

# Inhaltsverzeichnis

## Vorwort

<b>1. Teil: Als Immobilienmakler erfolgreich selbstständig .....</b>	<b>11</b>
1. Die Spielregeln der Selbstständigkeit .....	12
2. Voraussetzungen für den Erfolg in der Immobilienwirtschaft .....	18
3. Das Berufsbild des Maklers .....	22
4. Aus- und Weiterbildungsangebote .....	25
5. Was Sie als Immobilienmakler verdienen.....	30
6. Achtung Fiskus: Steuern für Makler und Hausverwalter .....	34
7. Das Besteller-Prinzip – und wie Sie darauf reagieren sollten .....	36
8. Jetzt fällt der Startschuss .....	37
9. In eigener Regie oder als Franchise-Partner? .....	38
10. So akquirieren Sie richtig .....	40
11. Emotionen bieten die besseren Argumente .....	45
12. Kontakte pflegen .....	46
13. Das Exposee – machen Sie Ihren Kunden „Appetit“ .....	48
14. Wichtige Verkaufsvorbereitungen .....	53
15. Besichtigung von Immobilien .....	59
16. Erfolgreiches Marketing für Immobilienmakler .....	63
17. Anzeigen auf Immobilienscout24 & Co .....	66
18. Werbebriefe für Makler .....	71
19. Internet – Aufbau einer erfolgreichen Homepage .....	74
20. Medienarbeit für Makler und Hausverwalter .....	80
<b>2. Teil: Als Hausverwalter erfolgreich selbstständig .....</b>	<b>87</b>
1. Makler und Hausverwalter: Unterschiede und Gemeinsamkeiten .....	88
2. Die Aufgaben eines Verwalters .....	90
3. Welche Voraussetzungen müssen Sie mitbringen? .....	93
4. Das brauchen Sie für Ihren Start als Hausverwalter .....	95
5. Welche Verwalter-Software ist empfehlenswert? .....	96
6. Was verdienen Hausverwalter und wie sind die Zukunftsaussichten? .....	98
7. Was Sie bei der Kundenakquise beachten sollten .....	100
8. Akquisition von Bestandsimmobilien .....	102
9. Akquisition von Neubau-Immobilien .....	103
10. Ein wenig Juristen-Latein .....	105
11. Fünf Fettfäpfchen, in die Sie als Verwalter nicht tappen sollten .....	108

12. Ihre Entlastung als Hausverwalter .....	110
13. „Werkzeugkasten“ für Verwalter .....	111
> Mustertext für Ihren Werbebrief/Ihre Werbe-E-Mail .....	111
> Mustertext: Hausverwaltungsvertrag WEG .....	112
> Mustertext: Hausverwaltungsvertrag Mietobjekte .....	120
> Checkliste: Übernahme einer Verwaltung (WEG) .....	128
> Mustertext: Einladung zur Eigentümersversammlung .....	132
> Checkliste: Eigentümersversammlung .....	133
> Checkliste: Betriebskosten (Übersicht) .....	134
> Checkliste: Neuvermietung – wirklich an alles gedacht? .....	135
> Mustertext: Selbstauskunft .....	136



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Vorwort des Bürgermeisters</b> .....	7
<b>Vorwort des Autors</b> .....	8
<b>Uillah – Fillac – Villach: Vom Königshof zur Stadt</b> .....	11
<b>Auf Spurensuche: Die Forscher</b> .....	17
Anton Ritter von Gallenstein .....	17
Gundaccar Graf Wurmbrand .....	18
Felix Ritter von Luschan .....	18
Franz Mühlhofer .....	19
Hans Dolenz .....	19
Walter Görlich .....	20
Oskar Hossé .....	21
Die anderen „Forscher“ – Raubgräber und Schatzsucher .....	25
<b>Nur zur Sicherheit: Die Fliehburg auf dem Tscheltschnigkogel</b> .....	29
Die frühchristliche Kirche .....	34
Die Wechselwiese .....	38
Die Wallanlage im Judendorfer Forst .....	39
<b>Das Industriegebiet Warmbad Villach</b> .....	41
Die Kalkbrennöfen .....	42
Die Schrotfabrik und das Ziegelwerk ober Warmbad Villach .....	45
Die Schrotfabrik in Federaun .....	50
Die Steinbrüche .....	54
<b>Die Napoleonwiese</b> .....	63
Riesen- und Heidengräber: Die Hügelgräber auf der Napoleonwiese .....	64
Krieg und Frieden: Die Napoleonwiese und das Militär .....	67
So ein Theater: Die Napoleonwiese wird zur Bühne .....	77
Riesenfreude: Die Napoleonwiese für die Bevölkerung gerettet! .....	79
<b>Viele Wege führen nach Rom: Die Römerstraße(n) bei Warmbad Villach</b> .....	81

<b>Kalt-warm: Die Warmbader Quellen .....</b>	89
Das Maibachl .....	95
Die Hungerbachquelle .....	96
Die Parklöcher .....	97
Die Römerquelle .....	98
Die Kaltbachquelle (Studenca) .....	98
Der See in Oberfederaun .....	100
<b>Im Reich der Finsternis: Die Höhlen bei Warmbad Villach und deren Erforschungsgeschichte .....</b>	103
Das Buchenloch .....	105
Opferschacht oder Begräbnissstätte? – Die Durezza-Schachthöhle .....	107
Vom Naturdenkmal zur Höhlenruine: Das Eggerloch .....	113
Die Erforschung und Erschließung des Eggerloches 114 – Die Entdeckung der Gnomenhalle 118 – Die Entdeckung der Titanenhalle 120 – Der Arbeitsplan 121 – Die Entdeckung der Echokapellen 122 – Der Durchbruch in das Burgverlies der Titanen 123 – Die Tropfsteinhöhlen bei Warmbad Villach werden gefilmt 123 – Denkmalschutzbemühungen 124 – Das Eggerloch als Luftschutzraum 124 – Der gescheiterte Ausbau zur Schauhöhle 125 – Die Höhlenforschung im Eggerloch nach 1954 125 – Die Felsinschriften im Eggerloch 127 – Schluss 129	
Das Heidenloch .....	131
Der Keltenkeller .....	135
Das Lanzenloch .....	137
Die Mistloch-Höhle .....	139
Die Portalhöhle (Butzhöhle) .....	142
Die Räuberhöhle .....	144
<b>Veterona castrum: Die Burg Federaun .....</b>	146
Die Sage von der Burg Federaun .....	149
Schloss Oberfederaun bei Villach .....	151
<b>Im Namen des Herrn: Das Kloster in Federaun .....</b>	153
<b>Danksagungen .....</b>	158
<b>Der Autor .....</b>	159