

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Musterverzeichnis	XIII
Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XIX
1. Kapitel Einführung in die Immobilienverwaltung	1
I. Entstehung des Berufsbildes	1
II. Stellenwert des Wohnens	1
III. Rechtsbereiche rund um die Immobilienverwaltung	2
IV. Tätigkeitsbereiche des Immobilienverwalters	3
A. Kaufmännische Immobilienverwaltung	3
B. Technische Immobilienverwaltung	3
C. Rechtliche Immobilienverwaltung	3
D. Infrastrukturelle Immobilienverwaltung	4
V. Grundsätze der Immobilienverwaltung	4
2. Kapitel Einführung in das Grundbuchsrecht	5
I. Allgemeines	5
II. Zweck des Grundbuchs	6
III. Prinzipien des Grundbuchs	6
IV. Form des Grundbuchs	6
A. Hauptbuch	7
B. Urkundensammlung	9
C. Löschungsverzeichnis	9
D. Hilfseinrichtungen	9
V. Aufbau eines Grundbuchsauszugs	9
VI. Arten der grundbürgerlichen Eintragung	10
A. Einverleibung	10
B. Vormerkung	10
C. Anmerkung	11
D. Ersichtlichmachung	11
E. Ab- und Zuschreibung	12
3. Kapitel Wichtiges zum Mietrechtsgesetz	13
I. Allgemeines	13
II. Mietvertrag	15
III. Vergebühring von Mietverträgen bis 11. November 2017	15
IV. Befreiung von der Vergebühring für Wohnungsmietverträge ab 11. November 2017	15
V. Mietzinsbildung	16
A. Freier Mietzins	16
B. Angemessener Mietzins § 16 Abs 1 MRG	16
C. Richtwertmietzins	17
D. Kategoriemietzins	18
VI. Wertsicherung der Miete	19
VII. Fälligkeit der Miete	19
VIII. Erhaltungspflichten des Vermieters	20
<i>Embacher, Basiswissen Immobilienverwaltung³</i>	VII

Inhaltsverzeichnis

IX. Erhaltungspflichten des Mieters	21
X. Investitionsersatz	21
XI. Rückstellung einer Mietwohnung	23
XII. Mietverwaltung	24
XIII. Schlichtungsstelle	26
4. Kapitel Das Nutzwertgutachten und der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag	27
I. Bedeutung	27
II. Nutzwertgutachten	27
III. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag	28
5. Kapitel Wichtiges zum Wohnungseigentumsgesetz	31
I. Verortung	31
II. Allgemeines	31
III. Besonderheiten	33
A. Eigentümergemeinschaft	33
B. Nutzwert	33
C. Eigentümerpartnerschaft	33
D. Der vorläufige Verwalter	34
E. Der Eigentümervertreter	34
6. Kapitel Verwaltung vs Verfügung	35
I. Relevanz	35
II. Angelegenheiten der Verwaltung	35
III. Verfügungshandlungen	36
A. Verfügungshandlungen der EigG	36
B. Verfügungshandlungen des einzelnen Wohnungseigentümers	37
IV. Fazit	39
7. Kapitel Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	41
I. Allgemeines	41
II. Gesetzliche Grundlagen	45
III. Das Verwalterjahr: Wichtige Daten für den Verwalter – 30. 6., 30. 9., 31. 12.	46
8. Kapitel Die Haftung des Immobilienverwalters	49
I. Haftungsbestimmungen	49
II. Haftungsfälle des Immobilienverwalters	51
III. Vermögensschadenhaftpflichtversicherung	52
9. Kapitel Qualität in der Immobilienverwaltung	53
I. Grundsatz	53
II. Qualität in der Dienstleistung	53
III. Das ÖQA Gütezeichen Hausverwaltung	55
IV. Qualitätsmerkmale von morgen	56
10. Kapitel Die Jahresabrechnung und ihre Kostenarten in der Immobilienverwaltung	59
I. Allgemeines	59
II. Bewirtschaftungskosten/Betriebskosten	60
A. Betriebskosten MRG	60
1. Allgemeines	60
2. Keine Betriebskosten im MRG	61
3. Umlage der Betriebskosten – MRG	62
4. Umlage der Betriebskosten – WGG	62
5. Vorlage der Betriebskostenabrechnung	62

B. Bewirtschaftungskosten WEG	62
1. Allgemeines	62
2. Umlage der Bewirtschaftungskosten – WEG	63
3. Vorlage der Bewirtschaftungskostenabrechnung	64
C. Betriebskosten optimieren	64
D. Beeinflussbarkeit von Bewirtschaftungskosten	68
E. Einsparpotentiale bzw Fehlerquellen in der Betriebskostenabrechnung	68
F. Einspruchsfrist Betriebskostenabrechnung	69
III. Heizkosten und Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz (HeizKG)	69
A. Allgemeines	69
B. Verbrauchsermittlung mittels Zähler	71
C. Einspruchsfrist Heizkostenabrechnung	72
D. ÖNORM M 5930	72
IV. Instandhaltungskosten gem WEG	72
V. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) gem WGG	74
VI. ÖNORM A 4000	74
11. Kapitel Die Eigentümersammlung	77
I. Gesetzliche Grundlagen	77
II. Einberufung der Versammlung	77
III. Zweck und Kultur der Versammlung	80
IV. Vorbereitung auf die Versammlung	81
V. Aufbau und Ablauf der Versammlung	83
VI. Die digitale Eigentümersammlung	84
VII. Umgang mit Störungen während der Versammlung	85
A. Frage bzw Gegenfrage als stärkste Waffe	85
B. Richtiges Reagieren auf Killerphrasen	85
VIII. Niederschrift bzw Protokoll	86
12. Kapitel Willensbildung – Beschlussfassung und Vereinbarung sämtlicher Eigentümer	87
I. Allgemeines zur Willensbildung	87
II. Beschlussfassung	88
A. Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung gem § 28 WEG	88
B. Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung gem § 29 WEG	89
C. Zwei Varianten der Mehrheitsfindung	90
D. Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung gem §§ 834f ABGB	94
E. Fazit Beschlussfassung der dreiteilten Verwaltung	94
III. Fehlerquelle – Nachfrist	96
IV. Beschlüsse mit 2/3-Mehrheit	96
V. Vereinbarung sämtlicher Eigentümer	97
A. Benützungsregelung gem § 17 WEG	98
B. Gemeinschaftsordnung gem § 26 WEG	99
C. Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 Abs 2 WEG	99
D. Verteilung der Erträge gem § 33 WEG	100
E. Abweichende Abrechnungsperiode gem § 34 WEG	100
13. Kapitel Die Anfechtung eines Beschlusses	103
I. Allgemeines	103
II. Anfechtungsgründe	104
A. Anfechtungsgründe gem § 24 Abs 6 WEG	104
B. Anfechtungsgründe gem § 29 Abs 1–4 WEG	105
III. Fristen der Beschlussanfechtung	105
A. Anfechtungsfrist ein Monat	106

Inhaltsverzeichnis

B.	Anfechtungsfrist drei Monate	106
C.	Anfechtungsfrist sechs Monate	106
D.	Unbefristete Beschlussanfechtung	106
E.	Die Anfechtungsfristen im WEG auf einen Blick	106
IV.	Besonderheiten	107
A.	Fehlende Beschlussfassung	107
B.	Falsche Beschlussfassung	108
V.	Minderrechtsrechte	109
A.	Allgemeine Minderrechtsrechte	108
B.	Minderrechtsrechte gegenüber dem Mehrheitseigentümer	109
14. Kapitel Die Verwaltungsübernahme		111
I.	Gründe für die Übernahme der Verwaltung	111
A.	Verwaltungsübernahme eines Neubauprojekts	111
B.	Übernahme einer Fremdverwaltung	112
1.	Kündigung des bisherigen Verwalters	112
2.	Übergangsphase – Übernahme der Unterlagen	113
II.	Unterlagen für die Verwaltungsübernahme	113
15. Kapitel Verwaltungsvollmacht und Verwaltungsvertrag		117
I.	Allgemeines	117
II.	Verwaltungsvollmacht	118
III.	Verwaltungsvertrag	118
IV.	Verwaltungshonorar	123
16. Kapitel Die Hausordnung		125
I.	Zweck und Aufgabe	125
II.	Gesetzliche Grundlage	125
III.	Unzulässige Bestandteile	125
IV.	Inhalte der Hausordnung	126
17. Kapitel Information und Kommunikation mit dem Kunden		129
I.	Grundlagen	129
II.	Vorgehensweise	130
III.	Kundenkontakt- und Beschwerdemanagement	131
A.	Aktives Zuhören	131
B.	Aktiv auf den Kunden zugehen	131
C.	Kunden ernst nehmen und Wertschätzung entgegenbringen	132
IV.	Elektronisches Kundenbeziehungsmanagement	132
V.	Fazit	132
18. Kapitel Marketing in der Immobilienverwaltung		135
I.	Immobilienmarketing	135
II.	Spezialfall – Immobilienverwaltung	135
A.	Bestandserhaltendes Marketing	136
B.	Bestandserweiterndes Marketing	136
C.	Möglichkeiten des Immobilienmarketings	137
1.	Das Schaufenster / die Vitrinen / die Werbestele	137
2.	Netzwerke bilden	137
3.	Internet und social media	137
4.	Veranstaltungen und Sponsoring	138
D.	USP – Unique Selling Proposition	138
E.	Kundenorientierung	138
F.	Innovation als Angebotsprinzip	139

19. Kapitel Interessenvertretungen in der Immobilienbranche	141'
I. Gesetzliche Interessenvertretung	141
A. Bundeswirtschaftskammer (Pflichtmitgliedschaft)	141
1. Allgemeines	141
2. Immobiliencard	141
B. GBV – Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband	143
II. Freiwillige Interessenvertretungen	143
A. Nationale Vereinigungen	143
1. Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI)	143
2. Weitere Organisationen	144
B. Internationale Organisationen	144
20. Kapitel Hausbetreuungstätigkeit	145
I. Allgemeines	145
II. Hausmeistertätigkeiten	145
III. Reinigungstätigkeiten	152
A. Allgemeines	152
B. Wer führt welche Tätigkeit aus?	155
1. Die EigG organisiert dies in Eigenregie	156
2. Die Privatperson im Anstellungsverhältnis	156
3. Ein fix angestellter Hausmeister bzw Hausbetreuer nach dem Hausbesorgergesetz	156
4. Eine Hausbetreuungsfirma	157
IV. Wertbeständigkeit des Hausbetreuungsentgeltes	157
21. Kapitel Aus- und Weiterbildung für Mitarbeiter in der Immobilienverwaltung	159
I. Relevanz	159
II. Lehrberuf Immobilienkaufmann	159
III. Immobilienverwalterassistent ONR 43002 – 1	160
IV. Befähigungsnachweis für das Immobilienmakler-, Immobilienverwalter- und Bauträgergewerbe	160
V. Ausbildungsstätten auf Hochschulniveau	160
A. Technische Universität Wien	160
B. Fachhochschule Kufstein	161
C. Fachhochschule Wien Studiengänge an der WK	161
D. Fachhochschule Wiener Neustadt	161
E. Privatuniversität Schloss Seeburg	161
VI. Postgraduale Ausbildungsstätten	162
A. Donau-Universität Krems	162
B. Technische Universität Wien	162
C. Diverse MBA- und MSc-Studienanbieter	162
VII. Branchenrelevante Seminaranbieter	163
A. ARS – Akademie für Recht, Steuern & Wirtschaft	163
B. GBV Bildungssakademie	163
C. ÖVI Immobilienakademie	163
D. WPA – Wohnen Plus Akademie	164
E. Manz Rechtsakademie	164
22. Kapitel Gestern – Heute – Morgen in der Immobilienverwaltung	165
23. Kapitel Grundzüge der Wohnungsgemeinnützigkeit in Österreich	169
I. Einführung	169
II. Wesentliche Grundsätze des WGG	169

Inhaltsverzeichnis

III. Leistbares Wohnen	170
IV. Rechtsformen und Entwicklung	170
V. Einmal WGG – immer WGG	171
VI. Vorreiterrolle in der Immobilienbranche	172
24. Kapitel Instandhaltung von Bestandgebäuden	175
I. Grundlagen	175
II. Lebensdauer von Bauteilen	175
III. Instandhaltungsstrategien	176
IV. Exkurs: ÖNORM B 1300	177
Stichwortverzeichnis	179