

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 8. Auflage .....	V
Die Autoren .....	XIII
Abbildungsverzeichnis .....	XV
Verzeichnis der Muster .....	XVII
Abkürzungsverzeichnis .....	XIX
Literaturverzeichnis .....	XXIII

1.	Was ist ein Bauträger?	1
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	Drittbinding	25
1.4.3	Treuhandenschaft	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 weiterzuveräußern .....	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	Umsatzsteuerverrechnung 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

X

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>