

Inhaltsverzeichnis

Vorwort

1. Teil: Als Immobilienmakler erfolgreich selbstständig 11

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 Bestseller-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

2. Teil: Als Hausverwalter erfolgreich selbstständig 87

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 Fettnäpfchen, 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 Eigentümerversammlung	132
> Checkliste: Eigentümerversammlung	133
> Checkliste: Betriebskosten (Übersicht)	134
> Checkliste: Neuvermietung – wirklich an alles gedacht?	135
> Mustertext: Selbstauskunft	136



INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort des Bürgermeisters	7
Vorwort des Autors	8
Uillah – Fillac – Villach: Vom Königshof zur Stadt	11
Auf Spurensuche: Die Forscher	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
Nur zur Sicherheit: Die Fliehbürg auf dem Tscheltschnigkogel	29
Die frühchristliche Kirche	34
Die Wechselwiese	38
Die Wallanlage im Judendorfer Forst	39
Das Industriegebiet Warmbad Villach	41
Die Kalkbrennöfen	42
Die Schrotfabrik und das Ziegelwerk ober Warmbad Villach	45
Die Schrotfabrik in Federaun	50
Die Steinbrüche	54
Die Napoleonwiese	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
Viele Wege führen nach Rom: Die Römerstraße(n) bei Warmbad Villach	81

Kalt-warm: Die Warmbader Quellen	89
Das Maibachl	95
Die Hungerbachquelle	96
Die Parklöcher	97
Die Römerquelle	98
Die Kaltbachquelle (Studenca)	98
Der See in Oberfederaun	100
 Im Reich der Finsternis: Die Höhlen bei Warmbad Villach und deren Erforschungsgeschichte	103
Das Buchenloch	105
Opferschacht oder Begräbnisstätte? – 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 Arbeits- plan 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 Egger- loch 127 – Schluss 129	
Das Heidenloch	131
Der Keltenkeller	135
Das Lanzenloch	137
Die Mistloch-Höhle	139
Die Portalhöhle (Butzhöhle)	142
Die Räuberhöhle	144
 Veterona castrum: Die Burg Federaun	146
Die Sage von der Burg Federaun	149
Schloss Oberfederaun bei Villach	151
 Im Namen des Herrn: Das Kloster in Federaun	153
 Danksagungen	158
 Der Autor	159