



Was macht ein Hausverwalter?

Anders als in vielen anderen Ländern ist die Ausübung des Gewerbes „Immobilienverwaltung“ in Österreich an strenge Auflagen gebunden. Da dieses Gewerbe zu jenen der Immobilitentreuhänder und damit zu einem der in Österreich reglementierten Gewerbe zählt, sind für dessen Ausübung mehrere Voraussetzungen zu erbringen.

Auf Grund seiner Ausbildung hat der Immobilienverwalter fundierte Kenntnisse in einer Vielzahl rechtlicher Bereiche (Abgaben- und Steuerrecht, Arbeits- und Sozialrecht, Baurecht einschließlich Raumordnungsrecht, Denkmalschutz, Grundverkehrsrecht, Handels- und Gesellschaftsrecht, Vertragsrecht einschließlich Konsumentenschutzrecht, Zivilrecht, Öffentliches Recht und Verfahrensrecht, insbesondere Behördenorganisation und Verwaltungsverfahren).

Vor allem kennt er sich im Wohnrecht wie zum Beispiel im Mietrechtsgesetz und im Wohnungseigentumsgesetz oder Wohnbauförderungsrecht und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz bestens aus.

Er beherrscht Grundzüge des Facility Managements, des Plan- und Vermessungswesens der Bautechnik sowie der Betriebs- und Volkswirtschaftslehre und kennt die einschlägigen Gewerberechtlichen Vorschriften.

Damit gilt der Immobilienverwalter heute als Schnittstelle der einander überschneidenden Fachgebiete „Wirtschaft“, „Recht“ und „Technik“ und damit vor allem als Koordinator, Vermittler und Organisator.

Der Verwalter kann als Kommunikator und Übersetzer der jeweiligen Fachinhalte in die Sprache seiner Klienten viel für einen reibungslosen Ablauf schwieriger Vorgänge tun und ihnen viele aufwändige Arbeiten und Behördenwege abnehmen.

Tätigkeiten im Detail

Die Tätigkeit des Immobilienverwalters in zehn Untergruppen:

- ✔ Immobilienbezogenes Facility Management.
- ✔ Die treuhändige Buchhaltung, das Rechnungswesen und den Zahlungsverkehr.
- ✔ Das Steuer- und Abgabenwesen.
- ✔ Die Betreuung von Immobilien im weiteren Sinne von Erhaltungsmaßnahmen bis zu jeglicher Form von Verbesserungsmaßnahmen.
- ✔ Die Beratung in allen einschlägigen Immobilienangelegenheiten.
- ✔ Die Vertretung von Eigentümern unter Berücksichtigung der Interessen der Nutzer.
- ✔ Die Organisation und Koordination der Willensbildung von Eigentümern und sonst Beteiligten.
- ✔ Nutzerbezogenes Flächen- und Mietenmanagement.
- ✔ Das professionelle Centermanagement.
- ✔ Die Finanzierung und Bewertung.