

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Verzeichnis der Bearbeiterinnen und Bearbeiter .....	VII
Verzeichnis der Autorinnen und Autoren .....	IX
Abbildungsverzeichnis .....	XXIX
Abkürzungsverzeichnis .....	XXXV
Literaturverzeichnis .....	XXXVII
<b>1. Berufsbild und Standesregeln .....</b>	<b>1</b>
1.1. Das Gewerbe des Immobilienreuhänders gem der österreichischen Gewerbeordnung .....	4
1.2. Das Berufsbild des Immobilienverwalters gem Bundeswirtschaftskammer 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. Digitalisierung in der Immobilienverwaltung .....</b>	<b>30</b>
3.1. Kanzleistrukturen .....	31
3.1.1. Referentensystem .....	31
3.1.2. Abteilungssystem .....	31
3.2. Softwareeinsatz in Immobilienverwaltungen .....	32
3.2.1. Allgemeines zur Immobilien-Software .....	34
3.2.2. Kosten der digitalen Infrastruktur .....	38
3.2.3. Dokumentenablage in der Hausverwaltung .....	38
3.2.4. Sicherheit der IT-Systeme .....	39
3.2.5. Auswahl der Software .....	40
3.2.6. Übersicht der angebotenen Immobilien- Softwarelösungen .....	41
3.2.7. Geschäftsprozesse einer Immobilienverwaltung .....	42

3.2.8.	Customer Relationship Management in der Immobilienverwaltung .....	46
3.2.9.	Künstliche Intelligenz in der Immobilienverwaltung .....	48
3.3.	Nutzung des Internets für Immobilienverwalter .....	52
3.3.1.	Praxisfall 1: Suche eines Objekts .....	52
3.3.2.	Praxisfall 2: Informationen über Unternehmen .....	52
3.3.3.	Praxisfall 3: Suche eines Gesetzes .....	58
3.3.4.	Zusammenfassung der verwendeten Links .....	63
<b>4.</b>	<b>Verwaltungswechsel</b> .....	<b>64</b>
4.1.	Die Wohnbeitrags- und Vorschreibungs- bzw Zinsliste .....	68
4.1.1.	Prüfung und Analyse der Vorschreibungsliste auf Vollständigkeit .....	73
4.1.2.	Prüfung der angewandten Kostenverteilung .....	76
4.1.3.	Prüfung der in der Zinsliste enthaltenen mietrechtlichen, wirtschaftlichen und steuerrechtlichen Informationen .....	81
4.2.	Weiterführende Prozesse der Verwaltungsübernahme .....	82
4.2.1.	Vorschreibung der Wohnbeiträge an die Bestandnehmer/Eigentümer .....	83
4.2.2.	Begrüßungs- und Informationsschreiben .....	85
4.2.3.	Verständigungsschreiben an Lieferanten, Behörden, Banken und Versicherungen .....	87
4.3.	Checkliste für den Verwaltungswechsel .....	88
<b>5.</b>	<b>Agenden der Verwaltung</b> .....	<b>91</b>
5.1.	Laufende Verwaltung – Verwalterjahr .....	91
5.1.1.	Planbare/nicht planbare Maßnahmen .....	91
5.1.2.	Jahresablauf – Verwalterjahr .....	92
5.1.2.1.	Wohnbeitragsvorschreibung .....	92
5.1.2.2.	Abrechnung .....	93
5.1.2.3.	Steuern, Lohnverrechnung und Gebühren .....	94
5.1.2.4.	Administrative und technische Aufgaben .....	96
5.1.2.5.	Tabelle „Das Verwalterjahr“ .....	96
5.2.	Verwaltungsende .....	98
5.2.1.	Verwaltungsende im Zusammenhang mit einer Veränderung der Eigentumsverhältnisse (Veräußerung der Liegenschaft) .....	99
5.2.2.	Verwaltungsende ohne Veränderung der Eigentumsverhältnisse .....	100
5.2.3.	Verwaltungsende im Wohnungseigentum .....	100
5.2.4.	Übergabe der Unterlagen .....	101
5.2.5.	Abrechnungen .....	102

<b>6. Laufende Verwaltung im Mietshaus</b> .....	104
6.1. Betriebskosten/Bewirtschaftungskosten in der Praxis .....	104
6.1.1. Die Versorgung des Hauses mit Wasser .....	104
6.1.1.1. Was darunter zu verstehen ist .....	104
6.1.1.2. Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) inkl 10 % USt .....	105
6.1.1.3. Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 1 MRG .....	105
6.1.2. Die Kosten der Rauchfangkehrung .....	106
6.1.2.1. Was darunter zu verstehen ist .....	106
6.1.2.2. Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) .....	106
6.1.2.3. Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Rauchfangkehrung .....	106
6.1.3. Die Kanalräumung .....	107
6.1.3.1. Was darunter zu verstehen ist .....	107
6.1.3.2. Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) .....	107
6.1.3.3. Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Kanalräumung .....	107
6.1.4. Die Unratabfuhr .....	108
6.1.4.1. Was darunter zu verstehen ist .....	108
6.1.4.2. Tarifübersicht der Hausmüllgebühren ab 1.1.2025 (Wien) .....	108
6.1.4.3. Grundbetrag für eine Entleerung ab 1.1.2025 .....	108
6.1.4.4. Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Unratabfuhr .....	109
6.1.5. Die Schädlingsbekämpfung .....	110
6.1.5.1. Was darunter zu verstehen ist .....	110
6.1.5.2. Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) .....	110
6.1.5.3. Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Schädlingsbekämpfung .....	110
6.1.6. Die Kosten der Beleuchtung des Hauses .....	111
6.1.6.1. Was darunter zu verstehen ist .....	111
6.1.6.2. Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) .....	111
6.1.6.3. Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 3 MRG – Hausbeleuchtung .....	111
6.1.7. Versicherung .....	112
6.1.7.1. Was darunter zu verstehen ist .....	112
6.1.7.2. Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) .....	112
6.1.7.3. Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 4, 5 und 6 MRG – Versicherung .....	113
6.1.8. Öffentliche Abgaben .....	114
6.1.8.1. Was darunter zu verstehen ist .....	114
6.1.8.2. Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) .....	114

6.1.9.	Auslagen für die Verwaltung .....	114
6.1.9.1.	Was darunter zu verstehen ist .....	114
6.1.9.2.	Konkrete Kosten .....	114
6.1.9.3.	Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 7 MRG – Verwaltungsausgaben .....	115
6.1.10.	Beitrag für Hausbesorgerarbeiten .....	115
6.1.10.1.	Was darunter zu verstehen ist .....	115
6.1.10.2.	Konkrete Kosten (Wien) .....	116
6.1.11.	Anteil an besonderen Aufwendungen (Gemeinschaftsanlagen) .....	117
6.1.11.1.	Was darunter zu verstehen ist .....	117
6.1.11.2.	Judikatur in Kurzform zu § 24 MRG – Gemeinschaftsanlagen .....	118
6.1.12.	Wichtige Energiespar-Tipps im Umgang mit Gas .....	119
6.1.13.	Die Betriebskostenabrechnung .....	120
6.1.13.1.	Allgemeines .....	120
6.1.13.2.	Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 3 und 4 MRG – Betriebskostenrechnung .....	121
6.2.	Möglichkeiten der Mietzinsanhebung .....	122
6.2.1.	Übersicht .....	122
6.2.2.	Abtretung des Mietrechts, Mietrecht im Todesfall ....	124
6.2.2.1.	Abtretung des Mietrechts (= Eintritt unter Lebenden) bei Wohnungsmieten im Vollenwendungsbereich des MRG .....	124
6.2.2.2.	Mietrecht im Todesfall (= Eintritt im Todesfall) bei Wohnungsmieten im Voll- und Teil- anwendungsbereich des MRG .....	126
6.2.2.3.	Sonderfall „Seniorenwohnung“ (kein Eintrittsrecht für Deszendenten) .....	131
6.2.2.4.	Mietzinsrechtliche Konsequenzen bei Eintritt unter Lebenden und Eintritt im Todesfall .....	132
6.2.3.	Unternehmensübergang bei Geschäftsraummieten ....	137
6.2.3.1.	Vollausnahmen vom MRG .....	137
6.2.3.2.	Teilausnahmen vom MRG .....	138
6.2.3.3.	Allgemeines zum Vollenwendungsbereich des MRG .....	139
6.2.3.3.1.	Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit (= Branchenangemessenheit) .....	140
6.2.3.3.2.	Sofortige Anhebung des Mietzinses .....	141
6.2.3.3.3.	Fünftehtelanhebung .....	143
6.2.3.4.	Unternehmensveräußerung im Vollenwendungs- bereich des MRG .....	147

6.2.3.4.1.	Unternehmensveräußerung vom 1.1.1982 bis 28.2.1994 .....	148
6.2.3.4.2.	Unternehmensveräußerung nach dem 28.2.1994, ausgenommen jedoch die Veräußerung an (fiktive) gesetzliche Erben .....	148
6.2.3.4.3.	Unternehmensveräußerung nach dem 28.2.1994 an (fiktive) gesetzliche Erben .....	148
6.2.3.5.	Unternehmensverpachtung im Vollanwendungsbereich des MRG .....	149
6.2.3.5.1.	Unternehmensverpachtung vor dem 1.3.1994 („Altverpachtung“) .....	149
6.2.3.5.2.	Unternehmensverpachtung nach dem 28.2.1994 („Neuverpachtung“) .....	150
6.2.3.6.	Tod des Geschäftsraumhauptmieters im Vollanwendungsbereich des MRG, Mietvertrags- abschluss vor dem 1.3.1994 .....	151
6.2.3.7.	Entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten im Vollanwendungsbereich des MRG .....	151
6.2.3.8.	Sanierung „gespaltener“ Schuldverhältnisse im Vollanwendungsbereich des MRG .....	156
6.2.3.9.	Beurteilungszeitpunkt für die Mietzinsanhebung im Vollanwendungsbereich des MRG .....	157
6.2.3.10.	Vorausfeststellung des (branchen-)angemessenen Hauptmietzinses im Veräußerungs- oder Verpachtungsfall im Vollanwendungsbereich des MRG .....	158
6.3.	Mietvertragsgestaltung unter Berücksichtigung der Klauselentscheidungen unter Berücksichtigung der neuen Rechtslage nach dem StabG 2012 .....	158
6.3.1.	Einleitung .....	158
6.3.2.	Exkurs: Formularmietvertrag .....	159
6.3.3.	Mietzins und Sicherungsmittel .....	160
6.3.3.1.	Mietzinsvorauszahlung .....	160
6.3.3.2.	Mietzinsverzug .....	161
6.3.3.3.	Bürgschaft .....	161
6.3.3.4.	Kautions .....	162
6.3.4.	Betriebskosten .....	162
6.3.4.1.	Allgemeines .....	162
6.3.4.2.	Betriebskostenschlüssel .....	163
6.3.4.3.	Versicherung gegen Glasbruch- und Sturmschäden ....	163
6.3.4.4.	Haushaltsversicherung .....	165

6.3.5.	Haftung .....	165
6.3.5.1.	Mieter .....	165
6.3.5.2.	Vermieter .....	166
6.3.5.3.	Übergabe des Mietgegenstandes .....	166
6.3.6.	Erhaltung und Veränderung des Mietgegenstandes .....	167
6.3.6.1.	Anzeigeverpflichtung und Baumaßnahmen des Mieters .....	167
6.3.6.2.	Aufwandersatz .....	168
6.3.6.3.	Duldungspflichten des Mieters .....	168
6.3.6.4.	Besichtigung des Mietgegenstandes .....	169
6.3.6.5.	Instandhaltung/Erhaltung/periodische Wartung durch den Mieter .....	170
6.3.6.6.	Heiztherme .....	172
6.3.7.	Beendigung des Mietverhältnisses .....	172
6.3.7.1.	Erweiterung der Auflösungsgründe .....	172
6.3.7.2.	Verwendungszweck .....	173
6.3.7.3.	Endrenovierung und Ausmalverpflichtung .....	173
6.3.7.4.	Konventionalstrafe .....	174
6.3.8.	Sonstiges .....	175
6.3.8.1.	Hausordnung .....	175
6.3.8.2.	Tierhaltung .....	176
6.3.8.3.	Weitergabe des Mietgegenstandes .....	176
6.3.9.	Mietvertragsklauselkontrolle .....	177
6.3.9.1.	Prüfungsschema .....	177
6.3.9.2.	Anwendungsbeispiel .....	177
6.3.10.	Exkurs: Mietzinsminderung .....	178
6.3.10.1.	Bedungener Gebrauch .....	178
6.3.10.2.	Benützungsrecht .....	179
6.3.10.3.	Mietzinsminderungsanspruch .....	180
6.3.10.3.1.	Störungen und Rechtsmängel .....	180
6.3.10.3.2.	Geltendmachung .....	180
6.3.10.3.3.	Ausmaß .....	181
6.3.10.3.4.	Entfall und Verlust des Anspruches .....	181
6.3.10.3.5.	Wiener Mietzinsminderungsspiegel .....	182
6.3.11.	Mustertexte für Mietverträge unter Berücksichtigung der neuen Rechtslage nach StabG 2012 für vorsteuerabzugsberechtigte Mieter .....	183
6.3.12.	Mustertexte für Mietverträge unter Berücksichtigung der neuen Rechtslage nach StabG 2012 für nicht vorsteuerabzugsberechtigte Mieter .....	185

6.4.	Abrechnungen, Steuerbeiblätter und -erklärungen im Mietshaus .....	186
6.4.1.	Eigentümerabrechnung .....	188
6.4.2.	Mietrechtliche Abrechnungen .....	189
6.4.2.1.	Betriebskostenabrechnung .....	189
6.4.2.2.	Abrechnung über „Besondere Aufwendungen“ .....	189
6.4.2.3.	Hauptmietzinsabrechnung .....	190
6.4.2.4.	Betriebskostenabrechnung, wenn das Mietrechtsgesetz nicht gilt .....	191
6.5.	Steuergebarung im Mietshaus .....	192
6.5.1.	Steuergebarung – Einkommensteuer .....	192
6.5.1.1.	Erhaltung und Verbesserung von Wohnungen .....	201
6.5.1.1.1.	Erhaltungsaufwand .....	201
6.5.1.1.2.	Herstellungsaufwand .....	204
6.5.1.1.3.	Sonderausgaben für thermisch-energetische Sanierung und Heizkesseltausch .....	208
6.5.1.2.	Aufwandsersatz gem § 10 MRG .....	209
6.5.1.3.	Liebhaberei .....	210
6.5.2.	Steuergebarung – Umsatzsteuer .....	215
6.5.3.	Übertragung von Miteigentumsanteilen .....	231
6.5.4.	Fruchtgenuss .....	233
6.6.	Beispiel Steuerbeiblatt zur Einkommensteuer .....	237
6.7.	Beispiel Steuerbeiblatt zur Umsatzsteuer .....	241
6.8.	Steuererklärung .....	243
6.8.1.	Erklärung der Einkünfte von Personengesellschaften/ -gemeinschaften .....	243
6.8.2.	Umsatzsteuererklärung .....	248
<b>7.</b>	<b>Laufende Verwaltung im Wohnungseigentum .....</b>	<b>250</b>
7.1.	Wohnungseigentum allgemein .....	250
7.1.1.	Schlichtes/ideelles Eigentum – Wohnungseigentum – Wohnungseigentumsbewerber .....	252
7.1.2.	Eigentümergeinschaft – Wohnungseigentümer ...	253
7.1.3.	Wohnungseigentumsbegründung .....	254
7.1.3.1.	Nutzwertgutachten .....	255
7.1.3.1.1.	Nutzfläche/Nutzwerte .....	257
7.1.3.1.2.	Wohnungseigentumsobjekte .....	259
7.1.3.1.3.	Allgemeine Teile .....	260
7.1.3.2.	Wohnungseigentumsvertrag .....	260
7.1.4.	Grundbuch .....	261
7.1.4.1.	Das Hauptbuch .....	264
7.1.4.1.1.	A-Blatt – Gutsbestandsblatt .....	264
7.1.4.1.2.	B-Blatt – Eigentumsblatt .....	265

7.1.4.1.3.	C-Blatt – Lastenblatt .....	265
7.1.4.2.	Urkundensammlung .....	268
7.1.4.3.	Verzeichnis der gelöschten Eintragungen (Löschungsverzeichnis) .....	268
7.1.4.4.	Grundbuchsmappe .....	268
7.1.4.5.	Anmerkungen und allgemeine Bedeutung des Grundbuchs .....	269
7.2.	Verwaltungswechsel und Anbot zur Verwaltungsübernahme .....	269
7.2.1.	Zeitpunkt des Verwaltungswechsels im Wohnungseigentum .....	270
7.2.1.1.	Gesetzliche Kündigungsmöglichkeit von unbefristeten Verträgen .....	270
7.2.1.2.	Gesetzliche Kündigungsmöglichkeit von befristeten Verträgen .....	270
7.2.1.3.	Sonstige Kündigungs- und Auflösungsmöglichkeiten eines Verwaltungsvertrages .....	270
7.2.2.	Berechnung Verwaltungshonorar zur Erstellung eines Anbots .....	271
7.2.3.	Vertrag und Vollmacht .....	271
7.3.	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer .....	271
7.4.	Willensbildung im Wohnungseigentum .....	275
7.4.1.	Verwaltung versus Verfügung .....	275
7.4.1.1.	Ordentliche Verwaltung .....	276
7.4.1.2.	Außerordentliche Verwaltung .....	277
7.4.2.	Benützungsregelungen .....	277
7.4.3.	Abweichende Verteilungsschlüssel, Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten .....	278
7.4.4.	Minderheitsrechte einzelner Wohnungs- eigentümer .....	279
7.4.5.	Eigentümerversammlung .....	280
7.4.5.1.	Einladung zur Eigentümerversammlung .....	281
7.4.5.2.	Tagesordnung .....	282
7.4.5.3.	Ausübung des Stimm- und Äußerungsrechts durch einen Vertreter .....	282
7.4.5.4.	Protokoll .....	283
7.4.6.	Beschlussfassung im Wohnungseigentum .....	283
7.4.6.1.	Formalerfordernisse für die Beschlussfassung .....	284
7.4.6.2.	Beschlussanfechtung .....	285
7.5.	Vorausschau .....	287
7.6.	Dotierung der Rücklage .....	287
7.6.1.	Gesetzliche Bestimmungen .....	289
7.6.1.1.	Höhe der Rücklagendotierung .....	290

7.6.1.2.	Zweckbindung der Rücklage .....	291
7.6.1.3.	Veranlagung der Rücklage .....	291
7.6.1.4.	Festlegung der monatlichen Rücklagendotierung ....	292
7.6.1.5.	Fälligkeit der Beiträge zur Rücklage .....	292
7.6.1.6.	Verteilungsschlüssel .....	293
7.6.1.7.	Umsatzsteuer .....	293
7.6.2.	Rücklagendotierung in der Praxis .....	293
7.6.3.	Lebenszykluskosten von Mehrfamilienhäusern .....	295
7.6.3.1.	Nutzungsdauer .....	295
7.6.3.2.	Art der Arbeiten .....	296
7.6.3.3.	Zeitabschnitte .....	296
7.6.3.4.	Größe der Liegenschaften .....	297
7.6.3.5.	Preisfindung .....	298
7.6.4.	Parameter der Ansparungsbedarfsermittlung .....	298
7.6.4.1.	Zinssatz .....	298
7.6.4.2.	Wertsicherung .....	298
7.6.5.	Lösungsansätze zur Berechnung einer angemessenen Rücklagendotierung .....	300
7.6.5.1.	Dotierung pro Monat .....	300
7.6.5.2.	Berücksichtigung einer Aufzugsanlage .....	301
7.6.5.3.	Vergleich Nutzwert – Nutzflächen .....	302
7.6.6.	Beispiele aus der Praxis zur Berechnung einer angemessenen Rücklagendotierung .....	302
7.6.6.1.	Gründerzeit .....	302
7.6.6.2.	Kriegs- und Zwischenkriegszeit .....	302
7.6.6.3.	Nachkriegszeit .....	303
7.6.6.4.	Wirtschaftlicher Aufbruch .....	303
7.6.6.5.	Neubau .....	303
7.6.7.	Conclusio .....	303
7.7.	Abrechnungen, Steuerbeiblätter und -erklärungen im Wohnungseigentum .....	309
7.7.1.	Die wohnungseigentumsrechtliche Abrechnung .....	309
7.7.2.	Grundsätze einer ordentlichen Abrechnung .....	310
7.7.2.1.	Leitentscheidung des OGH zur Ordnungsgemäßheit einer Abrechnung .....	311
7.7.2.2.	Die ordnungsgemäße Abrechnung gem ÖNORM A4000 .....	317
7.7.2.3.	Die Heizkostenabrechnung gem Heizkosten- abrechnungsgesetz .....	319
7.7.3.	Steuergebarung im Wohnungseigentum .....	321
7.7.3.1.	Steuergebarung – Einkommensteuer .....	321
7.7.3.2.	Steuergebarung – Umsatzsteuer .....	323

7.7.3.3.	Steuerbeiblätter und Steuererklärungen im Wohnungseigentum .....	329
7.7.3.3.1.	Umsatzsteuervoranmeldung .....	329
7.7.3.3.2.	Erklärungen bei einem gemischten Mit- und Wohnungseigentum (Mischhaus) .....	330
7.7.3.3.3.	Einkommensteuererklärung .....	331
7.7.3.3.4.	Beiblatt Umsatzsteuererklärung .....	331
7.7.3.3.5.	Umsatzsteuererklärung .....	335
7.8.	Mahnwesen im Wohnungseigentum .....	335
<b>8.</b>	<b>Von der Zinsliste zur Abrechnung .....</b>	<b>337</b>
8.1.	Das Musterhaus .....	337
8.2.	Die Zinsliste .....	339
8.3.	Verbuchung der Vorschreibung an die Mieter auf den Debitorenkonten .....	340
8.4.	Betriebskosten .....	347
8.4.1.	Die Betriebskostenposition „Wasser/Abwasser“ .....	348
8.4.2.	Die Betriebskostenposition „Versicherung“ .....	358
8.4.3.	Die Betriebskostenposition „Verwaltung“ .....	359
8.5.	Verbuchung der Rechnungen der Lieferanten auf Kreditorenkonten .....	359
8.6.	Die Betriebskostenabrechnung gem MRG .....	363
8.7.	Die jährliche Umsatzsteuererklärung .....	369
8.8.	Das Haus entwickelt sich weiter .....	371
8.8.1.	Zinsliste für das entwickelte Musterhaus .....	373
8.8.2.	Betriebskosten im entwickelten Musterhaus .....	378
8.8.3.	Mietzinsvorschreibung im entwickelten Musterhaus .....	379
8.8.4.	Debitorenkonten im entwickelten Musterhaus .....	382
8.8.5.	Betriebskostenabrechnung im neu entwickelten Beispielhaus .....	385
8.8.6.	Umsatzsteuervoranmeldung und Umsatzsteuererklärung .....	392
8.8.7.	Wertsicherung von Mietzinsen .....	404
8.9.	Zusammenfassung .....	407
<b>9.</b>	<b>Althausanierung .....</b>	<b>408</b>
9.1.	Erhaltungspflichten des Vermieters (§§ 3–9 MRG) .....	410
9.2.	Ablöse gem § 10 MRG .....	411
9.3.	§ 20 MRG – HMZ-Abrechnung .....	412
9.4.	§§-18-ff-MRG-Verfahren .....	412
9.5.	Förderungen .....	416

9.5.1.	Wesen des Förderungsrechtes (Förderungsrecht ist Landesrecht)/Ziele der Förderung .....	416
9.5.2.	WWFSG 1989 .....	417
9.5.3.	Förderungsformen .....	417
9.6.	Einzelne Förderungsprojekte .....	418
9.6.1.	Geförderter „Erhaltungs-18er“ (geförderte Erhaltungsarbeiten gem § 18 MRG) an thermisch nicht relevanten Bauteilen .....	418
9.6.1.1.	In Verbindung mit einer thermisch-energetischen Wohnhaussanierung oder einer energetischen Sanierung von gebäudetechnischen Systemen .....	418
9.6.1.2.	An Objekten, die vor dem 30. Juni 1953 errichtet wurden .....	418
9.6.2.	Sockelsanierungsverfahren .....	418
9.6.3.	Thewosanprojekt .....	422
9.6.3.1.	Thermische Sanierung der Gebäudehülle .....	422
9.6.3.2.	Energetische Sanierung gebäudetechnischer Systeme .....	423
9.6.3.3.	Weitere Hinweise .....	423
<b>10.</b>	<b>Bundesgesetzliche Regelungen .....</b>	<b>424</b>
10.1.	Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz .....	424
10.2.	Postmarktgesetz .....	431
10.3.	Denkmalschutz .....	432
10.4.	Datenschutzgesetz .....	433
10.5.	Datenschutz-Grundverordnung .....	434
10.5.1.	Grundsätze der DSGVO .....	434
10.5.2.	Rechte der Betroffenen .....	437
10.5.3.	Datenschutzbeauftragter .....	438
10.5.4.	Auftragsverarbeitung .....	438
10.5.5.	DSGVO beim Websiteauftritt .....	439
10.5.6.	Verarbeitungsverzeichnis .....	439
10.5.7.	Haftungen und Strafmaße .....	440
<b>11.</b>	<b>Zinshausparameter .....</b>	<b>441</b>
11.1.	Die Marktbedeutung des Zinshauses in Österreich .....	441
11.2.	Parameter des Wiener Zinshausmarktes .....	441
11.2.1.	Rendite (Rohrendite) .....	441
11.2.2.	Kaufpreis pro Quadratmeter .....	442
11.2.3.	Nettomiete pro Quadratmeter und Monat .....	442
11.2.4.	Die Zusammenwirkung der Zinshausparameter anhand praktischer Beispiele .....	443
11.2.4.1.	Klassisches Zinshaus, 15. Bezirk (mäßige Lage – ursprünglich Substandardhaus) .....	443

11.2.4.2.	Klassisches Zinshaus, 5. Bezirk (gute, allerdings gürtelnahe Lage) .....	443
11.2.4.3.	Stilzinsvilla in bester Wiener Wohnlage (Villengegend im 18. Bezirk) .....	444
11.2.4.4.	Freiwillige Feilbietung: Zinshaus, 16. Bezirk .....	445
<b>12.</b>	<b>Normen in der Immobilienverwaltung .....</b>	<b>447</b>
12.1.	Rechtliche Grundlagen .....	447
12.2.	Normgrundlagen .....	448
12.3.	Normen im Bereich der Immobilienverwaltung .....	449
12.3.1.	Abrechnung .....	450
12.3.2.	Barrierefreies Bauen .....	450
12.3.3.	Dienstleistungen der Immobilienwirtschaft .....	451
12.3.4.	Liegenschaftsbewertung .....	453
12.3.5.	Objektbewirtschaftung – Datenstrukturen .....	454
12.3.6.	Objektsicherheitsprüfungen .....	457
12.3.7.	Postalische Dienstleistungen .....	458
12.3.8.	Qualitätsmanagement .....	459
12.3.9.	Sachverständigentätigkeiten .....	459
12.3.10.	Technische Zeichnungen .....	460
12.4.	Tabellenübersicht .....	461
<b>13.</b>	<b>Konfliktlösungsansätze in der Immobilienpraxis .....</b>	<b>463</b>
13.1.	Einleitung .....	463
13.2.	Soziales Management in der Immobilienpraxis .....	463
13.2.1.	Fachliche und soziale Kompetenz .....	463
13.2.2.	Mediative Elemente .....	464
13.3.	Konflikte im Immobilienwesen .....	464
13.3.1.	Konflikte der Immobilienverwalter .....	464
13.3.2.	Konflikte der Immobilienmakler .....	465
13.3.3.	Konflikte der Bauträger .....	465
13.4.	Veränderung der Konfliktkultur .....	465
13.4.1.	Zeitdruck .....	465
13.4.2.	Umgang und Reaktion auf Konflikte .....	466
13.5.	Begriffsdefinitionen .....	466
13.5.1.	Konfliktpotenzial im Immobilienbereich .....	466
13.5.1.1.	Externe Konflikte .....	467
13.5.1.2.	Interne Konflikte .....	467
13.5.1.3.	Konflikte zwischen Kunden und Dritten .....	467
13.5.1.4.	Konflikte zwischen Dritten .....	467
13.5.2.	Beschwerdemanagement .....	467
13.5.2.1.	Beschwerdemanagement allgemein .....	467

13.5.2.2.	Beschwerdemanagement im Immobilien-	
	treuhandberuf .....	467
13.5.2.2.1.	Bauträger .....	468
13.5.2.2.2.	Immobilienmakler .....	468
13.5.2.2.3.	Immobilienverwalter .....	468
13.5.3.	Konfliktmanagement .....	468
13.5.3.1.	Konfliktdefinition .....	469
13.5.3.1.1.	Konfliktdefinition – Hanschitz .....	469
13.5.3.1.2.	Konfliktdefinition – Proksch .....	469
13.5.3.1.3.	Konfliktdefinition – Glasl .....	470
13.5.3.1.4.	Konfliktdefinition – Schwarz .....	470
13.5.3.1.5.	Konfliktdefinition – Pöhlmann/Roethe .....	471
13.5.3.2.	Konfliktarten nach Proksch .....	471
13.5.3.2.1.	Sachverhaltskonflikte .....	471
13.5.3.2.2.	Interessenkonflikte .....	472
13.5.3.2.3.	Beziehungskonflikte .....	472
13.5.3.2.4.	Wertekonflikte .....	472
13.5.3.2.5.	Strukturkonflikte .....	472
13.5.4.	Konfliktfähigkeit .....	472
13.5.4.1.	Konflikthaltung .....	473
13.5.4.1.1.	Konfliktscheu .....	473
13.5.4.1.2.	Konfliktfähig .....	473
13.5.4.1.3.	Streitlustig .....	473
13.5.4.2.	Kommunikation .....	473
13.5.4.2.1.	Ebenen der Kommunikation .....	474
13.5.4.3.	Signalwirkung einer Botschaft nach Schwarz .....	474
13.5.4.4.	Signalwirkungen einer Botschaft nach	
	Winterheller .....	475
13.5.4.5.	Signalwirkungen einer Botschaft nach	
	Schulz von Thun .....	475
13.5.4.6.	Arten der Kommunikation .....	475
13.5.4.6.1.	Nonverbale Kommunikation .....	476
13.5.4.7.	Kommunikationsmodell (Lasswell-Formel) .....	476
13.5.5.	Konfliktfelder .....	477
13.5.5.1.	Planungs- und Bauphase .....	477
13.5.5.2.	Verwertungsphase .....	477
13.5.5.3.	Nutzungsphase inklusive Sanierung .....	477
13.6.	Konfliktlösungen im Immobilienwesen .....	478
13.6.1.	Konfliktlösung durch Mediation .....	478
13.6.1.1.	Definition Mediation gem § 1 ZivMediatG .....	479
13.6.1.2.	Der Mediationsgedanke und seine Entwicklung .....	479
13.6.2.	Konfliktlösung durch Gericht .....	479

13.6.3.	Konfliktlösung nach Schwarz .....	480
13.6.3.1.	Kooperation .....	480
13.6.3.2.	Höhere Instanz .....	480
13.6.3.3.	Machtkampf .....	480
13.6.4.	Grundmuster zur Wiedererlangung der Handlungs- fähigkeit nach Schwarz (6-Stufen-Modell) .....	480
13.6.5.	Konsensstufen nach Besemer .....	481
13.6.6.	Eisbergmodell nach Besemer .....	481
13.6.7.	Konfliktbehandlung .....	482
13.6.7.1.	Präventiv .....	482
13.6.7.2.	Kurativ .....	483
13.7.	Alternative Konfliktlösungsmöglichkeiten .....	483
13.7.1.	Gewaltfreie Kommunikation (GFK) nach Rosenberg .....	483
13.7.2.	Eskalationsstufen eines Konflikts nach Glasl .....	484
13.7.2.1.	Stufe 1: Verhärtung .....	485
13.7.2.2.	Stufe 2: Polarisierung und Debatte .....	485
13.7.2.3.	Stufe 3: Taten statt Worte .....	485
13.7.2.4.	Stufe 4: Sorge um Image und Koalition .....	485
13.7.2.5.	Stufe 5: Gesichtsverlust .....	485
13.7.2.6.	Stufe 6: Drohstrategien .....	486
13.7.2.7.	Stufe 7: Begrenzte Vernichtungsschläge .....	486
13.7.2.8.	Stufe 8: Zersplitterung .....	486
13.7.2.9.	Stufe 9: Gemeinsam in den Abgrund .....	486
13.7.3.	Harvard-Konzept .....	486
13.7.4.	Collaborative Law (CL) .....	487
13.7.5.	Mediative Elemente .....	488
13.8.	Fragen .....	490
13.9.	Sinn von Konflikten .....	492
13.10.	Ziele und Vorteile .....	493
<b>14.</b>	<b>Technik für den Immobilienverwalter .....</b>	<b>494</b>
14.1.	Regelwerke technischen Inhalts .....	494
14.1.1.	Bauordnungen, Bautechnikverordnungen, Harmonisierung der Bauvorschriften .....	494
14.1.2.	OIB-Richtlinien .....	496
14.1.2.1.	OIB-Richtlinie 1 – Mechanische Festigkeit und Standsicherheit .....	496
14.1.2.2.	OIB-Richtlinie 2 – Brandschutz .....	498
14.1.2.3.	OIB-Richtlinie 3 – Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz .....	499
14.1.2.4.	OIB-Richtlinie 4 – Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit .....	500

14.1.2.5.	OIB-Richtlinie 5 – Schallschutz .....	501
14.1.2.6.	OIB-Richtlinie 6 – Energieeinsparung und Wärmeschutz .....	501
14.1.3.	Normen .....	502
14.1.4.	TRVB – Technische Richtlinien für den vorbeugenden Brandschutz .....	504
14.1.5.	RVS – Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen .....	504
14.1.6.	Nachrüsten bei Veränderung des Stands der Technik .....	504
14.2.	Einwirkungen auf Bauwerke .....	506
14.2.1.	Nutzlastkategorien .....	507
14.2.2.	Windlasten .....	508
14.2.3.	Schneelasten .....	509
14.2.4.	Erdbeben .....	510
14.3.	Grundlagen der Bauphysik .....	511
14.3.1.	Behaglichkeit .....	511
14.3.2.	Wärmeschutz .....	513
14.3.2.1.	Transmissionswärmeverlust .....	514
14.3.2.2.	Konvektionswärmeverlust .....	515
14.3.3.	Wärmebrücken .....	516
14.3.4.	Energiekennzahlen und Energieausweis .....	517
14.3.5.	Feuchtigkeitsschutz .....	519
14.3.5.1.	Oberflächenkondensat und Schimmelbildung .....	520
14.3.5.2.	Bauteilkondensat und Dampfsperre .....	522
14.3.6.	Schallschutz .....	524
14.4.	Baustrukturen und Bauteile .....	527
14.4.1.	Fundierung .....	527
14.4.1.1.	Grundsätze der Fundierung .....	527
14.4.1.2.	Unterfangungen .....	529
14.4.1.3.	Setzungen .....	530
14.4.2.	Wände .....	532
14.4.3.	Decken .....	534
14.4.3.1.	Holzdecken .....	535
14.4.3.2.	Massivdecken .....	537
14.4.3.2.1.	Gewölbe .....	538
14.4.3.2.2.	Ziegelkappendecke (Platzel-Decke) .....	538
14.4.3.2.3.	Teilmontagedecken .....	539
14.4.3.2.4.	Stahlbetondecken .....	540
14.4.3.2.5.	Vollmontagedecken .....	541
14.4.3.2.6.	Holz-Beton-Verbunddecke .....	542
14.4.4.	Dächer .....	543

## Inhaltsverzeichnis

---

14.4.4.1.	Flachdach .....	543
14.4.4.2.	Steildächer .....	544
14.4.5.	Treppen, Gänge, Rampen .....	545
14.4.6.	Verblechungen .....	547
14.4.7.	Bauwerksabdichtung .....	548
14.4.8.	Wärmedämmung .....	548
	Stichwortverzeichnis .....	551