

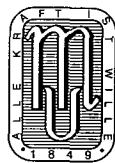
Immobilienverwalter- Handbuch

von

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

Dr. Sybille Vogt

2. Auflage



Wien 2012

Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	III
Autorenverzeichnis	V
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XXIII
I. Wichtige Gesetze im Immobilienbereich	1
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	1
2. Gesetze mit Kurztitel und Abkürzung (in Klammer angeführt) ..	1
II. Gesetze, Judikatur, Paragraphen usw online und aktuell aus dem Internet heruntergeladen	4
1. Welche Adresse rufe ich im Internet auf?	4
2. Einfache Hinweise für die Suche nach Bundesgesetzblättern, Entscheidungen des OGH, Gesetzestexten (Paragraphen) auf der Internetseite http://www.ris.bka.gv.at (1. 10. 2012)	4
III. Informationen über Liegenschaften im Internet	6
1. Welche Adresse rufe ich im Internet auf?	6
2. Welche Möglichkeiten bietet die Internetseite http://www.geoland.at (1. 10. 2012)?	6
IV. Das Berufsbild des Immobilienreuhänders	7
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	7
2. Welche Tätigkeiten darf der Immobilienreuhänder ausüben?	7
3. Wann darf das Gewerbe des Immobilienreuhänders ausgeübt werden?	9
4. Ist der Immobilienverwalter dazu befugt, Verträge zu errichten? ..	9
V. Nutzung, Änderung und Erhaltung des Wohnungseigentumsobjektes gem § 16 WEG 2002	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 Heilmasseurs in einem als Wohnung gewidmeten Wohnungseigentumsobjekt genehmigungspflichtig?	11
6. Ist die Änderung eines im Geschäftslokal betriebenen Unternehmensgegenstandes und seiner Betriebsform genehmigungspflichtig? ..	11
7. Wie kann gegen eigenmächtige Widmungsänderungen vorgegangen werden?	12
	VII

8. Was ist für die Widmung eines Wohnungseigentumsobjektes ausschlaggebend?	12
VI. Benützungregelung gem § 17 WEG 2002	13
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	13
2. Was ist unter dem Begriff „Benützungregelung“ zu verstehen und wie kommt eine solche zustande?	13
3. Ist es möglich, ein Benützungsentgelt für die Vergangenheit von einem Miteigentümer zu verlangen?	13
VII. Rechtsfähigkeit und Vertretung der Eigentümergemeinschaft gem § 18 WEG 2002	15
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	15
2. Besitzt die Eigentümergemeinschaft Rechtsfähigkeit?	15
3. Ist die Eigentümergemeinschaft zur Einbringung einer Besitzstörungsklage wegen unbefugten Abstellens von Fahrzeugen auf einem der allgemeinen Benützung durch die Wohnungseigentümer dienenden Parkplatz legitimiert?	15
4. Können Wohnungseigentümer bestimmte Ansprüche an die Eigentümergemeinschaft abtreten?	16
5. Wer vertritt die Eigentümergemeinschaft?	16
6. Welche Art von Vertrag besteht zwischen dem Verwalter und der Eigentümergemeinschaft?	17
7. Ist der Verwalter berechtigt, als Vertreter der Eigentümergemeinschaft einen Dienstvertrag mit einem Hausbesorger abzuschließen?	17
8. Worauf muss der Verwalter bei der Aufnahme eines Darlehens achten?	17
9. Wer ist berechtigt, eine Versicherung für die Eigentümergemeinschaft abzuschließen?	18
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?	18
VIII. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters gem § 20 WEG 2002	19
1. Interessenwahrung gem § 20 Abs 1 WEG 2002	19
2. Vorausschau gem § 20 Abs 2 WEG 2002	21
3. Rechnungslegung gem § 20 Abs 3 WEG 2002	23
4. Energieausweis gem § 20 Abs 3 a WEG 2002	24
5. Hinweispflicht auf ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gem § 20 Abs 4 WEG 2002	25
6. Angebotseinholung gem § 20 Abs 4 WEG 2002	25
7. Mahnung, Klags- und Kontoführung gem § 20 Abs 5 und 6 WEG 2002	26

8. Auskunftspflicht gem § 20 Abs 7 WEG 2002	27
9. Herabsetzung des vereinbarten Entgelts gem § 20 Abs 8 WEG 2002	28
10. Wann hat der Verwalter die Heizungsanlage einzuschalten?	29
IX. Eigentümergeinschaft gem § 22 WEG 2002	30
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	30
2. Was ist unter dem Begriff Eigentümergeinschaft zu verstehen?	30
3. Was ist unter dem Begriff Hausverwaltungsperson zu verstehen?	30
4. Ist dieser Begriff gleichzusetzen mit dem des Eigentümergeinschafters?	30
X. Beschlüsse der Eigentümergeinschaft gem § 24 WEG 2002	32
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	32
2. Wie kommt ein Beschluss zustande?	32
3. Ist ein Umlaufbeschluss in Form einer Unterschriftenliste zulässig?	34
4. Wie hat die Übersendung von Beschlüssen zu erfolgen?	34
5. Wann liegt ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis vor, welches zum Ausschluss vom Stimmrecht führt?	35
6. Welche Anfechtungsmöglichkeiten der Beschlüsse gibt es?	36
7. Gibt es Beispiele für Beschlussfassungen der Eigentümergeinschaft?	38
XI. Eigentümergeversammlung gem § 25 WEG 2002	40
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	40
2. Welchen Zweck verfolgt die Eigentümergeversammlung?	40
3. In welchen zeitlichen Abständen ist eine Eigentümergeversammlung einzuberufen?	40
4. Wie sind Tag, Zeitpunkt und Ort der Eigentümergeversammlung zu wählen?	41
5. Wer ist legitimiert, eine Eigentümergeversammlung einzuberufen?	41
6. Wie hat die Übersendung der Einladungen zu erfolgen?	42
7. Was sollte der Verwalter bei jeder Versammlung zur Verfügung haben?	43
8. Was muss bei der Durchführung einer Eigentümergeversammlung beachtet werden?	44
9. Was muss bei der Nachbereitung der Eigentümergeversammlung beachtet werden?	44
XII. Vorzugspfandrecht gem § 27 WEG 2002 – privilegierte Sicherstellung von Forderungen gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern	46
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	46
2. Wesentliches zum Vorzugspfandrecht	46
XIII. Verwaltung der Liegenschaft	49
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	49
2. Allgemeines zur Verwaltung im Wohnungseigentumsrecht	49
3. Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung (§ 28 WEG 2002)	51
4. Was fällt unter die Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung (§ 28 WEG 2002)?	52

5. Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung (§ 29 WEG 2002).	55
6. „Wichtige Veränderungen“ iSd §§ 834 und 835 ABGB	56
7. „Verfügungshandlungen“ – Unterschiede zu den Verwaltungshandlungen	57
XIV. Hausordnung	59
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	59
2. Was ist unter dem Begriff Hausordnung zu verstehen?	59
3. Was ist der typische Inhalt einer Hausordnung?	59
4. Wie können Verstöße gegen die Hausordnung sanktioniert werden?	59
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?	59
XV. Rücklage gem § 31 WEG 2002	61
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	61
2. Wofür darf die Rücklage gem § 31 WEG 2002 verwendet werden?	61
3. Wie hoch ist die Rücklage anzusetzen und nach welchen Kriterien wird die Höhe der Rücklage bemessen?	62
XVI. Wohnungseigentumsrechtliche Vereinbarungen und Vereinbarungen über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002	63
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	63
2. Aufteilung der Aufwendungen im Wohnungseigentumsrecht (§ 32 WEG 2002) samt Praxisbeispiel einer wohnungseigentumsrechtlichen Vereinbarung	63
XVII. Ausschließung von Wohnungseigentümern gem § 36 WEG 2002	71
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	71
2. Wann kann es zu einer Ausschließung von Wohnungseigentümern kommen?	71
XVIII. Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht	72
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	72
2. Allgemeines zum Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz (WGG)	72
3. Geschäftskreis einer gemeinnützigen Bauvereinigung (§ 7 WGG)	76
4. Nutzungsentgelt- bzw Mietzinsbestimmungen im WGG	78
5. Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenbeitrag)	86
6. Erhaltung und Verbesserung im WGG	87
7. Erwerb einer „gemeinnützigen“ Wohnung	88
8. Praxisbeispiel Erhöhung EVB	89
XIX. Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG)	95
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	95
2. Fragen zum HeizKG	95

XX. Übernahme einer Wohnanlage	101
1. Welche Unterlagen benötigt der Verwalter bei der Übernahme einer Wohnanlage?	101
2. Worauf sollte der Verwalter bei der Übernahme einer Wohnanlage noch achten?	102
XXI. Videoüberwachung von Wohnanlagen	103
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	103
2. Videoüberwachungsanlagen aus zivilrechtlicher Sicht	103
3. Videoüberwachungsanlagen aus datenschutzrechtlicher Sicht	106
XXII. Stellplatzverordnung	108
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	108
2. Was versteht man unter dem Begriff Verordnung?	108
3. Was versteht man unter dem Begriff Stellplatzverordnung am Beispiel der Rechtslage in Tirol?	108
4. Woher erlangt man eine solche Stellplatzverordnung?	108
5. Wo findet man Bestimmungen über Abstellflächen, Garagen etc für andere Bundesländer?	108
XXIII. Pflichten der Anrainer gem § 93 Straßenverkehrsordnung 1960 (StVO 1960)	109
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	109
2. Anrainerpflicht gem § 93 StVO 1960 im Besonderen	109
XXIV. Vermessungswesen	115
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	115
2. Fragen zum Vermessungsrecht	115
XXV. Grenzeinrichtung	118
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	118
2. Welche Grenzeinrichtungen gibt es und in wessen Eigentum stehen diese?	118
XXVI. Liegenschaftsteilungsgesetz (LiegTeilG)	119
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	119
2. Abschreibung geringwertiger Trennstücke	119
XXVII. Gefahrenzonenpläne	121
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	121
2. Fragen zu den Gefahrenzonenplänen	121
XXVIII. Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG)	124
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	124
2. Fragen zum Liegenschaftsbewertungsgesetz	124
XXIX. Energieausweis (Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012)	127
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	127
2. Fragen zum Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012) ..	127

XXX.	Bauarbeitenkoordinationsgesetz (BauKG)	131
	1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	131
	2. Fragen zum Bauarbeitenkoordinationsgesetz	131
XXXI.	Urheberrecht	134
	1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	134
	2. Allgemeine Fragen zum Urheberrecht	134
	3. Urheberrecht und Architektur	134
XXXII.	Denkmalschutz	138
	1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	138
	2. Welchen Zweck verfolgt das Denkmalschutzgesetz (DMSG)? ...	138
	3. Was wird unter dem Begriff Denkmal verstanden?	138
	4. Was muss man beachten, wenn man ein denkmalgeschütztes Haus umbauen möchte?	138
	5. Werden die Mehrkosten der Arbeiten, welche aufgrund des Denk- malschutzes erforderlich sind, ersetzt?	138
	6. Aus welchem Grunde wird meistens der Einbau von Plastikfens- tern verboten?	139
	7. Welche Maßnahmen sind nach dem DMSG bewilligungspflichtig?	139
	8. Was tun, wenn man auf seinem Grundstück einen Schatz gefun- den hat?	139
	9. Ist es möglich, Solarzellen an einem denkmalgeschützten Haus anzubringen?	139
	10. Was tun, wenn man mit der Unterschutzstellung nicht einverstan- den ist?	140
	11. Welche Neuerung brachte die DMSG-Novelle 1999, BGBl I 1999/ 170?	140
	12. Gilt der Denkmalschutz für immer und ewig?	140
XXXIII.	Konsumentenschutzgesetz	141
	1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	141
	2. Wann gelangt dieses Gesetz zur Anwendung?	141
	3. Wodurch ist ein Unternehmen gekennzeichnet?	141
	4. Wer ist Unternehmer und wer Konsument?	141
	5. Ist die Eigentümergemeinschaft Unternehmer oder Verbraucher iSd KSchG?	141
	6. Ist die Eigentümergemeinschaft bei Abschluss eines Versicherungs- vertrages als Verbraucher oder als Unternehmer zu qualifizieren? .	142
	7. Welches Ziel verfolgt das KSchG?	142
	8. Auf welche Bestimmungen des KSchG sollte im Verkehr mit Im- mobilien besonders geachtet werden?	142
XXXIV.	Immobilien-Versicherung	144
	1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	144
	2. Fragen zum Versicherungsrecht im Immobilienbereich	144

XXXV. Immobilien – Steuern und Gebühren	155
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	155
2. Grunderwerbsteuer	155
3. Besteuerung privater Grundstücksveräußerungen gem § 30 EStG 1988	158
4. Gerichtsgebührengesetz	160
5. Gebührengesetz 1957 (GebG 1957)	161
6. Umsatzsteuer	163
XXXVI. Geringfügige Beschäftigung	169
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	169
2. Was bedeutet der Begriff „Geringfügige Beschäftigung“?	169
3. Wie ist man bei einer geringfügigen Beschäftigung versichert? ...	169
4. Welche arbeitsrechtlichen Ansprüche bestehen gegenüber dem Dienstgeber?	169
5. Wie gestaltet sich die Arbeitszeit bei einer geringfügigen Beschäfti- gung?	170
XXXVII. Grundbuchsrecht	171
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	171
2. Einführung in das Grundbuchsrecht	171
XXXVIII. Dienstbarkeiten	183
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	183
2. Fragen und Beispiele zu den Dienstbarkeiten	183
XXXIX. Überhangsrecht	190
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	190
2. Darf man Äste, die vom Grund des Nachbarn über die Grenze in den eigenen Grund hineinhängen, abschneiden oder die darauf be- findlichen Äpfel pflücken und für sich verwenden?	190
3. Wer hat die Kosten der Beseitigung der Äste oder Wurzeln zu tra- gen?	190
4. Wonach bestimmt sich das Eigentum an einem Baum?	190
XL. Immissionen	191
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	191
2. Ist die Erteilung eines Grillverbotes durch einen Nachbarn möglich und kann ein Nachbar eine Gartenparty untersagen?	191
3. Was bedeuten die Begriffe Toleranz und Rücksichtnahme?	193
4. Kann sich ein Nachbar gegen einen Schattenwurf des Nachbar- baumes wehren?	193
XLI. Gewährleistung	196
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	196
2. Was ist unter dem Begriff Gewährleistung zu verstehen?	196
3. Wie kommt man zu seinem Recht?	196
4. Welche Fristen müssen beachtet werden?	196
5. Wann beginnt die Gewährleistungsfrist zu laufen?	196

XLII. Schadenersatzrecht	198
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	198
2. Was regelt das Schadenersatzrecht?	198
3. Welche Haftungsvoraussetzungen (§§ 1293 ff ABGB) müssen vorliegen?	198
4. Was ist unter der Sachverständigenhaftung gem § 1299 ABGB zu verstehen?	198
5. Wen trifft die sog Verkehrssicherungspflicht?	199
6. Was versteht man unter der Haftung gem § 1318 ABGB?	200
7. Was versteht man unter der Haftung gem § 1319 ABGB?	201
8. Was ist unter der Wegehalterhaftung gem § 1319a ABGB zu verstehen?	201
9. Was wird unter dem Begriff Produkthaftung verstanden?	202
XLIII. Garantie	204
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	204
2. Was versteht man unter dem Begriff „Garantie“?	204
3. Was versteht man unter dem Begriff „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ (AGB)?	204
XLIV. Besitz	205
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	205
2. Wer ist Besitzer?	205
3. Wie kann der Besitz geschützt werden?	205
4. Welche Frist muss gewahrt werden?	205
XLV. Stellvertretung	206
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	206
2. Was versteht man unter dem Begriff Stellvertretung?	206
3. Welche Arten der Stellvertretung gibt es?	206
4. Welche Voraussetzungen sind für eine wirksame unmittelbare Stellvertretung erforderlich?	206
5. Wie erfolgt die Begründung von Vertretungsmacht?	207
6. Wie gestaltet sich die Stellvertretung bei der juristischen Person? ..	207
XLVI. Recht auf Wahrung der Privatsphäre gem § 1328 a ABGB	208
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	208
2. Was ist unter diesem Recht zu verstehen?	208
3. Dürfen Mitbewohner über Details aus dem Privatleben einer anderen Person sprechen?	208
4. Was ist bei einer Verletzung zu ersetzen?	208
5. Wann liegt eine erhebliche Verletzung der Privatsphäre vor?	208
6. Wann findet § 1328 a ABGB keine Anwendung?	209
XLVII. Strafrechtliche Tatbestände	210
1. Wo kann ich Genaueres zu diesem Thema nachlesen?	210

Inhaltsverzeichnis

2. Muss man Beschimpfungen und Beleidigungen des Nachbarn hinnehmen oder wird ein solches Verhalten von der Rechtsordnung geahndet?	210
3. Wie werden Nötigung und gefährliche Drohung strafrechtlich geahndet?	212
4. Ist das Öffnen und Lesen fremder Post unter Strafe gestellt?	213
5. Welche strafrechtlichen Konsequenzen haben die Sachbeschädigung und der Hausfriedensbruch?	213
6. Was versteht man unter dem Begriff Diebstahl?	215
7. Was versteht man unter den Begriffen Veruntreuung und Untreue?	216
Stichwortverzeichnis	219