

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 Streitanhängigkeit 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
Arbeitnehmerschutzvorschriften 239, 241
Arbeitsinspektorat 236ff
Architekt 6ff, 32
Aufbauorganisation 99
Aufzeichnungsverpflichtungen 48f
Ausfinanzierung 91, 178
Ausführungsphase 71, 233ff
Ausführungsplan 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
Bauherrnversicherung 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

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
Erfolgsschancen 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 59f
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
 Fünftehtel-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
 Grundbuchsatzung 108
 Grundbucheintragung 117
 Grundbuchsatzung 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
 Gutsbestandsblatt 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

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

K

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

L

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

Leistungsbild

- Bauträger 8, 28
- Projektbeteiligte 30
- Projektleitung 31

Leistungspositionen 78f, 212, 215f
Leistungsverträge 35
Leistungsverzeichnis 211f
Liebhaberei 133, 142f
Liegenschaftsübergang, Umsatzsteuer-
rechnung 131f
Liegenschaftsverkauf, Umsatzsteuer-
rechnung M. 2 136
Liegenschaftsverwertung 167
Luxuswohnung 257

M

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

N

Nachbetreuung 260
Nebenkosten 72

- Bau 65
- Finanzierung 143f
- Grunderwerb 76, 127

Nutzerkosten 57f
Nutzerversammlung 260
Nutzflächenminimum 11
Nutzungskonzept 28
Nutzungsmix 11, 29, 77
Nutzungsteilwert 90
Nutzungsvorbehalt 121f
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
 Planungskordinator 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
 Reallasten 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

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
- grundbücherliche 173
- Kombinationen 180
- pfandrechtliche 177
- schuldrechtliche 171 ff
- 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

Subsidiäre Deckungspflicht 44

Subventionsverrechnung 209f

Superädifikat 117f

T

Tätigkeitsumfang

– Bauträger 2, 6, 8

Teilnutzungswerte 90

Teilrechnung 151 ff

Teilungsklage 114, 118

Teilwertabschreibung 48

Terminablaufplan 71

Terminkontrolle 100

Terminplanung 29f, 63f

Terminrahmen 70

Tilgung 92

Treuhänder 3, 25f, 170 ff, 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 48 ff, 127, 142

Umsatzsteuerausweis 36 ff, 142

Umsatzsteuerverrechnung 131 ff

- bei Liegenschaftsübergang 131
- bei Liegenschaftsverkauf M. 2 135

Umwelt 58f

Umwidmung 48, 75, 128f

Unechte Steuerbefreiung 3142

Unterlage für spätere Arbeiten 233 ff, 240 ff

– 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 Generalunternehmerleistungen 10

Verkaufspreis 64, 92

Verkaufswert 65, 80

Verlustrückgleichsbeschränkung 143

Vermarktung 27, 155f

Vermietung 28, 139 ff, 197f

Versteigerungsverfahren 114

Vertragsabschluss 113

Vertragsaufhebung 172

Vertragsbestimmungen 244, 249 ff

Vertragsgegenstand, Definition 168f, 199

Vertragstypen 201

Vertragswille 125

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
 Zubehörflächen 122, 201f
 Zusammenfassung von Kostenbereichen 213f
 Zusammengefasste Gewerbe 3
 Zusatzleistung 142
 Zwischenfinanzierung 179