

Stichwortverzeichnis

Die Zahlen verweisen auf die Seitenzahlen.

A

- Abbruchkosten** 29
- Ablageordnung** 102ff
- A-Blatt** 108
- Ablauforganisation** 97, 100ff
- Ablösen** 29
- Abnahmeprotokoll** 71
- Abschreibungsdauer** 143
- Absetzung für Abnutzung (AfA)** 129
- Abstrakte Garantie** 203
- Abtretungsverbot** 153
- Aktiengesellschaft (AG)** 46
- Altbauten** 49, 212
- Altbestand** 29, 103
- Alterskategorien** 82
- Anderkonto** 180f, 184ff
- Anfechtungsklage** 114
- Anlagebeschreibung** 70
- Anlagevermögen** 48f, 127
- Anmerkung**
 - der Rangordnung 109, 113ff
 - der Streitabhängigkeit 109
 - der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 40 Abs 2 WEG) 109, 115f
- Annuitätenzuschuss** 209
- Anrainer** 63f
- Anrainereinsprüche** 64
- Anschaffungswert** 79, 127
- Appartement-Vermietung** 142
- Arbeitnehmerschutzzvorschriften** 239, 241
- Arbeitsinspektorat** 236ff
- Architekt** 6ff, 32
- Aufbauorganisation** 99
- Aufzeichnungsverpflichtungen** 48f
- Ausfinanzierung** 91, 178
- Ausführungsphase** 71, 233ff
- Ausführungsplanung** 71, 211, 232
- Ausführungsvariablen** 216
- Ausschreibung** 20, 30
- Ausstattung** 52, 96, 168f, 190, 202, 218ff
- Ausstattungsbeschreibung** 218ff
 - ÖNORM B 2120 227
- Austausch**
 - von Sicherheiten 180

- von Teilen eines Gebäudes 207
- zur Mängelbehebung 160f

Austrian Standards Institute s Österreichisches Normungsinstitut

B

- Bankbürgschaft** 181
- Bankdarlehen** 116
- Bankgarantie** 177f, 180ff, 188
- Bauarbeiten, Definition** 232
- Bauarbeitenkoordinationsgesetz (BauKG)** 231f
- Bauaufschließungsmaßnahmen** 219
- Baubeginn** 183f
- Baubeschreibung** 211ff
- Baubesprechung** 30, 36
 - Protokoll Abb. 13 106
- Baubetreuer** 24
- Baubetreuung** 30ff
 - Honorar 75
- Baubewilligung** 171
- Baubuch** 30
- Bauelemente** 211f
 - typisierte 83
 - Zergliederung 212
- Baufortschritt** 200
- Bauherrnfunktion** 7
- Bauherrnmodelle** 143
- Bauherrnvarianten** 126
- Bauherrnverpflichtungen durch BauKG** 238
- Bauherrversicherung** 36
- BauKG** s Bauarbeitenkoordinationsgesetz
- Baukontrolle** 100
- Baukoordination** 36
- Baukostenindex** 10, 64
 - Wohnhaus/Siedlungsbau 200
- Baukostenzuschuss** 197f
- Bauleitung** 35
- Baumanagement** 99
- Baumängel** 182, 259
- Baumeister** 4ff, 18
 - Befugnisse 4
 - Ergänzungsprüfung 18
- Bauprogramm** 82f, 99

Stichwortverzeichnis

- Baurecht 117
Baurechtseinlage 117
Baureifmachung 28, 30
Baustellen
 - Definition 231
 - gefährliche 233
 - größere 233**Baustellenkoordinator** 234ff
 - Befugnisse 236
 - Haftungen 235f
 - Pflichten 236
 - Tätigkeitszeitraum 236**Bausubstanz** 29
Bauträger, Definition 1
Bauträgerkalkulation 69, 79
Bauträgervertrag 35f
Bauträgervertragsgesetz (BTVG) 23
 - Liegenschaftsverwertung 167ff**Bauträgervertrags-ÖNORM (B 2120)** 198f
Bauversicherung 36
Bauwerkskosten 69f, 78
Bauwille 94f
Bauzeit 183
Bauzeitplan 228
Bauziel 94f
B-Blatt 108
Bebauungsbestimmungen 29, 64
Bedarfsanalyse 54
Befähigungsnachweis 14, 19
Befähigungsprüfung 14ff, 18
Begründung
 - von Fruchtgenussrecht 110
 - von Wohnungseigentum 37, 137**Benützungsregelungsvereinbarung** 118f
Berufsbild, Bauträger 3ff
Bestandrecht 9, 23
Bestandsplanung 71
Bestellung
 - der Koordinatoren 234, 243
 - eines Geschäftsführers 13
 - eines Treuhänders 171**Betriebsvermögen** 48, 139ff
Bevollmächtigungsvertrag 24
Bewertung 28, 60ff, 91ff
Bewirtschaftungskosten 202
Bezugsfertigstellung 200
Bodenbeschaffenheit 29
Bodenrisiko 112
Bodenverunreinigungen 112
Buchführung
 - doppelte 48
 - Pflicht zur 48f**Bund Deutscher Architekten** 83
Büronutzungskonzept 56
Bürozimmerraster, standardisierter 56
- C**
- C-Blatt** 108
- D**
- Dachboden** 118ff
Dachbodenausbau 209
Dachgeschoßausbau 122
Darlehen 79, 92, 116, 143
Deckungspfandrecht 203
Detailplanung 71, 77
Dienstbarkeiten 110
 - Eintragung ins Grundbuch 108**Dokumentation** 35f
 - des Baugeschehens 36
 - von Mängeln 36**Doppelte Buchführung** 48
Drittbindung 7, 24ff
Durchgriffshaftung 44
- E**
- Eigentumsblatt** 108
Eigentumsübertragung 128
Einkommensteuerrichtlinien 130, 208
Einreichplanung 30, 71, 208
Eintragung
 - ins Grundbuch 107ff
 - ins Firmenbuch 39ff**Eintragungsgebühr** 123f
Einverleibung des Eigentumsrechts 115ff, 124
Einzelunternehmen 38f
Entscheidungsstruktur 96
Erfolgschancen 62
Ergänzungsprüfung 15, 18
 - für Baumeister und Zimmermeister 18
 - für Immobilienmakler und Immobilienverwalter 18
 - für Ziviltechniker 18**Errichtungskosten** 65, 67, 74
Ersichtlichmachung 109
Ertragswert 65ff, 90f
Erweiterung
 - der Gewährleistungspflicht 197
 - der Gewerbeberechtigung 3
 - der Sicherstellungspflicht des Bauträgers 181**Erwerbs- und Niederlassungsfreiheit** 13
Erwerbsnebenkosten 29
EU-Taxonomie 59 f
Exekutionsschutz 174

F

Fachplaner 31, 69
Faktor Zeit, Auswirkungen 62f
Feasibility 63ff
Fertigbauelemente 231
Fertigstellungsgarantie 173
Fertigstellungstermin 230
Finanzierungskonzept 29
Finanzierungsvorbehalte 107
Firmenbuch 39ff
Flächeneffizienz 56
FlexKapG 46f
Freimachungskosten 29
Fremdgeldverrechnung 36
Fruchtgenuss 110f, 137
Fünf-Säulen-Modell Abb. 1 24
Fünfzehntel-Absetzung 128, 208
Funktionale Baubeschreibung 211, 215f
Funktionsebenen 97

G

Gangflächen 120
Garantie 171f, 180ff, 188, 205ff
Gartenflächen 120, 218
Gebäude, selbst hergestellte 129f
Gebäudeverwaltung 27
Gebäudezertifizierung 59ff
Gebrauchsrecht 110f
Gebühren beim Liegenschaftserwerb 123
Gebührenordnung für Architekten 32 f
Gefahrenverhütung 232f
Gefährliche Arbeiten 239
Gefährliche Baustellen 233
Geld-Zurück-Garantie 179, 205
Gelegenheitsgesellschaft 41
Gemeinschaftsräumlichkeiten 201
Gemischter Vertrag 199
Generalplaner 5, 10f
Generalübernehmer 5, 11f
Generalunternehmer 5, 25f
Genius loci 89
Gesamtverantwortung 7, 24, 26
Gesamtverband der Wohnungswirtschaft 83
Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesBR) 41f
Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) 44f
Gewährleistung 158ff, 163ff
Gewährleistungspflicht 164f, 197
Gewährleistungsverzicht 112
Gewerbeausschließungsgründe 13
Gewerbeberechtigung 2f, 12
Gewerbeordnung 1ff

Gewerbliche Vermietung 142
Gewerblicher Grundstückshandel 140
Gliederung
– der Baubeschreibung 213f
– der Grobelemente Abb. 18 215
Grobablaufplanung 29
Grobterminplan 29, 70
Grundbuch 107ff
Grundbücherliche Sicherung 173
Grundbuchsauszug 108
Grundbucheintragung 117
Grundbuchsgesuch 123
Grundbuchsmappe 108
Grundbuchsrecht 107ff
Grunddienstbarkeit 111
Grunderwerbsteuer 123ff
– Selbstberechnung 124
Grundkosten 65ff
Grundlagenermittlungsphase 70
Grundstücksbeschaffung 28f
Grundstückserwerb 107ff
– Nebenkosten 127
Grundstückshandel, gewerblicher 140
Grundstückskauf 110f
Grundstücksübertragung 36f
Grundstücksveräußerung und Umsatzsteuer
Abb. 16 128
Gründungsphase 120f
Gutsbestandblatt 108

H

Hafteinlage 43
Haftrücklassbetrag 161
Haftungsdurchgriff 46
Hard facts 52
Hauptwohnsitzbefreiung 129
Hausbesorgerwohnung 137
Hausgarten 122
Hausversammlung 259
Hausverwalter 259
Heizungs- und Lüftungssystem 56f
Herstellungsaufwand 208
Hochhaus 55
Homepage 257f
Honorar 32ff
Hypothekarklage 114

I

Immobilie im Betriebsvermögen 139f
Immobilienleasing 12
Immobilienwerbung 255f
Instandhaltung 207
Instandsetzung 207

Stichwortverzeichnis

Internetwerbung 257f
Investitionen 59 ff
Investitionsersatz, Mietereinbauten 208
Investorenbau 56
Irrtumsanfechtung 172

K

Kapitalbeteiligung 44
Kaufpreis 169 f
Kaufvertrag 169 ff
Kellerabteil 12
Kleinwohnung 54
Klimaaktiv 60 f
Kombinationen von Sicherungen 180
Kommanditgesellschaft 42 f
Konfliktmanagement 21, 35, 101
Kontaminierung 29, 65
Konzentrationsprinzip 7, 24, 27
Koordination 20, 30
Koordinationspflicht 155
Koordinatoren 234 ff
Kosten 69 ff
Kostenaktualisierung 30
Kostenaufwand 57, 90
Kostenberechnung 70 f
Kostenbereiche 77 f, 214
Kostenermittlung 69 ff
Kostenfeststellung 71, 77
Kostengliederung 69, 77 f
Kostenkalkulation 89
Kostenkontrolle 69 f
Kostenmanagement 70
Kostenrahmen 70, 76
Kostenschätzung 70, 76 f
Kostensicherheit 78, 211
Kostenverfolgung 30, 100
Kundenbetreuung 255 ff
Kundenbezogene Baubeschreibung 226
Kundenerwartung 256 f

L

Lastenblatt 108
Lastenfreiheit 110, 170
Lastenfreistellung 170
Laufende Reparaturarbeiten 207
Lebensstil 51
Lebenstraum Wohnen 82
Lebenswohnung 51, 82
Leerstehungsrisiko 64
Leistungen des Bauträgers 28 ff
Leistungsabnahme 36
Leistungsbeschreibung 63, 211
Leistungsbewertungen, periodische 212

Leistungsbild
– Bauträger 8, 28
– Projektbeteiligte 30
– Projektleitung 31
Leistungspositionen 78 f, 212, 215 f
Leistungsverträge 35
Leistungsverzeichnis 211 f
Liebhaberei 133, 142 f
Liegenschaftsübergang, Umsatzsteuerverrechnung 131 f
Liegenschaftsverkauf, Umsatzsteuerverrechnung M. 2 136
Liegenschaftsverwertung 167
Luxuswohnung 257

M

Machbarkeitsberechnung 63
Machbarkeitsstudie 21, 29
Machthierarchie 96 f
Mängel 36, 153, 158 ff
Mängelsicherheit 84
Marketing 57 f
Marktanalyse 21, 29
Marktbewertung 90
Marktlage 63 f, 77
Maße 211
Materialfehler 165
Mengen 211
Mietereinbauten 208 f
Mietertragswert 90
Mietvertrag 197 f
Mietzinsvorauszahlung 198
Miteigentum 118 f, 137
Mundpropaganda 257, 260
Muster und Beispiele, ÖNORM B 2120
198 ff

N

Nachbetreuung 260
Nebenkosten 72
– Bau 65
– Finanzierung 143 f
– Grunderwerb 76, 127
Nutzerkosten 57 f
Nutzerversammlung 260
Nutzflächenminimum 11
Nutzungskonzept 28
Nutzungsmix 11, 29, 77
Nutzungsteilwert 90
Nutzungsvorbehalt 121 f
Nutzwertfestsetzung 122

O

- Objektbeschreibung 212
- Objektive Lagefaktoren 55
- Offene Gesellschaft (OG) 40
- ÖNORM B 1800 80
- ÖNORM B 1801-1 69f, 213f
- ÖNORM B 2120 192ff
- Optimierungsgebot 7
- Österreichisches Normungsinstitut (Austrian Standards Institute) 70, 201

P

- Paragraph 5-Ermittler 49
- Parifizierung 141
- Pauschale 10, 212
- Pauschalfestpreis 10
- Pensionsvorsorge 143
- Periodische Leistungsbewertungen 212
- Personengesellschaft 13
- Pfandrecht 108, 114, 170ff
- Pfandrechtliche Sicherung 171, 177
- Pfandrechtseintragungen 115
- Pflichteinlage 43
- Planerische Gestaltung 11
- Planrechnungen 29
- Planungskoordinator 235ff
 - Befugnisse 235
 - Haftungen 235f
 - Pflichten 235
 - Vertrag 245
- Planungsphase 29, 63f, 235
- Planungsteam 101
- Polierplan 217
- Pönale 157
- Preisanpassungen 170
- Preiserhöhungen 170
- Preisminderung 182
- Prioritätsprinzip 109
- Privatstiftung 139
- Prognose 62
- Projektablageordnung 102f
- Projektablauf 28, 36f, 63
- Projektabwicklung 8, 27, 31, 94, 97
- Projektanten 97, 212
- Projektbeteiligte 33f, 97
- Projektentwicklung 51ff
 - Grundlagenphase 29
 - Planungsphase 29
- Projektidee 29, 77
- Projektkalkulation 62ff
- Projektkonzept 51ff
- Projektleiter 31, 237f

Projektleitungsteam 97

- Projektorganisation 32, 97f
- Projektprognose 62
- Projektsteuerung 30ff
- Projektteam 20, 96
- Projektvorbereitung 30
- Projektziele 33, 95, 101
- Protokoll 36
 - Baubesprechung Abb. 13 106
 - Bauherrnsitzung Abb. 12 105
- Protokollwesen 36, 102

R

- Rangordnung 109, 113ff
- Ratenplan 171ff, 205ff
- Ratenplanmodell 167
- Raum- und Funktionsprogramm 70
- Raumbuch 71
- Reallisten 108, 111f
- Rechnungsabgrenzungsposten 49
- Rechnungslegung
 - bei Vorsteueranspruch 135
- Rechnungswesen 36f
- Recht der Wohnung 111
- Rechtsform 38ff
- Rechtsnormen 21ff
- Regelkreisschema Abb. 9 100
- Regressanspruch 242
- Rentabilität Abb. 5 93
- Reparaturarbeiten 138, 207
- Risikoentgelt 11
- Risikofaktoren 63
- Rohinstallation 200
- Rückforderungsansprüche 171f, 178ff
- Rückstellung 49
- Rücktritt 172, 183
- Rücktrittsrecht 217
 - des Bauträgers 183
 - des Erwerbers 204
- Rücktrittsvereinbarung 183

S

- Sachversicherungsvertrag 112
- Sachverständiger 203
- Sanierungsobjekt 195
- Schadenersatz 50, 158, 241ff
- Schadenersatzanspruch 241
- Schenkung 123f, 128f, 133
- Schlüsselübergabe 36, 49
- Schlussrechnung 36, 151f
- Schuldrechtliche Sicherung 171ff
- Schutzmaßnahmen 242
- Selbst hergestellte Gebäude 129f

Stichwortverzeichnis

- Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer** 195
Servitut 110
Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan 239f
Sicherheitsvertrauenspersonen 240
Sicherstellung s Sicherung
Sicherung
 - des Erwerbers 171
 - durch Einzahlung auf ein Bankkonto 178f
 - durch Treuhänder 173 f
 - grundbürgerliche 173
 - Kombinationen 180
 - pfandrechtliche 177
 - schuldrechtliche 171ff
 - wohnbauförderungsrechtliche 177**Solidarverpflichtung** 124
Soll/Ist-Evidenz 30, 63, 83
Sonderfachleute 5, 17, 29, 97
Sondernutzungsvorbehalt 120
Sonderwünsche 150, 181f
Spekulation 62
Spekulationsfrist 128
Spekulationsgeschäft 128
Spekulationsgewinn 129, 208
 - Besteuerung 128f**Staatsbürgerschaft** 13
Stammeinlage 44
Stammkapital 44
Standortbewertung 57
Standortkriterien 81f
Statusbericht 36
Steuerliche Administration 36
Stiftung 47, 139
Strafbestimmung im BauKG 243
Streitanmerkung 114
Strenge Bauherrneigenschaft 130
Strenges Niederwertprinzip 127
Subjektives Marktsegment 54
Subsidäre Deckungspflicht 44
Subventionsverrechnung 209f
Superädifikat 117f
- T**
- Tätigkeitsumfang**
 - Bauträger 2, 6, 8**Teilnutzungswerte** 90
Teilrechnung 151ff
Teilungsklage 114, 118
Teilwertabschreibung 48
Terminablaufplan 71
Terminkontrolle 100
Terminplanung 29f, 63f
- Terminrahmen** 70
Tilgung 92
Treuhänder 3, 25f, 170ff, 203
Treuhänderrangordnung 174f
Treuhandgelder 36
Treuhandschaft 25f, 174
Typenmix 82
- U**
- Übergabetermin** 183
Übersichtsplan 201
Übertragung
 - der Bestandrechte 49
 - einer Immobilie in Wohnungseigentum 37
 - eines Grundstücksanteils 37**Überwiegensprinzip** 128
Umlaufvermögen 48ff, 127, 142
Umsatzsteuerausweis 36ff, 142
Umsatzsteuerverrechnung 131ff
 - bei Liegenschaftsübergang 131
 - bei Liegenschaftsverkauf M. 2 135**Umwelt** 58f
Umwidmung 48, 75, 128f
Unechte Steuerbefreiung 3142
Unterlage für spätere Arbeiten 233ff, 240ff
 - haftungsbegründende Wirkung 236, 241**Unternehmerprüfung** 17
Urkundensammlung 108
Usancen 69, 227
- V**
- Veranlagung** 139f
 - im Betriebsvermögen 140
 - von Immobilien 140**Verantwortungsebenen** 97
Veräußerungsrangordnung 113f
Verbesserung
 - Gewährleistung 164f
 - Sanierungsvorhaben 207f**Vergabe der Generalunternehmerleistung** 10
Verkaufspreis 64, 92
Verkaufswert 65, 80
Verlustausgleichsbeschränkung 143
Vermarktung 27, 155f
Vermietung 28, 139ff, 197f
Versteigerungsverfahren 114
Vertragsabschluss 113
Vertragsaufhebung 172
Vertragsbestimmungen 244, 249ff
Vertragsgegenstand, Definition 168f, 199
Vertragstypen 201
Vertragswille 125

- V**
- Vertrauensgrundsatz** 109
Verwaltung von Wohnungseigentum 138f
Verwaltungsübertretung, Bauherr 239
Verwertung 167ff
Verwertungserlös 90
Verwertungsformen 117f
Verwertungsphase, Dauer 63
Vollmacht 24, 31f
Vorankündigung 238ff
Vorbereitungsphase 233
Vorentwurfsplanung 70
Vorläufige Veranlagung 143
Vormerkung des Eigentumsrechts 109, 115f
Vorsichtsprinzip 49
Vorsorgewohnung 37, 143f
Vorsteuerabzug 37ff, 131ff, 133ff
Vorsteuerabzugsberechtigung 37, 50, 134, 206
Vorsteueranspruch 37, 131f
Vorsteuerberichtigung 133f
Vorsteuerrückgabe 145
Vorzugspfandrechte 114
- W**
- Wegerecht** 111
Weisungsrecht, Baustellenkoordinator 237, 247f
Werbemittel 257f
- Werkvertrag** 147ff
Wertgewichtung 91
Wettbewerb 29
Widmungsänderung 120f
Wirtschaftsbauten 1, 55f
Wohnbauförderung 69, 84, 177
Wohnbauförderungsrechtliche Sicherungen 177
Wohnrecht 16
Wohnungseigentum 37, 49, 118ff, 121f, 137ff
– Begründung 137ff
– Verwaltung 138f
Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 22f
Wohnungseigentumsorganisator 23, 115f, 197
- Z**
- Zieldefinition** 95
Zielgruppe 54, 82f
Zielkonflikt 102
Zinsen 63f, 143f, 179
Ziviltechniker 4ff, 18, 115, 175, 237
Zubehörfächen 122, 201f
Zusammenfassung von Kostenbereichen 213f
Zusammengefasste Gewerbe 3
Zusatzleistung 142
Zwischenfinanzierung 179