

Facility Management

Dozentin

Mag.^a Gerda Embacher, MSc,
Neue Heimat Tirol,
Gemeinnützige WohnungsGmbH,
Autorin Manz Buch „Immobilienverwaltung“



Offene Lernfragen zur Stoffreflexion

Teil I - Bauträger Folien (10 offene Fragen)

Folien Berufsbild Bauträger

Folien Wohnungseigentum - wichtiges für Bauträger

1. Welcher Tätigkeitsbereich umfasst das Berufsbild „Bauträger“?
2. Welche Befugnisse hat ein konzessionierter Bauträger?
3. Worin besteht der Unterschied zwischen einem Generalunternehmen und einem Bauträger?
4. Wie würden Sie die Rolle eines Bauherrn definieren?
5. Für welche Tätigkeiten haftet ein Bauträger?
6. Definieren Sie „Wohnungseigentum“ gemäß WEG!
7. Wie wird die „Nutzfläche“ im WEG definiert?
8. Was zeichnet schlichtes Miteigentum aus?
9. Wie wird der „Nutzwert“ im WEG definiert?
10. Wie kann Wohnungseigentum begründet werden?

Fragen aus dem Buch „Nachhaltiges FM“ (5 offene Fragen)

11. Welcher Leistungsbereich zählt gemäß der Norm DIN 32736 zu den Leistungsbereichen des Gebäudemanagements?
12. Was versteht man im Zusammenhang mit Facility Management Prozessen unter einem „Uno-Actu-Prinzip“?

13. Welche Anforderungen werden in der DIN EN ISO 9000ff an ein Qualitätsmanagement gestellt?
14. Welche Kennzahlen werden zur Überwachung der Qualitätsanforderungen und kontinuierlichen Verbesserung im FM-Prozess eingeführt?
15. Welche Bezeichnung hat das zweitälteste Zertifizierungslabel für nachhaltiges Bauen im Facility Management?

Fragen aus dem Manz Buch „Basiswissen Immobilienverwaltung“ (75 offene Fragen)

16. Welche Grundsätze hat ein Immobilienverwalter zu berücksichtigen?
17. Wie werden die Nutzwerte eines Wohnungseigentumsobjektes berechnet?
18. Wie wird eine Wohnung im WEG definiert?
19. Wodurch unterscheidet sich Innehabung, Besitz und Eigentum?
20. Was verstehen Sie unter einem Baurecht?
21. Was verstehen Sie unter einem Superädifikat?
22. Was ist der Unterschied zwischen Wohnungseigentum und schlichten Miteigentum?
23. Wie wird gemäß WEG eine Eigentümergemeinschaft definiert?
24. Was verstehen Sie im Sinne des WEG unter einem Nutzwert?
25. Was versteht man im Sinne des WEG unter einer Eigentümerpartnerschaft?
26. Welche Zustimmung ist bei Verfügungshandlungen der Eigentümergemeinschaft erforderlich?
27. Welche Änderungen sind gemäß § 16 Abs. 2 Z 2 WEG genehmigungsfrei?
28. Welche Änderungen sind gemäß § 16 Abs. 2 Z 2 WEG zustimmungspflichtig?
29. Wie würden Sie ein Begehungsprotokoll beschreiben?
30. Nennen Sie 5 Aufgaben und Befugnisse eines Verwalters!
31. Kann ein Immobilienverwalter Treuhänder sein?
32. In welchen zeitlichen Abständen ist eine Eigentümerversammlung einzuberufen?
33. Muss der Immobilienverwalter einen Energieausweis vorlegen?
34. Was versteht man unter einer Negativweisung der Eigentümergemeinschaft?

35. Bis wann muss ein Verwalter die Vorschau im Bereich des WEG für das kommende Jahr an die Kunden versandt werden?
36. Bis wann muss ein Verwalter die Abrechnungen des vergangenen Abrechnungszeitraumes dem Kunden zustellen?
37. Wodurch unterscheidet sich eine deliktische von einer vertraglichen Haftung?
38. Definieren Sie die Sachverständigenhaftung gem. § 1299 ABGB!
39. Definieren Sie die Erfüllungsgehilfenhaftung gem. § 1313a ABG!
40. Welche Grundvoraussetzungen müssen für die Geltendmachung eines Schadens erfüllt sein?
41. Was versteht man unter einem Besorgungsgehilfen gem. § 1315 ABGB?
42. Kann ein Immobilienverwalter vom Bauarbeitenkoordinationsgesetz betroffen sein?
43. Welche Haftungsfälle kennen Sie im Berufsfeld des Immobilienverwalters?
44. Was versteht man unter einem Vorzugspfandrecht gemäß § 27 WEG?
45. Muss ein Immobilienverwalter eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung abschließen und wenn – ja – in welchem Mindestumfang?
46. Wie wird der Begriff „Betriebskosten“ im WEG definiert?
47. Wodurch unterscheidet sich eine taxative von einer demonstrativen Aufzählung?
48. Welche Kostenblöcke kann man einer Jahresabrechnung entnehmen?
49. Zählen Sie die Betriebskosten gemäß § 21 MRG auf!
50. Was zählt nicht zu den Betriebskosten im MRG?
51. Wie erfolgt die Verteilung (Umlage) der Betriebskosten im MRG?
52. Bis zu welchem Zeitpunkt muss die Betriebskostenabrechnung den Mietern spätestens vorgelegt werden?
53. Wo finden Sie den Aufteilungsschlüssel für die Verteilung der Bewirtschaftungskosten?
54. Worin liegt der Unterschied zwischen einem Eigen- bzw. Anderkonto gemäß § 20 Abs. 6 WEG?
55. Bis zu welchem Zinstermin ist die Abrechnung einer Nachforderung (einer Bewirtschaftungskostenabrechnung) fällig?

56. Nennen Sie 5 Übergabequalitätsmerkmale von Neubauten die an die Hausverwaltung übergeben werden!
57. Welche Bewirtschaftungskosten können z.B. nicht beeinflusst werden?
58. Welche Bewirtschaftungskosten kann eine Immobilienverwaltung z.B. beeinflussen?
59. Nennen Sie 3 potentielle Einsparungspotentiale in der Betriebskostenabrechnung?
60. Welche Einspruchsfrist ist für Betriebskostenabrechnungen vorgesehen?
61. Für welche Rechtsformen kommt das HeizKG zur Anwendung?
62. Wie ist die Verteilung der Energiekosten im HeizKG geregelt?
63. Kann eine abweichende Verteilung der Energiekosten gemäß HeizKG vorgenommen werden?
64. Unterliegen die Zähler zur Verbrauchsermittlung einer Eichpflicht?
65. Welche Einspruchsfrist ist für Heizkostenabrechnungen vorgesehen?
66. Was besagt die ÖNORM M 5930?
67. Wozu dient der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) gem. WGG?
68. Was wird durch die ÖNORM A 4000 geregelt?
69. Welche Teile sind bei einer Abrechnung gemäß ÖNORM A 4000 vorgesehen?
70. In welcher Periodizität ist die Abhaltung von Eigentümerversammlungen gem. WEG vorgesehen?
71. Was darf ein Immobilienverwalter im Zuge der Vorbereitung auf eine Eigentümerversammlung keinesfalls außer Acht lassen?
72. Wie sieht der „ideale“ Aufbau und Ablauf einer Eigentümerversammlung aus?
73. Ist der Verwalter verpflichtet eine Niederschrift über die Inhalte der Eigentümerversammlung zu erstellen?
74. Welche Maßnahmen werden im Rahmen der ordentlichen Verwaltung gemäß § 28 WEG geregelt?
75. Welche Maßnahmen werden im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung gemäß § 29 WEG geregelt?
76. Welche Maßnahmen werden im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung gemäß §§ 834 f ABGB geregelt?

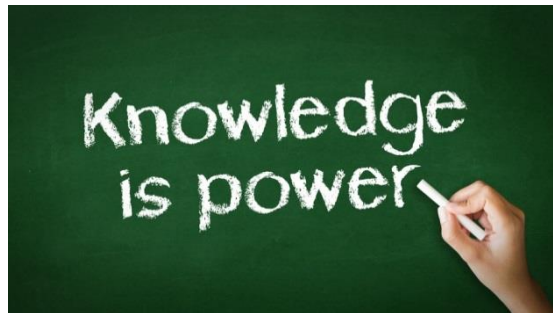
77. Wie ist ein nicht abgegebenes Abstimmungsformular (bei einer Abstimmung) zu werten?
78. Für welche Beschlüsse ist laut WEG eine 2/3 Mehrheit erforderlich?
79. Wodurch zeichnet sich eine Vereinbarung unter Eigentümern aus?
80. Was kann durch eine Benützungsbefreiung gemäß § 17 WEG vereinbart werden?
81. Aus welchen Gründen kann ein Beschluss angefochten werden?
82. Welches Gericht ist für die Einbringung eines Antrages zur Beschlussanfechtung zuständig?
83. Was versteht man im Zusammenhang mit Anfechtungsgründen unter „formelle Mängel“?
84. Was versteht man im Zusammenhang mit Anfechtungsgründen unter „Gesetzwidrigkeit“?
85. Welche Fristen der Beschlussanfechtung kennen Sie?
86. Was versteht Sie im Zusammenhang mit der Verwaltungertätigkeit unter „Geschäftsführung ohne Auftrag“?
87. Was versteht man unter einer „Dominanzregelung“?
88. Welche Frist ist für die Kündigung eines bestehenden Verwalters zu berücksichtigen?
89. Welche Verwaltungsunterlagen sollten Sie bei Übernahme einer Hausverwaltung vom bisherigen Verwalter anfordern?
90. Nennen Sie ein Beispiel für einen unzulässigen Bestandteil in einer Hausordnung!

Wir freuen uns auf Ihre Fragen!

Fragen vor Kursbeginn: studienberatung@amc.or.at
Fragen während des Kurses: studienabteilung@amc.or.at

Infos zur Bildungskarenz:
<http://www.mba-studium.at/bildungskarenz>

Wir wünschen viel Erfolg im Studium!



Auf zum nächsten Karrieresprung!

