ist für die Widmung eines Wohnungseigentumsobjektes ausschlaggebend? . . . . .	11
<b>VI. Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002</b> . . . . .	12
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? . . . . .	12

2. Was ist unter dem Begriff „Benützungsregelung“ zu verstehen und wie kommt eine solche zustande? . . . . .	12
3. Ist es möglich, ohne besondere Vereinbarung, ein Benützungsentgelt für die Vergangenheit von einem Miteigentümer zu verlangen? . . . . .	12
<b>VII. Rechtsfähigkeit und Vertretung der Eigentümergemeinschaft § 18 WEG 2002 . . . . .</b>	<b>14</b>
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? . . . . .	14
2. Besitzt die Eigentümergemeinschaft Rechtsfähigkeit? . . . . .	14
3. Ist die Eigentümergemeinschaft zur Einbringung einer Besitzstörungsklage wegen unbefugten Abstellens von Fahrzeugen auf einem der allgemeinen Benützung durch die Wohnungseigentümer dienenden Parkplatz legitimiert? . . . . .	14
4. Können Wohnungseigentümer bestimmte Ansprüche an die Eigentümergemeinschaft abtreten? . . . . .	15
5. Wer vertritt die Eigentümergemeinschaft? . . . . .	15
6. Welche Art von Vertrag besteht zwischen dem Verwalter und der Eigentümergemeinschaft? . . . . .	16
7. Ist der Verwalter berechtigt, als Vertreter der Eigentümergemeinschaft einen Dienstvertrag mit einem Hausbesorger abzuschließen? . . . . .	16
8. Worauf muss der Verwalter bei der Aufnahme eines Darlehens achten? . . . . .	16
9. Wer ist berechtigt, eine Versicherung für die Eigentümergemeinschaft abzuschließen? . . . . .	17
10. Besteht die Möglichkeit einer Beauftragung (Bevollmächtigung) eines Dritten bzw eines Wohnungseigentümers durch die Eigentümergemeinschaft (erteilt von der Mehrheit der Wohnungseigentümer) zu deren Vertretung in ganz bestimmten, eng begrenzten Tätigkeitsbereichen? . . . . .	17
<b>VIII. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters gem § 20 WEG 2002 . . . . .</b>	<b>18</b>
1. Interessenwahrung gem § 20 Abs 1 WEG 2002 . . . . .	18
2. Vorausschau gem § 20 Abs 2 WEG 2002 . . . . .	19
3. Rechnungslegung gem § 20 Abs 3 WEG 2002 . . . . .	20
4. Hinweispflicht auf ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gem § 20 Abs 4 WEG 2002 . . . . .	21
5. Angebotseinholung gem § 20 Abs 4 WEG 2002 . . . . .	21
6. Mahnung, Klags- und Kontoführung gem § 20 Abs 5 und 6 WEG 2002 . . . . .	22
7. Auskunftspflicht gem § 20 Abs 7 WEG 2002 . . . . .	23
8. Herabsetzung des vereinbarten Entgelts gem § 20 Abs 8 WEG 2002 . . . . .	24
9. Wann hat der Verwalter die Heizungsanlage einzuschalten? . . . . .	25

<b>IX. Eigentümervertreter gem § 22 WEG 2002 . . . . .</b>	<b>26</b>
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? . . . . .	26
2. Was ist unter dem Begriff Eigentümervertreter zu verstehen? . . . . .	26
3. Was ist unter dem Begriff Hausvertrauensperson zu verstehen? . . . . .	26
4. Ist dieser Begriff gleichzusetzen mit dem des Eigentümervertreters? . . . . .	26
<b>X. Beschlüsse der Eigentünergemeinschaft gem § 24 WEG 2002 . . . . .</b>	<b>28</b>
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? . . . . .	28
2. Wie kommt ein Beschluss zustande? . . . . .	28
3. Ist ein Umlaufbeschluss in Form einer Unterschriftenliste zulässig? . . . . .	29
4. Wie hat die Übersendung von Beschlüssen zu erfolgen? . . . . .	30
5. Wann liegt ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis vor, welches zum Ausschluss vom Stimmrecht führt? . . . . .	31
6. Welche Anfechtungsmöglichkeiten der Beschlüsse gibt es? . . . . .	32
7. Gibt es Beispiele für Beschlussfassungen der Eigentünergemeinschaft? . . . . .	33
<b>XI. Eigentümerversammlung gem § 25 WEG 2002 . . . . .</b>	<b>34</b>
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? . . . . .	34
2. Welchen Zweck verfolgt die Eigentümerversammlung? . . . . .	34
3. In welchen zeitlichen Abständen ist eine Eigentümerversammlung einzuberufen? . . . . .	34
4. Wie sind Tag, Zeitpunkt und Ort der Eigentümerversammlung zu wählen? . . . . .	35
5. Wer ist legitimiert, eine Eigentümerversammlung einzuberufen? . . . . .	35
6. Wie hat die Übersendung der Einladungen zu erfolgen? . . . . .	36
7. Was sollte der Verwalter bei jeder Versammlung zur Verfügung haben? . . . . .	37
8. Was muss bei der Durchführung einer Eigentümerversammlung beachtet werden? . . . . .	38
9. Was muss bei der Nachbereitung der Eigentümerversammlung beachtet werden? . . . . .	38
<b>XII. Vorzugspfandrecht gem § 27 WEG 2002 – privilegierte Sicherstellung von Forderungen gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern . . . . .</b>	<b>40</b>
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? . . . . .	40
2. Wesentliches zum Vorzugspfandrecht . . . . .	40
<b>XIII. Verwaltung der Liegenschaft . . . . .</b>	<b>43</b>
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? . . . . .	43
2. Allgemeines zur Verwaltung im Wohnungseigentumsrecht . . . . .	43
3. Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung (§ 28 WEG 2002) . . . . .	45
4. Was fällt unter die Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung (§ 28 WEG 2002)? . . . . .	46
5. Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung (§ 29 WEG 2002). . . . .	49

6. „Wichtige Veränderungen“ iSd §§ 834 und 835 ABGB . . . . .	50
7. „Verfügungshandlungen“ – Unterschiede zu den Verwaltungshandlungen . . . . .	51
<b>XIV. Hausordnung . . . . .</b>	<b>53</b>
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? . . . . .	53
2. Was ist unter dem Begriff Hausordnung zu verstehen? . . . . .	53
3. Was ist der typische Inhalt einer Hausordnung? . . . . .	53
4. Wie können Verstöße gegen die Hausordnung sanktioniert werden? . . . . .	53
5. Kann ein Wohnungseigentümer einem anderen Wohnungseigentümer die Tierhaltung untersagen und die Entfernung des Tieres aus der Wohnung auftragen, weil von diesem Tier eine Geruchs- oder Lärmbelästigung ausgeht? . . . . .	53
<b>XV. Rücklage gem § 31 WEG 2002 . . . . .</b>	<b>55</b>
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? . . . . .	55
2. Wofür darf die Rücklage gem § 31 WEG 2002 verwendet werden? . . . . .	55
3. Wie hoch ist die Rücklage anzusetzen und nach welchen Kriterien wird die Höhe der Rücklage bemessen? . . . . .	55
<b>XVI. Wohnungseigentumsrechtliche Vereinbarungen und Vereinbarungen über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 . . . . .</b>	<b>57</b>
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? . . . . .	57
2. Aufteilung der Aufwendungen im Wohnungseigentumsrecht (§ 32 WEG 2002) samt Praxisbeispiel einer wohnungseigentumsrechtlichen Vereinbarung . . . . .	57
<b>XVII. Ausschließung von Wohnungseigentümern gem § 36 WEG 2002 . . . . .</b>	<b>65</b>
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? . . . . .	65
2. Wann kann es zu einer Ausschließung von Wohnungseigentümern kommen? . . . . .	65
<b>XVIII. Wohnungsgemeinnützige Recht . . . . .</b>	<b>66</b>
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? . . . . .	66
2. Allgemeines zum Wohnungsgemeinnützige Gesetz (WGG) . . . . .	66
3. Geschäftskreis einer gemeinnützigen Bauvereinigung (§ 7 WGG) . . . . .	70
4. Nutzungsentgelt- bzw Mietzinsbestimmungen im WGG . . . . .	72
5. Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenbeitrag) . . . . .	80
6. Erhaltung und Verbesserung im WGG . . . . .	81
7. Erwerb einer „gemeinnützigen“ Wohnung . . . . .	83
8. Praxisbeispiel Erhöhung EVB . . . . .	84
<b>XIX. Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG) . . . . .</b>	<b>89</b>
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? . . . . .	89
2. Fragen zum HeizKG . . . . .	89

<b>XX. Übernahme einer Wohnanlage</b> .....	95
1. Welche Unterlagen benötigt der Verwalter bei der Übernahme einer Wohnanlage? .....	95
2. Worauf sollte der Verwalter bei der Übernahme einer Wohnanlage noch achten? .....	96
<b>XXI. Videoüberwachung von Wohnanlagen</b> .....	97
1. Wo kann ich Genaues zu diesem Thema nachlesen? .....	97
2. Videoüberwachungsanlagen aus zivilrechtlicher Sicht .....	97
3. Videoüberwachungsanlagen aus datenschutzrechtlicher Sicht .....	100
<b>XXII. Stellplatzverordnung</b> .....	102
1. Wo kann ich Genaues zu diesem Thema nachlesen? .....	102
2. Was versteht man unter dem Begriff Verordnung? .....	102
3. Was versteht man unter dem Begriff Stellplatzverordnung am Beispiel der Rechtslage in Tirol? .....	102
4. Woher erlangt man eine solche Stellplatzverordnung? .....	102
5. Wo findet man Bestimmungen über Abstellflächen, Garagen etc für andere Bundesländer? .....	102
<b>XXIII. Pflichten der Anrainer gem § 93 Straßenverkehrsordnung 1960 (StVO 1960)</b> .....	103
1. Wo kann ich Genaues zu diesem Thema nachlesen? .....	103
2. Anrainerpflicht gem § 93 StVO 1960 im Besonderen .....	103
<b>XXIV. Vermessungswesen</b> .....	109
1. Wo kann ich Genaues zu diesem Thema nachlesen? .....	109
2. Fragen zum Vermessungsrecht .....	109
<b>XXV. Grenzeinrichtung</b> .....	112
1. Wo kann ich Genaues zu diesem Thema nachlesen? .....	112
2. Welche Grenzeinrichtungen gibt es und in wessen Eigentum stehen diese? .....	112
<b>XXVI. Liegenschaftsteilungsgesetz (LiegTeilG)</b> .....	113
1. Wo kann ich Genaues zu diesem Thema nachlesen? .....	113
2. Abschreibung geringwertiger Trennstücke .....	113
<b>XXVII. Gefahrenzonenpläne</b> .....	115
1. Wo kann ich Genaues zu diesem Thema nachlesen? .....	115
2. Fragen zu den Gefahrenzonenplänen .....	115
<b>XXVIII. Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG)</b> .....	118
1. Wo kann ich Genaues zu diesem Thema nachlesen? .....	118
2. Fragen zum Liegenschaftsbewertungsgesetz .....	118
<b>XXIX. Energieausweis (Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG)</b> .....	121
1. Wo kann ich Genaues zu diesem Thema nachlesen? .....	121
2. Fragen zum Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) .....	121

<b>XXX. Bauarbeitenkoordinationsgesetz (BauKG)</b>	124
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? .....	124
2. Fragen zum Bauarbeitenkoordinationsgesetz .....	124
<b>XXXI. Urheberrecht</b>	127
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? .....	127
2. Allgemeine Fragen zum Urheberrecht .....	127
3. Urheberrecht und Architektur .....	127
<b>XXXII. Denkmalschutz</b>	131
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? .....	131
2. Welchen Zweck verfolgt das Denkmalschutzgesetz (DMSG)? ..	131
3. Was wird unter dem Begriff Denkmal verstanden? .....	131
4. Was muss man beachten, wenn man ein denkmalgeschütztes Haus umbauen möchte? .....	131
5. Werden die Mehrkosten der Arbeiten, welche aufgrund des Denkmalschutzes erforderlich sind, ersetzt? .....	131
6. Aus welchem Grunde wird meistens der Einbau von Plastikfens tern verboten? .....	131
7. Welche Maßnahmen sind nach dem DMSG bewilligungspflichtig? .....	132
8. Was tun, wenn man auf seinem Grundstück einen Schatz gefunden hat? .....	132
9. Ist es möglich, Solarzellen an einem denkmalgeschützten Haus anzubringen? .....	132
10. Was tun, wenn man mit der Unterschutzstellung nicht einverstanden ist? .....	132
11. Welche Neuerung brachte die DMSG-Novelle 1999, BGBl I 1999/ 170? .....	133
<b>XXXIII. Konsumentenschutzgesetz</b>	134
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? .....	134
2. Wann gelangt dieses Gesetz zur Anwendung? .....	134
3. Wodurch ist ein Unternehmen gekennzeichnet? .....	134
4. Wer ist Unternehmer und wer Konsument? .....	134
5. Ist die Eigentümergemeinschaft Unternehmer oder Verbraucher iSd KSchG? .....	134
6. Ist die Eigentümergemeinschaft bei Abschluss eines Versicherungsvertrages als Verbraucher oder als Unternehmer zu qualifizieren? ..	135
7. Welches Ziel verfolgt das KSchG? .....	135
8. Auf welche Bestimmungen des KSchG sollte im Verkehr mit Im mobilien besonders geachtet werden? .....	135
<b>XXXIV. Immobilien-Versicherung</b>	137
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? .....	137
2. Fragen zum Versicherungsrecht im Immobilienbereich .....	137

<b>XXXV. Immobilien – Steuern und Gebühren</b>	148
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? . . . . .	148
2. Grunderwerbsteuer . . . . .	148
3. Spekulationssteuer gem § 30 EStG 1988 . . . . .	151
4. Gerichtsgebührengesetz . . . . .	153
5. Gebührengesetz 1957 (GebG 1957) . . . . .	154
6. Umsatzsteuer . . . . .	157
<b>XXXVI. Geringfügige Beschäftigung</b>	162
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? . . . . .	162
2. Was bedeutet der Begriff „Geringfügige Beschäftigung“? . . . . .	162
3. Wie ist man bei einer geringfügigen Beschäftigung versichert? . . . . .	162
4. Welche arbeitsrechtlichen Ansprüche bestehen gegenüber dem Dienstgeber? . . . . .	162
5. Wie gestaltet sich die Arbeitszeit bei einer geringfügigen Beschäftigung? . . . . .	162
<b>XXXVII. Grundbuchsrecht</b>	164
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? . . . . .	164
2. Einführung in das Grundbuchsrecht . . . . .	164
<b>XXXVIII. Dienstbarkeiten</b>	176
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? . . . . .	176
2. Fragen und Beispiele zu den Dienstbarkeiten . . . . .	176
<b>XXXIX. Überhangsrecht</b>	183
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? . . . . .	183
2. Darf man Äste, die vom Grund des Nachbarn über die Grenze in den eigenen Grund hineinhängen, abschneiden oder die darauf befindlichen Äpfel pflücken und für sich verwenden? . . . . .	183
3. Wer hat die Kosten der Beseitigung der Äste oder Wurzeln zu tragen? . . . . .	183
4. Wonach bestimmt sich das Eigentum an einem Baum? . . . . .	183
<b>XL. Immissionen</b>	184
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? . . . . .	184
2. Ist die Erteilung eines Grillverbotes durch einen Nachbarn möglich und kann ein Nachbar eine Gartenparty untersagen? . . . . .	184
3. Was bedeuten die Begriffe Toleranz und Rücksichtnahme? . . . . .	186
4. Kann sich ein Nachbar gegen einen Schattenwurf des Nachbarbaumes wehren? . . . . .	186
<b>XLI. Gewährleistung</b>	188
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? . . . . .	188
2. Was ist unter dem Begriff Gewährleistung zu verstehen? . . . . .	188
3. Wie kommt man zu seinem Recht? . . . . .	188
4. Welche Fristen müssen beachtet werden? . . . . .	188
5. Wann beginnt die Gewährleistungsfrist zu laufen? . . . . .	188

<b>XLII. Schadenersatzrecht</b> . . . . .	190
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? . . . . .	190
2. Was regelt das Schadenersatzrecht? . . . . .	190
3. Welche Haftungsvoraussetzungen (§§ 1293 ff ABGB) müssen vorliegen? . . . . .	190
4. Was ist unter der Sachverständigenhaftung gem § 1299 ABGB zu verstehen? . . . . .	190
5. Wen trifft die sog Verkehrssicherungspflicht? . . . . .	191
6. Was versteht man unter der Haftung gem § 1318 ABGB? . . . . .	192
7. Was versteht man unter der Haftung gem § 1319 ABGB? . . . . .	192
8. Was ist unter der Wegehalterhaftung gem § 1319a ABGB zu verstehen? . . . . .	193
9. Was wird unter dem Begriff Produkthaftung verstanden? . . . . .	194
<b>XLIII. Garantie</b> . . . . .	196
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? . . . . .	196
2. Was versteht man unter dem Begriff „Garantie“? . . . . .	196
3. Was versteht man unter dem Begriff „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ (AGB)? . . . . .	196
<b>XLIV. Besitz</b> . . . . .	197
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? . . . . .	197
2. Wer ist Besitzer? . . . . .	197
3. Wie kann der Besitz geschützt werden? . . . . .	197
4. Welche Frist muss gewahrt werden? . . . . .	197
<b>XLV. Stellvertretung</b> . . . . .	198
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? . . . . .	198
2. Was versteht man unter dem Begriff Stellvertretung? . . . . .	198
3. Welche Arten der Stellvertretung gibt es? . . . . .	198
4. Welche Voraussetzungen sind für eine wirksame unmittelbare Stellvertretung erforderlich? . . . . .	198
5. Wie erfolgt die Begründung von Vertretungsmacht? . . . . .	199
6. Wie gestaltet sich die Stellvertretung bei der juristischen Person? . . . . .	199
<b>XLVI. Recht auf Wahrung der Privatsphäre gem § 1328a ABGB</b> . . . . .	200
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? . . . . .	200
2. Was ist unter diesem Recht zu verstehen? . . . . .	200
3. Dürfen Mitbewohner über Details aus dem Privatleben einer anderen Person sprechen? . . . . .	200
4. Was ist bei einer Verletzung zu ersetzen? . . . . .	200
5. Wann liegt eine erhebliche Verletzung der Privatsphäre vor? . . . . .	200
6. Wann findet § 1328a ABGB keine Anwendung? . . . . .	201
<b>XLVII. Strafrechtliche Tatbestände</b> . . . . .	202
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen? . . . . .	202

2. Muss man Beschimpfungen und Beleidigungen des Nachbarn hinnehmen oder wird ein solches Verhalten von der Rechtsordnung geahndet? . . . . .	202
3. Wie werden Nötigung und gefährliche Drohung strafrechtlich geahndet? . . . . .	204
4. Ist das Öffnen und Lesen fremder Post unter Strafe gestellt? . . . . .	205
5. Welche strafrechtlichen Konsequenzen haben die Sachbeschädigung und der Hausfriedensbruch? . . . . .	206
6. Was versteht man unter dem Begriff Diebstahl? . . . . .	207
7. Was versteht man unter den Begriffen Veruntreung und Untreue? . . . . .	208
<b>Stichwortverzeichnis</b> . . . . .	211