

Ihr Weg zum Erfolg!

Immobilienkaufmann

Immobilienkauffrau

Schwerpunkt: Bauträger

**Gegenstand:
Geschäftsprozesse**

Lehramtschlussprüfung 2023

1 Bereich Bautätigkeit

1.1 Themenbereich Bauträgerkalkulation

1.1.1 Was ist ein Bauträger?

Der Bauträger fungiert als Initiator und Motor für die Durchführung von Baumaßnahmen, gleichgültig ob es sich um Wohnbauten, Wirtschaftsbauten oder Bauten für die Infrastruktur handelt.

Der Bauträger schafft neue Bauten und modernisiert bestehende; er ist wichtiger Auftraggeber für das Baugewerbe und die Bauindustrie sowie für alle mit Immobilien befassten Dienstleister, wie z. B. Anwälte, Notare, Makler oder Immobilienverwalter.

Gem. § 117 (4) Gewerbeordnung umfasst der Tätigkeitsbereich des Bauträgers die organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben (Neubauten, durchgreifende Sanierungen) auf eigene oder fremde Rechnung sowie die hinsichtlich des Bauaufwandes einem Neubau gleichkommende Sanierung von Gebäuden. Der Bauträger ist auch berechtigt, diese Gebäude zu vermarkten.

Die „organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben“, mit der die Tätigkeit des Bauträgers gewerberechtlich beschrieben ist, ist im Sinne der Gewerbeordnung begrifflich eine andere als die Tätigkeit des Baumeisters, Zimmermeisters, Ziviltechnikers oder Architekten, für deren Tätigkeitsumfang es eigene gesetzliche Regelungen gibt. Bauträger im Sinne des Gesetzes ist also derjenige, der eine Gewerbeberechtigung als Bauträger besitzt, Bauvorhaben abwickelt und nicht Baumeister, Zimmermeister usw. ist, es sei denn, er hätte für diese Gewerbe eine eigene Berechtigung.

Erläutern Sie die Tätigkeiten und Berechtigungen Ihres Lehrbetriebes als Bauträger! Welche besonderen Qualitätsanforderungen werden an Mitarbeiter eines Bauträgers gestellt? Beachten Sie dabei auch ONR 43003!

.....

.....

1.1.2 Wie wird man Bauträger? Ist ein Bauträger auch automatisch Makler oder Verwalter?

Das Bauträgergewerbe ist gem. § 94 Gewerbeordnung ein reglementiertes Gewerbe, das im Gewerbe der Immobilientreuhänder mit den Immobilienmaklern und Immobilienverwaltern zusammengefasst ist.

Es ist mit diesen beiden Gewerben NICHT verbunden, sondern nur zusammengefasst. Die auf das Bauträgergewerbe eingeschränkte Berechtigung zur Ausübung des Gewerbes der Immobilientreuhänder berechtigt den Bauträger NICHT automatisch zur

Ausübung des Gewerbes der Immobilienmakler oder Immobilienverwalter. Wenn ein Bauträger auch diese Gewerbe ausüben will, muss er seine Immobilientreuhänderberechtigung mit der Berechtigung zur Ausübung des Makler- oder Verwaltergewerbes ergänzen. Eine umfassende Gewerbeberechtigung für die Tätigkeit des Immobilientreuhänders OHNE Einschränkungen, schließt aber sämtliche Bereiche des Gewerbes, also die des Maklers, Verwalters und Bauträgers, ein.

1.1.3 Erklären Sie das 5-Säulen-Modell des Bauträgers!

Die Grundpfeiler, auf die das Berufsbild des Bauträgers aufbaut sind:

- die Bauherrenfunktion
- die Drittbindung
- die Treuhandschaft
- die Gesamtverantwortung
- das Konzentrationsprinzip

Erläutern Sie in kurzen Worten diese 5 Funktionen eines Bauträgers! Nehmen Sie dabei Bezug auf Ihren Lehrbetrieb!

.....

.....

1.1.4 Welche Leistungen erbringt ein Bauträger?

Grundsätzlich ergibt sich das Leistungsbild des Bauträgers aus zivilrechtlich abgeschlossenen Verträgen. Es ist also nicht feststehend, sondern wird durch die Art des Bauvorhabens bestimmt und in der Regel jeweils individuell vereinbart.

Es kommt dabei auch darauf an, in welche Funktion der Bauträger gegenüber dem Nutzer auftritt und in welcher Rechtsbeziehung er ihm gegenübersteht. Handelt es sich z. B. um einen Vertrag mit Konsumenten, so ist ganz besonders das Bauträgervertragsgesetz zu beachten.

Durch den Bauträger werden z. B. folgende Tätigkeiten veranlasst bzw. von ihm selbst durchgeführt:

- Grundstücksbeschaffung und Prüfung der Projektvoraussetzungen
- Projektentwicklung und Entwicklung des Bau- und Nutzungskonzeptes und des Finanzierungskonzeptes
- Baureifmachung
- Zusammenstellen und Leiten des Teams der Planer und Bauschaffenden und Gesamtprojektleitung

- Verwertung (Organisation der Vermietung oder des Verkaufs an Konsumenten, Investoren oder Betreiber)

Erläutern Sie die einzelnen Punkte genauer! Welche Tätigkeiten fallen z. B. bei der Grundstücksbeschaffung an, welche Tätigkeiten umfasst die Projektentwicklung, etc.! Nehmen Sie dabei Bezug auf Ihren Lehrbetrieb!

.....

.....

1.1.5 Was versteht man in der Kostenrechnung unter „Kosten“? Was versteht man unter Kostenmanagement?

Aufgabe der Kostenrechnung ist die Erfassung, Verteilung und Zurechnung der Wertesätze (Kosten), die bei der betrieblichen Leistungserstellung entstehen. Kosten sind somit Wertesatz zur Leistungserstellung. In der Bauträgerkalkulation sind unter Kosten alle Aufwendungen für Güter, Lieferungen, Leistungen und Abgaben zu verstehen, die für die Planung und Ausführung von Baumaßnahmen erforderlich sind.

Unter **Kostenmanagement** versteht man die Gesamtheit aller Maßnahmen der Kostenermittlung, der Kostenkontrolle und der Kostensteuerung. Kostenermittlung ist die Vorausberechnung der entstehenden Kosten bzw. die Feststellung der tatsächlich entstandenen Kosten. Die Kostenermittlung erfolgt je nach dem Projektstand in unterschiedlichen Genauigkeiten, d. h. in einem Verfahren der Verdichtung nach Maßgabe der im Projektablauf zunehmenden Genauigkeiten der Unterlagen.

Je nach Projektfortschritt werden daher in den Phasen der Projekterrichtung verschiedene Arten der Kostenermittlung unterschieden:

- Kostenrahmen
- Kostenschätzung
- Kostenberechnung
- Kostenanschlag
- Kostenfeststellung

In der Bauträgerkalkulation spielen u. a. folgende Kosten eine bedeutende Rolle:

- Grundkosten
 - Kaufpreis
 - Ankaufsnebenkosten
 - Maklerprovision
 - Grundnebenkosten
 - Finanzierungskosten

- Errichtungskosten
 - reine Baukosten
 - Architektur
 - Fachplanung
 - Baubetreuung/Management
 - Sonstiges
 - Vermarktung
 - Garantie
 - Finanzierungskosten

1.1.6 Erklären Sie den Unterschied zwischen fixen und variablen Kosten in der Kostenrechnung!

In der Kostenrechnung versteht man unter fixen Kosten jene Kosten, die auch anfallen, wenn nichts produziert wird. Sie immer da und in der Regel konstant. Variable Kosten sind dagegen von der Produktionsmenge abhängig und entstehen nur, wenn produziert wird etc. Diese steigen in der Regel je höher die Produktionsmenge wird.

1.1.7 Was versteht man in der Kostenrechnung unter der Deckungsbeitragsrechnung?

Der Deckungsbeitrag (DB) bezeichnet in der Kosten- und Leistungsrechnung (KLR) die Differenz zwischen den Erlösen und den variablen Kosten. Er gibt an, wie viel ein bestimmtes Produkt zur Deckung der Fixkosten beiträgt und kann beispielsweise dazu genutzt werden, die Absatzmenge, ab der das Unternehmen einen Gewinn erzielt, zu berechnen (Break-Even-Point). Die Deckungsbeitragsrechnung ist also eine Teilkostenrechnung, die im Gegensatz zu der Vollkostenrechnung nicht die kompletten Kosten sondern zunächst nur die variablen Kosten auf die Kostenträger verrechnet.

1.1.8 Was versteht man unter einer Bauträgerkalkulation?

Ein Bauträger kauft z. B. ein Grundstück, lässt es im eigenen Namen und auf eigene Rechnung bebauen, um es anschließend verkaufen oder ggf. vermieten zu können. Bei der Wirtschaftlichkeitsrechnung als Grundlage der Investitionsentscheidung steht vorrangig die kurzfristige Ausrichtung im Vordergrund, weniger der über die gesamte Nutzungsdauer zu erzielende Mieterlös und spätere Verkaufserlös.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung eines Bauobjekts als Immobilie durch den Bauträger wird auch als "Bauträger-Kalkulation" bezeichnet, in der Kostenrechnung auch als "Deckungsbeitragsrechnung" des Bauträgers bezeichnet. Im Mittelpunkt steht die Wirtschaftlichkeitsrechnung. Mit der Bauträgerkalkulation soll festgestellt werden,

ob für das Bauobjekt die Verkaufserlöse oder bei Vermietung die laufenden Mieteinnahmen auch die gesamten Aufwendungen decken, d. h. ob das Projekt rentabel ist bzw. einen Überschuss (eine Rendite) bringt.

Erläutern Sie anhand eines Beispiels aus Ihrem Lehrbetrieb wie z. B. ein Bauträger feststellt, ob das Projekt gewinnbringend am Markt platziert werden kann! Was muss man wissen, um ein Projekt schnell und einfach auf Plausibilität zu prüfen (beachten Sie dabei Gesamtinvestitionskosten und erzielbare Nutzfläche)? Welche Software wird in Ihrem Lehrbetrieb zur Bauträgerkalkulation eingesetzt?

1.2 Themenbereich Gewährleistung

1.2.1 Was versteht man unter Gewährleistung?

Entspricht die Ware oder Dienstleistung nicht dem Vertrag (z. B. Tablet funktioniert nicht), spricht man von einem Mangel und der Käufer kann seine Rechte aus der gesetzlichen Gewährleistung geltend machen. Es handelt sich hier um eine verschuldensunabhängige Haftung, d. h. wer den Mangel verursacht hat, spielt keine Rolle.

Gewährleistung bedeutet, dass ein Unternehmen für die Mängelfreiheit der Ware einzustehen hat. Die Gewährleistung ist gesetzlich im ABGB, VGG und KSchG verankert und kann bei Geschäften, die dem Konsumentenschutzgesetz unterliegen (B2C) nicht ausgeschlossen werden.

Voraussetzung für einen Gewährleistungsfall ist, dass der Mangel bereits bei der Übergabe vorhanden war. Das ist auch der wesentliche Unterschied zur Garantie. Der Mangel muss nicht sofort erkennbar sein – viele Mängel werden erst nach einiger Zeit späte bemerkt (nicht sichtbare Mängel). Sichtbare offenkundige Mängel (z. B. Kratzer am Tablet) müssen sofort beim Kauf beanstandet werden, da es sonst keine Gewährleistung gibt.

Beispiel: Sie kaufen sich ein Tablet. Nach ein paar Wochen möchten Sie mit dem Tablet ein Video aufnehmen. Die Kamera funktioniert nicht. Sie können Gewährleistung geltend machen.

Schildern Sie Gewährleistungsfälle aus der Praxis Ihres Lehrbetriebes. Wie werden solche Fälle geregelt?

.....
.....

1.2.2 Erklären Sie die Gewährleistungsfristen! Was bedeutet Beweislastumkehr?

Die Gewährleistungsfrist beträgt **zwei Jahre** bei beweglichen Sachen (z. B. für Elektrogeräte) und **drei Jahre** für unbewegliche Sachen (z. B. eingebaute Heizung). Das bedeutet, dass man theoretisch zwei bzw. drei Jahre Zeit hat, um Mängel zu reklamieren, der Zum Zeitpunkt der Übergabe bereits vorhanden war.

Bei einem Mangel, der innerhalb eines Jahres nach der Übergabe der Sache hervorkommt, wird vermutet, dass er bereits bei der Übergabe vorgelegen ist.

Innerhalb eines Jahres ab der Übergabe muss also der Unternehmer beweisen, dass die Ware bei der Übergabe keinen Mangel hatte. Nach Ablauf eines Jahres muss der Verbraucher beweisen, dass die Sache schon bei der Übergabe mangelhaft war.

1.2.3 Welche Rechte hat der Käufer beim Kauf einer mangelhaften Ware?

Der Käufer hat neben dem Anspruch auf **Reparatur** (Nachbesserung) von vornherein auch ein Recht auf **Austausch** des mangelhaften Produktes (sofern es für den Verkäufer zumutbar ist). Bei Geschäften zwischen Unternehmern (B2B) kann dem Verkäufer das Wahlrecht eingeräumt werden.

Wenn die Reparatur oder der Austausch nicht möglich sind, so hat der Käufer das Recht auf Preisnachlass oder Vertragsauflösung. Das Recht auf Auflösung des Vertrages steht allerdings nur zu, wenn der Mangel nicht geringfügig ist.

1.2.4 Wie ist die Mängelbehebung in der Bauwirtschaft geregelt?

Durch das Gewährleistungsrechts-Änderungsgesetz wurde (erfreulich für die Bauwirtschaft) das Prinzip der Verbesserung bzw. Mängelbehebung VOR dem Recht auf Preisminderung gesetzlich normiert. Der Unternehmer kann sich aber immer noch auf die Untunlichkeit (untunlich bedeutet unvernünftig, nicht ratsam) der Verbesserung berufen, wenn die dafür normierten Kriterien vorliegen.

Auch wurde – entgegen der früheren Regel, wonach im Bereich des Schadenersatzes den geschädigten Käufer das Recht zustand, sofort die Mängelbehebung durch ein anderes Unternehmen zu veranlassen – normiert, dass auch dann, wenn der Mangel verschuldet herbeigeführt wurde, zunächst nur Verbesserung oder Austausch durch den Unternehmer verlangt werden kann. Erst dann – wenn der Werkunternehmer die Verbesserung nicht bewirken kann oder sie untunlich oder unwirtschaftlich wäre – kann auch aus dem Titel des Schadenersatzes Preisminderung in Geld gefordert werden.

Zu beachten ist, dass der Käufer oder Auftraggeber für einen Mangel, der nach Ablauf von 10 Jahren nach Übergabe aufgetreten ist, beweisen muss, dass der Mangel vom Unternehmer verschuldet herbeigeführt wurde. Tritt der Mangel innerhalb der Zehnjahresfrist auf, so ist es Sache des Unternehmers zu beweisen, dass er den Mangel nicht schulhaft herbeigeführt hat.

1.2.5 Was versteht man unter Garantie?

Im Gegensatz zur Gewährleistung ist die Garantie eine freiwillige Leistung und wird vertraglich im Rahmen einer Garantieerklärung (meist vom Hersteller) zugesichert. Der Garantiegeber verspricht, für Mängel, die während der Garantiezeit auftreten, gemäß Garantieerklärung, einzustehen. Die Garantieerklärung kann allerdings so formuliert werden, dass die Haftung nur auf bestimmte Teile beschränkt wird oder dass Material oder Arbeitskosten ausgeschlossen sind.

Erläutern Sie anhand von Beispielen aus Ihrem Lehrbetrieb die Unterschiede zwischen Gewährleistung und Garantie!

Behandeln Sie bei der Beantwortung u. a. Bereiche wie z. B. Wer haftet? Wofür? Verschulden? Wo geregelt? Zeitpunkt der Schadensentstehung, Verjährungsfristen, etc.

1.2.6 Was versteht man unter einem Haftrücklass?

Der Haftrücklass muss nur beim Erwerb des Eigentums, Wohnungseigentums oder Baurechts, nicht also beim Mietwohnungsbau vereinbart werden. Der 2%ige Haftrücklass berechnet sich vom Gesamtwert des erworbenen Projektes, also auch inkl. USt und zuzüglich derjenigen Beträge, die „*der Erwerber für vom Bauträger angebotene oder vorgegebenen Sonder- oder Zusatzleistung entrichten muss*“ (§ 1 Abs 1 BTVG).

Beim Mietwohnungsbau können die Gewährleistungsansprüche durch den Mieter im Wege der Mietzinsminderung durchgesetzt werden.

1.2.7 Was versteht man unter Produkthaftung?

Die Produkthaftung umfasst Personen- und Sachschäden, die durch Fehler verursacht werden, welche ein in Verkehr gebrachtes Produkt aufweist. Zwischen der Erzeugerin/dem Erzeuger eines Produktes und der geschädigten Person muss keine vertragliche Bindung bestehen, d.h. dass auch außenstehende Dritte – und nicht nur die Käuferin/der Käufer des Produktes – Ansprüche stellen können.

Nach dem Produkthaftungsgesetz kann Schadenersatz dann geltend gemacht werden, wenn

- das Produkt fehlerhaft ist,
- ein Schaden entstanden ist und
- nachweislich ein ursächlicher (kausaler) Zusammenhang zwischen Fehler und entstandenem Schaden besteht.

Schäden am Produkt selbst werden aufgrund des Produkthaftungsgesetzes nicht ersetzt, da für solche Fälle gesetzliche Gewährleistungsansprüche und freiwillige Garantiezusagen vorgesehen sind.

2 Bereich Immobilienmarketing

2.1 Themenbereich Exposé

2.1.1 Was versteht man unter einem Exposé?

Erläutern Sie anhand eines Beispiels aus Ihrem Lehrbetrieb den **Inhalt eines Exposés**. Welche Daten enthält es? Welche Rolle spielen dabei Fotos?

.....

.....

Behandeln Sie bei der Beantwortung der Frage u. a. Bereiche wie z. B. Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Nebenkosten, Zahlungsplan, Energieausweis, etc.

2.1.2 Wie finden Sie einen Käufer/eine Käuferin?

Ihr Unternehmen hat ein Exposé für eine Reihenhausanlage erstellt und auf einer Online-Plattform hochgeladen. Eine Kundin interessiert sich für ein Haus und möchte von Ihnen die weitere Vorgehensweise wissen. Was werden Sie ihr sagen?

.....

.....

Behandeln Sie bei der Beantwortung der Frage u. a. Bereiche wie z. B. Möglichkeiten der Immobilienbewerbung, möglich Interessenten, Vorgehensweise zur Bewerbung des Hauses, etc.

2.1.3 Erklären Sie den Begriff „Marketing“!

Unter Marketing versteht man alle Aktivitäten und Denkweisen, die den Absatz eines Produktes oder einer Dienstleistung auf dem Markt fördern. Der Kunde und die Marktsituation sind immer Mittelpunkt der Überlegungen.

Alle Entscheidungen des Unternehmens haben sich an den Bedürfnissen des Marktes zu orientieren. Das Verhalten und die Bedürfnisse der Kunden werden ständig beobachtet und sind Grundlage aller Entscheidungen.

Marketing ist ohne Analyse und Kenntnis der Marktsituation nicht möglich.

Erläutern Sie welche Rolle Marketing in Ihrem Lehrbetrieb spielt! Welche Rolle spielen in Ihrem Lehrbetrieb Online-Plattformen bei der Bewerbung von Objekten?

.....

.....

2.1.1 Was versteht man unter Objektmarketing?

Erläutern Sie die Möglichkeiten, um Interessenten für die Objekte zu finden, für die der Makler bereits Vermittlungsaufträge hat. **Nehmen Sie dabei Bezug auf Ihren Lehrbetrieb.**

.....

.....

2.1.2 Was versteht man unter Corporate Identity?

Corporate Identity (CI) ist ein unternehmensspezifisches Erscheinungsbild. Es herrscht Übereinstimmung zwischen den Aktivitäten und Denkweisen im Unternehmen und dem gesamten Auftreten in der Öffentlichkeit.

Die Ziele von CI ist die Steigerung der Produktivität und Leistung.

Die Ziele des CI können durch Corporate Design, Corporate Behavior und Corporate Communication erfüllt werden.

Schildern Sie anhand von Beispielen aus Ihrem Lehrbetrieb, welche Rolle Corporate Communication im Objektmarketing Ihres Lehrbetriebes spielt.

.....

.....

2.1.3 Welche Bestandteile hat ein Corporate-Communication-Konzept?

Erläutern Sie die Bestandteile eines Corporate-Communication-Konzeptes. Nehmen Sie dabei Bezug auf Ihren Lehrbetrieb.

.....

.....

2.1.4 Was versteht man unter einem Marketingplan?

Erläutern Sie den Marketingplan Ihres Lehrbetriebes. Welchen Nutzen bringt der Plan im Verkauf dem Makler? Geben Sie **anhand eines Beispiels aus Ihrem Lehrbetrieb** einen Überblick über die Reihenfolge der Vermarktungsaktivitäten eines Objektes.

.....

.....

2.1.5 Welche Aufgaben hat Werbung?

Aufgabe der Werbung ist, Stammkunden zu erhalten und neue Kunden zu gewinnen.

Voraussetzung für eine Erfolgreiche Werbung ist:

- Kreativität
- Exakte Marktkenntnisse
- vorhandenes Budget
- ernsthafte Kontrolle

2.1.6 Welche Fragen müssen in einem Werbekonzept beantwortet werden?

- Wer? Werbender
- Warum? Werbeziel
- Wen? Zielgruppe (Werbesubjekte)
- Womit? Werbeträger, Werbemittel
- Wo? Werbezielgebiet, Streugebiet
- Wie? Auftritt, Gestaltung
- Wann? Zeitpunkt der Werbung

2.1.7 Geben Sie einen Überblick über die Werbemittel und Werbeträger Ihres Lehrbetriebes!

Erläutern Sie anhand von Beispielen aus Ihrem Lehrbetrieb die **Möglichkeiten der Immobilienbewerbung** (Werbemittel und Werbeträger). Welche Rolle spielt Online-Marketing?

.....

.....

Behandeln Sie bei der Beantwortung der Frage u. a. welche Bedeutung Internetportale, Homepage, Zeitungsinserate und Social-Media in Ihrem Lehrbetrieb spielen.

2.1.8 Was versteht man unter Werbesubjekte?

Erläutern Sie anhand von Beispielen aus Ihrem Lehrbetrieb einen Überblick über mögliche Interessenten von Objekten Ihres Lehrbetriebes.

Wer sind Ihre Werbesubjekte?

.....

.....

2.1.9 Was versteht man unter „Sales Promotion“?

Es handelt sich um ein Mittelding zwischen Verkauf und Werbung; es soll alles genutzt werden, um das Produkt an einen Kunden zu bringen.

Folgende Verkaufshilfen sollen genutzt werden:

- Verpackung und Aufmachung
- Geschäftseinrichtung und Dekoration
- Verkostungen und Warenproben
- Displays und Schaufensterwerbung

Erläutern Sie, welche Bedeutung Sales Promotion in Ihrem Lehrbetrieb hat!

.....

.....

2.1.10 Was versteht man unter „Public Relations“?

Public Relations = öffentliche Beziehungen (wörtlich übersetzt)

Es geht darum, allen Personen, mit denen man in irgendeiner Form in Kontakt tritt, zu zeigen, dass man der richtige Partner ist. Es wird Sympathie für ein Unternehmen, den Namen eines Unternehmens, ein Produkt oder eine Leistung geschaffen.

PR-Maßnahmen müssen nicht nur von einzelnen Unternehmen ergriffen werden, sondern können auch von Unternehmensgruppen in Auftrag gegeben werden, z B. „Ihr Tischler macht's persönlich“, „1a Installateur“, ...)

Erläutern Sie die PR-Maßnahmen Ihres Lehrbetriebes!

2.1.11 Was versteht man unter USP?

USP ist die Abkürzung für Unique Selling proposition (= Alleinstellungsmerkmal). So wird im Marketing und im Verkauf ein Leistungsmerkmal bezeichnet, mit dem sich ein Angebot deutlich von den Mitbewerbern abhebt.

Für ein erfolgreiches Immobilienmarketing ist es wichtig, einen USP herauszuarbeiten.

Erläutern Sie anhand Ihres Lehrbetriebes wie dieser aussehen könnte!

2.1.12 Was bedeutet kundenorientiertes Marketing?

Erläutern Sie wie Ihr Lehrbetrieb kundenorientiertes Marketing betreibt!

2.1.13 Was versteht man unter „Sponsoring“?

Wenn mit klassischen Werbemitteln, z. B. Aufdrucken auf Sportbekleidung, versucht wird, das Image eines Unternehmens zu heben, spricht man von Sponsoring.

Erläutern Sie, welche Bedeutung Sponsoring in Ihrem Lehrbetrieb spielt.

.....

.....

2.1.14 Was ist ein Slogan?

Ein Slogan ist ein Werbeschlagwort, das der Einprägung von Begriffen (meist Merkmälern) beim Konsumenten dienen soll. Kürze und Prägnanz sind dabei besonders wichtig; z. B. "Redbull verleiht Flügel".

Hat Ihr Lehrbetrieb einen Slogan?

.....

.....

2.1.15 Was wird im Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb geregelt?

Mit dem Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) sollen sog. aggressive und irreführende Geschäftspraktiken verhindert werden, mit denen sich Unternehmen Vorteile gegenüber den Konkurrenten verschaffen.

Wann eine Vorgehensweise eines Maklers als unlauter gilt, ist im Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb geregelt.

Nennen Sie Beispiele für unlautere Geschäftspraktiken bzw. unlauteres Verhalten in der Immobilienbranche.

.....

.....

2.2 Themenbereich Immobilienbewertung

2.2.1 Wie wird eine Immobilie bewertet?

Eine Immobilie kann durch drei klassische Verfahren

- das Sachwertverfahren,
- das Vergleichswertverfahren und
- das Ertragswertverfahren

bewertet werden.

Beim Vergleichswertverfahren wird die Immobilie mit den Preisen von ähnlichen zum Verkauf stehenden Objekten verglichen.

Das Sachwertverfahren stellt den Wert des Grundstücks und der Immobilie dem eines Neubaus gegenüber.

Beim Ertragswertverfahren wird berechnet, wie hoch der Ertrag z. B. durch das Vermieten sein könnte.

2.2.2 Wofür ist eine Immobilienbewertung notwendig?

Wenn Immobilien und Liegenschaften von einem Sachverständigen bewertet werden und der Verkäufer ein entsprechendes Gutachten vorlegen kann, hat er deutlich bessere Chancen den gewünschten Verkaufspreis durchzusetzen. In Form eines Energieausweises sind Immobiliengutachten heutzutage beim Verkaufen, Vermieten oder Bauen ohnehin Pflicht. Ein Energieausweis für ein Einfamilienhaus muss auch für Förderanträge vorgelegt werden. So kann ein Häuslbauer z. B. nur von der Wohnbauförderung, einer Sanierungsförderung oder einer Energieförderung profitieren, wenn das Haus entsprechend dem Immobiliengutachten als förderungswert erscheint.

2.2.3 Wer darf eine Immobilienbewertung durchführen?

- Immobiliengutachter (registriert und gerichtlich zertifiziert)
- freier Sachverständiger (das Gutachten wird bei Streitigkeiten vor Gericht nicht anerkannt – im Streitfall muss dann oft nochmals ein gerichtlich zugelassener Gutachter bezahlt werden)

2.2.4 Wie erfolgt die Immobilienbewertung durch den Makler?

Wird ein Hauskauf über einen Immobilienmakler abgewickelt, ist die Immobilienbewertung in den Leistungen bereits eingeschlossen. Er bewertet das Haus oder die Wohnung und legt dann gemeinsam mit dem Verkäufer den Preis fest. Käufer können

sich relativ sicher sein, dass sie einen fairen Preis bezahlen. Sollten sie an dem errechneten Wert zweifeln, steht es ihnen frei, einen zweiten Gutachter zu beauftragen. Die Kosten dafür hat unabhängig vom Ergebnis aber der potenzielle Käufer zu tragen.

2.2.5 Wo liegt der Unterschied zwischen Sachverständiger und Gutachter?

Die Bezeichnung „Sachverständiger“ wird von Gerichten und Entscheidungsgremien verwendet. Ein Gutachter übt in diesem Sinne genau dieselbe Tätigkeit aus, nur wird er hauptsächlich von Privatpersonen oder Firmen beauftragt.

Laut Definition handelt es sich bei einem Sachverständigen im Bauwesen um eine unabhängige Person, die durch ihre Ausbildung besondere Fachkenntnisse hat, anhand derer sie den Wert bzw. Zustand einer Immobilie genau einschätzen kann. Ein Gutachter deckt außerdem Mängel auf. Sachverständige oder Gutachter werden in Österreich gerichtlich vereidigt, sie erhalten einen Sachverständigenausweis.

Daneben gibt es noch nichtamtliche Sachverständige und Privatsachverständige, die der Eigentümer selbst beauftragt. Da sie nicht vom Gericht oder vom Amt bestimmt wurden, kann ihr Gutachten nicht zur Grundlage eines Verfahrens gemacht werden. Allerdings wird es als Gegenbeweis akzeptiert.

Nicht jeder Immobilienmanager bzw. Immobilienmakler ist gerichtlich beeideter Sachverständiger.

Doch jeder Immobilienmakler ist Sachverständiger im Sinne der §§ 1299 und 1300 ABGB und haftet daher persönlich für den notwendigen Fleiß und die erforderlichen Fachkenntnisse.

2.2.6 Welche Bewertungsanlässe kennen Sie?

- Anwendungsbereiche im ABGB (Anlage von Mündelgeldern, Berechnung des Pflichtteils, Vermächtnisrecht, Schadloshaltung wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes)
- Ehreht (Verfahren zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens)
- Verlassenschaftsverfahren (Inventarisierung des Nachlasses im Abhandlungsverfahren)
- Exekutionsverfahren
- Enteignungsentschädigungsverfahren (Enteignungsentschädigung nach den verschiedenen Enteignungsgesetzen)
- Anlässe in wirtschaftlichen und privaten Bereichen (Grundlage für die Vereinbarung eines Kaufpreises, Entscheidungshilfe für eine Beteiligung, Ermittlung von Bilanzansätzen)

- Anlässe in Banken und Kreditinstituten (Feststellung des Belehnungswertes, Feststellung von Belehnungsgrenzen, Eintragung einer Hypothek, Anmerkung einer Rangordnung zu beabsichtigten Verpfändung, Hinterlegung einer einverleibungsfähigen Pfandbestellungsurkunde)

Nennen Sie Anlässe für Immobilienbewertung in Ihrem Lehrbetrieb!

.....

.....

2.2.7 Welche Grundlagen und Informationen sind für die „Befundung“ einer Immobilie wesentlich?

Eine Immobilienbewertung besteht aus 2 Teilen:

- Befund und
- Bewertung

Befund: Alle Grundlagen, Wahrnehmungen, objektiv festgestellte Tatsachen und Merkmale

Bewertung: fachkundige Auswertung des Befundes nach objektiven Gesichtspunkten und nachvollziehbar

- Grundbuchsatz
- Auszug aus der digitalen Kadastralmappe
- Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis
- Bauplatzbewilligung bzw. -erklärung
- Baubewilligung
- Behördlich genehmigter Bauplan
- Benützungsbewilligung
- Bauabrechnungen
- Kaufverträge
- Kostenvoranschläge
- Mietverträge (und Abrechnungen)
- Einheitswertbescheid
- Energieausweis

2.2.8 Welche Bedeutung hat der Energieausweis im Mietrecht?

Das neue Energie-Ausweis-Vorlagegesetz (EAVG) aus dem Jahr 2012 regelt, wann die Vorlage eines Energieausweises erforderlich ist, und enthält 3 Neuerungen:

- Informationspflicht über den energietechnischen Zustand des Hauses durch Angabe der Energieausweiswerte in Immobilieninseraten
- Bundesweit einheitliche Festlegung von Schadenersatz und gewährleistungsrechtlichen Folgen der Unterlassung der Energieausweisvorlage,
- Verwaltungsstrafregelung bei Pflichtverstößen

2.2.9 Wer darf einen Energieausweis ausstellen?

- Im Energieausweisgesetz sind Baumeister, Elektrotechniker, Gas-, Sanitär-, Heizungs-, Kälte-, Klima, Lüftungstechniker und Zimmermeister, sowie Ingenieurbüros für Bauphysik, Gebäude- (Installation, Heizungs- und Klimatechnik), Umwelt-, Verfahrenstechnik, Innenarchitekten, Maschinenbauer, der technischen Physik,
- aber auch Rauchfangkehrer (für bestehende Wohngebäude, nicht bei Neubauten und baubewilligungspflichtigen Änderungen von Bauwerken) und Hafner (nur Ein- und Zweifamilienhäusern)
- als auch Ziviltechniker, Architekten, wie Zivilingenieure und -konsulenten berechtigt, einen Energieausweis auszustellen.

2.2.10 Welche Angaben zum Energieausweis müssen im Inserat enthalten sein?

Schon im Immobilieninserat muss über den Energiezustand des Mietobjektes informiert werden. Der Vermieter/Verkäufer kann bei der Angabe zum Energieausweis wählen, ob er den neueren Standard Gesamtenergieeffizienz-Faktor (GEE) oder den Heizwärmebedarf (HWB) angibt.

Einem Vermieter oder Verkäufer eines Objektes steht es frei, ob der vorgelegte Energieausweis die Gesamtenergieeffizienz

- der Wohnung
- der eines vergleichbaren Objektes,
- oder des gesamten Gebäudes

ausweist.

2.2.11 Wann muss der Energieausweis spätestens vorgelegt werden?

Der Energieausweis muss während der Vertragsverhandlungen rechtzeitig vor Vertragserklärungen gezeigt werden. Sobald ein Miet- oder Kaufvertrag abgeschlossen wurde, hat der Vermieter oder Verkäufer zwei Wochen Zeit den Energieausweis oder eine Kopie auszuhändigen.

Wenn keiner vorgelegt wird, droht eine Verwaltungsstrafe (bis € 1.450,00; mehrfaches Verhängen der Strafe ist zulässig) bzw. hat der Käufer/Mieter das Recht einen solchen auf Kosten des Vermieters/Verkäufers erstellen zu lassen.

Der vorgelegte Energieausweis darf höchstens 10 Jahre alt sein!

2.2.12 Bei welchen Ausnahmen ist kein Energieausweis nötig?

- bei Gebäuden, die nur frostfrei gehalten werden, also eigentlich über keine Heizung verfügen,
- bei Wohngebäuden, die nach ihrer Art nur für die Benutzung während eines begrenzten Zeitraums je Kalenderjahr bestimmt sind und deren voraussichtlicher Energiebedarf wegen dieser eingeschränkten Nutzungszeit unter einem Viertel des Energiebedarfs bei ganzjähriger Benützung liegt (Stichwort: Kleingartenhaus, Ferienhaus)
- bei freistehenden Gebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 m²,
- im Verkaufsfall bei Objekten, die auf Grund ihres schlechten Erhaltungszustands objektiv abbruchreif sind. Allerdings muss das im Inserat dann auch so angegeben werden und im Kaufvertrag vereinbart werden, dass das Gebäude binnen 3 Jahren ab Ankauf abgerissen wird.
- bei Gebäuden, die ausschließlich für Gottesdienste und sonstige religiöse Zwecke genutzt werden,
- bei provisorisch errichteten Gebäuden mit einer geplanten Nutzungsdauer von höchstens zwei Jahren,
- bei Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude, bei denen jeweils der überwiegende Anteil der für die Konditionierung des Innenraumklimas erforderlichen Energie durch die im Gebäude entstehende Abwärme aufgebracht wird.

2.2.13 Unterscheiden Sie die Begriffe: Verkehrswert – Kaufpreis – Einheitswert!

Verkehrswert:

Entspricht dem Betrag, der in dem Zeitpunkt,

- auf den sich die Ermittlung bezieht,
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und

- den tatsächlichen Eigenschaften,
- der sonstigen Beschaffenheit und
- der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse,

bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Kaufpreis:

- muss nicht dem Verkehrswert entsprechen,
- liegt zwischen den subjektiven Vorstellungen des Verkäufers und des Käufers

Einheitswert:

- wird aufgrund des Bewertungsgesetzes vom zuständigen Finanzamt ermittelt,
- bildet die Besteuerungsgrundlage vor allem die Grundsteuer,
- bildet die Besteuerungsgrundlage für die Grunderwerbssteuer bei Grundstückserwerben von Todes wegen (z. B. Erbschaft) und durch Schenkungen,
- stimmt nicht mit dem Verkehrswert überein

2.2.14 Erklären Sie den Flächenwidmungsplan und die häufigsten Widmungsarten!

- Inhalt ist grundsätzlich die Festlegung, welche Flächen des Gemeindegebiets als Bauland, als Grünland oder als Verkehrsflächen gewidmet sind,
- ist im jeweiligen Raumordnungsgesetz der 9 Bundesländer geregelt,
- wird durch Verordnung durch den Gemeinderat beschlossen (gleich wie Bauungsplan),
- liegt im Gemeindeamt für jedermann zur Einsicht auf.

2.2.15 Wie wird das Bauland unterschieden?

- Wohngebiete – W
- Dorfgebiete – D
- Kerngebiete – K
- Gemischte Baugebiete – M
- Eingeschränkte gemischte Baugebiete – MB
- Betriebsbaugebiet – B
- Industriegebiet – I
- Das Grünland dient grundsätzlich der Land- und Forstwirtschaft oder wird als Ödland ausgewiesen.

2.2.16 Erklären Sie den Bebauungsplan und seine Inhalte!

- Auf Basis des Flächenwidmungsplanes kann der Gemeinderat einen Bebauungsplan verordnen.
- Für Gebiete, in denen kein Bebauungsplan vorliegt, gelten für die Bebauung die jeweiligen Bauordnungsvorschriften der Bundesländer

Inhalte (beispielsweise):

- die im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungen,
- Fluchtlinien (Baulinien, Straßenfluchtlinien, Baufluchtlinien, etc.)
- Bauweisen (z. B. geschlossen, offene, gekoppelte)
- Bebauungsgrad bzw. Grundflächenzahl (GRZ)
- Bebauungsdichte bzw. Geschossflächenzahl (GFZ) und Baumassenzahl (BMZ)
- Gebäudehöhe (Geschossanzahl, Bauklasse)
- Bestehende und geplante Leitungen und Einrichtungen für Versorgungen und Entsorgung (z. B. Energie, Abwasser)
- Bestehende Bauten und Anlagen

Darüber hinaus kann der Bebauungsplan weitere Festlegungen treffen (z. B. Größe der Bauplätze, äußere Gestalt von Bauten und Anlagen, Zu- und Ausfahrtsverbot, Abstellplätze, Bepflanzung, abzutragende Gebäude und Anlagen etc.)

3 Bereich Vertragsabwicklung

3.1 Themenbereich Kaufanbot

3.1.1 Welche Inhalte hat ein Anbotsformular?

Erläutern Sie die Inhalte eines Anbotsformulars. **Nehmen Sie dabei Bezug auf Ihren Lehrbetrieb!**

.....

.....

3.1.2 Erläutern Sie anhand eines konkreten Beispiels Ihres Lehrbetriebes den Unterschied zwischen Kaufanbot und Kaufvertrag!

.....

.....

3.1.3 Wann soll ein Haus vermietet, wann verkauft werden? Was ist bei der Vermietung von Einfamilienhäusern zu beachten?

.....

.....

3.1.4 Welche Aufgaben übernimmt ein Bauträger bei der Vermietung bzw. beim Verkauf von Häusern?

.....

.....

3.1.5 Was wird im Mietvertrag geregelt?

Behandeln Sie bei der Beantwortung der Frage u. a. Bereiche wie z. B. notwendige gesetzliche Inhalte, Rechte und Pflichten des Vermieters, Rechte und Pflichten des Mieters, befristete und unbefristete Mietverhältnisse, etc.

3.1.6 Wann kann ein Mieter einen Mietvertrag kündigen?

Behandeln Sie bei der Beantwortung der Frage u. a. Bereiche wie z. B. Mietrechtsge-
setz, befristeter Mietvertrag, unbefristeter Mietvertrag, Kautionsrückzahlung, Über-
nahmeprotokoll, Kündigungsfristen, etc.

3.1.7 Wann kann der Vermieter den Mietvertrag kündigen?

Behandeln Sie bei der Beantwortung der Frage u. a. Bereiche wie z. B. Mietrechtsge-
setz, gesetzliche Kündigungsgründe, Kündigungsfristen, etc.

3.1.8 Welche Aufgaben übernimmt der Bauträger bei der Vermietung bzw. beim Verkauf von Wohnungen?

3.1.9 Welche Bedeutung hat eine Bankgarantie?

Für alle Rechtformen des Erwerbes (Miete, Wohnungseigentum oder sonstiges Nutzungsrecht) ist die schuldrechtliche Sicherstellung der Wohnwerberzahlungen in der Regel durch Bankgarantie (oder geeignete Versicherung) vorgesehen.

Garantien sind sog. „Geld-Zurück-Garantien“, mit denen dem Erwerber das Recht eingeräumt wird, von einem bonitätsstarken Dritten (in der Regel einer Bank) Zahlung bzw. Rückzahlung seiner Anzahlung zu erhalten, wenn es zum Abbruch des Bauvorhabens kommt oder sonstige Bedingungen eintreten, die vereinbarungsgemäß gemäß Bauträgervertrag die Fälligkeit der Garantie herbeiführen.

Erläutern Sie die Bedeutung und den Einsatzbereich der Bankgarantie in Ihrem Lehrbetrieb!

.....

.....

3.1.10 Erklären Sie anhand eines konkreten Beispiels (z. B. Gasthaus) den Unterschied zwischen Miete und Pacht?

.....

.....

3.1.11 Wie erfolgt die Kündigung bei einer Pacht? Wie lange ist die Kündigungsfrist bei einem Pachtvertrag?

.....

.....

3.1.12 Welche Vertragstypen gem. Bauträgervertrags-ÖNORM kennen Sie?

Aufzählung nicht vollständig!

- Kaufvertrag/Wohnungseigentums-Vertrag
- Mietvertrag (genossenschaftliche Nutzung) mit und ohne Kaufoption
- Auftrag und Werkvertrag
- Baurechtsvertrag
- Gesellschaftsvertrag (ABGB)
- Pachtvertrag
- Teilenutzungsvertrag (Time-Sharing)
- Mietkauf und Leasing
- sonstige (gemischte) Verträge

Die Vertragspartner des Bauträgervertrages sind:

- der Bauträger
- allfällige Vertragspartner in wirtschaftlicher Einheit zum Bauträger
- der Erwerber

Erläutern Sie die Mindestinhalte für den Bauträgervertrag im Sinne der ÖNORM und die Beschreibung des Vertragsgegenstandes! Welche Rolle spielen dabei Grundbuchsdaten, Widmung, Planunterlagen, etc.?

.....

.....

3.1.13 Was versteht man unter einem Mietkauf?

Unter dem Begriff des Mietkaufs werden Vereinbarungen verstanden, in denen Elemente eines Mietvertrages und eines Kaufvertrages miteinander kombiniert werden. Das eigentliche Vertragsziel ist von vornherein auf einen späteren Eigentumserwerb des Mietkäufers gerichtet.

Erläutern Sie die Vor- und Nachteile eines Mietkaufes. Nehmen Sie dabei ev. Bezug auf Ihren Lehrbetrieb.

.....

.....

3.1.14 Welche Art von Gebrauchsüberlassungsverträge kennen Sie?

Zur Gruppe der Gebrauchsüberlassungsverträge zählen:

- die Leihen,
- das Darlehen,
- der Bestandsvertrag
 - Miete
 - Pacht
- der Baurechtsvertrag,
- der Leasingvertrag

Erläutern Sie welche Gebrauchsüberlassungsverträge in Ihrem Lehrbetrieb eine Rolle spielen!

.....

.....

3.1.15 Welche Leasingarten kennen Sie?

In der Praxis haben sich mehrere Formen des Leasingvertrages entwickelt.

Man unterscheidet zwischen:

- Operatingleasing
- Finanzierungsleasing
- Sale-und-lease-back-Vereinbarung
- Cross-border-Leasing

Erläutern Sie die einzelnen Leasingarten. Nehmen Sie ev. Bezug auf in Ihren Lehrbetrieb!

.....

.....

3.1.16 Was versteht man unter einem Baurechtsvertrag?

Erläutern Sie den Baurechtsvertrag und wie das Baurecht begründet wird. Nehmen Sie ev. Bezug auf in Ihren Lehrbetrieb!

.....

.....

3.1.17 Welche Arten von Dienstleistungsverträgen kennen Sie?

Bei Dienstleistungsverträge unterscheidet man:

- den Werkvertrag,
- den Dienstvertrag,
- den Auftrag und
- den Verwahrungsvertrag.

Besondere Formen des Werkvertrages sind:

- der Bauleistungsvertrag,
- der Generalplaner,
- der General- und Totalunternehmervertrag.

Erläutern Sie kurz die einzelnen Arten von Dienstleistungsverträgen. Nehmen Sie ev. Bezug auf in Ihren Lehrbetrieb!

.....

.....

3.1.18 Was versteht man unter einem Bauträgervertrag?

Für Bauträgerleistungen gibt es keine standardisierten oder gesetzlich geregelten Vertragswerke. Bei Verträgen mit Konsumenten gibt jedoch die ÖNORM B 2120 zum Bauträgervertragsgesetz (BTVG) Empfehlungen für den Mindestinhalt von Bauträgerverträgen. Es ist jedoch sinnvoll, diese Mindestanforderungen für den Bauträgervertrag zu beachten, da sie im Streitfall für die Interpretation des Vertragswillens bzw. als Grundlage für die übliche Nutzererwartung eine wesentlich Interpretationshilfe bieten.

Erläutern Sie die Bedeutung von Bauträgerverträgen in Ihrem Lehrbetrieb!

.....

.....

3.2 Themenbereich Grundbuch

3.2.1 Welche Aufgabe hat das Grundbuch?

Das Grundbuch als öffentliches Register hat die Aufgabe, die Rechtsverhältnisse an den im Staatsgebiet der Republik Österreich gelegenen Liegenschaften ersichtlich zu machen.

Im Grundbuch sind daher alle Liegenschaften verzeichnet, die im privatrechtlichen Rechtsverkehr stehen.

Das Grundbuch hat die Aufgabe, über alle ein Grundstück betreffenden Rechtsverhältnisse zuverlässig Auskunft zu geben. Es ist ein von den Bezirksgerichten geführtes öffentliches Register, in das Grundstücke und die an ihnen bestehenden dinglichen Rechte (d.h. gegenüber Dritten wirksam) eingetragen werden.

3.2.2 Was ist der Grenzkataster?

Um richtige und vollständige Eintragungen im Grundbuch gewährleisten zu können, bedarf es der Vermessung von Grund und Boden und der anschließenden Erfassung der sich daraus ergebenden Grundstücksgrenzen in einem Kataster.

- Der Grenzkataster besteht aus
- dem technischen Operat,
- dem Grundstücksverzeichnis und
- dem Adressregister

Das technische **Operat** umfasst das sog. Koordinatenverzeichnis, das sind die technischen Daten zur Lagebestimmung der Festpunkte und Grenzen der Grundstücke, die technischen Unterlagen für die Ersichtlichmachungen, die Katastralmappe, welche die Grundstücke zeichnerisch darstellt, sowie das sog. Geschäftsregister, welches die Trennstücke und all für die Geschäftsfälle relevanten Urkunden, geordnet nach Geschäftsfallnummer, enthält.

Das **Grundstückverzeichnis** enthält für jedes Grundstück die Grundstücksnummer, die Benützungsart (z. B. Baufläche, Wald, landwirtschaftlich genutzt, Gewässer), das Ausmaß der Fläche des Grundstücks sowie der einzelnen Benützungsabschnitte, sonstige Daten zur leichteren Kenntlichmachung (z. B. die grundbürgerliche Einlagezahl, Name der/des Eigentümer/s) und Eintragungen über Änderungen der Katasterdaten (z. B. Grenzänderungen durch Grundbuchsbeschlüsse).

Das **Adressregister** enthält alle geocodierten (= raumbezogenen) Adressen von Grundstücken und Gebäuden, die vor der örtlich zuständigen Gemeinde vergeben wurden. Darunter fallen etwa die Bezeichnung der Gemeinde und der Ortschaft, die

Bezeichnung der angrenzenden Straße, die Orientierungsnummer (z. B. Hausnummer), die Katastralgemeinde und die Grundstücksummer/n, die Koordinaten im System der der Landevermessung, die PLZ, sonstige Bezeichnungen, die die Auffindung erleichtern (z. B. Hofnamen, Vulgonamen), die Eignung für Wohnzwecke sowie der Adresscode.

Seit der Umstellung von Kataster und Grundbuch auf automationsunterstützte Datenverarbeitung, sind die jeweiligen Daten in der gemeinsamen Grundstücksdatenbank verknüpft.

Welche Bedeutung haben das Grundbuch bzw. der Grenzkataster in Ihrem Lehrbetrieb? Wie wissen Sie, ob ein Grundstück schon im Grenzkataster eingetragen ist?

.....

.....

3.2.3 Wie ist das Grundbuch aufgebaut?

Die Bestandteile des Grundbuchs sind:

- das Hauptbuch
- die Urkundensammlung
- die Katastralmappe
- die Hilfsverzeichnisse

Dem Hauptbuch ist die sog. Aufschrift vorangestellt.

3.2.4 Welche Daten können Sie der Aufschrift entnehmen?

Der Aufschrift ist Folgendes zu entnehmen:

- der Gerichtssprengel
- die Katastralgemeinde (KG),
- die Einlagezahl (EZ),
- das Datum der Grundbuchsabfrage,
- die letzte Tagebuchzahl,
- Hinweis auf die Umschreibung auf die Grundstücksdatenbank-neu,
- evtl. vorhandene Plombe,
- evtl. Bezeichnung der Liegenschaft (Hausname, Vulgoname),
- evtl. Hinweis auf besondere Rechtliche Umstände, z. B. Wohnungseigentum, Baurecht, Kellereinlage, agrarische Liegenschaft, öffentliches Gut,

- evtl. Hinweis darauf, ob die Abschrift die gesamte Liegenschaft oder nur Teile davon wiedergibt,
- evtl. Hinweis darauf, ob die Liegenschaft materiell geteilt ist (Stockwerkseigentum) oder ein geschlossener Hof vorliegt.

3.2.5 Aus welchen Teilen besteht das Hauptbuch?

Im Hauptbuch werden alle Grundbuchkörper und ihre Änderungen sowie die sich darauf beziehenden dinglichen Rechte und ihre Änderungen eingetragen.

Das Hauptbuch besteht aus:

- dem Gutbestandsblatt (A-Blatt),
 - A1-Blatt
 - A2-Blatt
- dem Eigentumsblatt (B-Blatt) und
- dem Lastenblatt (C-Blatt)

3.2.6 Aus welchen Teilen besteht das Gutbestandsblatt und was beinhaltet es?

Das Gutbestandblatt besteht aus:

- dem A1-Blatt und
- dem A2-Blatt

Im **A1-Blatt** sind alle zu dieser Einlage gehörenden Grundstücke – sortiert nach ihren Grundstücksnummern – eingetragen. Neben den Grundstücken sind auch eventuell vorhandene andere Bestandteile (z. B. Baurechte oder Keller) vermerkt.

- GST-NR (Grundstücksnummer)
- „G“ (Indikator, dass das Grundstück im Grenzkataster eingetragen ist)
- BA (Benützungsart, z. B. Baufläche, Wald, ...)
- „*“ (Stern bedeutet, dass die Fläche dieses Grundstücks aufgrund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet und in Planurkunden dokumentiert wurde)
- „.58“ (eine Gst-Nr. mit einem Punkt vor der Zahl bezeichnet eine Bauflächengrundstück)
- Fläche
- Gst-Adresse (Adresse des Grundstückes – nicht Wohnadresse des Eigentümers)

Im **A2-Blatt** sind die mit dem Eigentumsrecht am Grundstückskörper oder an einem Teil des Grundbuchkörpers verbundenen dinglichen Recht eingetragen, weiters sind dort privatrechtliche Umstände (z. B. das Bestehen eines Superädifikats) angemerkt.

- alle Änderungen im Umfang des Grundbuchkörpers,
- Rechte/Dienstbarkeiten in herrschender Stellung, die mit der Liegenschaft verbunden sind,
- Maschineneigentum,
- Superädifikate (Bauwerk, das auf fremdem Grund und Boden errichtet wurde, sich also nicht im Besitz des Grundeigentümers befindet)
- Abtretung der Hauptmietzinse,
- Enteignungsverfahren,
- öffentlich-rechtliche Beschränkungen, Lasten und Verbindlichkeiten (z. B. nach der Bauordnung),
- Aufforderungsverfahren
- der Verwalter einer Liegenschaft nach dem WEG,
- bestimmte Anmerkungen (z. B. Naturschutz, Naturdenkmal, Sicherheitszone, Gefährdungsbereiche),
- Mitgliedschaft einer Agrargemeinschaft

3.2.7 Was beinhaltet das B-Blatt?

Das B-Blatt ist das **Eigentumsblatt**. Im B-Blatt sind das Eigentumsrecht sowie die Beschränkungen (z. B. Vorkaufsrecht, Belastungs- und Veräußerungsverbot) ersichtlich, denen der Eigentümer hinsichtlich dieses Rechts unterworfen ist. Beschränkungen, die den Grundbuchkörper betreffen, sind hingegen im C-Blatt zu finden.

- Name es/der Liegenschaftseigentümer/s,
- Größe des Anteils bei Miteigentum (Quote),
- Geburtsdatum, Wohnadresse, evtl. akademischer Grad bei natürlichen Personen,
- Sitz, Firmenbuchnummer bzw. Vereinsregisterzahl bei juristischen Personen,
- Erwerbstitel des Liegenschaftseigentümers, z. B. Kaufvertrag vom ...,
- Ersichtlichmachung von Verfügungsbeschränkungen (z. B. Minderjährigkeit, Wohnungseigentum, Insolvenz, Gütergemeinschaft, Sachwalterschaft, Nacherbschaft),
- Vormerkung sowie Rechtfertigung des Eigentumsrechts,
- öffentliches Gut ist als solches ersichtlich zu machen.

3.2.8 Was beinhaltet das C-Blatt?

Im **Lastenblatt** (C-Blatt) sind alle einen Grundbuchkörper belastenden dinglichen Rechte sowie an den eingetragenen Rechten erworbene Rechte (z. B. Afterpfandrecht) und die den Grundbuchkörper betreffenden Beschränkungen (z. B. Dienstbarkeiten) sowie auf Rechtsgeschäft beruhenden, einverleibungsfähigen Verfügungsbeschränkungen (z. B. Belastungs- und Veräußerungsverbot) eingetragen.

Die im C-Blatt eingetragenen Verfügungsbeschränkungen sind stets auch im B-Blatt ersichtlich zu machen, dies soll dem Auskunftssuchenden die Einsichtnahme erleichtern.

Solche die Liegenschaft belastenden Rechte bzw. Verfügungsbeschränkungen sind z. B.:

- Pfandrechte (vertraglich oder exekutiv),
- Dienstbarkeiten in dienender Stellung,
- Reallisten,
- Ausgedinge,
- Wiederkaufsrechte,
- Vorkaufsrechte,
- Bestandsrechte,
- Baurechte,
- Belastungs- und Veräußerungsverbote,
- Anmerkungen von Benützungsregelungen,
- Anmerkung von Zwangsverwaltungen.

3.2.9 Was beinhaltet die Urkundensammlung? Ist diese öffentlich?

Die Urkundensammlung besteht aus den Urkunden (in beglaubigter Abschrift, selten in Urschrift, mittlerweile fast ausschließlich in elektronischer Form), aufgrund derer ein Eintrag ins Grundbuch vorgenommen wird.

Die Urkundensammlung ist ebenso wie das Hauptbuch öffentlich.

3.2.10 Was beinhalten die Hilfsverzeichnisse?

Die Hilfsverzeichnisse (Grundstücksverzeichnis, Anschriftenverzeichnis, Personenverzeichnis, Gruppenverzeichnis) dienen der Bestimmung jener Eintragungen (z. B. Name des Liegenschaftseigentümers, Grundstücksnummer, Einlagezahl), die benötigt werden, um eine Grundbuchseinlage auffinden zu können.

Um Informationen aus den Hilfsverzeichnissen zu erlangen, muss zumindest eine der nachfolgenden Angaben bekannt sein:

- der Name des Eigentümers,
- die Grundstücksnummer oder
- die Adresse des gesuchten Grundstücks.

3.2.11 Wie erfolgt eine Eintragung ins Grundbuch?

Die grundbürgerliche Eintragungsarten sind

- die Einverleibung,
- die Vormerkung und
- die Anmerkung

Im Grundbuch werden die Eintragungsarten – mit Ausnahme der Vormerkung – nicht ausdrücklich angeführt; der rechtliche Unterschied zwischen den Eintragungsarten existiert aber trotzdem. In den Grundbuchsbeschlüssen und -anträgen ist jedoch die Art der Eintragung zu nennen.

Einverleibung: ist der unbedingt Rechtserwerb oder die unbedingte Löschung, der/die den Erwerb, die Übertragung, die Beschränkung oder die Erlösung bücherlicher Rechte bewirkt.

Vormerkung: ist der bedingte Rechtserwerb oder die bedingte Löschung, der/die den Erwerb, die Übertragung, die Beschränkung oder die Erlösung bücherlicher Rechte bewirkt

Anmerkung: dienen

- a) der Ersichtlichmachung von persönlichen Verhältnissen (sie haben keine rechtserzeugende Wirkung – z. B. Anmerkung der Minderjährigkeit) oder
- b) können bestimmte Rechtswirkungen begründen, zumeist mit Auswirkungen auf den Rang (z. B. Anmerkung der Rangordnung, Anmerkung des Rangvorbehalts, Streitanmerkung, ...)

3.2.12 Erläutern Sie den Verfahrensablauf bei der Eintragung ins Grundbuch!

Die verfahrenseinleitende Handlung ist grundsätzlich das Einbringen eines **Grundbuchantrags** (auch Grundbuchsgesuch genannt). Grundbuchsgesuche können schriftlich oder elektronisch erfolgen.

Elektronisch eingebrachte Grundbuchsanträge werden in der ERV-Software erfasst, geprüft und anschließend an eine Übermittlungsstelle gesandt. Diese leitet die ERV-Anträge – nach einer formalen Prüfung – an das Bundesrechenzentrum weiter. Dort wird die Einbringung mit einem exakten Zeitstempel (Tag, Monat, Jahr, Stunde, Minute, Sekunde und Hundertstelsekunde des Einlangens) vermerkt und dann an das zuständige Grundbuchsgericht versandt.

Der für das Einlangen einer elektronischen Eingabe beim Grundbuchsgericht maßgebliche Zeitpunkt ist der Zeitpunkt, in dem die Daten der Eingabe zur Gänze beim Gericht eingelangt sind.

Jeder bei Gericht eingelangte **Papierantrag** muss in der Einlaufstelle des zuständigen Bezirksgerichts mit dem Eingangsvermerk versehen werden, dabei sind wiederum der Tag, das Monat, das Jahr und in Grundbuchssachen auch die Stunde und Minute des Einlangens zu vermerken; der Sachbearbeiter in der Einlaufstelle hat sich dazu einen passenden Zeitstempel bei der Zentralstelle abzuholen.

Der maßgebliche Zeitpunkt ist bei Papieranträgen das Einlangen des Antrags in der Einlaufstelle.

ERV-Anträge werden vom Bundesrechenzentrum automatisch als Grundbuchsakt angelegt, alle eingebrachten Anträge erscheinen in der Einlaufliste des Grundbuchsgerichts mit dem jeweiligen Zeitpunkt, außerdem wird im Hauptbuch eine Plombe gesetzt und allfällige Urkunden aus den Archiven werden angeschlossen.

Papieranträge werden von der Einlaufstelle an die zuständige Grundbuchsabteilung weitergeleitet. Urkunden können entweder im Original vorgelegt werden oder ebenfalls aus dem Archiv abgeholt werden. Der Fachdienst der Grundbuchsabteilung erfasst die relevanten Daten und trägt diese in die Einlaufliste ein. Dadurch sind alle eingebrachten Anträge chronologisch sortiert und können entsprechend abgearbeitet werden.

Bevor der Rechtspfleger (bzw. **Richter**) über den Grundbuchsantrag **entscheidet** und diese Entscheidung vollzieht, hat er den Antrag samt den Beilagen einer **Prüfung** zu unterziehen.

Nach der Prüfung des Grundbuchgesuchs samt Beilagen durch den Rechtspfleger (bzw. Richter) hat dieser über den Antrag zu entscheiden. Die Entscheidung hat ohne Einvernahme der Parteien und ohne Zwischenerledigung zu erfolgen.

Über Grundbuchsanträge wird mittels eines **Beschlusses** entscheiden. Die Entscheidung des Grundbuchgerichts kann eine rein **Stattgabe** oder **Abweisung**, aber auch eine Kombination (teilweise Stattgabe bzw. teilweise Abweisung) sein.

3.2.13 Wer kann Einsicht ins Grundbuch nehmen?

Das Grundbuch ist öffentlich, d. h., jedermann kann ohne Angabe von Gründen (gebührenpflichtig) in das Grundbuch (Hauptbuch, Urkundensammlung, Verzeichnis der gelöschten Eintragungen, Hilfsverzeichnisse, nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten auch in die Kastralmappe) Einsicht nehmen. Mit der Umstellung auf ADV ist eine österreichweite Einsichtnahme ermöglicht worden.

Die Grundbuchsabschrift ist grundsätzlich wie folgt aufgebaut:

- **Aufschrift**
 - Kopf (Katastralgemeinde, Grundbuch, Einlagezahl, zuständiges Gericht)
 - Hinweise (auf besondere Abschrift, Abfragedatum)
 - Aufschrift ieS (Tagebuchzahl, Plombe, Wohnungseigentum, Baurecht, öffentliches Gut etc.)
- **Hauptbuch**
 - A1-Blatt (Nummer, Grenzkataster, Benützungsart, Fläche, Adresse, etc.)
 - A2-Blatt (Änderungen am Grundbuchkörper, öffentlich-rechtliche Belastungen, etc.)
 - B-Blatt (Eigentümer, Miteigentümer, Anteile, etc.)
 - C-Blatt (Belastungen, z. B. Dienstbarkeiten, Pfandrechte, etc.)
 - Hinweise/Ende (Ausgabestelle, Gebührenpflicht, Sicherheitscode, etc.)

Jeder Immobilientreuhänder ist verpflichtet, einen aktuellen Grundbuchauszug vorzulegen. Das Grundbuch gehört bei jeder Vermittlungstätigkeit zur Pflichtlektüre des Maklers. Ein Grundbuchauszug gehört in jeden Vermittlungsakt.

Erläutern Sie Ihre Aufgaben im Lehrbetrieb im Zusammenhang mit Grundbucheingaben und Grundbuchsabfragen.

.....

.....

3.3 Themenbereich Berechnungen

3.3.1 Was zählt bei einer Immobilie zur Nutzfläche?

Im Wohnrecht und Mietrechtsgesetz MRG ist genau geregelt, was zur Nutzfläche einer Wohnung gehört. Keller und Garagen sind keine Wohnfläche. Terrassen und Balkone können mit 25 Prozent bzw. bei besonders guten Lagen mit 50 Prozent dazuzählen. Auch Wintergärten dürfen nicht einbezogen werden, obwohl sie häufig als Wohnraum genutzt werden. Erst wenn sie beheizt sind, können 50 Prozent davon bei der Miete geltend gemacht werden.

Die Wohnnutzfläche ist also jene Fläche, die als Grundlage für die Nutzwerte, die Berechnung der Miete (des Nutzungsentgelts) usw. ermittelt wird. Sie ist wichtiger Bestandteil des Miet-/ Nutzungs-/ Eigentumsvertrages. Gemeinsamt genutzte Flächen (z.B. Mitbenützung Gang-WC, gemeinsam genutzte Vorräume usw.) zählen nicht zur Nutzfläche, da eine alleinige Nutzungsmöglichkeit gegeben sein muss.

§ 17 MRG definiert die Nutzfläche wie folgt:

- Gesamte Bodenfläche (inkl. Loggia, begehbarer Räume durch Zwischendecken, Flächen unterhalb von Treppen)

Nicht zur Nutzfläche zählen:

- Wandstärken und Durchbrechnungen im Verlauf der Wände
- (offene) Balkone
- Terrassen
- Gartenflächen oder sonstige mitgemietete Grundflächen im Hof
- Keller- und Dachbodenräume, sofern sie nicht Wohn- oder Geschäftszwecken geeignet sind
- Treppen

3.3.2 Wie erfolgt die Umsatzsteuerverrechnung bei Liegenschaftsübergang?

Der Grundstücksumsatz ist unecht steuerbefreit, ein Vorsteueranspruch ist nicht gegeben (§ 12 Abs. 3 Z 1 UStG 1994).

Wenn der Käufer des Gebäudes oder Gebäudeteils Unternehmer im Sinne des UStG ist, kann er den Bauträger ersuchen, den Grundstücksumsatz USt-pflichtig zu behandeln. Da in diesem Fall für den Bauträger der VSt-Abzug aus den Errichtungskosten, Verwaltungskosten etc. möglich ist, ist der Nettokaufpreis für den Erwerber entsprechend zu reduzieren.

Die Möglichkeit der USt-Verrechnung besteht nicht nur bei Neubauten, sondern auch bei Altgebäuden.

3.3.3 Wie hoch ist die Vergebührungsrate von Mietverträgen?

- Vergebührungsrate des Mietvertrages 1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. USt) höchstens das 18fache des Jahreswertes, bei
- unbestimmter Vertragsdauer 1 % des dreifachen Jahresbruttomietzinses.

Die Vergebührungsätze gelten in erster Linie nur mehr für gewerbliche Mietverträge und gesondert vermietete Parkplätze, da seit November 2017 Wohnungen von der Vergebührungsrate befreit sind.

3.3.4 Welches Ziel und welchen Inhalt hat das HeizKG?

- Sparsamerer Umgang mit Wärmeenergie
- Aufteilung von Heiz- und WW-Kosten
- Abrechnung von Heiz- und WW-Kosten
- Pflichten des Wärmeabgebers
- Pflichten der Wärmeabnehmer

3.3.5 Was ist die Voraussetzung für das Heizkostenabrechnungsgesetz und wozu dient es?

- Voraussetzung für die Anwendbarkeit: mind. 4 Nutzungsobjekte mit Verbrauchsmessung
- Zweck: es regelt die Aufteilung von Heizkosten und Wärmewasserkosten

3.3.6 Für welche Arten von Wohngesetzen gilt das Heizkostengesetz?

Das HeizKG ist für MRG, WEG, WGG, ABGB und etc. anzuwenden, gilt also losgelöst von allen Rechtsformen des Wohnens

3.3.7 Was versteht man unter Wärme im HeizKG?

Unter Wärme versteht man die Energie zur Raumbeheizung sowie zur Warmwasserbereitung

3.3.8 Was versteht man unter gemeinsame Wärmeversorgungsanlage?

Darunter versteht man eine Einrichtung, die für ein oder mehrere Gebäude einer oder mehrerer abgeschlossener wirtschaftlicher Einheit, von denen zumindest eine mindestens vier Nutzungsobjekte umfassen muss, Wärme erzeugt und bereitstellt.

3.3.9 Was versteht man unter Wärmeabgeber?

Denjenigen, der ein mit Wärme versorgtes Nutzungsobjekt im Sinne der Z. 5 entweder

- A) eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage im eigenen Namen betreibt und Wärme unmittelbar an die Wärmeabnehmer weitergibt oder
- B) Wärme vom Erzeuger übernimmt und im eigenen Namen an die Wärmeabnehmer weitergibt

3.3.10 Was versteht man unter Wärmeabnehmer?

Denjenigen, der ein mit Wärme versorgtes Nutzungsobjekt im Sinne der Z. 5 entweder

- A) Als Eigentümer oder Fruchtnießer des Gebäudes selbst
- B) Als einer, der sein Benützungsrecht am Nutzungsobjekt unmittelbar vom Eigentümer oder Fruchtnießer des Gebäudes ableitet, oder
- C) Als Wohnungseigentümer nutzt

3.3.11 Was versteht man unter Nutzungsobjekt?

Die mit Wärme versorgt oder sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten einschließlich solcher, die der allgemeinen Benützung dienen, oder jener, deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht (wie Hausbesorgerwohnungen, Hobbyraum und Sauna).

3.3.12 Wie sind die Heizkosten aufzuteilen?

Sind die gesamten Wärmekosten des Gebäudes zuerst einmal entsprechend dem jeweiligen Wärmeverbrauch zwischen Heizung einerseits und Warmwasser andererseits zu trennen.

Die Verbrauchsanteile von Heizung und Warmwasser sind getrennt zu erfassen; entweder durch Messgeräte oder durch Ermittlung nach einem dem Stand der Technik entsprechendem Verfahren.

Wenn dies nicht möglich ist, so wird vom Gesetz ein Anteil der Heizkosten von 70 % du der Warmwasserkosten von 30 % angenommen.

Eine abweichende einstimmige Vereinbarung ist zulässig, der Anteil muss jedoch dabei zwischen 60 % und 80 % betragen.

3.3.13 Wozu dient der EVB (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag)?

Dieser wird zur Finanzierung der

- Erhaltung und Brauchbarmachung (§ 14a WGG) einschließlich der Bauverwaltungskosten und Kosten der Bauüberwachung
- Verbesserung (§ 14b WGG)
- Investablösen (§ 20 Abs 5 WGG)
- Kapitalkosten von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (Eigen- und Fremdkapital)
- Beiträge zur Rücklage gem. § 31 WEG in „Mischobjekten“ (§ 14d Abs 1a WGG)
- Kosten des Energieausweises (§ 14d Abs 1a WGG)

verwendet.

Die Höhe richtet sich nach dem Gebäudealter und beträgt zwischen € 0,51 und € 2,06 pro m² und Monat.

3.3.14 Welche Grundsätze verfolgt das WGG?

Die drei wesentlichen Grundsätze des WGG sind:

- Geschäftskreisbeschränkung
- Kostendeckungsprinzip
- Vermögensbindungsprinzip

Erläutern Sie die Grundsätze des WGG genauer!

3.3.15 Welchen Zweck verfolgt die gemeinnützige Wohnwirtschaft? Was bedeutet leistbares Wohnen?

Erläutern Sie den Sinn und Zweck der gemeinnützigen Wohnwirtschaft im Sinne von „leistbarem Wohnen“!

.....

.....

3.3.16 Welche Rechtsform kann eine GBV haben?

Eine GBV kann in der Rechtsform

- einer Genossenschaft
- einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder
- Aktiengesellschaft

organisiert sein.

Erläutern Sie wie sich das gemeinnützige Wohnungswesen in Österreich entwickelt hat!

.....

.....

Behandeln Sie bei der Beantwortung der Fragen Bereiche wie z. B. Genossenschaftsbewegung, Werkwohnbau, öffentlicher Wohnbau, Wohnbauförderung, etc.

3.4 Themenbereich Übergabe- und Schlüsselprotokoll

3.4.1 Welche Protokolle erstellt ein Bauträger?

Erläutern Sie anhand von Beispielen aus Ihrem Lehrbetrieb welche Protokolle in der betrieblichen Tätigkeit eines Bauträgers eine wichtige Rolle spielen!

.....

.....

3.4.2 Was enthält ein Baubesprechungsprotokoll?

Ein gutes Baubesprechungsprotokoll ist für die Dokumentation aller Absprachen, Termine und Vereinbarungen auf der Baustelle unerlässlich.

Erläutern Sie anhand eines Beispiels aus Ihrem Lehrbetrieb, warum ein Baubesprechungsprotokoll wichtig ist. Welche Daten enthält es?

.....

.....

3.4.3 Was enthält ein Übergabeprotokoll?

Bei der Übergabe der Wohnung sollte immer ein Übergabeprotokoll angefertigt werden, welches sowohl Käufer und Verkäufer unterschreiben. Bei der Erstellung gehen Käufer und Verkäufer Raum für Raum ab.

Erläutern Sie anhand eines Beispiels aus Ihrem Lehrbetrieb die Funktion und die Inhalte eines Übergabeprotokolls für eine Wohnung.

.....

.....

3.4.4 Wer erstellt das Übergabeprotokoll?

Es gibt keine gesetzliche Verpflichtung, bei einem Hauskauf oder Wohnungskauf ein Übergabeprotokoll zu verfassen. Ebenso wenig ist geregelt, wer es anfertigt. Grundsätzlich unterscheidet sich das Übergabeprotokoll für ein Haus nicht von dem einer Wohnung, es ist jedoch ausführlicher. Bei schlüsselfertigen Häusern entspricht die

Abnahme dem Übergabeprotokoll. In der Abnahmebegehung werden Mängel festgehalten, die der Bauträger noch zu beheben hat.

Erläutern Sie anhand eines Beispiels aus Ihrem Lehrbetrieb die Funktion und die Inhalte eines Übergabeprotokolls für ein Haus. Wo ist die Abnahme bzw. das Abnahmeprotokoll geregelt?

.....

.....

3.4.5 Wie soll die Schlüsselverwaltung erfolgen?

Schlüssel sind ein typisches Element des Sicherheitsbedürfnisses des Menschen und deren Verlust zerstört Vertrauen. Ebenso ist eine genaue Verwaltung notwendig. Es muss immer lückenlos nachverfolgt werden können, wer welchen Schüssel wann hatte.

Ein versperrbarer Schlüsselkasten ist für die Sammlung und Verwaltung zu empfehlen. Die Verwaltung sollte pro Objekt mit Datenblättern erfolgen und anführen, welche Schlüssel übergeben wurden (Übergabeprotokoll vom Abgeber, falls dies nicht im Vermittlungsvertrag festgehalten wurde), wann sie zur Verwaltung aufgenommen wurden und wie sie wann entnommen und wieder zurückgegeben hat. Entnahmen und Rückgaben werden mit Unterschrift bestätigt. Dem Übergabeprotokoll des Abgebers kann auch ein Foto oder ein Scan der übergebenen Schlüssel angeschlossen werden.

Erläutern Sie, warum es sinnvoll ist, die Schlüssel im Schlüsselkasten nicht vollständig mit der Adresse und der Top-Nummer zu beschriften! Nehmen Sie dabei Bezug auf Ihren Lehrbetrieb!

.....

.....

Inhaltsverzeichnis

1	Bereich Bautätigkeit.....	2
1.1	Themenbereich Bauträgerkalkulation	2
1.1.1	Was ist ein Bauträger?.....	2
1.1.2	Wie wird man Bauträger? Ist ein Bauträger auch automatisch Makler oder Verwalter?	2
1.1.3	Erklären Sie das 5-Säulen-Modell des Bauträgers!.....	3
1.1.4	Welche Leistungen erbringt ein Bauträger?.....	3
1.1.5	Was versteht man in der Kostenrechnung unter „Kosten“? Was versteht man unter Kostenmanagement?.....	4
1.1.6	Erklären Sie den Unterschied zwischen fixen und variablen Kosten in der Kostenrechnung!	5
1.1.7	Was versteht man in der Kostenrechnung unter der Deckungsbeitragsrechnung?	5
1.1.8	Was versteht man unter einer Bauträgerkalkulation?.....	5
1.2	Themenbereich Gewährleistung	7
1.2.1	Was versteht man unter Gewährleistung?.....	7
1.2.2	Erklären Sie die Gewährleistungsfristen! Was bedeutet Beweislastumkehr? ...	7
1.2.3	Welche Rechte hat der Käufer beim Kauf einer mangelhaften Ware?	8
1.2.4	Wie ist die Mängelbehebung in der Bauwirtschaft geregelt?	8
1.2.5	Was versteht man unter Garantie?	8
1.2.6	Was versteht man unter einem Haftrücklass?	9
1.2.7	Was versteht man unter Produkthaftung?.....	9
2	Bereich Immobilienmarketing	10
2.1	Themenbereich Exposé	10
2.1.1	Was versteht man unter einem Exposé?.....	10
2.1.2	Wie finden Sie einen Käufer/eine Käuferin?	10
2.1.3	Erklären Sie den Begriff „Marketing“!	10
2.1.1	Was versteht man unter Objektmarketing?.....	11
2.1.2	Was versteht man unter Corporate Identity?	11
2.1.3	Welche Bestandteile hat ein Corporate-Communication-Konzept?	12
2.1.4	Was versteht man unter einem Marketingplan?	12
2.1.5	Welche Aufgaben hat Werbung?	12

2.1.6	Welche Fragen müssen in einem Werbekonzept beantwortet werden?	12
2.1.7	Geben Sie einen Überblick über die Werbemittel und Werbeträger Ihres Lehrbetriebes!	13
2.1.8	Was versteht man unter Werbesubjekte?	13
2.1.9	Was versteht man unter „Sales Promotion“?	13
2.1.10	Was versteht man unter „Public Relations“?	14
2.1.11	Was versteht man unter USP?.....	14
2.1.12	Was bedeutet kundenorientiertes Marketing?.....	14
2.1.13	Was versteht man unter „Sponsoring“?.....	15
2.1.14	Was ist ein Slogan?	15
2.1.15	Was wird im Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb geregelt?.....	15
2.2	Themenbereich Immobilienbewertung.....	16
2.2.1	Wie wird eine Immobilie bewertet?.....	16
2.2.2	Wofür ist eine Immobilienbewertung notwendig?	16
2.2.3	Wer darf eine Immobilienbewertung durchführen?.....	16
2.2.4	Wie erfolgt die Immobilienbewertung durch den Makler?	16
2.2.5	Wo liegt der Unterschied zwischen Sachverständiger und Gutachter?.....	17
2.2.6	Welche Bewertungsanlässe kennen Sie?	17
2.2.7	Welche Grundlagen und Informationen sind für die „Befundung“ einer Immobilie wesentlich?.....	18
2.2.8	Welche Bedeutung hat der Energieausweis im Mietrecht?.....	19
2.2.9	Wer darf einen Energieausweis ausstellen?.....	19
2.2.10	Welche Angaben zum Energieausweis müssen im Inserat enthalten sein?	19
2.2.11	Wann muss der Energieausweis spätestens vorgelegt werden?	20
2.2.12	Bei welchen Ausnahmen ist kein Energieausweis nötig?	20
2.2.13	Unterscheiden Sie die Begriffe: Verkehrswert – Kaufpreis – Einheitswert!	20
2.2.14	Erklären Sie den Flächenwidmungsplan und die häufigsten Widmungsarten! 21	21
2.2.15	Wie wird das Bauland unterschieden?	21
2.2.16	Erklären Sie den Bebauungsplan und seine Inhalte!	22
3	Bereich Vertragsabwicklung.....	23
3.1	Themenbereich Kaufanbot.....	23
3.1.1	Welche Inhalte hat ein Anbotsformular?	23

3.1.2	Erläutern Sie anhand eines konkreten Beispiels Ihres Lehrbetriebes den Unterschied zwischen Kaufanbot und Kaufvertrag!.....	23
3.1.3	Wann soll ein Haus vermietet, wann verkauft werden? Was ist bei der Vermietung von Einfamilienhäusern zu beachten?	23
3.1.4	Welche Aufgaben übernimmt ein Bauträger bei der Vermietung bzw. beim Verkauf von Häusern?	23
3.1.5	Was wird im Mietvertrag geregelt?.....	24
3.1.6	Wann kann ein Mieter einen Mietvertrag kündigen?	24
3.1.7	Wann kann der Vermieter den Mietvertrag kündigen?	24
3.1.8	Welche Aufgaben übernimmt der Bauträger bei der Vermietung bzw. beim Verkauf von Wohnungen?	24
3.1.9	Welche Bedeutung hat eine Bankgarantie?	25
3.1.10	Erklären Sie anhand einer konkreten Beispiele (z. B. Gasthaus) den Unterschied zwischen Miete und Pacht?	25
3.1.11	Wie erfolgt die Kündigung bei einer Pacht? Wie lange ist die Kündigungsfrist bei einem Pachtvertrag?.....	25
3.1.12	Welche Vertragstypen gem. Bauträgervertrags-ÖNORM kennen Sie?.....	26
3.1.13	Was versteht man unter einem Mietkauf?	26
3.1.14	Welche Art von Gebrauchsüberlassungsverträge kennen Sie?	27
3.1.15	Welche Leasingarten kennen Sie?	27
3.1.16	Was versteht man unter einem Baurechtsvertrag?	27
3.1.17	Welche Arten von Dienstleistungsverträgen kennen Sie?	28
3.1.18	Was versteht man unter einem Bauträgervertrag?	28
3.2	Themenbereich Grundbuch.....	29
3.2.1	Welche Aufgabe hat das Grundbuch?	29
3.2.2	Was ist der Grenzkataster?.....	29
3.2.3	Wie ist das Grundbuch aufgebaut?	30
3.2.4	Welche Daten können Sie der Aufschrift entnehmen?.....	30
3.2.5	Aus welchen Teilen besteht das Hauptbuch?	31
3.2.6	Aus welchen Teilen besteht das Gutbestandsblatt und was beinhaltet es?....	31
3.2.7	Was beinhaltet das B-Blatt?	32
3.2.8	Was beinhaltet das C-Blatt?	33
3.2.9	Was beinhaltet die Urkundensammlung? Ist diese öffentlich?	33
3.2.10	Was beinhalten die Hilfsverzeichnisse?	33

3.2.11	Wie erfolgt eine Eintragung ins Grundbuch?	34
3.2.12	Erläutern Sie den Verfahrensablauf bei der Eintragung ins Grundbuch!.....	35
3.2.13	Wer kann Einsicht ins Grundbuch nehmen?	36
3.3	Themenbereich Berechnungen.....	37
3.3.1	Was zählt bei einer Immobilie zur Nutzfläche?.....	37
3.3.2	Wie erfolgt die Umsatzsteuerverrechnung bei Liegenschaftsübergang?	37
3.3.3	Wie hoch ist die Vergebühr von Mietverträgen?.....	38
3.3.4	Welches Ziel und welchen Inhalt hat das HeizKG?.....	38
3.3.5	Was ist die Voraussetzung für das Heizkostenabrechnungsgesetz und wozu dient es?.....	38
3.3.6	Für welche Arten von Wohngesetzen gilt das Heizkostengesetz?.....	38
3.3.7	Was versteht man unter Wärme im HeizKG?.....	38
3.3.8	Was versteht man unter gemeinsame Wärmeversorgungsanlage?	39
3.3.9	Was versteht man unter Wärmeabgeber?.....	39
3.3.10	Was versteht man unter Wärmeabnehmer?	39
3.3.11	Was versteht man unter Nutzungsobjekt?.....	39
3.3.12	Wie sind die Heizkosten aufzuteilen?.....	39
3.3.13	Wozu dient der EVB (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag)?.....	40
3.3.14	Welche Grundsätze verfolgt das WGG?	40
3.3.15	Welchen Zweck verfolgt die gemeinnützige Wohnwirtschaft? Was bedeutet leistbares Wohnen?	41
3.3.16	Welche Rechtsform kann eine GBV haben?	41
3.4	Themenbereich Übergabe- und Schlüsselprotokoll	42
3.4.1	Welche Protokolle erstellt ein Bauträger?	42
3.4.2	Was enthält ein Baubesprechungsprotokoll?	42
3.4.3	Was enthält ein Übergabeprotokoll?	42
3.4.4	Wer erstellt das Übergabeprotokoll?	42
3.4.5	Wie soll die Schlüsselverwaltung erfolgen?	43