

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XIII
1. Kapitel Zugang zum Immobilienberuf	1
I. Einführung in das Gewerberecht	1
II. Das Gewerbe des Immobilientreuhänders	3
III. Nachweis der Befähigung	5
A. Befähigungsprüfung bei der Wirtschaftskammer	5
B. Feststellung der individuellen Befähigung	7
2. Kapitel Allgemeine rechtliche Grundlagen	9
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 (§§ 1053ff ABGB)	16
B. Schenkung (§§ 938ff ABGB)	17
C. Werkvertrag (§§ 1051ff ABGB)	18
D. Vorvertrag (§ 936 ABGB)	19
E. Punktation (§ 885 ABGB)	20
F. Optionsvertrag	20
VIII. Gewährleistung (§§ 922ff ABGB)	21
IX. Schadenersatz (§§ 1293ff ABGB)	25
X. Produktgarantie	29
XI. Bankgarantie (§ 880a ABGB)	29
3. Kapitel Unternehmensrecht	31
I. Allgemeines	31
II. Firmenbuch	31
III. Firma (§§ 17–37 UGB)	34
IV. Prokura (§§ 48–53 UGB)	35
V. Rechnungslegungspflicht (§§ 189ff UGB)	36
VI. Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)	38
4. Kapitel Gesellschaftsrecht	39
I. Allgemeines	39
II. Personen- vs Kapitalgesellschaft	40
III. Gesellschaft mit beschränkter Haftung	41
IV. Kommanditgesellschaft	43
5. Kapitel Das Bestandrecht	45
6. Kapitel Grundlagen des Mietrechts	47
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 Kaution (§ 16b MRG)	62
VIII. Beendigung von Mietverhältnissen im Anwendungsbereich des MRG	63
A. Aufkündigung	64
B. Sofortige Auflösung aus wichtigem Grund	65
7. Kapitel Grundlagen der Zinshausverwaltung	67
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
8. Kapitel Grundlagen des Wohnungseigentums (WE)	77
I. Unterschied zwischen „schlichtem Eigentum“ und „Wohnungseigentum“	77
II. Allgemeines (eine Orientierung)	78
III. Begriffsbestimmungen	79
IV. Begründung von Wohnungseigentum	80
V. Rücklage	82
9. Kapitel Grundlagen der Hausverwaltung im WEG	83
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
10. Kapitel Das Grundbuch	95
I. Einführung	95
II. Bestandteile des Grundbuchs	96
III. Prinzipien des Grundbuchs	97
IV. Eintragungsarten im Grundbuch	98
V. Aufbau eines Grundbuchauszugs	98
11. Kapitel Sachenrecht	103
I. Einleitung	103

II. Das Eigentumsrecht	103
III. Dienstbarkeit (Servitut) & Reallast	104
IV. Das Baurecht	105
V. Pfandrecht (insbesondere die Hypothek)	106
12. Kapitel Der Immobilienmakler	109
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
13. Kapitel Der Immobilienverwalter	135
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
14. Kapitel Der Bauträger	141
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
15. Kapitel Immobilienbewertung	149
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

Inhaltsverzeichnis

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
VII.	Das Ertragswertverfahren	160
A.	Der Jahresrohertrag	161
B.	Die Bewirtschaftungskosten	161
C.	Verzinsungsbetrag des Bodenwertes	162
D.	Liegenschaftzinssatz (Kapitalisierungszinssatz)	163
E.	Vervielfältiger (Multiplikator)	163
F.	Wert der baulichen Anlagen	164
G.	Die Maklermethode	164
H.	Ableitung des Verkehrswerts aus dem Ertragswert	165
VIII.	Residualwertverfahren (Bauträgermethode)	166
A.	Ablauf des Verfahrens	167
VIII.	Renditenberechnung	168
16. Kapitel Immobilienfinanzierung	.	171
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

17. Kapitel Steuern & Gebühren	189
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. Degrессive 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
Stichwortverzeichnis	225