

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XIII
<b>1. Kapitel Zugang zum Immobilienberuf .....</b>	<b>1</b>
I. Einführung in das Gewerberecht .....	1
II. Das Gewerbe des Immobilienreuhänders .....	3
III. Nachweis der Befähigung .....	5
A. Befähigungsprüfung bei der Wirtschaftskammer .....	5
B. Feststellung der individuellen Befähigung .....	7
<b>2. Kapitel Allgemeine rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>9</b>
I. Abgrenzung „öffentliches Recht“ von „Privatrecht“ .....	9
II. Öffentliche Verwaltung und Gerichtsbarkeit .....	10
III. Zivilrechtlicher Instanzenzug .....	11
IV. Natürliche und juristische Personen .....	12
V. Verbraucherschutz .....	13
VI. Grundsätze des Vertragsrechts .....	14
VII. Arten von Verträgen .....	16
A. Kauf (§§ 1053 ff ABGB) .....	16
B. Schenkung (§§ 938 ff ABGB) .....	17
C. Werkvertrag (§§ 1051 ff ABGB) .....	18
D. Vorvertrag (§ 936 ABGB) .....	19
E. Punktation (§ 885 ABGB) .....	20
F. Optionsvertrag .....	20
VIII. Gewährleistung (§§ 922 ff ABGB) .....	21
IX. Schadenersatz (§§ 1293 ff ABGB) .....	25
X. Produktgarantie .....	29
XI. Bankgarantie (§ 880 a ABGB) .....	29
<b>3. Kapitel Unternehmensrecht .....</b>	<b>31</b>
I. Allgemeines .....	31
II. Firmenbuch .....	31
III. Firma (§§ 17–37 UGB) .....	34
IV. Prokura (§§ 48–53 UGB) .....	35
V. Rechnungslegungspflicht (§§ 189 ff UGB) .....	36
VI. Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) .....	38
<b>4. Kapitel Gesellschaftsrecht .....</b>	<b>39</b>
I. Allgemeines .....	39
II. Personen- vs Kapitalgesellschaft .....	40
III. Gesellschaft mit beschränkter Haftung .....	41
IV. Kommanditgesellschaft .....	43
<b>5. Kapitel Das Bestandrecht .....</b>	<b>45</b>
<b>6. Kapitel Grundlagen des Mietrechts .....</b>	<b>47</b>
I. Geltungsbereich/Anwendungsbereich des MRG .....	47

## Inhaltsverzeichnis

---

II. Schutzbestimmungen des MRG .....	50
III. Ausstattungskategorien .....	52
IV. Mietzinsbildung .....	53
A. Freier Mietzins .....	54
B. Angemessener Mietzins .....	54
C. Richtwertmietzins .....	55
D. Kategoriemietzins .....	58
V. Das Befristungsrecht .....	60
VI. Erhaltungspflichten des Vermieters .....	61
VII. Die Kautions (§ 16b MRG) .....	62
VIII. Beendigung von Mietverhältnissen im Anwendungsbereich des MRG .....	63
A. Aufkündigung .....	64
B. Sofortige Auflösung aus wichtigem Grund .....	65
<b>7. Kapitel Grundlagen der Zinshausverwaltung .....</b>	<b>67</b>
I. Einleitung .....	67
II. Die Bestellung des Hausverwalters .....	67
III. Die Auflösung des Verwaltervertrages .....	67
IV. Ordentliche bzw außerordentliche Verwaltung im Zinshausbereich .....	68
V. Die Hauptmietzinsabrechnung (§ 20 MRG) .....	68
VI. Das Zwangsmietensteigerungsverfahren (§ 18-Verfahren) .....	69
VII. Die Betriebskostenabrechnung (§ 21 MRG) .....	70
VIII. Gemeinschaftsanlagen (§ 24 MRG) .....	73
IX. Wertsicherung des Mietzinses .....	74
<b>8. Kapitel Grundlagen des Wohnungseigentums (WE) .....</b>	<b>77</b>
I. Unterschied zwischen „schlichtem Eigentum“ und „Wohnungseigentum“ .....	77
II. Allgemeines (eine Orientierung) .....	78
III. Begriffsbestimmungen .....	79
IV. Begründung von Wohnungseigentum .....	80
V. Rücklage .....	82
<b>9. Kapitel Grundlagen der Hausverwaltung im WEG .....</b>	<b>83</b>
I. Der Hausverwalter .....	83
A. Bestellung des Hausverwalters .....	83
B. Befugnisse des Hausverwalters .....	83
C. Aufgaben des Hausverwalters .....	84
D. Beendigung des Verwaltervertrages .....	87
II. Willensbildung .....	88
III. Verwaltung und Verfügung .....	89
A. Verfügungshandlungen .....	89
B. Ordentliche Verwaltung (§ 28 WEG) .....	90
C. Außerordentliche Verwaltung (§ 29 WEG) .....	91
IV. Änderungen an Wohnungseigentumsobjekten (§ 16 WEG) .....	92
<b>10. Kapitel Das Grundbuch .....</b>	<b>95</b>
I. Einführung .....	95
II. Bestandteile des Grundbuchs .....	96
III. Prinzipien des Grundbuchs .....	97
IV. Eintragungsarten im Grundbuch .....	98
V. Aufbau eines Grundbuchauszugs .....	98
<b>11. Kapitel Sachenrecht .....</b>	<b>103</b>
I. Einleitung .....	103

II. Das Eigentumsrecht .....	103
III. Dienstbarkeit (Servitut) & Reallast .....	104
IV. Das Baurecht .....	105
V. Pfandrecht (insbesondere die Hypothek) .....	106
<b>12. Kapitel Der Immobilienmakler .....</b>	<b>109</b>
I. Das Berufsbild .....	109
II. Rechtliche Grundlagen .....	110
III. Arten von Maklerverträgen .....	111
IV. Besondere Provisionsvereinbarungen (§ 15 MaklerG) .....	113
V. Voraussetzungen eines Provisionsanspruchs .....	115
VI. Varianten in der Praxis .....	115
VII. Informations- und Aufklärungspflichten .....	117
VIII. Informationspflichten und Rücktrittsrechte nach dem FAGG .....	120
IX. Rücktrittsrecht gem § 30a KSchG .....	122
X. Gemeinschaftsgeschäfte mehrerer Immobilienmakler .....	123
XI. Provisionshöchstsätze und Provisionsberechnung .....	124
A. Vermittlung von Kauf/Verkauf von Grundstücken & Immobilien .....	124
B. Vermittlung von Mietverträgen .....	126
C. Vermittlung von Pachtverträgen .....	131
<b>13. Kapitel Der Immobilienverwalter .....</b>	<b>135</b>
I. Das Berufsbild .....	135
II. Zinshausverwaltung vs WEG-Verwaltung .....	136
III. Übernahme der Verwaltung .....	137
IV. Verwaltungsvertrag, Vollmacht und Honorar des Hausverwalters .....	138
A. Bestellung des Verwalters .....	138
B. Der Verwaltungsvertrag .....	138
C. Die Verwaltungsvollmacht .....	138
D. Das Verwaltungshonorar .....	139
<b>14. Kapitel Der Bauträger .....</b>	<b>141</b>
I. Das Berufsbild .....	141
II. Merkmale des Bauträgergewerbes .....	142
III. Abgrenzung zu anderen Berufsbildern .....	143
IV. Wichtige Rechtsnormen für den Bauträger .....	144
A. Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) .....	144
B. Das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) .....	144
C. Das Bauarbeitenkoordinationsgesetz (BauKG) .....	146
<b>15. Kapitel Immobilienbewertung .....</b>	<b>149</b>
I. Die Immobilienbewertung .....	149
II. Der Sachverständige .....	150
A. Der Immobilienmakler als Sachverständiger .....	151
III. Aufbau eines Gutachtens .....	152
A. Allgemeines .....	152
B. Befund .....	152
C. Bewertung (Kalkulation) .....	153
D. Zusammenfassung, Fotodokumentation und Beilagen .....	153
IV. Das Vergleichswertverfahren .....	154
A. Funktionsweise .....	154
B. Berechnungsschema .....	155
V. Das Sachwertverfahren .....	156
A. Der Bodenwert .....	156

B. Herstellungskosten (fiktive Neubaukosten) .....	156
C. Nutzungsdauer .....	157
D. Alterswertminderung .....	158
E. Bauwert des Gebäudes (Berechnungsschema) .....	158
F. Bauwert der Außenanlagen .....	159
G. Verkehrswert der Liegenschaft .....	159
VI. Das Ertragswertverfahren .....	160
A. Der Jahresrohertrag .....	161
B. Die Bewirtschaftungskosten .....	161
C. Verzinsungsbetrag des Bodenwertes .....	162
D. Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) .....	163
E. Vervielfältiger (Multiplikator) .....	163
F. Wert der baulichen Anlagen .....	164
G. Die Maklermethode .....	164
H. Ableitung des Verkehrswerts aus dem Ertragswert .....	165
VII. Residualwertverfahren (Bauträgermethode) .....	166
A. Ablauf des Verfahrens .....	167
VIII. Renditenberechnung .....	168
<b>16. Kapitel Immobilienfinanzierung .....</b>	<b>171</b>
I. Allgemeines .....	171
II. Finanzierungen mit Verbrauchern .....	172
A. Rechtliche Grundlagen .....	172
B. Darlehen und Kredit .....	173
C. Informationspflichten und Bonitätsprüfung .....	173
D. Rücktritt vom Kreditvertrag .....	174
E. Vorzeitige Rückzahlung .....	175
III. Fixe versus variable Verzinsung .....	175
IV. Finanzierungsformen .....	176
A. Kontokorrentkredit und Baukonto .....	176
B. Wohnbaukredit .....	176
C. Fremdwährungskredite .....	178
D. Wohnbauförderung .....	178
E. Miet-Kauf-Modell .....	179
F. Immobilienleasing .....	180
G. Factoring .....	180
V. Vorbereitung einer Finanzierung .....	181
A. Was gilt es zu bedenken? .....	181
B. Welche Unterlagen brauche ich? .....	182
VI. Covenants (Kreditklauseln) .....	183
A. Allgemeines .....	183
B. Financial Covenants .....	184
C. Eigenkapitalquote (equity ratio) .....	184
D. Verschuldungsgrad (debt to equity ratio) .....	184
E. Schuldendienstdeckungsgrad (debt service coverage ratio) .....	185
F. Beleihungsquote (Loan to Value = LTV) .....	185
G. Kapitalrentabilität (Return on Investment = ROI) .....	185
VII. Sicherheiten für die Finanzierung .....	186
A. Hypothek .....	186
B. Bürgschaft .....	186
C. Vinkulierung .....	187
D. Wechsel .....	187

<b>17. Kapitel Steuern &amp; Gebühren</b>	<b>189</b>
I. Allgemeines	190
II. Einkommenssteuer (ESt)	191
A. Eine Orientierung	191
B. Die sieben Einkunftsarten	191
C. Zeitliche Zuordnung von Einkünften & Ausgaben	192
III. Werbungskosten aus Vermietung & Verpachtung	193
A. Gebäudeabschreibung (Gebäude-AfA)	193
B. Herstellungsaufwand	194
C. Erhaltungsaufwand	195
IV. Degressive AfA	197
V. Beschleunigte Gebäudeabschreibung	198
VI. Liebhaberei	198
VII. Private Grundstücksveräußerungen	199
A. Allgemeines	199
B. Altgrundstück vs Neugrundstück	200
C. Sonderfall Umwidmungsbesteuerung	202
D. Befreiungen von der ImmoESt	203
VIII. Umsatzsteuer	205
A. Eine Orientierung	205
B. Vorsteuer	205
C. Umsatzsteuervoranmeldung	206
D. Steuerschuldner im grenzüberschreitenden Bereich	207
E. Sollbesteuerung und Istbesteuerung	208
F. Umsatzsteuerkonforme Rechnung	209
G. Echte und unechte Umsatzsteuerbefreiung	210
H. Option zur Steuerpflicht	211
I. Umsatzsteuersätze im Rahmen der Vermietung	212
J. Vorsteuerberichtigung	212
K. Vorsorgewohnung	213
L. Überrechnung von Vorsteuerguthaben	214
IX. Grunderwerbsteuer	214
A. Allgemeines	214
B. Bemessungsgrundlage	215
C. Bewegliche & unbewegliche Sachen	216
D. Steuersatz	216
E. Sonderfall Anteilsvereinigung	218
F. Sonstiges	218
G. Befreiung von der GrESt	219
X. Gebühren auf Bestandverträge	219
XI. Der Einheitswert	222
XII. Die Grundsteuer	223
<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>225</b>