

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 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
2.	Projektentwicklung	51
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
3.	Grundlagen des Liegenschaftsrechts	103
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 Grundbuchseintragungen	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
4.	Die Errichtung des Bauwerks	141
4.1	Werkvertrag	141
4.2	Gewährleistung	157
5.	Die Liegenschaftsverwertung nach dem Bauträgervertragsgesetz	161
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	Grundbürgerliche 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	Haftrücklass	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 Haftrücklass (§ 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
6.	Baubeschreibung	205
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
7.	Das BauKG	223
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
8.	Werbung und Kundenbetreuung	247
8.1	Kundenerwartung	247
8.2	Die wichtigsten Werbemittel	249
8.3	Wann endet die Kundenbetreuung?	250
Stichwortverzeichnis	253	