

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 8. Auflage .....	V
Die Autoren .....	XIII
Abbildungsverzeichnis .....	XV
Verzeichnis der Muster .....	XVII
Abkürzungsverzeichnis .....	XIX
Literaturverzeichnis .....	XXIII
<b>1. Was ist ein Bauträger? .....</b>	<b>1</b>
1.1 Gewerberecht .....	1
1.1.1 Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994 .....	1
1.1.2 Das Berufsbild des Bauträgers .....	3
1.1.3 Abgrenzung zum Baumeister und Ziviltechniker .....	4
1.1.3.1 Baumeister .....	4
1.1.3.2 Ziviltechniker .....	5
1.1.3.3 Berufsrechtliche Abgrenzung .....	6
1.1.4 Abgrenzung zum Generalunternehmer .....	9
1.1.5 Abgrenzung zum Generalplaner .....	10
1.1.6 Abgrenzung zum Generalübernehmer .....	11
1.2 Wie wird man Bauträger? .....	12
1.2.1 Reglementiertes Gewerbe .....	12
1.2.2 Befähigungsnachweis .....	14
1.2.2.1 Befähigungsprüfung für das Gewerbe der Bauträger .....	15
1.2.2.2 Ergänzungsprüfung für Baumeister, Zimmermeister, Ziviltechniker sowie für Immobilienmakler und Immobilienverwalter .....	18
1.2.2.3 Anmeldung zur Prüfung und Wiederholung der Prüfung .....	18
1.2.2.4 Individueller Befähigungsnachweis .....	19
1.2.2.5 Organisation der Wirtschaftskammer Österreich .....	19
1.2.3 Bauträger-Mitarbeiterqualifikation (ONR 43003) .....	20
1.3 Der Bauträger in Rechtsnormen .....	21
1.3.1 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) .....	21
1.3.2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) .....	22
1.3.3 Bauträgervertragsgesetz (BTVG) .....	23
1.3.4 Deutsches Recht .....	23
1.4 Bauträger: Berufsbild und Verantwortung .....	24
1.4.1 Bauherrnfunktion .....	24
1.4.2 Drittbindung .....	25
1.4.3 Treuhandschaft .....	25
1.4.4 Gesamtverantwortung .....	26
1.4.5 Konzentrationsprinzip .....	27
1.5 Die Leistungen des Bauträgers .....	28
1.5.1 Grundstücksbeschaffung und Prüfung .....	28
1.5.2 Grundlagenphase der Projektentwicklung .....	29
1.5.3 Planungsphase der Projektentwicklung .....	29
1.5.4 Baureifmachung und Projektvorbereitung .....	30
1.5.5 Baubetreuung .....	30

## Inhaltsverzeichnis

---

1.5.6	Das Verhältnis zur Projektsteuerung/Projektleitung .....	31
1.5.6.1	Projektsteuerung/Projektleitung/Projektmanagement .....	31
1.5.6.2	Projektsteuerung – Projektleitung .....	32
1.5.7	Bauträgervertrag .....	35
1.5.8	Dokumentation .....	35
1.5.9	Steuerliche Administration .....	36
1.6	Die richtige Rechtsform für den Bauträger .....	38
1.6.1	Einzelunternehmen .....	38
1.6.2	Offene Gesellschaft (OG) .....	40
1.6.3	Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesBR) .....	41
1.6.4	Kommanditgesellschaft (KG) .....	42
1.6.5	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) .....	44
1.6.6	Sonderfall: GmbH & Co KG .....	45
1.6.7	Aktiengesellschaft (AG) .....	46
1.7	Steuerliche Einkunftsart des Bauträgers .....	46
1.7.1	Aufzeichnungsverpflichtungen .....	47
1.7.2	Beachtenswertes beim Rechnungswesen .....	49
1.7.3	Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche im Steuerrecht .....	49
<b>2.</b>	<b>Projektentwicklung</b> .....	<b>51</b>
2.1	Projektkonzept .....	51
2.1.1	Wohnbauten .....	51
2.1.1.1	Lage, Preis, Ausstattung (Hard facts) .....	52
2.1.1.2	Zielgruppe .....	53
2.1.2	Wirtschaftsbauten .....	54
2.1.2.1	Objektive Lagefaktoren .....	54
2.1.2.2	Signifikanz und Prestige .....	54
2.1.2.3	Nutzen und Flexibilität .....	55
2.1.2.4	Marketing .....	56
2.1.3	Umwelt .....	57
2.2	Grundzüge der Projektkalkulation .....	58
2.2.1	Prognose und Faktor Zeit .....	58
2.2.2	Risikofaktoren: Zeit, Zinsen, Marktlage .....	59
2.2.3	Die Grundzüge der Bauträger-Kalkulation (Projektfeasibility) .....	60
2.2.3.1	Die Basisformel (Grobfeasibility) .....	60
2.2.3.2	Vereinfachte Grobkalkulation (Tabelle) eines Projektes mit verschiedenen Nutzungen; Berücksichtigung der Teilwerte der Nutzungsarten zur Ermittlung der Machbarkeit (Feasibility) .....	62
2.2.3.3	Grob-Feasibility Wohnhaus frei finanziert .....	63
2.2.4	Kosten .....	64
2.2.4.1	Kostengliederung (ÖNORM B 1801 – 1) .....	64
2.2.4.2	Grundlagen der Kostenermittlung .....	65
2.2.4.3	Kalkulation Grundkosten .....	67
2.2.4.4	Kalkulation Errichtungskosten .....	69
2.2.5	Die „Verdichtung“ der Kostengenauigkeit im Projektfortschritt .....	71
2.2.6	Kostengliederung (ÖNORM B 1801 – 1) .....	72
2.2.6.1	Zusammenfassung der Kostengruppen .....	73
2.2.6.2	Planungsorientierte Gliederung der Kostenbereiche .....	73
2.2.6.3	Ausführungsorientierte Gliederung der Kostenbereiche .....	73
2.2.7	Die Nutzfläche, das Chamäleon der Bauträgerkalkulation .....	74
2.2.8	Objektive und subjektive Standortkriterien .....	76
2.2.9	Zielgruppen .....	77

2.2.10	Qualität, Architektur und Wirtschaftlichkeit .....	78
2.2.11	Genius loci .....	84
2.2.12	Begriff des Wertes .....	84
2.2.13	Grundzüge der Bewertung .....	86
2.3	Projektorganisation .....	89
2.3.1	Die Definition des „Bauwillens“ .....	89
2.3.2	Parameter des Bauwillens .....	90
2.3.3	Projektteam und Entscheidungsstruktur .....	91
2.3.4	Die Funktionen der Projektbeteiligten .....	92
2.3.5	Interessen- und Konfliktmanagement .....	96
2.3.6	Ablageordnung und Protokollwesen .....	97
<b>3.</b>	<b>Grundlagen des Liegenschaftsrechts .....</b>	<b>103</b>
3.1	Grundstückserwerb .....	103
3.1.1	Grundzüge des Grundbuchsrechts .....	103
3.1.1.1	Bestandteile des Grundbuchsauszugs .....	104
3.1.1.2	Arten der Grundbucheintragungen .....	104
3.1.1.3	Wichtige Prinzipien des Grundbuchsrechts .....	105
3.1.2	Der richtige Grundstückskauf .....	106
3.1.2.1	Haftung des Verkäufers .....	106
3.1.2.1.1	Sonderfall Bodenrisiko .....	108
3.1.2.2	Sicherungsmittel im Grundbuch und bei der Vertragsabwicklung ..	109
3.1.2.2.1	Die „Veräußerungsrangordnung“ .....	109
3.1.2.2.2	Die Vormerkung des Eigentums .....	111
3.1.2.2.3	Die „Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002“ .....	111
3.1.2.2.4	Die „sichere“ Abwicklung des Vertrages .....	112
3.1.3	Besondere Verwertungsformen im Liegenschaftsverkehr .....	113
3.1.3.1	Baurecht .....	113
3.1.3.2	Superädifikat .....	113
3.1.3.3	Erwerb eines ideellen Miteigentumsanteils .....	114
3.1.3.4	Erwerb eines ideellen Althaus-Miteigentumsanteils, um den Dachboden auszubauen und ihn weiterzueräußern .....	114
3.1.3.5	Erwerb der Rechte am Dachboden vom bloßen ideellen Miteigentümer .....	115
3.1.3.6	Erwerb der Rechte am Dachboden bei bestehendem Wohnungseigentum .....	118
3.1.4	Steuern und Gebühren beim Liegenschaftserwerb .....	119
3.1.4.1	Grunderwerbsteuer von den Baukosten – der Bauherrnbegriff .....	120
3.1.5	Sonstige steuerliche Aspekte des Grundstückserwerbs .....	123
3.1.5.1	Nebenkosten des Grunderwerbs .....	123
3.1.5.2	Grunderwerbsteuer in Kalkulation .....	123
3.2	Steuern bei Eigentumsübertragung .....	124
3.2.1	Besteuerung des Spekulationsgewinns .....	124
3.2.2	Hauptwohnsitzbefreiung .....	125
3.2.3	Selbst hergestellte Gebäude .....	125
3.2.4	Umsatzsteuerrechnung bei Liegenschaftsübergang .....	127
3.2.5	Vorsteuerberichtigung .....	129
3.2.6	Rechnungslegung bei Vorsteueranspruch .....	131
3.2.7	Fruchtgenuss .....	133
3.3	Wohnungseigentum .....	133
3.3.1	Begründung von Wohnungseigentum im Neu- und Altbau .....	133
3.3.2	Verwaltung von Wohnungseigentum .....	134

## Inhaltsverzeichnis

---

3.4	Privatstiftungen	135
3.5	Besteuerung von Immobilien im Betriebsvermögen	135
3.6	Veranlagung von Immobilien	136
3.6.1	Veranlagung im Betriebsvermögen	136
3.6.2	Gewerblicher Grundstückshandel	136
3.6.3	Gewerbliche Vermietung	137
3.6.4	Bauherrnmodelle	137
3.6.5	Vorsorgewohnungen	138
<b>4.</b>	<b>Die Errichtung des Bauwerks</b>	<b>141</b>
4.1	Werkvertrag	141
4.2	Gewährleistung	157
<b>5.</b>	<b>Die Liegenschaftsverwertung nach dem Bauträgervertragsgesetz</b>	<b>161</b>
5.1	Kaufvertrag	163
5.1.1	Beschreibung des Vertragsobjektes	163
5.1.2	Kaufpreis	163
5.1.3	Verpflichtung zur Lastenfreistellung	164
5.1.4	Baubewilligung	165
5.1.5	Sicherung des Erwerbers im Bauträgervertrag	165
5.1.5.1	Schuldrechtliche Sicherung	165
5.1.5.2	Grundbücherliche Sicherung	167
5.1.5.3	Treuhänderrangordnung	168
5.1.5.4	Überprüfung des Baufortschritts	169
5.1.5.5	Pfandrechtliche Sicherung	171
5.1.5.6	Wohnbauförderungsrechtliche Sicherungen	171
5.1.5.7	Sicherung durch Einzahlung auf ein Bankkonto („Bauträgersperrkonto“)	172
5.1.5.8	Kombinationen von Sicherungen	173
5.1.6	Hafrücklass	175
5.1.7	Baubeginn und Bauzeit	176
5.1.8	Vertragsmuster	178
5.1.9	Der Kaufvertrag über eine Wohnung in einem durchgreifend zu erneuernden Altobjekt	189
5.2	Mietvertrag und BTVG	191
5.3	Die Bauträgervertrags-ÖNORM	192
5.3.1	Inhalt und Anwendungsbereich der ÖNORM B 2120	193
5.3.2	Vertragstypen der ÖNORM	195
5.3.3	Sicherungen	196
5.3.3.1	Schuldrechtliche Sicherstellung	197
5.3.3.2	Sicherstellung durch Treuhänder	197
5.3.3.3	Pfandrechtliche Sicherstellung	197
5.3.4	Muster und Beispiele	198
5.3.5	Die Sicherungsmittel in der Praxis	198
5.3.5.1	Das „Bonitätsmodell“ bei geförderten Mietwohnungen (§ 7 Abs 6 Z 3 BTVG)	199
5.3.5.2	Die Sicherstellung durch Garantie (§ 8 BTVG)	199
5.3.5.3	Die Sicherstellung durch Ratenplan (§ 9 Abs 2 iVm § 10 BTVG)	199
5.3.5.4	Das „Sperrkontomodell“ (§ 7 Abs 6 Z 2 BTVG)	201
5.3.5.5	Der Hafrücklass (§ 4 Abs 4 iVm § 10 Abs 2 BTVG)	201
5.4	Wohnhaussanierung und Verbesserung	201

5.4.1	Erhaltung und Verbesserung im Steuerrecht .....	201
5.4.2	Mietereinbauten .....	202
5.4.3	Dachbodenausbau .....	202
5.4.4	Subventionsverrechnung .....	203
<b>6.</b>	<b>Baubeschreibung .....</b>	<b>205</b>
6.1	Baubeschreibung und Ausführende .....	205
6.1.1	Ermittlung der Mengen und Maße .....	205
6.1.2	Objektbeschreibung .....	205
6.1.3	Gliederung der Baubeschreibung (ÖNORM B 1801-1) .....	206
6.2	Funktionale Baubeschreibung .....	208
6.3	Genauigkeit .....	209
6.4	Baubeschreibung: ÖNORM B 2120 (BTVG) .....	220
<b>7.</b>	<b>Das BauKG .....</b>	<b>223</b>
7.1	Anwendungsbereich des BauKG .....	223
7.1.1	Betroffene Berufsgruppen .....	223
7.1.2	Sachlicher Anwendungsbereich .....	223
7.2	Verpflichtungen des Bauherrn .....	224
7.2.1	Alle Baustellen .....	224
7.2.2	Baustellen, auf denen gleichzeitig oder aufeinanderfolgend Arbeitnehmer mehrerer Arbeitgeber tätig werden .....	225
7.2.3	Größere Baustellen .....	225
7.2.4	Besonders gefährliche Baustellen .....	225
7.3	Koordinatoren .....	226
7.3.1	Qualifikation der Koordinatoren .....	226
7.3.2	Planungskoordinator .....	227
7.3.2.1	Pflichten .....	227
7.3.2.2	Befugnisse .....	227
7.3.2.3	Haftungen .....	227
7.3.3	Baustellenkoordinator .....	228
7.3.3.1	Pflichten .....	228
7.3.3.2	Tätigkeitszeitraum .....	228
7.3.3.3	Befugnisse .....	228
7.3.3.4	Haftungen .....	229
7.3.4	Projektleiter .....	229
7.4	Vorankündigung .....	230
7.5	Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan .....	231
7.6	Unterlage für spätere Arbeiten .....	232
7.7	Haftung des Bauherrn gegenüber den „geschützten“ Arbeitnehmern .....	233
7.8	Haftungsbegründende Wirkung der Unterlage .....	235
7.9	Strafbestimmungen .....	235
7.10	Vertragsmuster .....	236
<b>8.</b>	<b>Werbung und Kundenbetreuung .....</b>	<b>247</b>
8.1	Kundenerwartung .....	247
8.2	Die wichtigsten Werbemittel .....	249
8.3	Wann endet die Kundenbetreuung? .....	250
	<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>253</b>