

Inhaltsverzeichnis

Vorwort der Herausgeber	V
Vorwort zur 1. Auflage	VII
Abbildungsverzeichnis	XXIII
Bearbeiterverzeichnis	XXIX
Autorenverzeichnis	XXXI
Abkürzungsverzeichnis	XXXV
Literaturverzeichnis	XXXVII
1. Berufsbild und Standesregeln	1
1.1. Das Gewerbe des Immobilitentreuhänders gem der österreichischen Gewerbeordnung	4
1.2. Das Berufsbild des Immobilienverwalters gem Bundes- wirtschaftskammer Österreich oder der Immobilien- verwalter 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 und Softwareeinsatz	30
3.2. Kanzleistrukturen	30
3.2.1. Referentensystem	30
3.2.2. Abteilungssystem	31

3.3.	Softwareeinsatz in Immobilienverwaltungen	31
3.3.1.	Allgemeines zur Immobilien-Software	33
3.3.2.	Kosten der EDV-Infrastruktur	36
3.3.3.	Dokumentenablage in der Hausverwaltung	36
3.3.4.	Sicherheit der EDV-Systeme	37
3.3.5.	Auswahl der Software	38
3.3.6.	Übersicht der angebotenen Immobilien- Softwarelösungen	38
3.3.7.	Geschäftsprozesse einer Immobilien- verwaltung	40
3.3.8.	Customer Relationship Management in der Immobilienverwaltung	44
3.4.	Nutzung des Internets für Immobilienverwalter	45
3.4.1.	Praxisfall 1: Suche eines Objekts	45
3.4.2.	Praxisfall 2: Informationen über Unternehmen ...	46
3.4.3.	Praxisfall 3: Suche eines Gesetzes	53
3.4.4.	Zusammenfassung der verwendeten Links	56
4.	Verwaltungswechsel	58
4.1.	Die Wohnbeitrags- und Vorschreibungs- bzw Zinsliste	62
4.1.1.	Prüfung und Analyse der Vorschreibungsliste auf Vollständigkeit	69
4.1.2.	Prüfung der angewandten Kostenverteilung	72
4.1.3.	Prüfung der in der Zinsliste enthaltenen mietrechtlichen, wirtschaftlichen und steuerrechtlichen Informationen	77
4.2.	Weiterführende Prozesse der Verwaltungsübernahme	78
4.2.1.	Vorschreibung der Wohnbeiträge an die Bestandnehmer/Eigentümer	79
4.2.2.	Begrüßungs- und Informationsschreiben	81
4.2.3.	Verständigungsschreiben an Lieferanten, Behörden, Banken und Versicherungen	84
4.3.	Checkliste für den Verwaltungswechsel	85
5.	Agenden der Verwaltung	88
5.1.	Laufende Verwaltung – Verwalterjahr	88
5.1.1.	Planbare/nicht planbare Maßnahmen	88
5.1.2.	Jahresablauf – Verwalterjahr	89
5.1.2.1.	Wohnbeitragsvorschreibung	89
5.1.2.2.	Abrechnung	90
5.1.2.3.	Steuern, Lohnverrechnung und Gebühren	91
5.1.2.4.	Administrative und technische Aufgaben	93
5.1.2.5.	Tabelle „Das Verwalterjahr“	93

5.2.	Verwaltungsende	95
5.2.1.	Verwaltungsende im Zusammenhang mit einer Veränderung der Eigentumsverhältnisse (Veräußerung der Liegenschaft)	96
5.2.2.	Verwaltungsende ohne Veränderung der Eigentumsverhältnisse	97
5.2.3.	Verwaltungsende im Wohnungseigentum	98
5.2.4.	Übergabe der Unterlagen	98
5.2.5.	Abrechnungen	99
6.	Laufende Verwaltung im Mietshaus	101
6.1.	Betriebskosten/Bewirtschaftungskosten in der Praxis	101
6.1.1.	Die Versorgung des Hauses mit Wasser	101
6.1.1.1.	Was darunter zu verstehen ist	101
6.1.1.2.	Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) ...	102
6.1.1.3.	Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 1 MRG ...	102
6.1.2.	Die Kosten der Rauchfangkehrung	103
6.1.2.1.	Was darunter zu verstehen ist	103
6.1.2.2.	Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) ...	103
6.1.2.3.	Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Rauchfangkehrung	103
6.1.3.	Die Kanalräumung	104
6.1.3.1.	Was darunter zu verstehen ist	104
6.1.3.2.	Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) ...	104
6.1.3.3.	Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Kanalräumung	104
6.1.4.	Die Unratabfuhr	105
6.1.4.1.	Was darunter zu verstehen ist	105
6.1.4.2.	Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) ...	105
6.1.4.3.	Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Unratabfuhr	106
6.1.5.	Die Schädlingsbekämpfung	106
6.1.5.1.	Was darunter zu verstehen ist	106
6.1.5.2.	Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) ...	106
6.1.5.3.	Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 2 MRG – Schädlingsbekämpfung	107
6.1.6.	Die Kosten der Beleuchtung des Hauses	107
6.1.6.1.	Was darunter zu verstehen ist	107
6.1.6.2.	Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) ...	108
6.1.6.3.	Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 3 MRG – Hausbeleuchtung	108
6.1.7.	Versicherung	109
6.1.7.1.	Was darunter zu verstehen ist	109

6.1.7.2.	Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) ...	109
6.1.7.3.	Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 4, 5 und 6 MRG – Versicherung	110
6.1.8.	Öffentliche Abgaben	110
6.1.8.1.	Was darunter zu verstehen ist	110
6.1.8.2.	Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien) ...	110
6.1.9.	Auslagen für die Verwaltung	111
6.1.9.1.	Was darunter zu verstehen ist	111
6.1.9.2.	Konkrete Kosten	111
6.1.9.3.	Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 1 Z 7 MRG – Verwaltungsausgaben	111
6.1.10.	Beitrag für Hausbesorgerarbeiten	112
6.1.10.1.	Was darunter zu verstehen ist	112
6.1.10.2.	Konkrete Kosten (Wien)	113
6.1.11.	Anteil an besonderen Aufwendungen (Gemeinschaftsanlagen)	113
6.1.11.1.	Was darunter zu verstehen ist	113
6.1.11.2.	Judikatur in Kurzform zu § 24 MRG – Gemein- schaftsanlagen	114
6.1.12.	Wichtige Energiespar-Tipps im Umgang mit Gas ...	115
6.1.13.	Die Betriebskostenabrechnung	116
6.1.13.1.	Allgemeines	116
6.1.13.2.	Judikatur in Kurzform zu § 21 Abs 3 und 4 MRG – Betriebskostenrechnung	117
6.2.	Möglichkeiten der Mietzinsanhebung	118
6.2.1.	Übersicht	118
6.2.2.	Abtretung des Mietrechts, Mietrecht im Todesfall	120
6.2.2.1.	Abtretung des Mietrechts (= Eintritt unter Lebenden) bei Wohnungsmieten im Voll- anwendungsbereich des MRG	120
6.2.2.2.	Mietrecht im Todesfall (= Eintritt im Todesfall) bei Wohnungsmieten im Voll- und Teil- anwendungsbereich des MRG	121
6.2.2.3.	Sonderfall „Seniorenwohnung“ (kein Eintrittsrecht für Deszendenten)	127
6.2.2.4.	Mietzinsrechtliche Konsequenzen bei Eintritt unter Lebenden und Eintritt im Todesfall	127
6.2.3.	Unternehmensübergang bei Geschäftsraum- mieten	133
6.2.3.1.	Vollausnahmen vom MRG	133
6.2.3.2.	Teilausnahmen vom MRG	134

6.2.3.3.	Allgemeines zum Vollenwendungsbereich des MRG	135
6.2.3.4.	Unternehmensveräußerung im Vollenwendungsbereich des MRG	142
6.2.3.5.	Unternehmensverpachtung im Vollenwendungsbereich des MRG	144
6.2.3.6.	Tod des Geschäftsraumhauptmieters im Vollenwendungsbereich des MRG, Mietvertragsabschluss vor dem 1.3.1994	146
6.2.3.7.	Entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten im Vollenwendungsbereich des MRG	147
6.2.3.8.	Sanierung „gespaltener“ Schuldverhältnisse im Vollenwendungsbereich des MRG	152
6.2.3.9.	Beurteilungszeitpunkt für die Mietzinsanhebung im Vollenwendungsbereich des MRG	153
6.2.3.10.	Vorausfeststellung des (branchen-)angemessenen Hauptmietzinses im Veräußerungs- oder Verpachtungsfall im Vollenwendungsbereich des MRG	153
6.3.	Mietvertragsgestaltung unter Berücksichtigung der Klauselentscheidungen unter Berücksichtigung der neuen Rechtslage nach dem StabG 2012	153
6.3.1.	Einleitung	154
6.3.2.	Exkurs: Formularmietvertrag	155
6.3.3.	Mietzins und Sicherungsmittel	155
6.3.3.1.	Mietzinsvorauszahlung	155
6.3.3.2.	Mietzinsverzug	156
6.3.3.3.	Bürgschaft	156
6.3.3.4.	Kaution	157
6.3.4.	Betriebskosten	157
6.3.4.1.	Allgemeines	157
6.3.4.2.	Betriebskostenschlüssel	158
6.3.4.3.	Versicherung gegen Glasbruch- und Sturmschäden	158
6.3.4.4.	Haushaltsversicherung	159
6.3.5.	Haftung	160
6.3.5.1.	Mieter	160
6.3.5.2.	Vermieter	160
6.3.5.3.	Übergabe des Mietgegenstandes	161
6.3.6.	Erhaltung und Veränderung des Mietgegenstandes	162

6.3.6.1.	Anzeigespflichtung und Baumaßnahmen des Mieters	162
6.3.6.2.	Aufwandersatz	162
6.3.6.3.	Duldungspflichten des Mieters	163
6.3.6.4.	Besichtigung des Mietgegenstandes	164
6.3.6.5.	Instandhaltung/Erhaltung/periodische Wartung durch den Mieter	164
6.3.6.6.	Heiztherme	166
6.3.7.	Beendigung des Mietverhältnisses	166
6.3.7.1.	Erweiterung der Auflösungsgründe	166
6.3.7.2.	Verwendungszweck	167
6.3.7.3.	Endrenovierung und Ausmalverpflichtung	167
6.3.7.4.	Konventionalstrafe	168
6.3.8.	Sonstiges	169
6.3.8.1.	Hausordnung	169
6.3.8.2.	Tierhaltung	170
6.3.8.3.	Weitergabe des Mietgegenstandes	170
6.3.9.	Mietvertragsklauselkontrolle	171
6.3.9.1.	Prüfungsschema	171
6.3.9.2.	Anwendungsbeispiel	171
6.3.10.	Exkurs: Mietzinsminderung	172
6.3.10.1.	Bedungener Gebrauch	172
6.3.10.2.	Benützungrecht	173
6.3.10.3.	Mietzinsminderungsanspruch	173
6.3.11.	Mustertexte für Mietverträge unter Berück- sichtigung der neuen Rechtslage nach StabG 2012 für vorsteuerabzugsberechtigte Mieter	176
6.3.12.	Mustertexte für Mietverträge unter Berück- sichtigung der neuen Rechtslage nach StabG 2012 für nicht vorsteuerabzugsberechtigte Mieter	179
6.4.	Abrechnungen, Steuerbeiblätter und -erklärungen im Mietshaus	180
6.4.1.	Eigentümerabrechnung	181
6.4.2.	Mietrechtliche Abrechnungen	182
6.4.2.1.	Betriebskostenabrechnung	182
6.4.2.2.	Abrechnung über „Besondere Aufwendungen“ ...	183
6.4.2.3.	Hauptmietzinsabrechnung	184
6.4.2.4.	Betriebskostenabrechnung, wenn das Miet- rechtsgesetz nicht gilt	185
6.5.	Steuergebarung im Mietshaus	185
6.5.1.	Steuergebarung – Einkommensteuer	185
6.5.1.1.	Erhaltung und Verbesserung von Wohnungen ...	191

6.5.1.2.	Aufwandsersatz gem § 10 MRG	198
6.5.1.3.	Liebhaberei	198
6.5.2.	Steuergebarung – Umsatzsteuer	202
6.5.3.	Übertragung von Miteigentumsanteilen	218
6.5.4.	Fruchtgenuss	220
6.6.	Beispiel Steuerbeiblatt zur Einkommensteuer.....	224
6.7.	Beispiel Steuerbeiblatt zur Umsatzsteuer	228
6.8.	Steuererklärung	231
6.8.1.	Erklärung der Einkünfte von Personengesellschaften/-gemeinschaften	231
6.8.2.	Umsatzsteuererklärung	234
7.	Laufende Verwaltung im Wohnungseigentum	236
7.1.	Wohnungseigentum allgemein	236
7.1.1.	Schlichtes/ideelles Eigentum – Wohnungseigentum – Wohnungseigentumsbewerber	237
7.1.2.	Eigentümergeinschaft – Wohnungseigentümer	238
7.1.3.	Wohnungseigentumsbegründung	240
7.1.3.1.	Nutzwertgutachten	241
7.1.3.2.	Wohnungseigentumsvertrag	245
7.1.4.	Grundbuch	246
7.1.4.1.	Das Hauptbuch	249
7.1.4.2.	Urkundensammlung	253
7.1.4.3.	Verzeichnis der gelöschten Eintragungen (Löschungsverzeichnis)	253
7.1.4.4.	Grundbuchsmappe	253
7.1.4.5.	Anmerkungen und allgemeine Bedeutung des Grundbuchs	254
7.2.	Verwaltungswechsel und Anbot zur Verwaltungsübernahme	255
7.2.1.	Zeitpunkt des Verwaltungswechsels im Wohnungseigentum	255
7.2.1.1.	Gesetzliche Kündigungsmöglichkeit von unbefristeten Verträgen	255
7.2.1.2.	Gesetzliche Kündigungsmöglichkeit von befristeten Verträgen	255
7.2.1.3.	Sonstige Kündigungs- und Auflösungsmöglichkeiten eines Verwaltungsvertrages	256
7.2.2.	Berechnung Verwaltungshonorar zur Erstellung eines Anbots	256
7.2.3.	Vertrag und Vollmacht	256

7.3.	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	257
7.4.	Willensbildung im Wohnungseigentum	259
7.4.1.	Verwaltung versus Verfügung	260
7.4.1.1.	Ordentliche Verwaltung	260
7.4.1.2.	Außerordentliche Verwaltung	261
7.4.2.	Benützungsvorgaben	261
7.4.3.	Abweichende Verteilungsschlüssel, Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten	262
7.4.4.	Minderheitsrechte einzelner Wohnungs- eigentümer	263
7.4.5.	Eigentümerversammlung	265
7.4.5.1.	Einladung zur Eigentümerversammlung	265
7.4.5.2.	Tagesordnung	266
7.4.5.3.	Ausübung des Stimm- und Äußerungsrechts durch einen Vertreter	266
7.4.5.4.	Protokoll	267
7.4.6.	Beschlussfassung im Wohnungseigentum	267
7.4.6.1.	Formalerfordernisse für die Beschlussfassung	268
7.4.6.2.	Beschlussanfechtung	269
7.5.	Vorausschau	271
7.6.	Dotierung der Rücklage	271
7.6.1.	Gesetzliche Bestimmungen	273
7.6.1.1.	Höhe der Rücklagendotierung	273
7.6.1.2.	Zweckbindung der Rücklage	274
7.6.1.3.	Veranlagung der Rücklage	274
7.6.1.4.	Festlegung der monatlichen Rücklagen- dotierung	275
7.6.1.5.	Fälligkeit der Beiträge zur Rücklage	275
7.6.1.6.	Verteilungsschlüssel	276
7.6.1.7.	Umsatzsteuer	276
7.6.2.	Rücklagendotierung in der Praxis	276
7.6.3.	Lebenszykluskosten von Mehrfamilienhäusern ...	278
7.6.3.1.	Nutzungsdauer	278
7.6.3.2.	Art der Arbeiten	279
7.6.3.3.	Zeitabschnitte	280
7.6.3.4.	Größe der Liegenschaften	281
7.6.3.5.	Preisfindung	281
7.6.4.	Parameter der Ansparungsbedarfsermittlung	281
7.6.4.1.	Zinssatz	281
7.6.4.2.	Wertsicherung	282
7.6.5.	Lösungsansätze zur Berechnung einer angemessenen Rücklagendotierung	284

7.6.5.1.	Dotierung pro Monat	284
7.6.5.2.	Berücksichtigung einer Aufzugsanlage	284
7.6.5.3.	Vergleich Nutzwert – Nutzflächen	285
7.6.6.	Beispiele aus der Praxis zur Berechnung einer angemessenen Rücklagendotierung	285
7.6.6.1.	Gründerzeit	285
7.6.6.2.	Kriegs- und Zwischenkriegszeit	285
7.6.6.3.	Nachkriegszeit	286
7.6.6.4.	Wirtschaftlicher Aufbruch	286
7.6.6.5.	Neubau	286
7.6.7.	Conclusio	286
7.7.	Abrechnungen, Steuerbeiblätter und -erklärungen im Wohnungseigentum	291
7.7.1.	Die wohnungseigentumsrechtliche Abrechnung ...	291
7.7.2.	Grundsätze einer ordentlichen Abrechnung	292
7.7.2.1.	Leitentscheidung des OGH zur Ordnungs- gemäßheit einer Abrechnung	293
7.7.2.2.	Die ordnungsgemäße Abrechnung gem ÖNORM A4000	299
7.7.2.3.	Die Heizkostenabrechnung gem Heizkosten- abrechnungsgesetz	301
7.7.3.	Steuergebarung im Wohnungseigentum	307
7.7.3.1.	Steuergebarung – Einkommensteuer	307
7.7.3.2.	Steuergebarung – Umsatzsteuer	308
7.7.3.3.	Steuerbeiblätter und Steuererklärungen im Wohnungseigentum	314
7.8.	Mahnwesen im Wohnungseigentum	320
8.	Von der Zinsliste zur Abrechnung	321
8.1.	Das Musterhaus	322
8.2.	Die Zinsliste	324
8.3.	Verbuchung der Vorschreibung an die Mieter auf den Debitorenkonten	325
8.4.	Betriebskosten	331
8.4.1.	Die Betriebskostenposition „Wasser/Abwasser“	332
8.4.2.	Die Betriebskostenposition „Versicherung“	340
8.4.3.	Die Betriebskostenposition „Verwaltung“	341
8.5.	Verbuchung der Rechnungen der Lieferanten auf Kreditorenkonten	341
8.6.	Die Betriebskostenabrechnung gem MRG	344
8.7.	Die jährliche Umsatzsteuererklärung	351
8.8.	Das Haus entwickelt sich weiter	353
8.8.1.	Zinsliste für das entwickelte Musterhaus	355

Inhaltsverzeichnis

8.8.2.	Betriebskosten im entwickelten Musterhaus	361
8.8.3.	Mietzinsvorschreibung im entwickelten Musterhaus	361
8.8.4.	Debitorenkonten im entwickelten Musterhaus ...	365
8.8.5.	Betriebskostenabrechnung im neu entwickelten Beispielhaus	368
8.8.6.	Umsatzsteuervoranmeldung und Umsatz- steuererklärung	375
8.8.7.	Wertsicherung von Mietzinsen	387
8.9.	Zusammenfassung	390
9.	Althausanierung	391
9.1.	Erhaltungspflichten des Vermieters (§§ 3–9 MRG)	393
9.2.	Ablöse gem § 10 MRG	394
9.3.	§ 20 MRG – HMZ-Abrechnung	395
9.4.	§§-18-ff-MRG-Verfahren	395
9.5.	Förderungen	398
9.5.1.	Wesen des Förderungsrechtes (Förderungsrecht ist Landesrecht)/Ziele der Förderung	399
9.5.2.	WWFSG 1989	399
9.5.3.	Förderungsformen	400
9.6.	Einzelne Förderungsprojekte	401
9.6.1.	Geförderter „Erhaltungs-18er“ (geförderte Erhaltungsarbeiten gem § 18 MRG)	401
9.6.2.	Sockelsanierungsverfahren	402
9.6.3.	Thewosanprojekt	405
10.	Bundesgesetzliche Regelungen	408
10.1.	Heizkostenabrechnungsgesetz	408
10.2.	Postmarktgesetz	412
10.3.	Denkmalschutz	413
10.4.	Datenschutzgesetz	415
10.5.	Datenverarbeitungsregister-Verordnung	417
11.	Zinshausparameter	419
11.1.	Die Marktbedeutung des Zinshauses in Österreich	419
11.2.	Parameter des Wiener Zinshausmarktes	419
11.2.1.	Rendite	419
11.2.2.	Kaufpreis pro Quadratmeter	420
11.2.3.	Nettomiete pro Quadratmeter und Monat	420
11.2.4.	Die Zusammenwirkung der Zinshausparameter anhand praktischer Beispiele	421
11.2.4.1.	Klassisches Zinshaus, 15. Bezirk (mäßige Lage – ursprünglich Substandardhaus)	421

11.2.4.2.	Stilzinsvilla in bester Wiener Wohnlage (Villengegend im 18. Bezirk)	421
11.2.4.3.	Freiwillige Feilbietung: Zinshaus, 16. Bezirk	422
12.	Immo-Apps für Immobilienmanager	424
12.1.	Marktentwicklung am weltweiten App-Markt	424
12.2.	App-Nutzung in Österreich	427
12.3.	Hausverwaltung	430
12.4.	Immobilienuche/Umgebungsinformation	431
12.5.	Grundbuchsfunktionalitäten	434
12.6.	Wohnungstools	435
12.7.	Immobilieninfos	437
12.8.	Immobilieninfotainment	438
12.9.	Shopping Center	439
12.10.	Abmessung/Planung	440
12.11.	Architektur/Inneneinrichtung	441
12.12.	Kalkulationshilfen/Finanzrechner/Bewertung	445
12.13.	Lexika/Sprachen	446
12.14.	Zusammenfassung und Ausblick	447
13.	Konfliktlösungsansätze in der Immobilienpraxis	449
13.1.	Einleitung	449
13.2.	Soziales Management in der Immobilienpraxis	450
13.2.1.	Fachliche und soziale Kompetenz	450
13.2.2.	Mediative Elemente	450
13.3.	Konflikte im Immobilienwesen	450
13.3.1.	Konflikte der Immobilienverwalter	450
13.3.2.	Konflikte der Immobilienmakler	451
13.3.3.	Konflikte der Bauträger	451
13.4.	Veränderung der Konfliktkultur	451
13.4.1.	Zeitdruck	451
13.4.2.	Umgang und Reaktion auf Konflikte	452
13.5.	Begriffsdefinitionen	452
13.5.1.	Konfliktpotenzial im Immobilienbereich	452
13.5.1.1.	Externe Konflikte	453
13.5.1.2.	Interne Konflikte	453
13.5.1.3.	Konflikte zwischen Kunden und Dritten	453
13.5.1.4.	Konflikte zwischen Dritten	453
13.5.2.	Beschwerdemanagement	453
13.5.2.1.	Beschwerdemanagement allgemein	453
13.5.2.2.	Beschwerdemanagement im Immobilien- treuhandberuf	453
13.5.3.	Konfliktmanagement	454

13.5.3.1.	Konfliktdefinition	455
13.5.3.2.	Konfliktarten nach Proksch	457
13.5.4.	Konfliktfähigkeit	458
13.5.4.1.	Konflikthaltung	459
13.5.4.2.	Kommunikation	460
13.5.4.3.	Signalwirkung einer Botschaft nach Schwarz	461
13.5.4.4.	Signalwirkungen einer Botschaft nach Winterheller	461
13.5.4.5.	Signalwirkungen einer Botschaft nach Schulz von Thun	461
13.5.5.	Konfliktfelder	461
13.5.5.1.	Planungs- und Bauphase	462
13.5.5.2.	Verwertungsphase	462
13.5.5.3.	Nutzungsphase inklusive Sanierung	462
13.6.	Konfliktlösungen im Immobilienwesen	463
13.6.1.	Konfliktlösung durch Mediation	463
13.6.1.1.	Definition Mediation gem § 1 ZivMediatG	463
13.6.1.2.	Der Mediationsgedanke und seine Entwicklung ...	464
13.6.2.	Konfliktlösung durch Gericht	464
13.6.3.	Konfliktlösung nach Schwarz	464
13.6.3.1.	Kooperation	464
13.6.3.2.	Höhere Instanz	465
13.6.3.3.	Machtkampf	465
13.6.4.	Grundmuster zur Wiedererlangung der Handlungsfähigkeit nach Schwarz (6-Stufenmodell)	465
13.6.5.	Konsensstufen nach Besemer	465
13.6.6.	Eisbergmodell nach Besemer	466
13.6.7.	Konfliktbehandlung	467
13.6.7.1.	Präventiv	467
13.6.7.2.	Kurativ	467
13.7.	Alternative Konfliktlösungsmöglichkeiten	468
13.7.1.	Gewaltfreie Kommunikation (GFK) nach Rosenberg	468
13.7.2.	Eskalationsstufen eines Konflikts nach Glasl	469
13.7.2.1.	Stufe 1: Verhärtung	470
13.7.2.2.	Stufe 2: Polarisierung und Debatte	470
13.7.2.3.	Stufe 3: Taten statt Worte	470
13.7.2.4.	Stufe 4: Sorge um Image und Koalition	470
13.7.2.5.	Stufe 5: Gesichtsverlust	470
13.7.2.6.	Stufe 6: Drohstrategien	471
13.7.2.7.	Stufe 7: Begrenzte Vernichtungsschläge	471

13.7.2.8.	Stufe 8: Zersplitterung	471
13.7.2.9.	Stufe 9: Gemeinsam in den Abgrund	471
13.7.3.	Harvard Konzept	471
13.7.4.	Collaborative Law (CL)	472
13.7.5.	Mediative Elemente	473
13.8.	Fragen	476
13.9.	Sinn von Konflikten	477
13.10.	Ziele und Vorteile	478
14.	Technik für den Immobilienverwalter	479
14.1.	Regelwerke technischen Inhalts	479
14.1.1.	Bauordnungen, Bautechnikverordnungen, Harmonisierung der Bauvorschriften	479
14.1.2.	OIB-Richtlinien	480
14.1.2.1.	OIB-Richtlinie 1 – Mechanische Festigkeit und Standsicherheit	481
14.1.2.2.	OIB-Richtlinie 2 – Brandschutz	482
14.1.2.3.	OIB-Richtlinie 3 – Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz	486
14.1.2.4.	OIB-Richtlinie 4 – Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit	486
14.1.2.5.	OIB-Richtlinie 5 – Schallschutz	487
14.1.2.6.	OIB-Richtlinie 6 – Energieeinsparung und Wärmeschutz	487
14.1.3.	Normen	487
14.1.4.	TRVB – Technische Richtlinien für den vorbeugenden Brandschutz	489
14.1.5.	RVS – Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen	490
14.1.6.	Nachrüsten bei Veränderung des Stands der Technik	490
14.2.	Einwirkungen auf Bauwerke	492
14.2.1.	Nutzlastkategorien	493
14.2.2.	Windlasten	494
14.2.3.	Schneelasten	495
14.2.4.	Erdbeben	495
14.3.	Grundlagen der Bauphysik	498
14.3.1.	Behaglichkeit	498
14.3.2.	Wärmeschutz	500
14.3.2.1.	Transmissionswärmeverlust	500
14.3.2.2.	Konvektionswärmeverlust	502
14.3.3.	Wärmebrücken	503
14.3.4.	Energiekennzahlen und Energieausweis	503

Inhaltsverzeichnis

14.3.5.	Feuchtigkeitsschutz	505
14.3.5.1.	Oberflächenkondensat und Schimmelbildung	506
14.3.5.2.	Bauteilkondensat und Dampfsperre	508
14.3.6.	Schallschutz	509
14.4.	Baustrukturen und Bauteile	512
14.4.1.	Fundierung	512
14.4.1.1.	Grundsätze der Fundierung	512
14.4.1.2.	Unterfangungen	514
14.4.1.3.	Setzungen	515
14.4.2.	Wände	517
14.4.3.	Decken	519
14.4.3.1.	Holzdecken	519
14.4.3.2.	Massivdecken	522
14.4.4.	Dächer	528
14.4.4.1.	Flachdach	528
14.4.4.2.	Steildächer	529
14.4.5.	Stiegen, Gänge, Rampen	530
14.4.6.	Verblechungen	531
14.4.7.	Bauwerksabdichtung	531
14.4.8.	Wärmedämmung	532
	Stichwortverzeichnis	535