

## **Vorwort**

Dieses Buch hält – kompakt und chronologisch – die wichtigsten und immer wiederkehrenden Aufgaben aus Sicht der Verwaltung fest und gibt Hinweise für ihre Bearbeitung.

Die Aufgaben der Hausverwaltung sind in den letzten Jahren mehr geworden und auch der Verantwortungsbereich hat sich durch die zahlreichen Normen und die Judikatur vergrößert. Die konkreten Problemstellungen werden immer komplexer, gleichzeitig wird es aufgrund der „Gesetzesflut“ und laufend neuer Rechtsprechung immer schwieriger, einfache Zusammenhänge zu erkennen und wichtige Themenstellungen zu erörtern.

In diesem Buch geht es nicht um Detailwissen, vielmehr sollen Grundwissen sowie die Zusammenhänge in der Hausverwaltung nähergebracht werden. Deswegen wird bewusst auf die Anführung von Gesetzestexten und Literatur verzichtet und nur der Kernbereich mit den in der Praxis wichtigsten Themen aufbereitet. Hinzuweisen ist darauf, dass nicht auf das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) Bezug genommen wird, das Hauptaugenmerk liegt auf den allgemeinen Bestimmungen (hauptsächlich Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch – ABGB), dem Mietrechtsgesetz (MRG) und dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Es wird kein Anspruch erhoben, eine wissenschaftliche Arbeit abzuliefern, vielmehr soll ein Wegweiser bzw. eine Zusammenfassung der wichtigsten Hausverwaltungsthemen vorgelegt werden, der vorrangig allen Personen, die in der Immobilienbranche tätig sind, einen Leitfaden für den Aufgabenbereich und das Tätigkeitsfeld liefert.

Um sich von anderen Fachbüchern abzuheben, werden die Inhalte aufbauend auf einer Chronologie – vom Erwerb bis zur Abgabe – vermittelt: Da die gesamte Betreuung einer Liegenschaft vor allem die klassische Verwaltung betrifft, erfolgt die Behandlung der Inhalte hauptsächlich aus dieser Sicht bzw. auch aus der einer externen Verwaltung.

Der Aufbau des Buches bildet alle für einen Eigentümer wichtigen Prozesse und Angelegenheiten ab: Von der Überprüfung einer Liegenschaft vor Erwerb über die tatsächliche Eigentumsübertragung und der darauffolgenden täglichen Verwaltung bis hin zu einer allfälligen Abgabe bei Verkauf o.Ä.

Wien, im November 2017

Thomas Zäuner