



## Einladung

zum

Seminar:

### Grundlagen für Hausarbeiter:innen in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

am

10.-11. November 2025

von 09:00 Uhr bis ca. 17:00 Uhr

mit

**Mag. Christoph Erlenwein**  
**Thomas Fischmann, MA MSc**  
**Dr. Gerhard Ettmayer, MBA MSc CSE**

#### Seminarinhalt:

##### Mag. Christoph Erlenwein

- Rechtliche Grundlagen zum Vertrags- und vor allem Mietrecht im Überblick
- Schwerpunkte:
  - Pflichten von Vermieter und Mieter; Abgrenzung der Zuständigkeit
  - Folgen von Pflichtverletzungen (Haftung, Schadenersatz, Mietzinsminderung, etc)
  - Rückstellung des Bestandobjektes
- Rechtssichere Kommunikation mit Wohnungsmietern

##### Thomas Fischmann, MA MSc

Praktisches Tätigkeitsfeld von Hausarbeiter:innen

- Verantwortungsbereiche/Übertragung von Aufgaben an Dritte
- Brandschutz/Feuerpolizeiliche Bestimmungen/ÖNORM B 1300 u. B 1301
- Prüfpflichten haustechnischer Anlagen und Allgemeinbereiche

# SEMINARE



- Abgrenzung zwischen technischem und infrastrukturellem Facility Management
- Problemstellungen und Lösungsansätze

**Mag. Dr. Gerhard Ettmayer, MBA MSc CSE**

Wir alle sind im Alltag Interaktionssituationen ausgesetzt, die nicht so verlaufen, wie wir es uns wünschen. Eine Welt des Miteinanders bedeutet eben manchmal auch Missverständnisse, Unklarheiten, Vorurteile, Spannungsfelder, mitunter Konflikte oder gar Aggression. Dieser Tag eröffnet die Möglichkeit, besser mit solchen Situationen umgehen zu können. Sie erlernen anhand von Praxisbeispielen, sicher und **aktiv Gespräche zu steuern, dabei im Bedarfsfall auch „heiße“ Themen aufzugreifen und gleichzeitig Ihre Position und Persönlichkeit zu wahren.** Einerseits geht es darum, die Sachlichkeit im Blick zu behalten und andererseits bei zu viel Emotionalität auch Grenzen zu setzen. Sie erlernen mögliche Spannungsfelder bereits im Frühstadium zu erkennen und sind im Bild über die Dynamik von Auseinandersetzungen und Konflikttypen. Mit klärungsorientierten Gesprächsstrategien und vor allem der **richtigen Haltung gelingt es Ihnen, alle Beteiligten zu einer „win-win-Situation“ zu leiten.** Gesprächssituationen, Spannungsfelder und Konflikte aus dem Alltagsleben der Teilnehmenden bilden neben den Theorieinputs die Grundlage für Inhalte des Seminars.

- Beschwerdemanagement
- Bewältigung schwieriger Gesprächssituationen
- Rollenklärung – Meine Verantwortungen und meine Möglichkeiten
- Prioritäten klären und setzen
- Umgang in Spannungssituationen (Spannungsfelder zwischen Nachbarn)
- Sachlichkeit und Umgang mit Emotionen
- Klare Kommunikation und Grenzen setzen, gewaltfrei „Nein!“ sagen können
- Präventive Methoden zur Konfliktklärung
- Konkrete Fallbeispiele der Teilnehmer:innen werden auf Workshopbasis aufgearbeitet

**Nutzen Sie die Gelegenheit, uns vorab Fragen zu stellen, damit auf diese bereits im Seminar eingegangen werden kann. Zudem haben Sie die Möglichkeit, beim Seminar direkt Fragen an die Referenten zu stellen! Ihre Fragen richten Sie bitte formlos an: [seminare@gbv-akademie.at](mailto:seminare@gbv-akademie.at)**

## **Ihr Ziel / Nutzen:**

Sie erhalten einen Überblick über die rechtlichen Grundlagen und über die operativen Aufgaben eines Hausarbeiters/ einer Hausarbeiterin in der Objektbetreuung von gemeinnützigen Wohnbauten. Mit Praxisbezug erwerben Sie Lösungsansätze für Ihre Kommunikation mit Mieterinnen/Mieter und Eigentümer:innen. Das erlernte Handwerkszeug können Sie selbstbewusst in Ihrem Arbeitsalltag bei Ihren Aufgaben und Verantwortungen umsetzen.

## **Zielgruppe:**

Hausarbeiter:innen / Hausmeister:innen in gemeinnützigen Bauvereinigungen

**Die Teilnehmer:innenanzahl ist beschränkt!**

# SEMINARE



## Ihre Referenten:

### Mag. Christoph Erlenwein

Rechtsanwalt bei Dumfarth Klausberger Rechtsanwälte GmbH



### Thomas Fischmann, MA MSc

Geschäftsführer der at home FM Services GmbH

Abteilungsleitung Immobilienverwaltung in der at home Immobilien GmbH

Corporate Sustainability & ESG-Manager – Certified by Austrian Standards

Objektsicherheitsprüfer ÖNORM B 1300 – Certified by Austrian Standards

Studium Immobilienwirtschaft (Bachelor FH Wien)

Studium Immobilienmanagement (Master FH Wien)

Studium Facility Management (Donauuni Krems)

Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Fachgebiete:

- 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften
- 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)
- 94.20 Wohnungseigentum
- 94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung



### Dr. Gerhard Ettmayer, MBA MSc CSE

Unternehmensberater, Coach, eingetragener Mediator beim BMJ, Trainer. Dozent an verschiedenen Pädagogischen Hochschulen und Fachhochschulen, Lehrbeauftragter für Mediation, Führung und Coaching in verschiedenen Einrichtungen der Erwachsenenbildung im In- und Ausland. Schwerpunkt: Umgang mit Krisen, Personen-, Organisations- und Teamentwicklung, Begleitung von Strategie- und Change-Prozessen.



## Investition / Kostenbeitrag:

EURO 990,00 + 20 % USt

(inkl. Seminarunterlagen, Pausenverpflegung, Mittagessen und Getränke, exkl. Nächtigung)

Die Stornobedingungen entnehmen Sie bitte unseren AGB auf der Website unter: [GBV-Akademie – AGB](#).

**Anmeldeschluss:** 13. Oktober 2025

# SEMINARE



## Veranstaltungsort:

### Flemings Hotel Wien-Stadhalle

Neubaugürtel 26-28, 1070 Wien, T +43 1 227 37-0

Unter Berufung auf unser Seminar bekommen Sie im Flemings Hotel Wien Stadthalle unsere vergünstigten Konditionen. Bitte schicken Sie Ihre Zimmeranfrage an folgende E-Mail-Adresse [conference.vie@flemings-hotels.com](mailto:conference.vie@flemings-hotels.com).

## Kontaktperson:

Frau Katrin Deimel ([seminare@gbv-akademie.at](mailto:seminare@gbv-akademie.at) oder +43 732/89 05 06 oder +43 699/18016161)

*Wir freuen uns, Sie bei diesem Seminar begrüßen zu können!*