

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	III
Autorenverzeichnis	V
Verzeichnis der Abbildungen	XV
Verzeichnis der Muster	XVII
Abkürzungsverzeichnis	XIX
Literaturverzeichnis	XXIII

1. Was ist ein Bauträger?	1
1.1 Gewerberecht	2
1.1.1 Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994	2
1.1.2 Das Berufsbild des Bauträgers	4
1.1.3 Abgrenzung zum Baumeister und Ziviltechniker	6
1.1.3.1 Baumeister	6
1.1.3.2 Ziviltechniker	8
1.1.3.3 Berufsrechtliche Abgrenzung	9
1.1.4 Abgrenzung zum Generalunternehmer	13
1.1.5 Abgrenzung zum Generalplaner	14
1.1.6 Abgrenzung zum Generalübernehmer	15
1.2 Wie wird man Bauträger?	16
1.2.1 Reglementiertes Gewerbe	17
1.2.2 Befähigungsnachweis	18
1.2.2.1 Befähigungsprüfung für das Gewerbe der Bauträger	20
1.2.2.2 Ergänzungsprüfung für Baumeister, Zimmer- meister, Ziviltechniker sowie für Immobilien- makler und Immobilienverwalter	23
1.2.2.3 Anmeldung zur Prüfung und Wiederholung der Prüfung	24
1.2.2.4 Individueller Befähigungsnachweis	24
1.2.2.5 Organisation der Wirtschaftskammer Österreich	25
1.2.3 Bauträger-Mitarbeiterqualifikation (ONR 43003)	26
1.3 Der Bauträger in Rechtsnormen	28
1.3.1 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)	28
1.3.2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	29
1.3.3 Bauträgervertragsgesetz (BTVG)	30
1.3.4 Deutsches Recht	30
1.4 Bauträger: Berufsbild und Verantwortung	31
1.4.1 Bauherrnfunktion	31

1.4.2	Drittbindung	32
1.4.3	Treuhandenschaft	33
1.4.4	Gesamtverantwortung	34
1.4.5	Konzentrationsprinzip	35
1.5	Die Leistungen des Bauträgers	36
1.5.1	Grundstücksbeschaffung und Prüfung	37
1.5.2	Grundlagenphase der Projektentwicklung	37
1.5.3	Planungsphase der Projektentwicklung	38
1.5.4	Baureifmachung und Projektvorbereitung	38
1.5.5	Baubetreuung	39
1.5.6	Das Verhältnis zur Projektsteuerung/Projektleitung	39
1.5.6.1	Projektsteuerung/Projektleitung/Projektmanagement	40
1.5.6.2	Projektsteuerung – Projektleitung	41
1.5.7	Bauträgervertrag	44
1.5.8	Dokumentation	45
1.5.9	Steuerliche Administration	46
1.6	Die richtige Rechtsform für den Bauträger	49
1.6.1	Einzelunternehmen	49
1.6.2	Offene Gesellschaft (OG)	51
1.6.3	Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesBR)	52
1.6.4	Kommanditgesellschaft (KG)	54
1.6.5	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)	56
1.6.6	Sonderfall: GmbH & Co KG	58
1.6.7	Aktiengesellschaft (AG)	59
1.7	Steuerliche Einkunftsart des Bauträgers	60
1.7.1	Aufzeichnungsverpflichtungen	60
1.7.2	Beachtenswertes beim Rechnungswesen	63
1.7.3	Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche im Steuerrecht	64
2.	Projektentwicklung	65
2.1	Projektkonzept	65
2.1.1	Wohnbauten	65
2.1.1.1	Lage, Preis, Ausstattung (Hard facts)	65
2.1.1.2	Zielgruppe	67
2.1.2	Wirtschaftsbauten	68
2.1.2.1	Objektive Lagefaktoren	68
2.1.2.2	Signifikanz und Prestige	69
2.1.2.3	Nutzen und Flexibilität	70
2.1.2.4	Marketing	71
2.2	Grundzüge der Projektkalkulation	72

2.2.1	Prognose und Faktor Zeit _____	72
2.2.2	Risikofaktoren: Zeit, Zinsen, Marktlage _____	73
2.2.3	Die Grundzüge der Bauträger-Kalkulation (Projektfeasibility) _____	74
2.2.3.1	Die Basisformel (Grobfeasibility) _____	74
2.2.3.2	Vereinfachte Grobkalkulation (Tabelle) eines Projektes mit verschiedenen Nutzungen; Berücksichtigung der Teilwerte der Nutzungsarten zur Ermittlung der Machbarkeit (Feasibility) __	77
2.2.3.3	Grob-Feasibility Wohnhaus frei finanziert _____	79
2.2.4	Kosten _____	80
2.2.4.1	Kostengliederung (ÖNORM B 1801-1) _____	80
2.2.4.2	Grundlagen der Kostenermittlung _____	81
2.2.4.3	Kalkulation Grundkosten _____	84
2.2.4.4	Kalkulation Errichtungskosten _____	86
2.2.5	Die „Verdichtung“ der Kostengenauigkeit im Projekt- fortschritt _____	89
2.2.6	Kostengliederung (ÖNORM B 1801-1) _____	90
2.2.6.1	Zusammenfassung der Kostengruppen _____	91
2.2.6.2	Planungsorientierte Gliederung der Kosten- bereiche _____	91
2.2.6.3	Ausführungsorientierte Gliederung der Kosten- bereiche _____	92
2.2.7	Die Nutzfläche, das Chamäleon der Bauträgerkalkulation _	92
2.2.8	Objektive und subjektive Standortkriterien _____	95
2.2.9	Zielgruppen _____	96
2.2.10	Qualität, Architektur und Wirtschaftlichkeit _____	97
2.2.11	Genius loci _____	104
2.2.12	Begriff des Wertes _____	105
2.2.13	Grundzüge der Bewertung _____	107
2.3	Projektorganisation _____	110
2.3.1	Die Definition des „Bauwillens“ _____	110
2.3.2	Parameter des Bauwillens _____	112
2.3.3	Projektteam und Entscheidungsstruktur _____	113
2.3.4	Die Funktionen der Projektbeteiligten _____	113
2.3.5	Interessen- und Konfliktmanagement _____	117
2.3.6	Ablageordnung und Protokollwesen _____	119
3. Grundlagen des Liegenschaftsrechts _____		123
3.1	Grundstückserwerb _____	123
3.1.1	Grundzüge des Grundbuchsrechts _____	124
3.1.1.1	Bestandteile des Grundbuchsauszugs _____	124

3.1.1.2	Arten der Grundbucheintragungen _____	125
3.1.1.3	Wichtige Prinzipien des Grundbuchsrechts _____	126
3.1.2	Der richtige Grundstückskauf _____	127
3.1.2.1	Haftung des Verkäufers _____	127
3.1.2.1.1	Sonderfall Bodenrisiko _____	130
3.1.2.2	Sicherungsmittel im Grundbuch und bei der Vertragsabwicklung _____	131
3.1.2.2.1	Die „Veräußerungsrangordnung“ _____	132
3.1.2.2.2	Die Vormerkung des Eigentums _____	133
3.1.2.2.3	Die „Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002“ _____	134
3.1.2.2.4	Die „sichere“ Abwicklung des Vertrages _____	135
3.1.3	Besondere Verwertungsformen im Liegenschaftsverkehr _____	137
3.1.3.1	Baurecht _____	137
3.1.3.2	Superädifikat _____	137
3.1.3.3	Erwerb eines ideellen Miteigentumsanteils _____	138
3.1.3.4	Erwerb eines ideellen Althaus-Miteigentums- anteils, um den Dachboden auszubauen und ihn weiterzuveräußern _____	138
3.1.3.5	Erwerb der Rechte am Dachboden vom bloßen ideellen Miteigentümer _____	139
3.1.3.6	Erwerb der Rechte am Dachboden bei bestehendem Wohnungseigentum _____	144
3.1.4	Steuern und Gebühren beim Liegenschaftserwerb _____	145
3.1.4.1	Grunderwerbsteuer von den Baukosten – der Bauherrnbegriff _____	147
3.1.5	Sonstige steuerliche Aspekte des Grundstücks- erwerbs _____	150
3.1.5.1	Nebenkosten des Grunderwerbs _____	150
3.1.5.2	Grunderwerbsteuer in Kalkulation _____	150
3.2	Steuern bei Eigentumsübertragung _____	151
3.2.1	Besteuerung des Spekulationsgewinns _____	151
3.2.2	Hauptwohnsitzbefreiung _____	153
3.2.3	Selbst hergestellte Gebäude _____	154
3.2.4	Umsatzsteuerverrechnung bei Liegenschaftsübergang _____	156
3.2.5	Vorsteuerberichtigung _____	158
3.2.6	Rechnungslegung bei Vorsteueranspruch _____	161
3.2.7	Fruchtgenuss _____	162
3.3	Wohnungseigentum _____	162

3.3.1	Begründung von Wohnungseigentum im Neu- und Altbau _____	162
3.3.2	Verwaltung von Wohnungseigentum _____	164
3.4	Privatstiftungen _____	165
3.5	Besteuerung von Immobilien im Betriebsvermögen _____	166
3.6	Veranlagung von Immobilien _____	166
3.6.1	Veranlagung im Betriebsvermögen _____	166
3.6.2	Gewerblicher Grundstückshandel _____	166
3.6.3	Gewerbliche Vermietung _____	167
3.6.4	Bauherrnmodelle _____	168
3.6.5	Vorsorgewohnungen _____	169
4.	Die Errichtung des Bauwerks _____	173
4.1	Werkvertrag _____	173
4.2	Gewährleistung _____	189
5.	Die Liegenschaftsverwertung nach dem Bauträgervertrags- gesetz _____	193
5.1	Kaufvertrag _____	196
5.1.1	Beschreibung des Vertragsobjektes _____	196
5.1.2	Kaufpreis _____	196
5.1.3	Verpflichtung zur Lastenfreistellung _____	197
5.1.4	Baubewilligung _____	198
5.1.5	Sicherung des Erwerbers im Bauträgervertrag _____	199
5.1.5.1	Schuldrechtliche Sicherung _____	199
5.1.5.2	Grundbücherliche Sicherung _____	201
5.1.5.3	Treuhänderrangordnung _____	203
5.1.5.4	Überprüfung des Baufortschritts _____	204
5.1.5.5	Pfandrechtliche Sicherung _____	206
5.1.5.6	Wohnbauförderungsrechtliche Sicherungen _____	206
5.1.5.7	Sicherung durch Einzahlung auf ein Bankkonto („Bauträgersperrkonto“) _____	208
5.1.5.8	Kombinationen von Sicherungen _____	210
5.1.6	Haftrücklass _____	212
5.1.7	Baubeginn und Bauzeit _____	214
5.1.8	Vertragsmuster _____	216
5.1.9	Der Kaufvertrag über eine Wohnung in einem durch- greifend zu erneuernden Altobjekt _____	227
5.2	Mietvertrag und BTVG _____	230
5.3	Die Bauträgervertrags-ÖNORM _____	231
5.3.1	Inhalt und Anwendungsbereich der ÖNORM B 2120 _____	231
5.3.2	Vertragstypen der ÖNORM _____	234

5.3.3	Sicherungen	236
5.3.3.1	Schuldrechtliche Sicherstellung	237
5.3.3.2	Sicherstellung durch Treuhänder	237
5.3.3.3	Pfandrechtliche Sicherstellung	238
5.3.4	Muster und Beispiele	238
5.3.5	Die Sicherungsmittel in der Praxis	239
5.3.5.1	Das „Bonitätsmodell“ bei geförderten Mietwohnungen (§ 7 Abs 6 Z 3 BTVG)	239
5.3.5.2	Die Sicherstellung durch Garantie (§ 8 BTVG)	240
5.3.5.3	Die Sicherstellung durch Ratenplan (§ 9 Abs 2 iVm § 10 BTVG)	241
5.3.5.4	Das „Sperrkontomodell“ (§ 7 Abs 6 Z 2 BTVG)	242
5.3.5.5	Der Haftrücklass (§ 4 Abs 4 iVm § 10 Abs 2 BTVG)	242
5.4	Wohnhaussanierung und Verbesserung	242
5.4.1	Erhaltung und Verbesserung im Steuerrecht	242
5.4.2	Mietereinbauten	244
5.4.3	Dachbodenausbau	245
5.4.4	Subventionsverrechnung	245
6.	Baubeschreibung	247
6.1	Baubeschreibung und Ausführende	247
6.1.1	Ermittlung der Mengen und Maße	247
6.1.2	Objektbeschreibung	248
6.1.3	Gliederung der Baubeschreibung (ÖNORM B 1801-1)	249
6.2	Funktionale Baubeschreibung	251
6.3	Genauigkeit	251
6.4	Baubeschreibung: ÖNORM B 2120 (BTVG)	263
7.	Das BauKG	269
7.1	Anwendungsbereich des BauKG	269
7.1.1	Betroffene Berufsgruppen	269
7.1.2	Sachlicher Anwendungsbereich	270
7.2	Verpflichtungen des Bauherrn	270
7.2.1	Alle Baustellen	270
7.2.2	Baustellen, auf denen gleichzeitig oder aufeinanderfolgend Arbeitnehmer mehrerer Arbeitgeber tätig werden	272
7.2.3	Größere Baustellen	272
7.2.4	Besonders gefährliche Baustellen	273
7.3	Koordinatoren	273
7.3.1	Qualifikation der Koordinatoren	274

7.3.2	Planungskoordinator _____	274
7.3.2.1	Pflichten _____	274
7.3.2.2	Befugnisse _____	275
7.3.2.3	Haftungen _____	275
7.3.3	Baustellenkoordinator _____	276
7.3.3.1	Pflichten _____	276
7.3.3.2	Tätigkeitszeitraum _____	276
7.3.3.3	Befugnisse _____	277
7.3.3.4	Haftungen _____	277
7.3.4	Projektleiter _____	278
7.4	Vorankündigung _____	279
7.5	Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan _____	280
7.6	Unterlage für spätere Arbeiten _____	282
7.7	Haftung des Bauherrn gegenüber den „geschützten“ Arbeitnehmern _____	283
7.8	Haftungsbegründende Wirkung der Unterlage _____	285
7.9	Strafbestimmungen _____	286
7.10	Vertragsmuster _____	287
8.	Werbung und Kundenbetreuung _____	297
8.1	Kundenerwartung _____	298
8.2	Die wichtigsten Werbemittel _____	299
8.3	Wann endet die Kundenbetreuung? _____	301
	Stichwortverzeichnis _____	305