

# Kursbuch

Vorbereitungskurs auf die  
Befähigungsprüfung für Bauträger  
in Wien

eduard  
eLearning

# Copyright

Copyright © 2023 by eduard eLearning GmbH.

Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil dieses Buches darf ohne schriftliche Genehmigung des Verlags in irgendeiner Form reproduziert oder übertragen werden, sei es elektronisch, mechanisch, durch Fotokopieren, Aufnahmen oder auf andere Weise.

Dieses Buch dient nur zu Informationszwecken. Obwohl der Autor und Verlag alle Anstrengungen unternommen haben, um sicherzustellen, dass die Informationen in diesem Buch zum Zeitpunkt der Veröffentlichung korrekt sind, übernehmen weder Autor noch Verlag irgendeine Haftung für Fehler, Auslassungen oder entgegengesetzte Interpretation der in diesem Buch dargestellten Themen.

Dieses Buch soll nur als allgemeiner Leitfaden dienen und nicht als Beratung in rechtlichen oder finanziellen Fragen verwendet werden. Leser sollten sich immer an einen qualifizierten Experten wenden, bevor sie wichtige Entscheidungen treffen.

**2. Auflage: März 2024**

## Herausgeber

eduard eLearning GmbH  
Merangasse 12  
8010 Graz  
Österreich

Website: <https://eduard.at>

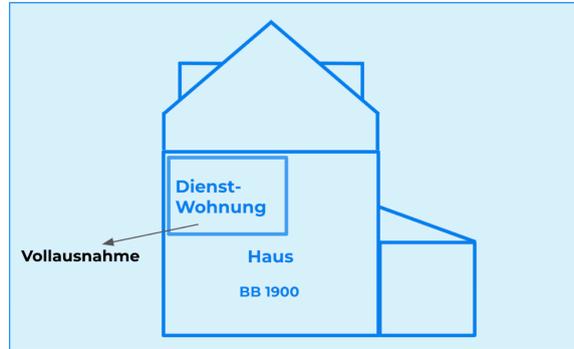
Email: [hallo@eduard.at](mailto:hallo@eduard.at)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Bestandrecht</b>	<b>3</b>
<b>2. Mietrechtsgesetz - MRG</b>	<b>9</b>
<b>3. Wohnungseigentumsgesetz - WEG</b>	<b>46</b>
<b>4. Gesellschaftsrecht</b>	<b>73</b>
<b>5. Vertragsrecht</b>	<b>83</b>
<b>6. Zivilrecht</b>	<b>95</b>
<b>7. Gewerberecht</b>	<b>102</b>
<b>8. Arbeitsrecht</b>	<b>112</b>
<b>9. Grundbuch</b>	<b>117</b>
<b>10. DSGVO</b>	<b>144</b>
<b>11. Buchhaltung</b>	<b>146</b>
<b>12. Steuerrecht &amp; Gebühren</b>	<b>149</b>
<b>13. Finanzierung &amp; Geldwäsche</b>	<b>187</b>
<b>14. Immobilien Marketing</b>	<b>196</b>
<b>15. Energieausweis-Vorlage-Gesetz</b>	<b>200</b>
<b>16. Grundverkehrsrecht</b>	<b>202</b>
<b>17. Meldegesetz</b>	<b>204</b>
<b>18. Bauträgervertragsgesetz - BTVG</b>	<b>206</b>
<b>19. Immobilienbewertung</b>	<b>209</b>
<b>20. Bauordnung und Bautechnik</b>	<b>218</b>

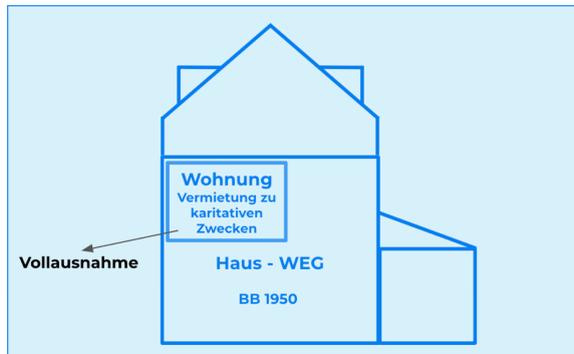
○ **Dienstwohnung in einem Haus im Alleineigentum / BB 1900**

- Dienstwohnung → Dienst-, Natural oder Werkwohnungen → **Vollausnahme**



○ **Wohnung in einem Haus im Wohnungseigentum / BB 1950 / Vermietet von Caritas**

- Hauptgebäude (Wohnungseigentum) → Baubewilligung NACH 08.05.1945 → grds. TAW
- **ABER:** Vermietung von karitativen oder humanitären Organisationen zu **karitativen oder humanitären Zwecken** → **Vollausnahme**



○ **Geschäftsfläche in einem Gewerbepark / BB 2005**

- Geschäftsfläche → Mietgegenstände in Wirtschaftspark → **TAW**

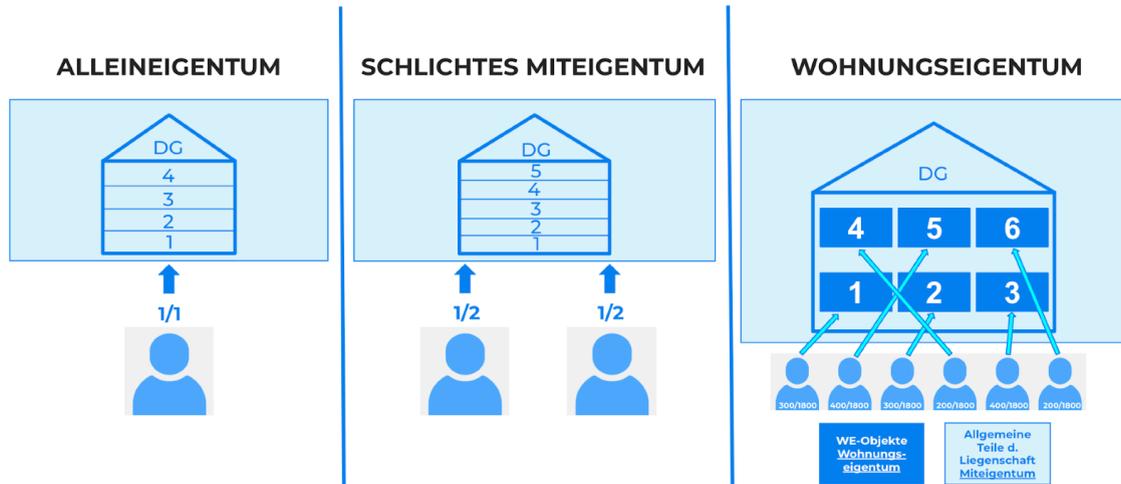


○ **KFZ-Stellplatz separat zur Wohnung gemietet**

- KFZ-Stellplatz → Miete von Flächen → ABGB - **Kein Anwendungsbereich** des MRG
- Nicht mit Wohn- oder Geschäftsraum mitgemietet



• Vergleich der Eigentumsformen



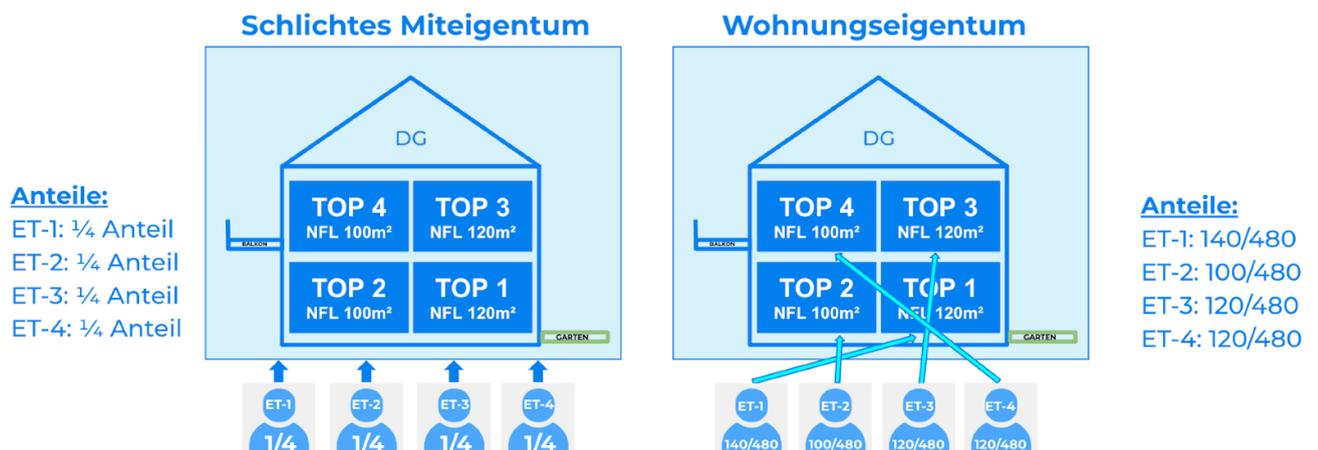
Unterschiede zwischen schlichtem Miteigentum und Wohnungseigentum

• Schlichtes Miteigentum

- o Der (**schlichte**) **Miteigentümer** hat grundsätzlich **kein** **ausschließliches Nutzungs- und Verfügungsrecht**
  - Jeder Miteigentümer ist zur Benützung der gemeinsamen Sache berechtigt, sofern hierdurch keine faktische Beeinträchtigung der weiteren Miteigentümer erfolgt
- o Der (**schlichte**) **Miteigentümer** ist **im Ausmaß der ausgewiesenen Anteile** an der Liegenschaft beteiligt
- o Es kann eine **einvernehmliche Benützungsvereinbarung** abgeschlossen werden
  - Diese ist aber grundsätzlich auflösbar
- o Es besteht die jederzeitige Möglichkeit einer **Teilungsklage**

• Wohnungseigentum

- o Der **Wohnungseigentümer** hat hinsichtlich des ihm zugeordneten Wohnungseigentumsobjektes ein **ausschließliches Nutzungs- und Verfügungsrecht**
- o Der **Wohnungseigentümer** ist **im Ausmaß der Miteigentumsanteile** an der Liegenschaft beteiligt
- o Es erfolgt eine klare Zuordnung der einzelnen WE-Objekte
  - Grundsätzlich untrenn- bzw. unteilbar
- o Eine **Teilungsklage** ist **nicht möglich**



## Die GmbH und Ihre Merkmale

- **GmbH = Gesellschaft mit beschränkter Haftung**
  - GmbH = Juristische Person
  - GmbH = Kapitalgesellschaft
- **Stammkapital**
  - Mindestens € 10.000.- (seit 01.01.2024)
    - Bei der Gründung ist die Hälfte in Bar einzuzahlen
    - € 5.000.- in bar
  - Bank bestätigt die Einzahlung mittels § 10-Bestätigung (GmbH-Gesetz)
- **Geschäftsanteile**
  - Richten sich nach dem Anteil am Stammkapital des Gesellschafters
- **Gesellschafter**
  - Auch mit nur einem Gesellschafter möglich (anders als bei OG, KG)
  - Gesellschafter können natürliche oder juristische Personen sein
- **Gründung**
  - Gesellschaftsvertrag verpflichtend in Notariatsaktform
  - Ein-Personen-GmbH benötigt eine Errichtungserklärung
  - Bestellung der Geschäftsführer
    - Im Gesellschaftsvertrag oder separat mittels Beschluss
  - Muster(firma)zeichnung der Geschäftsführer
  - Bestätigung der Einzahlung des Stammkapitals
  - Firmenbuchanmeldung
  - **GmbH entsteht durch Eintragung ins Firmenbuch**
- **Haftung**
  - **Gesellschaft** haftet mit dem gesamten **Gesellschaftsvermögen**
  - **Gesellschafter** haften mit dem **Stammkapital** (beschränkte Haftung)
- **Trennungsprinzip**
  - Gesellschafter und Gesellschaft sind voneinander zu trennen
  - Für Verbindlichkeiten der GmbH haftet nur das Gesellschaftsvermögen
    - **Nicht** die Gesellschafter persönlich
  - Trennung von Privatvermögen und Gesellschaftsvermögen
- **Organe**
  - Die GmbH besteht aus folgenden Organen:
    - **Geschäftsführer** (verpflichtend)
    - **Generalversammlung** (verpflichtend)
    - Aufsichtsrat (nur unter bestimmten Voraussetzungen oder freiwillig)
    - Abschlussprüfer (nur unter bestimmten Voraussetzungen oder freiwillig)
- **Vertretung**
  - **Geschäftsführer** (Organ)
  - Bestellung erfolgt durch die Gesellschafter
  - Ist im Firmenbuch ersichtlich
- **Geschäftsführer**
  - Bestellungsakt notwendig
    - Gesellschafterbeschluss (einfache Mehrheit), Gesellschaftsvertrag oder Gericht
  - Anmeldung zum Firmenbuch – deklarative Wirkung
    - Nachweis durch Beglaubigung
  - Beendigung durch
    - Abberufung durch Gesellschafterbeschluss
    - Gericht (bei wichtigem Grund)
    - Rücktritt (14 Tage-Frist außer bei wichtigem Grund)
    - Anmeldung zum Firmenbuch – deklarative Wirkung
  - Wichtigste Pflichten:
    - Sorgfaltspflichten
    - Firmenbuchpflichten
    - Berichtspflichten
    - Pflicht zur Führung eines Rechnungswesens und internen Kontrollsystem

- Im Grundbuch werden Grundstücke die im Grenzkataster eingetragen sind im A1-Blatt wie folgt gekennzeichnet:

```

***** A1 *****
GST-NR  G  BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
424/16  G  GST-Fläche        (*  1608)  Änderung in Vorbereitung
          Bauf.(10)          300
          Gärten(10)         1099
          Sonst(10)          209  Karl-Heinrich-Waggerl-Gasse 2

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

```

- In der digitalen Katastralmappe (DKM) werden Grundstücke die im Grenzkataster eingetragen sind mit einer unterbrochenen Unterstreichung gekennzeichnet:



## Der Grundsteuerkataster

- **Grundsteuerkataster = Naturgrenzen**
  - **Nicht rechtsverbindlich**
    - Wichtige Unterscheidung zu Grenzkataster = **Ersitzung ist möglich**
- **Wird je Katastralgemeinde angelegt**
- **Dient der Veranschaulichung der Lage der Liegenschaften**
- **Enthält:**
  - Benützungsarten
  - Flächenausmaß
  - Sonstige Angaben zur leichteren Kenntlichmachung der Grundstücke

## Die Katastralgemeinde

- **Katastralgemeinde = KG**
  - Namen und eine 5-stellige Nummer
- **Jener geografische Teil der im Kataster bzw. Grenzkataster mit einem eigenen Namen bezeichnet werden (KG)**
  - Meist Teil einer politischen Gemeinde
- **Es gibt keine Norm für die Größe einer Katastralgemeinde**
- **Wien ist in 89 Katastralgemeinden unterteilt**

• **Bestandteile der Grundbuchseinlage**

- Grundbuchseinlage (GB-Einlage) = Grundbuchauszug (GB-Auszug)
- Bestandteile einer GB-Einlage:
  - **Kopf**
    - KG, EZ, BG
  - **Aufschrift**
    - TZ, Plombe, Hinweise
  - **Gutsbestandsblatt (A-Blatt)**
    - A1-Blatt
    - A2-Blatt
  - **Eigentumsblatt (B-Blatt)**
    - Eigentümer, Eigentumsbeschränkungen, -verhältnisse, Titelerkunde
  - **Lastenblatt (C-Blatt)**
    - Sämtliche Belastungen der Liegenschaft

• **Beispiel: Grundbuchseinlage**

REPUBLIC ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

---

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 68111 Gleisdorf EINLAGEZAHL 465  
 BEZIRKSGERICHT Weiz

Kopf

Letzte TZ 4061/2022  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

Aufschrift

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.32/2	GST-Fläche	*	176
	Bauf.(10)	71	
	Gärten(10)	105	Gartengasse 24

Legende:  
 \*: Fläche rechnerisch ermittelt  
 Baufl.(10): Bauflächen (Gebäude)  
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

A1-Blatt  
Gutsbestandsblatt

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 1408/1961 Grunddienstbarkeit  
 Mitbenützung des Leitbrunnens und der Waschküche  
 Gehen, Fahren zum Zwecke des Wasserholens und der  
 Waschküchenbenützung an Gst .32/1 für Gst .32/2

2 a 3298/1992 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an Gst 411/2  
 für Gst .32/2

A2-Blatt  
Gutsbestandsblatt

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

4 ANTEIL: 1/1  
 zweiraum Immobilien GmbH (FN 570373i)  
 ADR: Merangasse 12, Graz 8010  
 a 4060/2022 IM RANG 3279/2022 Kaufvertrag 2022-05-27 Eigentumsrecht

B-Blatt  
Eigentumsblatt

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

4 a 3298/1992  
 WOHNUNGSRECHT  
 gem. Pkt. "III." Übergabevertrag 1992-07-22 für  
 Franziska Flechl, geb. 1923-01-14

8 a 3298/1992  
 DIENSTBARKEIT  
 des Gehrechtes über Gst .32/2  
 gem. Pkt. "XII." Übergabevertrag 1992-07-22 für  
 Gst .32/1

9 a 4061/2022 Pfandurkunde 2022-06-22  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.102.500,--  
 für Raiffeisenbank Straß-Spielfeld eGen  
 (FN 66776a)

b 4061/2022 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 11 KG 68111 Gleisdorf C-LNR 12  
 EZ 465 KG 68111 Gleisdorf C-LNR 9

C-Blatt  
Lastenblatt

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
 Vor dem 01.07.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Gleisdorf.

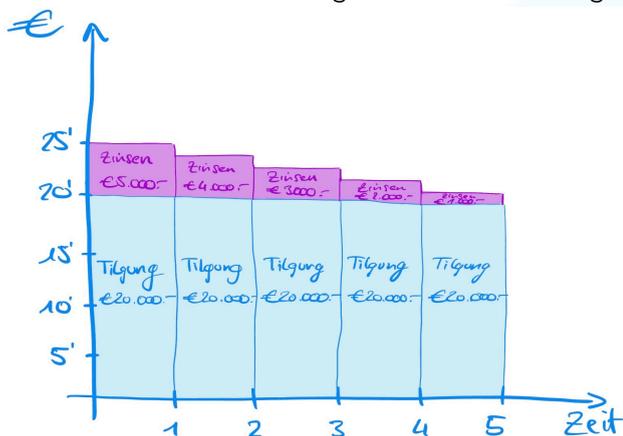
- **Festbetragshypothek**
  - "Fester"-Betrag und einmalig ausnutzbar
  - In der Praxis die häufigste Form

## Arten von Krediten

- **Tilgungsdarlehen (Kapitalrate)**
- **Annuitätendarlehen (Pauschalrate)**
- **Fälligkeitsdarlehen (Endfälliger Kredit)**
- **Kredit mit tilgungsfreier Zeit**
- **Kredit mit dynamischer Rückzahlung**
- **Ballon-Kredit**

## Tilgungsdarlehen (Kapitalrate)

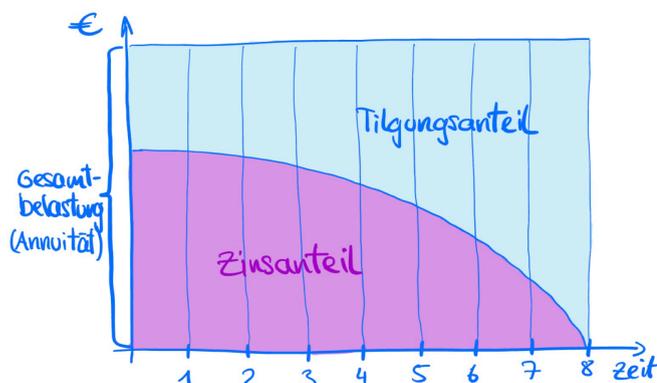
- **Bei Tilgungsdarlehen wird ein fester Tilgungsbetrag vereinbart**
  - Zinsen reduzieren sich über die Laufzeit und Rate reduziert sich mit fortgeschrittener Tilgung
- **Kapital & Zinsen werden getrennt verrechnet**
- **Regelfall: Kapital wird monatlich verrechnet / Zinsen werden quartalsweise verrechnet**
  - Gleichbleibender Tilgungsanteil
  - Zinsen werden getrennt verrechnet
  - Die Belastungen sind daher anfangs höher und sinken mit fortlaufender Tilgung



Kredit € 100.000.- / Zinssatz 5% / Laufzeit 5 Jahre				
Jahr	Restschuld	Zins	Tilgung	Jährliche Rate (Zins + Tilgung)
1	€ 100.000.-	€ 5.000.-	€ 20.000.-	€ 25.000.-
2	€ 80.000.-	€ 4.000.-	€ 20.000.-	€ 24.000.-
3	€ 60.000.-	€ 3.000.-	€ 20.000.-	€ 23.000.-
4	€ 40.000.-	€ 2.000.-	€ 20.000.-	€ 22.000.-
5	€ 20.000.-	€ 1.000.-	€ 20.000.-	€ 21.000.-
SUMME		€ 15.000.-	€ 100.000.-	€ 115.000.-

## Annuitätendarlehen (Pauschalrate)

- Tilgungsdarlehen mit **konstanten** Rückzahlungsbeträgen (Annuitäten)
- **Annuität = Rückzahlungsbetrag (Tilgung + Zinsen)**
  - Fixer Zinssatz = Höhe der Raten ist über die Laufzeit **gleichbleibend**
  - Variabler Zinssatz = Rate kann aufgrund der Schwankungen des Zinssatzes **variieren**
- **Zins- & Tilgungsanteil in einer Rate**
  - Zins- & Tilgungshöhe **variieren**



## Notwendige Informationen für eine Liegenschaftsbewertung

- **Vor-Ort-Begehung**
  - Mit einer kundigen Person (Eigentümer, Hausmeister, etc.)
  - Besichtigung der gesamten Liegenschaft
  - Bestandsaufnahme und Fotodokumentation
- **Rechtsverhältnisse und verwaltungsrechtliche Unterlagen**
  - Grundbuchauszug
  - Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis
  - Auszug aus der digitalen Katastralmappe
  - Prüfen sämtlicher Rechtsverhältnisse
  - Kaufverträge
  - Bestandsverhältnisse / Mieterlisten, Mietverträge, Mietabrechnungen
  - Dienstbarkeiten, Lasten, etc.
  - Pläne (behördlich genehmigter Bauplan)
  - Bauplatzerklärung bzw. Bauplatzbewilligung
  - Baubewilligung / Benützungsbewilligung / Fertigstellungsanzeige
  - Teilungsplan
  - Leibrentenverträge
  - Energieausweis
- **Wertbeeinflussende Faktoren**
  - Lage (Makrolage, Mikrolage)
  - Flächenwidmung
  - Bebauungsbestimmungen
  - Bebauungsdichte
  - Bebaubarkeit
  - Zufahrt
  - Infrastruktur
  - Lärmimmissionen
- **Sonstige Umstände**
  - Verdachtsflächenkataster / HORA / Altlastenatlas

## Bewertungsverfahren

- **Zulässige Wertermittlungsverfahren**
  - Verfahren die dem **Stand der Wissenschaft** entsprechen
  - Demonstrative Auflistung:
    - **Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)**
    - **Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)**
    - **Sachwertverfahren (§ 6 LBG)**



- Bei voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Entwurfes ist eine **Umweltprüfung** erforderlich
- Der Entwurf ist dem **Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung** vorzulegen
- **Entwurf, Gutachten** (Fachbeirat) und (falls vorhanden) der **Umweltbericht** werden öffentlich aufgelegt
  - Interessierte können Einsicht nehmen & Stellungnahme abgeben
  - Änderungswünsche werden (sofern möglich) eingearbeitet
- Der **Gemeinderat der Stadt Wien** beschließt den neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Durch **Kundmachung** wird der Plan **rechtswirksam**
- **Wann wird ein bestehender Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan geändert?**
  - Aus eigener **Initiative der Behörden**
    - z.B. aufgrund Bevölkerungsentwicklung
  - Auf **Anfrage durch Grundstückseigentümer**
    - Falls eine Anfrage nach Prüfung der Behörde gerechtfertigt ist

## Flächenwidmungsverfahren - Ablauf

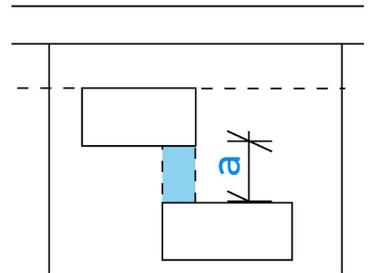
- **Erarbeitung Stadtentwicklungsplan – STEP (alle 10 Jahre)**
  - Der STEP legt die langfristigen Ziele und Perspektiven der Stadtentwicklung fest
- **Erarbeitung Flächenwidmungsplan**
  - Der Flächenwidmungsplan wandelt diese Zielsetzungen in rechtsverbindliche Vorgaben um
  - Der Flächenwidmungsplan wird als Verordnung vom Gemeinderat beschlossen
- **Öffentliche Auflage Flächenwidmungsplan (6 Wochen)**
  - In der öffentlichen Auflage können Einwendungen eingebracht werden
- **Beschluss des Flächenwidmungsplanes durch den Gemeinderat**
  - Nach Klärung aller Einwendungen
  - 2/3 Mehrheit des Gemeinderats notwendig

## Bausperre nach Wiener Bauordnung

- Rechtsgrundlage: **§ 8 BO für Wien**
- Eine Bausperre kann für folgende **Stadtgebiete** bestehen:
  - **Die nicht vom Bebauungsplan erfasst sind**
    - **Bausperre nach § 8 Abs 1**
      - **Dunkelrot** hinterlegt
      - Bausperre gilt bis für die nicht erfassten Stadtgebiete ein Bebauungsplan in Kraft tritt
      - Zeitlich **unbegrenzte** Bausperre
  - Für die der **Bebauungsplan geändert** werden soll
    - **Bausperre nach § 8 Abs 2**
      - Ohne neuen Entwurf
      - **Schwarz** schraffiert
      - Zeitlich **begrenzte** Bausperre
      - Bausperre tritt – sofern sie nicht früher aufgehoben wird – nach **3 Jahren** außer Kraft
    - **Bausperre nach § 8 Abs 6**
      - Mit neuem Entwurf über Flächenwidmungs- oder des Bebauungsplanes
      - **Blau** schraffiert
      - Zeitlich **begrenzte** Bausperre
      - Bausperre tritt **spätestens 7 Monate** nach Kundmachung des neuen Bebauungsplanes außer Kraft
- **Zeitlich begrenzte Bausperren** werden im **Amtsblatt der Stadt Wien** veröffentlicht



- **g - geschlossene Bauweise**
  - Gebäude müssen bis zur Fluchtlinie errichtet werden
  - Gebäude müssen von der einen Bauplatzgrenze bis zur anderen reichen
  
- **ACHTUNG: Bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück**
  - Bei folgenden Bauweisen möglich:
    - o                   offen
    - gk                 gekuppelt
    - ogk                offen oder gekuppelt
    - gr                 Gruppenbauweise
  - Werden auf einem Bauplatz **zwei oder mehrere Gebäude** errichtet, müssen **folgende Abstände (a)** eingehalten werden:
    - **Bauklasse I u. II**
      - Mindestabstand **3 m**
    - **Alle anderen Bauklassen**
      - Mindestabstand **6 m**
    - **Gartensiedlungsgebiet**
      - Mindestabstand **2 m**
  - In den Mindestabstand dürfen Erker, Balkone, Loggien, u.ä. **nicht** hineinragen

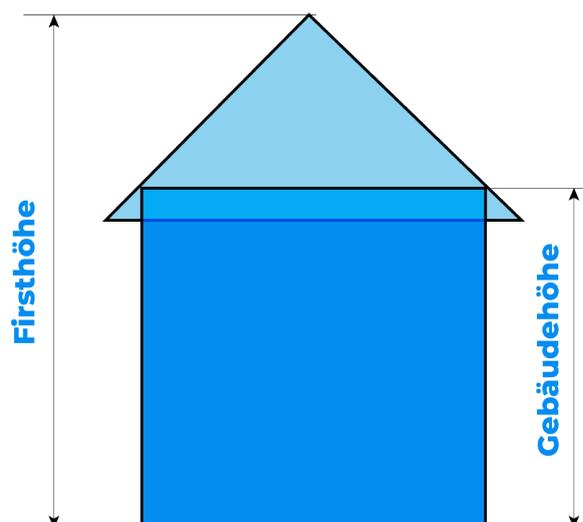


## Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen

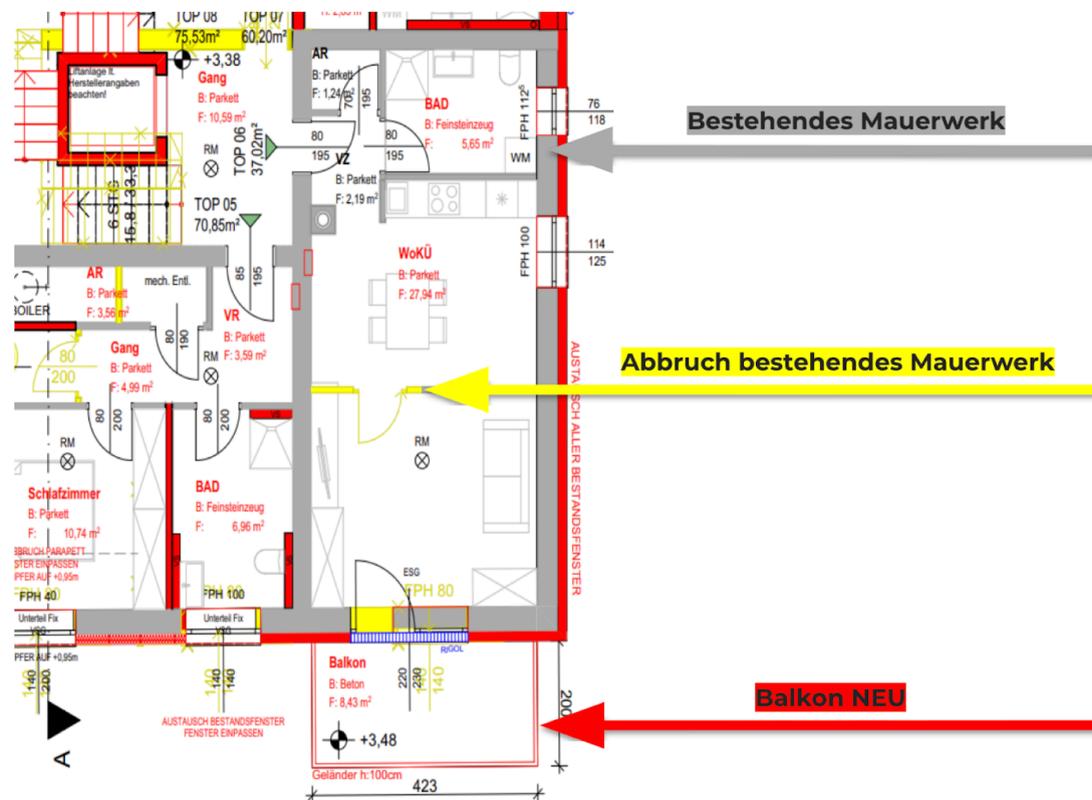
- Ist bei der **MA 64** online zu beantragen
  - [Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen - Antrag](#)
- Die bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen sind **für 18 Monate gültig und rechtskräftig**
  - Habe somit **Rechtssicherheit für die nächsten 1,5 Jahre**
- Kann von jedem **(Mit-)Eigentümer oder Baurechtsinhaber** beantragt werden

## Definition der maximalen Bauhöhe

- **Maximale Bauhöhe = Gebäudehöhe**
- Die Gebäudehöhe wird vom **umliegenden Niveau** bis zur **Dachtraufe** gemessen
- **Dachtraufe** = Jener Punkt an dem das Dach auf der Außenmauer aufliegt



- Höhenlagen
- Darstellung der bestehenden, neu zu errichtenden und abzutragenden Bauteile
- Legende
- Sämtliche Ansichten
- **Farbliche Darstellung von Bauteilen im Einreichplan**
  - Bestehende Bauteile = **GRAU**
  - Abzutragende Bauteile = **GELB**
  - Neue Bauteile (Ziegel) = **ROT**
  - Beton = **GRÜN**
  - Stahlbeton = **SCHWARZ**
  - Stahl = **BLAU**
  - Holz = **BRAUN**
  - Andere Baustoffe = **gesondert auszuweisen**



## Aufenthaltsräume gemäß Wiener Bauordnung

- Rechtsgrundlage: **§ 87 Abs 3 BO für Wien**
- Räume die zum **länger dauernden Aufenthalt** von Personen bestimmt sind
- **Beispiele:**
  - Wohn- und Schlafräume, Arbeitsräume, Unterrichtsräume

## Raumhöhe von Aufenthaltsräumen

- Grundlage: **OIB Richtlinie 3 - Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz**
- Wohnungen und Arbeitsräume, in denen nur Arbeiten mit **geringer körperlicher Belastung** durchgeführt werden
  - **Min. 2,5 m lichte Raumhöhe**
- Bei Gebäuden mit **maximal 3 Wohneinheiten** und bei **Reihenhäusern**
  - **Min. 2,4 m lichte Raumhöhe**
- Bei Aufenthaltsräumen mit Dachschrägen müssen die **Mindestraumhöhen über der Hälfte der Fußbodenfläche** eingehalten werden
  - Fußbodenflächen mit einer **Raumhöhe von weniger als 1,5 m** werden dabei **nicht berücksichtigt**



**eduard**

Die Kursplattform.