

# Inhaltsverzeichnis

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| Vorwort .....                                              | V         |
| Abkürzungsverzeichnis .....                                | XIII      |
| <b>1. Kapitel Zugang zum Immobilienberuf .....</b>         | <b>1</b>  |
| I. Einführung in das Gewerbe .....                         | 1         |
| II. Das Gewerbe des Immobilientreuhänders .....            | 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 (§ 880a 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 Kaution (§ 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 Grundbuchsatzes                                      | 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> .....           | 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. 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> .....                         | 225 |