
Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XV
Autor:innenverzeichnis	XIX
Literaturverzeichnis	XXI
Einleitung (<i>Katharina Sztatecsny-Zach</i>)	1
I. Grundlagen/Einführung (<i>Katharina Sztatecsny-Zach</i>)	3
A. Schlichtes (Mit-)Eigentum und Wohnungseigentum als Grundlage der Verwaltung	3
B. Begriff und Definition des Verwaltungsbegriffs	5
C. Abgrenzung der Verwaltung zur Verfügung und Benützung	6
1. Anteilsverfügung	7
2. Sachverfügung	7
3. Rechtsverfügungen/Benützungsregelungen	11
D. Abgrenzung der ordentlichen von der außerordentlichen Verwaltung	11
1. Ordentliche Verwaltung im ABGB	11
2. Ordentliche Verwaltung im WEG	14
3. Außerordentliche Verwaltung im ABGB	15
4. Außerordentliche Verwaltung im WEG	16
5. Verwaltungsentscheidung/Verwaltungsmaßnahme	17
E. Korrekte Einordnung und haftungsrechtliche Konsequenzen	18
II. Die (Immobilien-)Verwaltung (<i>Katharina Sztatecsny-Zach</i>)	21
A. Bestellung eines Verwalters	21
1. Exkurs: Parallelverwaltung durch die Mit- bzw Wohnungseigentümer	22
B. Der Bevollmächtigungsvertrag nach §§ 1002 ff ABGB als gesetzliche Grundlage der Immobilienverwaltung	23
1. Allgemeines	23
2. Der Immobilienverwalter als Machthaber	24
3. Rechte und Pflichten aus dem Bevollmächtigungsvertrag	25
C. Auftrag und Vollmacht	25
1. Der Auftrag (Verwaltervertrag)	26
2. Vollmacht	31
D. Beendigung des Verwaltungsvertrages	34
E. Das Berufsbild des gewerblichen Immobilienverwalters	35
1. Der Verwalterbegriff in der Gewerbeordnung 1994	35
a) Formale Voraussetzungen	35
b) Tätigkeitsbereich eines Immobilienverwalters gemäß der GewO	36
c) Verpflichtung zum Abschluss einer ausreichenden Versicherung	36
d) Die Prüfungsordnung und das Berufsbild der Wirtschaftskammer Österreich	37

F. Spezifische Rechte und Pflichten einer Immobilienverwaltung	39
1. Geschäftsbesorgungspflicht, Gehorsamspflicht, Loyalität und Treuepflicht	40
a) Subverwaltung	41
b) Das Verhältnis zur Minderheit	42
2. Aufklärungspflicht und Beratung	43
a) ABGB/Schlichtes Miteigentum	44
b) Wohnungseigentum	45
3. Herausgabeverpflichtung während aufrechten Verwaltungsverhältnisses	47
4. Herausgabeverpflichtung bei Beendigung eines Verwaltungsvertrages	47
a) Exkurs: Übernahme einer Verwaltung	50
5. Abrechnungen	50
a) Die Abrechnung nach WEG	51
aa) Eingeschränkte Prüfung im Rechnungslegungsverfahren	55
bb) Schadenersatzansprüche	57
b) Abrechnung im schlichten Miteigentum bzw gegenüber dem Mieter im MRG	58
aa) BK-Abrechnung	58
bb) Haftungsrechtliche Aspekte	59
aaa) Versicherung	60
bbb) Entrümpelung allgemeiner Teile	61
ccc) Exkurs: BK im Teilanwendungsbereich	62
ddd) HMZ-Abrechnung	64
eee) Haus- bzw Miteigentümerabrechnung	65
6. § 1012 ABGB – Haftung des Verwalters gegenüber seinem Auftraggeber	67
III. Die Haftung des Immobilienverwalters auf Grundlage des allgemeinen Schadenersatzrechtes (Marie-Luise Pugl)	68
A. Allgemeine Einführung Schadenersatz (Alexander Illedits)	68
1. Schadenersatzrechtliche Grundlagen	68
2. Schaden	70
3. Rechtswidrigkeit und Verschulden	70
a) Unkenntnis einschlägiger Judikatur	71
b) Vertretbare Rechtsansicht	72
c) Aufklärungspflichten	74
d) Wahrheitsverpflichtung	75
4. Kausalität	75
5. Verjährung	76
B. Verletzung von Schutzgesetzen – § 1311 ABGB	77
C. Sachverständigenhaftung	78
D. Beiziehung von Gehilfen/Gehilfenhaftung	78
1. Erfüllungsgehilfen	79
2. Besorgungsgehilfen	80
3. Eigene Haftung des Gehilfen	83

4. Regressansprüche	83
5. Immobilienverwaltung als Gehilfin	83
6. Auswahl- und Überwachungsverschulden	83
7. Auswahl von Gehilfen und Auftragnehmern	84
E. Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter	85
1. Allgemeines zum Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter	86
2. Ansprüche der Wohnungseigentümer gegenüber der Verwaltung	87
3. Sonderbeziehung Wohnungseigentümer zu Eigentümergemeinschaft	89
4. Ansprüche von Mietern gegenüber der Immobilienverwaltung	89
5. Ansprüche sonstiger Dritter gegenüber der Immobilienverwaltung	90
IV. Verkehrssicherungspflichten (Marie-Luise Pugl)	91
A. Allgemeine Verkehrssicherungspflichten	91
1. Träger der Verpflichtung	91
2. Umfang der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht und Sorgfaltsmaßstab	92
3. Ausschluss bzw Begrenzung der Haftung	92
B. Bauwerkhaftung gem § 1319 ABGB	92
1. Das Gebäude bzw das Werk	93
2. Verwirklichung einer typischen Gefahr	94
3. Mangelhaftigkeit	95
4. Nichteinhaltung der erforderlichen Sorgfalt	96
5. Besitzer	99
6. Beweislast	100
C. Baumhaftung – § 1319b ABGB	100
D. Wegehalterhaftung gem § 1319a ABGB	101
1. Vorliegen eines Weges	102
2. Wegehalter und „seine Leute“	102
3. Mangelhafter Zustand	103
4. Zulässige Benützung	105
5. Grobe Fahrlässigkeit	105
6. Beweislast	106
7. Alternative und konkurrierende Haftungen	107
8. Bedeutung für die Immobilienverwaltung	107
E. Schneeräum- und Streupflichten gem § 93 StVO	108
1. Erfasste Flächen	108
2. Verpflichtete und rechtsgeschäftliche Überbindung	109
3. Umfang der Streu- und Räumpflicht	110
4. Verschulden	112
5. Gehilfenzurechnung	112
6. Dachlawinen	112
7. Verwaltungsstrafe	113
8. Bedeutung für die Immobilienverwaltung	114

V. Überwachung des Bauzustandes/Nachrüstungspflichten	
(Marie-Luise Pugl)	115
A. Einleitung	115
B. Zivilrechtliche Rahmenbedingungen	115
C. Öffentlich-rechtliche Rahmenbedingungen	117
D. Strafrechtliche Rahmenbedingungen	118
E. Verpflichtungen der Immobilienverwaltung	119
F. Bauwerksbuch gemäß Wiener Bauordnung	120
G. ÖNORM B 1300	121
1. ÖNORM B 1300 als Verwaltungsagenda	122
2. Befugnis zur Durchführung der Objektsicherheitsprüfung/Beauftragung Dritter	123
3. Verzicht auf Durchführung/Weisung	123
4. Kostentragung und -überwälzung für Objektsicherheitsprüfungen	124
a) Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes	124
b) Teil- und Nichtanwendungsbereich des MRG	125
c) WGG	126
5. Nicht-Wohngebäude – ÖNORM B 1301	126
H. Energieausweis	126
1. Vorlage- und Aushändigungspflicht	127
2. Ausnahmen von der Vorlage- und Aushändigungspflicht	128
3. Energieausweis im WEG	128
4. Kostenüberwälzung	129
a) MRG-Vollanwendungsbereich/Teilanwendungsbereich	129
b) WGG	129
5. Zivilrechtliche Folgen	129
6. Verwaltungsstrafen bei Verstoß	130
VI. Spezialthemen im WEG (Lorenz Punt)	131
A. Ordentliche und außerordentliche Verwaltung (Trias der Verwaltungsangelegenheiten)	131
1. Selbstständige Entscheidung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung	131
2. Außerordentliche Verwaltung und wichtige Veränderung	132
a) Selbstständige Setzung von nicht beschlussmäßig gedeckten außerordentlichen Verwaltungsmaßnahmen	134
b) Wichtige Veränderung (§§ 834 ff ABGB) im Wohnungseigentum	135
c) Exkurs: Erhaltungspflicht bei abweichenden Erhaltungsregelungen	139
B. Handeln der Verwaltung im Verfügungsbereich	140
1. Mitwirken bei gemeinschaftlichen Verfügungsmaßnahmen	140
2. Zulässige Unterstützung nach § 16 WEG	144
a) „Genehmigungserteilung“ (bzw Beschlussfassung) durch den Verwalter?	145
3. Mitwirkung bei der Zustimmungsfiktion nach § 16 Abs 5 WEG	146

C. Fehler bei Durchführung der Beschlussfassung	150
1. Vertretung	150
2. Stimmrechtsausschluss	151
3. Formerfordernisse	151
4. Beschlussbekanntgabe	155
5. Beschlussanfechtung	160
6. Die Heilungsfunktion der Anfechtungsfristen	163
7. Die Wirksamkeit („Rechtskraft“) von Beschlüssen	163
8. Besondere Überlegungen iZm der außerordentlichen Verwaltung	165
9. Haftungsaspekte der Beschlussfassung	168
10. Beschlussfassung über wichtige Veränderungen nach §§ 834 f ABGB	172
D. Einholung von drei Kostenvoranschlägen (Vergleichsanboten)	172
1. Ausnahmen von der Anbotspflicht	174
2. Verletzung der Anbotspflicht	177
E. Unterlassung der Geltendmachung des Vorzugspfandrechts	178
1. Schädigung der EigG durch unterbliebene Geltendmachung des Vorzugspfandrechts	181
F. Fehlende oder unzureichende Rücklagenansparungen	182
1. Haftung des Verwalters	184
2. Haftung des Verkäufers?	188
3. Pflichtwidrige Verwendung der Rücklagengelder	189
G. Informationspflichten und -herausgabe	190
1. Unwirtschaftliche (pflichtwidrige) Auftragsvergaben	192
H. Abtretung von Ansprüchen an die Eigentümergemeinschaft (Marie-Luise Pugl)	193
1. Einleitung	193
2. Abtretbare Ansprüche	194
3. Unterlassungsansprüche	194
4. Schadenersatz- und Gewährleistungsansprüche	195
a) Allgemein	195
b) Inhalt der abgetretenen Ansprüche	196
c) Exkurs: Individuelle Geltendmachung durch die WEer	196
5. Übersicht Anspruchsberechtigte	197
6. Abtretung und Annahme der Abtretung	198
7. Fristwahrung	199
VII. Spezialthemen in der Vermietung (Katharina Sztatecsny-Zach)	201
A. Abschluss von Mietverträgen	201
1. Mietvertragserstellung – Risiken und Grenzen	201
2. Kalkulation des korrekten Mietzinses	201
a) Der Richtwertmietzins	203
b) Der angemessene Mietzins	206
c) Mietzins der Kat D	206

d) Spezialregelungen zur Mietzinsbildung	206
aa) Mietzinsbeschränkungen aufgrund des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes	207
bb) Mietzinsbeschränkungen aufgrund von förderungsrechtlichen Bestimmungen	208
cc) Rückzahlungsbegünstigungsgesetze 1971 und 1987	209
e) Haftungsrechtliche Konsequenzen	210
aa) Kalkulation und Verrechnung eines zu hohen Mietzinses	210
bb) Kalkulation und Verrechnung eines zu niedrigen Mietzinses	210
B. (Sicherheits-)technische Beurteilung des Mietobjektes/Bedeutung der Kategoriemerkmale in der Sanierung	211
1. Voraussetzung zur Anwendung des angemessenen oder des Richtwertmietzinses der Kat A – Optimierung der Ausstattungsmerkmale	211
2. Bedeutung der einzelnen Kategoriemerkmale und Haftungsfallen	212
a) Nutzfläche	212
b) Brauchbarer Zustand	213
c) Zimmer	214
d) Küche und Vorraum	214
e) Zeitgemäße Badegelegenheit und Heizung	214
3. Rügeobliegenheit und Kategorieausgleich – ein Rettungsanker für die Immobilienverwaltung	215
4. Abwägung der Investitionskosten in der Praxis	216
5. Haftungsrechtliche Einordnung	216
a) Exkurs: Direkte Wiedervermietung einer Wohnung	216
C. Laufende Betreuung der Mietverhältnisse	218
D. Befristungen im Mietrecht	218
1. Grundlegendes	218
2. Abschluss gültiger Befristungen	219
3. Rechtzeitiger Abschluss von Verlängerungen und Befristungen	220
4. Automatische/Stillschweigende Verlängerung	222
E. § 12 und § 14 MRG – Eintritt in bestehende Mietverträge	223
1. Eintritt bei Wohnungsmietverträgen	224
2. Mietrechtseintritt bei der Geschäftsraummiete	225
F. Erhaltung des Mietgegenstandes nach § 3 MRG	226
1. Stolperstein Therme	229
2. Exkurs: Mietzinsminderung am Beispiel der Mangelhaftigkeit einer elektrischen Anlage	230
3. Erhaltungspflicht des Vermieters bei Änderungen durch den Mieter	232
VIII. Gebühren (Marie-Luise Pügl)	234
A. Bestandvertragsgebühren	234
1. Relevante Rechtsgeschäfte	234
2. Entstehung der Gebührenpflicht	234

3.	Gebührenbemessung	235
a)	Bestimmte/unbestimmte Dauer des Vertrages	236
b)	Vereinbartes Entgelt	237
B.	Selbstberechnung und Fristen	238
1.	Gebührensschuldner	239
2.	Gebührenvermeidung bzw -reduzierung	240
3.	Vereinbarung eines Präsentationsrechtes	240
a)	„Gebührenschonender“ Abschluss	241
C.	Gebühren für Bürgschaftserklärungen	241
IX.	Datenschutz (<i>Katharina Sztatecsny-Zach</i>)	243
A.	Begrifflichkeiten	243
B.	Grundlage der Datenverarbeitung	245
C.	Erforderliche Dokumentationen	245
D.	Informations- und Auskunftspflichten gegenüber den betroffenen Personen	246
1.	Informationspflicht	247
2.	Auskunftsrecht	248
E.	Schutz der Daten durch technische und organisatorische Maßnahmen (TOMs)	248
F.	Verfahren/Strafbestimmungen/Schadenersatz	249
1.	Verfahren nach der DSGVO bzw dem DSG	249
2.	Zivilrechtliche Ansprüche/Schadenersatz	250
G.	Praktische Anwendungsbeispiele im Bereich der Immobilienverwaltung	250
1.	(Un-)erlaubte Informationsweitergabe	251
2.	Videüberwachung	253
H.	Die gute Nachricht zuletzt	255
X.	Strafrecht (<i>Marie-Luise Pugl</i>)	257
A.	Strafbare Handlungen gegen Leib und Leben	257
B.	Untreue	258
C.	Korruptionsdelikte	258
1.	Aktive Bestechung und Vorteilszuwendung	258
2.	Geschenkannahme	259
D.	Sachbeschädigung	260
E.	Sonstige	260
F.	Verbandsverantwortlichkeit	260
1.	Verbände	261
2.	Voraussetzungen der Strafbarkeit nach dem VbVG	261
3.	Sanktionen	262
XI.	Deckung durch eine Haftpflichtversicherung und deren Grenzen (<i>Alexander Illedits</i>)	263
A.	Haftpflichtversicherungsrechtliche Grundlagen	263
B.	Schadensumfang und versicherte Tätigkeit	263
1.	Versicherungssumme, Selbstbehalt und Serienschaden	264
2.	Vor- und Nachdeckung	266

Inhaltsverzeichnis

3. Deckungsausschlüsse	267
4. Eigenschaden	267
5. Sowiesokosten	268
Stichwortverzeichnis	269

Das Streben nach Klarheit und Lesbarkeit veranlasst uns dazu, im Text auf die gleichberechtigte Nennung aller Geschlechter zu verzichten. Sämtliche personenbezogene Hauptwörter beziehen sich gleichermaßen auf die Entsprechungen anderer Geschlechter.