

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Die Autoren	XIII
Abbildungsverzeichnis	XV
Verzeichnis der Muster	XVII
Abkürzungsverzeichnis	XIX
Literaturverzeichnis	XXIII

1. Was ist ein Bauträger?	1
1.1 Gewerberecht	1
1.1.1 Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994	1
1.1.2 Das Berufsbild des Bauträgers	3
1.1.3 Abgrenzung zum Baumeister und Ziviltechniker	4
1.1.3.1 Baumeister	4
1.1.3.2 Ziviltechniker	5
1.1.3.3 Berufsrechtliche Abgrenzung	7
1.1.4 Abgrenzung zum Generalunternehmer	10
1.1.5 Abgrenzung zum Generalplaner	11
1.1.6 Abgrenzung zum Generalübernehmer	11
1.2 Wie wird man Bauträger?	12
1.2.1 Reglementiertes Gewerbe	13
1.2.2 Befähigungsnachweis	14
1.2.2.1 Befähigungsprüfung für das Gewerbe der Bauträger	16
1.2.2.2 Ergänzungsprüfung für Baumeister, Zimmermeister, Ziviltechniker sowie für Immobilienmakler und Immobilienverwalter	18
1.2.2.3 Anmeldung zur Prüfung und Wiederholung der Prüfung	18
1.2.2.4 Individueller Befähigungsnachweis	19
1.2.2.5 Organisation der Wirtschaftskammer Österreich	19
1.2.3 Bauträger-Mitarbeiterqualifikation (ONR 43003)	20
1.3 Der Bauträger in Rechtsnormen	21
1.3.1 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)	21
1.3.2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	22
1.3.3 Bauträgervertragsgesetz (BTVG)	23
1.4 Bauträger: Berufsbild und Verantwortung	23
1.4.1 Bauherrnfunktion	24
1.4.2 Drittbindung	25
1.4.3 Treuhandschaft	25
1.4.4 Gesamtverantwortung	26
1.4.5 Konzentrationsprinzip	27
1.5 Die Leistungen des Bauträgers	28
1.5.1 Grundstücksbeschaffung und Prüfung	28
1.5.2 Grundlagenphase der Projektentwicklung	29
1.5.3 Planungsphase der Projektentwicklung	29
1.5.4 Baureifmachung und Projektvorbereitung	30
1.5.5 Baubetreuung	30
1.5.6 Das Verhältnis zur Projektsteuerung/Projektleitung	31

1.5.6.1	Projektsteuerung/Projektleitung/Projektmanagement	31
1.5.6.2	Projektsteuerung – Projektleitung	32
1.5.7	Bauträgervertrag	35
1.5.8	Dokumentation	36
1.5.9	Steuerliche Administration	36
1.6	Die richtige Rechtsform für den Bauträger	38
1.6.1	Einzelunternehmen	38
1.6.2	Offene Gesellschaft (OG)	40
1.6.3	Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesBR)	41
1.6.4	Kommanditgesellschaft (KG)	42
1.6.5	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)	44
1.6.6	Sonderfall: GmbH & Co KG	45
1.6.7	Aktiengesellschaft (AG)	46
1.6.8	NEU seit 2023: Die flexible Kapitalgesellschaft (FlexKapG)	46
1.7	Steuerliche Einkunftsart des Bauträgers	47
1.7.1	Aufzeichnungsverpflichtungen	48
1.7.2	Beachtenswertes beim Rechnungswesen	50
1.7.3	Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche im Steuerrecht	50
2.	Projektentwicklung	51
2.1	Projektkonzept	51
2.1.1	Wohnbauten	51
2.1.1.1	Lage, Preis, Ausstattung (Hard facts)	52
2.1.1.2	Zielgruppe	54
2.1.2	Wirtschaftsbauten	55
2.1.2.1	Objektive Lagefaktoren	55
2.1.2.2	Signifikanz und Prestige	55
2.1.2.3	Nutzen und Flexibilität	56
2.1.2.4	Marketing	57
2.1.3	Umwelt	58
2.1.4	Gebäudezertifizierung	59
2.1.4.1	EU-Taxonomie	59
2.1.4.2	Klimaaktiv	60
2.1.4.3	DGBN/ÖGNI	61
2.1.4.4	ÖGNB/TQB	61
2.1.4.5	BREEAM	61
2.1.4.6	LEED	61
2.1.4.7	Spezialbewertungen	62
2.2	Grundzüge der Projektkalkulation	62
2.2.1	Prognose und Faktor Zeit	62
2.2.2	Risikofaktoren: Zeit, Zinsen, Marktlage	63
2.2.3	Die Grundzüge der Bauträger-Kalkulation (Projektfeasibility)	64
2.2.3.1	Die Basisformel (Grobfeasibility)	64
2.2.3.2	Vereinfachte Grobkalkulation (Tabelle) eines Projektes mit verschiedenen Nutzungen; Berücksichtigung der Teilwerte der Nutzungsarten zur Ermittlung der Machbarkeit (Feasibility):	66
2.2.3.3	Grob-Feasibility Wohnhaus frei finanziert	68
2.2.4	Kosten	69
2.2.4.1	Kostengliederung (ÖNORM B 1801 – 1)	69
2.2.4.2	Grundlagen der Kostenermittlung	70
2.2.4.3	Kalkulation Grundkosten	71
2.2.4.4	Kalkulation Errichtungskosten	74

2.2.5	Die „Verdichtung“ der Kostengenauigkeit im Projektfortschritt	76
2.2.6	Kostengliederung (ÖNORM B 1801–1)	77
2.2.6.1	Zusammenfassung der Kostengruppen	78
2.2.6.2	Planungsorientierte Gliederung der Kostenbereiche	78
2.2.6.3	Ausführungsorientierte Gliederung der Kostenbereiche	78
2.2.7	Die Nutzfläche, das Chamäleon der Bauträgerkalkulation	79
2.2.8	Objektive und subjektive Standortkriterien	81
2.2.9	Zielgruppen	82
2.2.10	Qualität, Architektur und Wirtschaftlichkeit	83
2.2.11	Genius loci	89
2.2.12	Begriff des Wertes	89
2.2.13	Grundzüge der Bewertung	91
2.3	Projektorganisation	94
2.3.1	Die Definition des „Bauwillens“	94
2.3.2	Parameter des Bauwillens	95
2.3.3	Projektteam und Entscheidungsstruktur	96
2.3.4	Die Funktionen der Projektbeteiligten	97
2.3.5	Interessen- und Konfliktmanagement	101
2.3.6	Ablageordnung und Protokollwesen	102
3.	Grundlagen des Liegenschaftsrechts	107
3.1	Grundstückserwerb	107
3.1.1	Grundzüge des Grundbuchsrechts	107
3.1.1.1	Bestandteile des Grundbuchsatzugs	108
3.1.1.2	Arten der Grundbucheintragungen	108
3.1.1.3	Wichtige Prinzipien des Grundbuchsrechts	109
3.1.2	Der richtige Grundstückskauf	110
3.1.2.1	Haftung des Verkäufers	110
3.1.2.1.1	Sonderfall Bodenrisiko	112
3.1.2.2	Sicherungsmittel im Grundbuch und bei der Vertragsabwicklung	113
3.1.2.2.1	Die „Veräußerungsrangordnung“	113
3.1.2.2.2	Die Vormerkung des Eigentums	115
3.1.2.2.3	Die „Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002“	115
3.1.2.2.4	Die „sichere“ Abwicklung des Vertrages	116
3.1.3	Besondere Verwertungsformen im Liegenschaftsverkehr	117
3.1.3.1	Baurecht	117
3.1.3.2	Superädifikat	117
3.1.3.3	Erwerb eines ideellen Miteigentumsanteils	118
3.1.3.4	Erwerb eines ideellen Althaus-Miteigentumsanteils, um den Dachboden auszubauen und ihn weiterzuveräußern	118
3.1.3.5	Erwerb der Rechte am Dachboden vom bloßen ideellen Miteigentümer	119
3.1.3.6	Erwerb der Rechte am Dachboden bei bestehendem Wohnungseigentum	122
3.1.4	Steuern und Gebühren beim Liegenschaftserwerb	123
3.1.4.1	Grunderwerbsteuer von den Baukosten – der Bauherrnbegriff	125
3.1.5	Sonstige steuerliche Aspekte des Grundstückserwerbs	127
3.1.5.1	Nebenkosten des Grunderwerbs	127
3.1.5.2	Grunderwerbsteuer in Kalkulation	127
3.2	Steuern bei Eigentumsübertragung	128
3.2.1	Besteuerung des Spekulationsgewinns	128

Inhaltsverzeichnis

3.2.2	Hauptwohnsitzbefreiung	129
3.2.3	Selbst hergestellte Gebäude	129
3.2.4	Umsatzsteuerverrechnung bei Liegenschaftsübergang	131
3.2.5	Vorsteuerberichtigung	133
3.2.6	Rechnungslegung bei Vorsteueranspruch	135
3.2.7	Fruchtgenuss	137
3.3	Wohnungseigentum	137
3.3.1	Begründung von Wohnungseigentum im Neu- und Altbau	137
3.3.2	Verwaltung von Wohnungseigentum	138
3.4	Privatstiftungen	139
3.5	Besteuerung von Immobilien im Betriebsvermögen	139
3.6	Veranlagung von Immobilien	140
3.6.1	Veranlagung im Betriebsvermögen	140
3.6.2	Gewerblicher Grundstückshandel	140
3.6.3	Gewerbliche Vermietung	142
3.6.4	Bauherrnmodelle	143
3.6.5	Vorsorgewohnungen	143
4.	Die Errichtung des Bauwerks	147
4.1	Werkvertrag	147
4.2	Gewährleistung	163
5.	Die Liegenschaftsverwertung nach dem Bauträgervertragsgesetz	167
5.1	Kaufvertrag	169
5.1.1	Beschreibung des Vertragsobjektes	169
5.1.2	Kaufpreis	169
5.1.3	Verpflichtung zur Lastenfreistellung	170
5.1.4	Baubewilligung	171
5.1.5	Sicherung des Erwerbers im Bauträgervertrag	171
5.1.5.1	Schuldrechtliche Sicherung	171
5.1.5.2	Grundbücherliche Sicherung	173
5.1.5.3	Treuhänderrangordnung	174
5.1.5.4	Überprüfung des Baufortschritts	175
5.1.5.5	Pfandrechtliche Sicherung	177
5.1.5.6	Wohnbauförderungsrechtliche Sicherungen	177
5.1.5.7	Sicherung durch Einzahlung auf ein Bankkonto („Bauträgersperrkonto“)	178
5.1.5.8	Kombinationen von Sicherungen	180
5.1.6	Hafrücklass	181
5.1.7	Baubeginn und Bauzeit	183
5.1.8	Vertragsmuster	184
5.1.9	Der Kaufvertrag über eine Wohnung in einem durchgreifend zu erneuernden Altobjekt	195
5.2	Mietvertrag und BTVG	197
5.3	Die Bauträgervertrags-ÖNORM	198
5.3.1	Inhalt und Anwendungsbereich der ÖNORM B 2120	199
5.3.2	Vertragstypen der ÖNORM	201
5.3.3	Sicherungen	202
5.3.3.1	Schuldrechtliche Sicherstellung	203
5.3.3.2	Sicherstellung durch Treuhänder	203
5.3.3.3	Pfandrechtliche Sicherstellung	203

X

5.3.4	Muster und Beispiele	204
5.3.5	Die Sicherungsmittel in der Praxis	204
5.3.5.1	Das „Bonitätsmodell“ bei geförderten Mietwohnungen (§ 7 Abs 6 Z 3 BTVG)	204
5.3.5.2	Die Sicherstellung durch Garantie (§ 8 BTVG)	205
5.3.5.3	Die Sicherstellung durch Ratenplan (§ 9 Abs 2 iVm § 10 BTVG) ..	205
5.3.5.4	Das „Sperrkontomodell“ (§ 7 Abs 6 Z 2 BTVG)	207
5.3.5.5	Der Haftrücklass (§ 4 Abs 4 iVm § 10 Abs 2 BTVG)	207
5.4	Wohnhaussanierung und Verbesserung	207
5.4.1	Erhaltung und Verbesserung im Steuerrecht	207
5.4.2	Mietereinbauten	208
5.4.3	Dachbodenausbau	209
5.4.4	Subventionsverrechnung	209
6.	Baubeschreibung	211
6.1	Baubeschreibung und Ausführende	211
6.1.1	Ermittlung der Mengen und Maße	211
6.1.2	Objektbeschreibung	212
6.1.3	Gliederung der Baubeschreibung (ÖNORM B 1801-1)	213
6.2	Funktionale Baubeschreibung	215
6.3	Genauigkeit	216
6.4	Baubeschreibung: ÖNORM B 2120 (BTVG)	227
7.	Das BauKG	231
7.1	Anwendungsbereich des BauKG	231
7.1.1	Betroffene Berufsgruppen	231
7.1.2	Sachlicher Anwendungsbereich	231
7.2	Verpflichtungen des Bauherrn	232
7.2.1	Alle Baustellen	232
7.2.2	Baustellen, auf denen gleichzeitig oder aufeinanderfolgend Arbeitnehmer mehrerer Arbeitgeber tätig werden	233
7.2.3	Größere Baustellen	233
7.2.4	Besonders gefährliche Baustellen	233
7.3	Koordinatoren	234
7.3.1	Qualifikation der Koordinatoren	234
7.3.2	Planungskoordinator	235
7.3.2.1	Pflichten	235
7.3.2.2	Befugnisse	235
7.3.2.3	Haftungen	235
7.3.3	Baustellenkoordinator	236
7.3.3.1	Pflichten	236
7.3.3.2	Tätigkeitszeitraum	236
7.3.3.3	Befugnisse	236
7.3.3.4	Haftungen	237
7.3.4	Projektleiter	237
7.4	Vorankündigung	238
7.5	Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan	239
7.6	Unterlage für spätere Arbeiten	240
7.7	Haftung des Bauherrn gegenüber den „geschützten“ Arbeitnehmern	241
7.8	Haftungsbegründende Wirkung der Unterlage	243
7.9	Strafbestimmungen	243

Inhaltsverzeichnis

7.10	Vertragsmuster	244
8.	Werbung und Kundenbetreuung	255
8.1	Kundenerwartung	256
8.2	Die wichtigsten Werbemittel	257
8.3	Wann endet die Kundenbetreuung?	258
9.	Epilog	261
	Stichwortverzeichnis	263