

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur zweiten Auflage.....	V
Autorenverzeichnis	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXIII
Literaturverzeichnis	XXIX
1. Allgemeines Liegenschaftsrecht (ABGB)	1
1.1. Liegenschaftserwerb	1
1.1.1. Einführung/Begriffsbestimmung	1
1.1.1.1. Einführung in das allgemeine Liegenschaftsrecht (ABGB)	1
1.1.1.2. Einführung in das Sachenrecht	1
1.1.1.3. Begriffsbestimmungen	2
1.1.1.4. Eigentumsbegriff	4
1.1.2. Arten des Eigentums	5
1.1.2.1. Alleineigentum	5
1.1.2.2. Miteigentum	5
1.1.2.3. Wohnungseigentum	5
1.1.2.4. Stockwerkseigentum	6
1.1.3. Erwerb des Eigentumsrechts an Liegenschaften	6
1.1.3.1. Einführung	6
1.1.3.2. Derivativer Eigentumserwerb von Liegenschaften	6
1.1.3.3. Originärer Eigentumserwerb durch Bauführung	7
1.1.3.4. Originärer Eigentumserwerb durch Ersitzung	9
1.1.3.5. Liegenschaftserwerb in der Zwangsversteigerung	9
1.1.3.6. Liegenschaftserwerb im Erbgang	10
1.1.3.7. Lastenübergang im Rahmen vom Liegenschaftserwerb	10
1.1.4. Schutz des Eigentums	11
1.1.4.1. Allgemeines	11
1.1.4.2. Räumungsklage (rei vindicatio)	12
1.1.4.3. Eigentumsfreiheitsklage (actio negatoria)	12
1.1.5. Eigentumsbeschränkungen bei Liegenschaften	13
1.1.5.1. Öffentlich-rechtliche Schranken	13
1.1.5.2. Privatrechtliche Schranken	14
1.2. Dienstbarkeiten, Reallasten und Notwegerecht	15
1.2.1. Einführung/Begriffsbestimmung	15
1.2.1.1. Einführung/Begriff der Dienstbarkeit	15
1.2.1.2. Abgrenzung zu anderen Beschränkungen/Belastungen	16

1.2.2.	Grundsätze des Dienstbarkeitsrechts	16
1.2.2.1.	Duldungspflicht	16
1.2.2.2.	Unübertragbarkeit	16
1.2.2.3.	Unteilbarkeit	17
1.2.3.	Arten von Dienstbarkeiten	17
1.2.3.1.	Die Einteilung der Dienstbarkeiten	17
1.2.3.2.	Grunddienstbarkeiten	19
1.2.3.3.	Möglicher Inhalt von Grunddienstbarkeiten	22
1.2.4.	Die Begründung von Dienstbarkeiten	23
1.2.4.1.	Begründungsschritte	23
1.2.4.2.	Titel	23
1.2.4.3.	Modus (Verfügungsgeschäft)	26
1.2.4.4.	Übersicht über die Wirkung von Dienstbarkeiten gegenüber Erwerbern der Liegenschaft im Rahmen der Einzelrechtsnachfolge	27
1.2.5.	Erlöschen von Dienstbarkeiten	27
1.2.5.1.	Einführung	27
1.2.5.2.	Verzicht des Berechtigten	27
1.2.5.3.	Verjährung	27
1.2.5.4.	Gutgläubiger Erwerb der belasteten Sache	28
1.2.5.5.	Vereinigung	29
1.2.5.6.	Untergang des dienenden oder herrschenden Grundstücks	29
1.2.5.7.	Zwecklosigkeit	29
1.2.5.8.	Auflösung aus wichtigem Grund	29
1.2.6.	Schutz der Dienstbarkeiten	30
1.2.6.1.	Allgemeines	30
1.2.6.2.	Servitutenklage (actio confessoria)	30
1.2.6.3.	Eigentumsklage (actio negotaria)	31
1.2.7.	Reallasten	31
1.2.7.1.	Einführung/Begriffsbestimmung	31
1.2.7.2.	Erwerb, Inhalt und Beendigung	32
1.2.7.3.	Ausgedinge	32
1.2.8.	Notwiegerecht	33
1.2.8.1.	Einführung Notwiegerecht	33
1.2.8.2.	Voraussetzungen für die Einräumung	33
1.2.8.3.	Geltendmachung des Notwiegerechts	37
1.2.9.	Baurecht	37
1.3.	Pfandrecht	38
1.3.1.	Einführung/Begriffsbestimmung	38
1.3.2.	Prinzipien des Pfandrechts	39
1.3.2.1.	Akzessorietät	39
1.3.2.2.	Spezialitätsprinzip	39
1.3.2.3.	Ungeteilte Pfandhaftung	40
1.3.2.4.	Publizitätsprinzip	40
1.3.2.5.	Prioritätsprinzip	40

1.3.3.	Pfändungs- und Verpfändungsverbote	41
1.3.4.	Arten von Hypotheken	41
1.3.4.1.	Allgemeines	41
1.3.4.2.	Festbetragshypothek	41
1.3.4.3.	Höchstbetragshypotheken	41
1.3.4.4.	Afterpfand	42
1.3.4.5.	Simultanhypothek	42
1.3.5.	Pfandrechtserwerb an einer Liegenschaft	43
1.3.5.1.	Rechtsgeschäftlicher Pfandrechtserwerb	43
1.3.5.2.	Das richterliche Pfand	43
1.3.5.3.	Gesetzliches Pfandrecht	44
1.3.6.	Übertragung des Pfandrechts bei Liegenschaften	44
1.4.	Veräußerungs- und Belastungsverbot	45
1.4.1.	Einführung/Begriffsbestimmung	45
1.4.2.	Arten und Rechtswirkungen	45
1.4.2.1.	Rechtsgeschäftliche Veräußerungs- und Belastungsverbote	45
1.4.2.2.	Richterliche Veräußerungs- und Belastungsverbote	49
1.4.2.3.	Gesetzliche Veräußerungs- und Belastungsverbote	50
2.	Liegenschaftskauf	51
2.1.	Kaufvertrag	51
2.1.1.	Vorüberlegungen zur Vertragsgestaltung	51
2.1.2.	Mindestinhalt und Form	51
2.1.3.	Beschreibung der Liegenschaft	53
2.1.3.1.	Grundbuchauszug	53
2.1.3.2.	Grundbuchsmappe bzw Grenzkataster	53
2.1.3.3.	Ab- und Zuschreibung bzw Teilungspläne	54
2.1.3.4.	Bodengutachten/Deponieklassen	55
2.1.3.5.	Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan	57
2.1.3.6.	Energieausweis	58
2.1.4.	Umsatzsteueroption des § 6 Abs 2 UStG	59
2.1.5.	Übergabe und Stichtag	59
2.1.6.	Gesetzliche Gewährleistung	60
2.1.6.1.	Überblick	60
2.1.6.2.	Geschuldete Eigenschaften – Begriff des „Mangels“	60
2.1.6.3.	Sach- und Rechtsmängel	61
2.1.6.4.	Relevanter Zeitpunkt	61
2.1.6.5.	Gewährleistungsbehelfe	62
2.1.6.6.	Gerichtliche Geltendmachung	63
2.1.6.7.	Gewährleistungsausschluss, offenkundige Servituten	63
2.1.7.	Vertragliche Gewährleistungs-/Garantiezusagen	64
2.1.7.1.	Vertragliche Gewährleistungszusagen	64
2.1.7.2.	Vertragliche Garantiezusagen	65
2.1.8.	Haftungsbeschränkung des Verkäufers	66

2.1.9.	Besicherung allfälliger Gewährleistungsansprüche	67
2.1.10.	Rangordnungsbeschluss	68
2.1.11.	Inländererklärung	69
2.1.12.	Aufsandungserklärung	69
2.1.13.	Bedingungen	69
2.1.14.	Kostentragung	70
2.2.	Übergang von bestehenden Vertragsverhältnissen	71
2.3.	Wiederkaufsrecht, Rückverkaufsrecht, Vorkaufsrecht	73
2.4.	Exkurs: Liegenschaftskauf durch Anteilserwerb	75
2.5.	Treuhandschaften	78
2.5.1.	Funktion der Treuhandschaft	78
2.5.2.	Ablauf der Abwicklung	80
2.5.3.	Pflichten des Treuhänders	82
2.5.4.	Exkurs: Elektronisches Anwaltliches Treuhandbuch (eATHB)	82
3.	Grundverkehrsrecht	83
3.1.	Einleitung	83
3.1.1.	Allgemeines	83
3.1.2.	Verfassungsrechtliche Grundlagen	84
3.1.3.	Prüfung	85
3.2.	Ausländergrundverkehr	86
3.2.1.	Ausländische Staatsangehörige	86
3.2.2.	Gleichstellung von Ausländern mit Inländern	88
3.2.3.	Nachträgliche Statusänderungen	90
3.2.4.	Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte	91
3.2.5.	Unmittelbarer Eigentumserwerb durch Asset Deal	92
3.2.6.	Mittelbarer Eigentumserwerb durch Share Deal	92
3.2.7.	Erwerb sonstiger Rechte durch Asset Deal	95
3.2.8.	Erwerb sonstiger Rechte durch Share Deal	96
3.2.9.	Schein- und Umgehungsgeschäfte	97
3.2.10.	Genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte	97
3.2.11.	Verfahren	98
3.2.12.	Rechtsfolgen einer Versagung der Genehmigung/ einer fehlenden Genehmigung	100
3.3.	Grüner Grundverkehr	101
3.3.1.	Allgemeines	101
3.3.2.	Ausländische Staatsangehörige	101
3.3.3.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	101
3.3.4.	Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte	102
3.3.5.	Share Deal beim grünen Grundverkehr	102
3.3.6.	Schein- und Umgehungsgeschäfte	104
3.3.7.	Genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte	104
3.3.8.	Verfahren	105
3.3.9.	Rechtsfolgen einer Versagung der Genehmigung/ einer fehlenden Genehmigung	105

3.4.	Grauer Grundverkehr	105
3.4.1.	Allgemeines	105
3.4.2.	Erwerb von Bauland zur Begründung eines Freizeitwohnsitzes	106
3.5.	Rechtsprechung	107
3.5.1.	Definition des Begriffs „Ausländer“: OGH Ob 52/08w	107
3.5.2.	Gleichstellung von Schweizern: OGH 5 Ob 162/08x und EuGH C-541/08	108
3.5.3.	Umgehungsgeschäft/Treuhandkonstruktion: OGH 7 Ob 669/87	108
3.5.4.	Restriktive Auslegung von Genehmigungstatbeständen: OGH 5 Ob 229/11d	108
3.5.5.	Originärer Eigentumserwerb: VfGH G 11/11	109
4.	Grundbuchsrecht	110
4.1.	Einleitung	110
4.2.	Grundbegriffe und Bestandteile des Grundbuchs	110
4.2.1.	Vermessungsämter	110
4.2.2.	Grenzkataster	110
4.2.3.	Vertrauensgrundsatz und Benützungsart	111
4.2.4.	Gerichtssprengel	111
4.2.5.	Das Hauptbuch	111
4.2.5.1.	Die Aufschrift	112
4.2.5.2.	Das A-Blatt (Gutsbestandsblatt)	113
4.2.5.3.	Das B-Blatt (Eigentumsblatt)	115
4.2.5.4.	Das C-Blatt (Lastenblatt)	117
4.2.6.	Verzeichnis der gelöschten Eintragungen	119
4.2.7.	Die Urkundensammlung	119
4.2.8.	Hilfseinrichtungen des Grundbuchs	120
4.3.	Grundbuchsprinzipien	120
4.3.1.	Antragsprinzip	121
4.3.2.	Das Legalitätsprinzip	121
4.3.3.	Das Spezialitätsprinzip	121
4.3.4.	Formelles Publizitätsprinzip – Öffentlichkeitsgrundsatz ...	122
4.3.5.	Grundsatz des bücherlichen Vormannes	122
4.3.6.	Prioritätsprinzip/Rangprinzip	122
4.3.7.	Vertrauensgrundsatz (materielles Publizitätsprinzip)	123
4.3.8.	Eintragungsprinzip (Intabulationsprinzip)	124
4.4.	Arten der grundbürgerlichen Eintragungen	125
4.4.1.	Bücherliche (dingliche) Rechte	125
4.4.2.	Absolute Rechte	125
4.4.3.	Arten von Eintragungen	127
4.4.4.	Einverleibung	127
4.4.4.1.	Allgemeine Erfordernisse der Urkunden	127
4.4.4.2.	Besondere Erfordernisse der Urkunden	128

4.4.4.3.	Öffentliche Urkunden	129
4.4.4.4.	Unbedenklichkeitsbescheinigung gem § 160 Bundes-abgabenordnung oder Selbstberechnungserklärung gem §§ 11 ff Grunderwerbsteuergesetz	129
4.4.4.5.	Gerichtliche oder behördliche Genehmigungen/ Amtsbestätigungen	129
4.4.5.	Vormerkung	129
4.4.5.1.	Privaturkunden	130
4.4.5.2.	Öffentliche Urkunden	130
4.4.5.3.	Unbedenklichkeitsbescheinigung gemäß § 160 Bundes-abgabenordnung oder Selbstberechnungserklärung gemäß §§ 11 ff Grund-erwerbsteuergesetz	130
4.4.5.4.	Gerichtliche oder behördliche Genehmigungen/ Amtsbestätigungen	130
4.4.5.5.	Rechtfertigung einer vorgemerkten Eintragung	130
4.4.6.	Anmerkung	130
4.4.6.1.	Anmerkung der Rangordnung	130
4.4.6.2.	Anmerkung von Klagen	133
4.4.6.3.	Anmerkung des Streites	133
4.4.6.4.	Anmerkung der Simultanzaftung	134
4.4.6.5.	Anmerkung des Gesuches bis zum Einlangen (§ 88 GBG)	135
4.4.6.6.	Anmerkung der Abweisung eines Gesuches	135
4.4.6.7.	Sonstige Anmerkungen	135
4.4.7.	Ersichtlichmachung	136
4.4.8.	Lösichung	136
4.4.9.	Ab- und Zuschreibung	138
4.5.	Geschäftsbehandlung des einlangenden Grundbuchstückes	139
4.5.1.	Verfahrensablauf	139
4.5.2.	Rechtsmittel	140
4.6.	Besonderheiten	141
4.6.1.	Abschreibung geringwertiger Trennstücke gemäß §§ 13 und 14 Liegenschaftsteilungsgesetz	141
4.6.2.	Aufforderungsverfahren	142
4.6.3.	Ausdehnung und Übertragung des Pfandrechtes	143
4.6.4.	Baurecht	143
4.6.5.	Eigentümerpartnerschaft	145
4.6.6.	Kautionsband	146
4.6.7.	Kumulierung	146
4.6.8.	Löschungsverpflichtung	147
4.6.9.	Wohnungseigentum im Grundbuchsrecht	147
4.6.10.	Urkundenhinterlegung	149
4.6.10.1.	Allgemeines	149
4.6.10.2.	Voraussetzungen für die Urkundenhinterlegung und Verfahren	151

5. Baurecht und Superädifikate	152
5.1. Bauen auf fremdem Grund	152
5.1.1. Sinn und Zweck	152
5.1.2. Historische Entwicklung	152
5.2. Das Superädifikat	153
5.2.1. Wesen	153
5.2.2. Begründung	157
5.2.3. Übertragung	158
5.2.4. Verwertung und Pfandrecht am Superädifikat	159
5.2.5. Beendigung des Nutzungsverhältnisses	161
5.3. Das Baurecht	161
5.3.1. Wesen	161
5.3.2. Begründung	162
5.3.3. Bauzins	163
5.3.4. Übertragung	163
5.3.5. Verwertung und Pfandrecht/dingliche Rechte am Baurecht	164
5.4. Überlegungen zur Neugestaltung des Baurechts und des Superädifikats	166
6. Miete und Pacht	168
6.1. Gesetzliche Grundlagen	168
6.2. Das Mietrecht des ABGB	168
6.2.1. Allgemeines, Bestandvertrag	168
6.2.2. Vertragsfreiheit im Mietrecht	169
6.2.3. Formfreiheit des Mietvertrags	169
6.2.4. Abgrenzung zu anderen Vertragsverhältnissen	170
6.2.4.1. Bitleihe (Prekarium)	170
6.2.4.2. Leasing	170
6.2.4.3. Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht	170
6.2.5. Gebrauchsrecht und Erhaltungspflicht (§ 1096 ABGB)	172
6.2.5.1. Erhaltungspflicht des Vermieters	172
6.2.5.2. Überwälzung von Erhaltungspflichten auf den Mieter	172
6.2.5.3. Gebrauchsrecht des Mieters	173
6.2.5.4. Zinszahlungspflicht und Mietzinsminderungsrecht	174
6.2.5.5. Aufwandsersatzansprüche des Mieters	176
6.2.6. Mietrecht im Todesfall	177
6.2.7. Veräußerung des Mietgegenstandes (§ 1120 ABGB); Verbücherung des Mietrechtes	177
6.2.8. Zwangsversteigerung des Mietgegenstandes (§ 1121 ABGB)	179
6.3. MRG	179
6.3.1. Zielsetzung des MRG	179
6.3.2. Grundlegender Anwendungsbereich	180
6.3.3. Voll- und Teilanwendungsbereich	181
6.3.4. Bedeutung der Unterscheidung	181

6.3.5.	Ausnahmetatbestände	182
6.3.5.1.	Vollausnahmen vom MRG (§ 1 Abs 2 MRG)	182
6.3.5.2.	Teilausnahmen vom Mietrechtsgesetz (§ 1 Abs 4 und 5 MRG)	184
6.3.5.2.1.	Freifinanzierte Neubauten (§ 1 Abs 4 Z 1 MRG)	184
6.3.5.2.2.	Dachbodenausbauten und Aufbauten (§ 1 Abs 4 Z 2 MRG)	185
6.3.5.2.3.	Zubauten (§ 1 Abs 4 Z 2a MRG)	185
6.3.5.2.4.	Wohnungseigentum in Neubauten (§ 1 Abs 4 Z 3 MRG) ...	186
6.3.5.2.5.	Wirtschaftspark (§ 1 Abs 5 MRG)	186
6.3.6.	Haupt- und Untermiete	186
6.3.7.	Rechtsnachfolge auf Vermieterseite (§ 2 Abs 1 MRG)	187
6.3.8.	Erhaltungspflichten (§§ 3 ff MRG)	187
6.3.9.	Umfang des Benützungsrechts (§ 8 MRG)	189
6.3.10.	Veränderung des Mietgegenstandes, Investitionsersatz (§§ 9 f MRG)	189
6.3.11.	Untermietverbote (§ 11 MRG)	190
6.3.12.	Abtretung des Mietrechts (§ 12 MRG)	191
6.3.13.	Mietrecht im Todesfall (§ 14 MRG)	192
6.3.14.	Mietzinsanhebung bei Eintritt in Wohnungsmietverträge (§ 46 MRG)	193
6.3.15.	Mietzinsanhebungsrechte bei Unternehmensver- äußerung, Unternehmensverpachtung und Macht- wechsel (§ 12a MRG)	193
6.3.15.1.	Allgemeines	193
6.3.15.2.	Unternehmensveräußerung (§ 12a Abs 1 MRG)	194
6.3.15.3.	Machtwechsel (§ 12a Abs 3 MRG)	195
6.3.15.4.	Unternehmensverpachtung (§ 12a Abs 5 MRG)	197
6.3.15.5.	Ausschluss der Mietzinsanhebung durch Weitergabe- rechte	197
6.3.16.	Mietzinsrecht	197
6.3.16.1.	Anwendungsbereich, freier Mietzins	197
6.3.16.2.	Beschränkungen der Mietzinshöhe	198
6.3.16.3.	Angemessener Mietzins (§ 16 Abs 1 MRG)	200
6.3.16.4.	Richtwertmietzins (§ 16 Abs 2 bis 4 MRG)	202
6.3.16.5.	Kategorie-D-Mietzins (§ 16 Abs 5 MRG)	203
6.3.16.6.	Befristungsabschlag (§ 16 Abs 7 MRG)	204
6.3.16.7.	Untermietzins (§ 26 MRG)	204
6.3.16.8.	Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen und Rückforderung (§ 16 Abs 8 und 9 MRG)	204
6.3.16.9.	Wertsicherungsvereinbarungen	206
6.3.16.10.	Nutzfläche	207
6.3.17.	Betriebskosten	207
6.3.17.1.	Außerhalb des Vollarwendungsbereichs des MRG	207
6.3.17.2.	Vollarwendungsbereich des MRG	208

6.3.18.	Kautionen	209
6.3.19.	Verbotene Vereinbarungen (§ 27 MRG)	209
6.4.	Befristung von Mietverträgen	210
6.5.	Beendigung des Mietvertrages	213
6.5.1.	Allgemeines; Auflösung und Aufkündigung	213
6.5.2.	Befristete und unbefristete Mietverträge	213
6.5.3.	Ordentliche Kündigung	214
6.5.4.	Kündigungsbeschränkungen im MRG	216
6.5.5.	Besonderheiten der Aufkündigung wegen Mietzins- rückstands	220
6.5.6.	Außerordentliche Auflösung durch den Vermieter (§ 1118 ABGB)	220
6.5.6.1.	Erheblich nachteiliger Gebrauch (§ 1118 ABGB erster Fall)	221
6.5.6.2.	Qualifizierter Mietzinsrückstand (§ 1118 ABGB zweiter Fall)	222
6.5.6.3.	Neuaufführung eines Gebäudes (§ 1118 dritter Fall ABGB)	223
6.5.7.	Außerordentliche Auflösung durch den Mieter (§ 1117 ABGB)	223
6.6.	Verfahrensrechtliche Besonderheiten; mietrechtliches Außerstreit- verfahren	223
6.7.	Klauselentscheidungen und Konsumentenschutz	224
7.	Wohnungseigentumsrecht	226
7.1.	Begriff des Wohnungseigentums	226
7.1.1.	Abgrenzung des Wohnungseigentums zum „schlichten“ Miteigentum	226
7.1.2.	Rechtsgrundlagen	227
7.2.	Wohnungseigentumsobjekte und deren Zubehör	227
7.2.1.	Unterscheidung zwischen wohnungseigentumstauglichen Objekten und Wohnungseigentumsobjekten	227
7.2.2.	Wohnungen	228
7.2.3.	Sonstige selbständige Räumlichkeiten	228
7.2.4.	Kfz-Abstellplätze (inklusive Abstellflächen in Parkwippen)	228
7.2.5.	Zubehör-WE	229
7.3.	Wohnungseigentümer	230
7.3.1.	Natürliche Personen, juristische Personen, eingetragene Personengesellschaften	230
7.3.2.	Eigentümerpartnerschaft	230
7.4.	WE-Begründung	230
7.4.1.	Allgemeines	230
7.4.2.	Rechtsgeschäftliche (vertragliche) WE-Begründung	231
7.4.2.1.	WE-Vertrag	231
7.4.2.2.	Schutzbestimmungen der WE-Bewerber gegenüber dem WE-Organisator	231

7.4.3.	WE-Begründung durch Richterspruch	235
7.4.3.1.	Einverleibungsklage	235
7.4.3.2.	Teilungsklage	235
7.4.3.3.	Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse	235
7.4.4.	Vorläufiges Wohnungseigentum	235
7.5.	Verbücherung des Wohnungseigentums	237
7.5.1.	Nutzwert als Grundlage	237
7.5.1.1.	Begriff des Nutzwerts	237
7.5.1.2.	Nutzwertermittlung	237
7.5.1.3.	Änderung der Nutzwerte: Gerichtliche Nutzwert(neu)festsetzung bzw einvernehmliche Änderung	238
7.5.2.	Mindestanteil, untrennbare Verbindung mit WE-Objekt	239
7.6.	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	240
7.6.1.	Nutzung der und Verfügung über die WE-Objekte; Änderung der WE-Objekte	240
7.6.2.	Kostenaufteilung	242
7.6.2.1.	Gesetzliche Kostenaufteilung	242
7.6.2.2.	Abweichende Vereinbarungen bzw Beschlüsse	244
7.6.2.3.	Abweichende gerichtliche Festsetzungen	245
7.6.3.	Nutzung der allgemeinen Teile der Liegenschaft, Benützungsvereinbarung/Benützungsregelung	247
7.6.4.	Minderheitsrechte	248
7.7.	Eigentümergemeinschaft	250
7.7.1.	Rechtsfähigkeit	250
7.7.2.	Rücklage	252
7.7.3.	Vorzugspfandrecht	253
7.7.4.	Vertretung der Eigentümergemeinschaft	254
7.7.4.1.	Gesetzliche Vertretungsregelungen	254
7.7.4.2.	Verwalter	254
7.8.	Verwaltung der Liegenschaft	259
7.8.1.	Ordentliche Verwaltung	259
7.8.2.	Außerordentliche Veränderungen (Teilbereich der außerordentlichen Verwaltung)	260
7.8.3.	Sonstige Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung	260
7.8.4.	Willensbildung in Verwaltungsangelegenheiten	261
7.8.5.	Wirksamkeit der Beschlüsse/Beschlussanfechtung	265
8.	Bauträgervertragsrecht	268
8.1.	Allgemeines	268
8.1.1.	Geschichte und Ratio Legis	268
8.1.2.	Anwendungsbereich	269
8.1.3.	Zwingende Rechtsnatur	271

8.1.4.	Vertragstypen im BTVG	272
8.1.4.1.	Kauf im BTVG	272
8.1.4.2.	Miete im BTVG	272
8.2.	Bauträgervertrag	273
8.2.1.	Zustandekommen des Vertrages	273
8.2.1.1.	Formerfordernisse	273
8.2.1.2.	Inhaltserfordernisse	274
8.2.1.3.	Rücktrittsrechte	279
8.2.2.	Das Sicherungssystem	281
8.2.2.1.	Sicherung des Erwerbers	281
8.2.2.2.	Grundbürgerliche Sicherstellung in Verbindung mit Ratenplan	283
8.2.2.3.	Schuldrechtliche Sicherstellung	289
8.2.2.4.	Kombinationsmodell	292
8.2.2.5.	Sperrkontomodell	293
8.2.2.6.	Pfandrechtliche Sicherstellung	294
8.2.2.7.	Die Rolle des Treuhänders	294
8.2.2.8.	Feststellung des Baufortschritts und die Rolle des Baufortschrittsprüfers	299
8.2.3.	Gewährleistung und Haftrücklass	301
8.2.3.1.	Gewährleistung nach ABGB und KSchG	301
8.2.3.2.	Der Haftrücklass im BTVG	303
8.2.4.	Inhaltskontrolle des Bauträgervertrags	306
8.2.4.1.	Bestimmungen im BTVG	306
8.2.4.2.	Unwirksamkeit gröslich benachteiligender Vertragsklauseln (§ 879 Abs 3 ABGB)	307
8.2.4.3.	KSchG – Black List	308
8.2.4.4.	Verbandsklage und Individualklage	309
8.3.	Bewertung	309
9.	Steuern und Abgaben beim Liegenschaftserwerb	311
9.1.	Umsatzsteuer	311
9.1.1.	Steuerbare und nicht steuerbare Umsätze	311
9.1.2.	Steuerbarkeit	313
9.1.3.	Lieferung und sonstige Leistung (§§ 3, 3a UStG)	313
9.1.4.	Leistungsorte	317
9.1.5.	Bemessungsgrundlage der USt	319
9.1.6.	Durchführung und Fälligkeit der USt	320
9.1.7.	Steuerbefreiungen und Umsatzsteueroption	321
9.1.8.	Vorsteuerabzug/Rechnungsmerkmale und korrekte Rechnungslegung	325
9.1.9.	Vorsteuerberichtigung/Vorsteuerkorrektur	327
9.1.10.	Sonderfragen bei Teil- und Anzahlungsrechnungen	329
9.1.11.	Umsatzsteuer bei Dauerrechnungen	330
9.1.12.	Umsatzsteuer bei Bauleistungen	331

9.2.	Grunderwerbsteuer	333
9.2.1.	Allgemeines	333
9.2.2.	Besonderheiten bei Umgründungen	340
9.2.3.	Entstehen der Steuerschuld	343
9.3.	Grundsteuer, Bodenwertabgabe und Einheitswerte	344
9.3.1.	Relevanz von Einheitswerten	344
9.3.2.	Ermittlung von Einheitswerten	345
9.3.3.	Ermittlung der Grundsteuer	347
9.3.4.	Ermittlung Bodenwertabgabe	348
9.4.	Ertragsteuern	349
9.4.1.	Private Grundstücksveräußerung	350
9.4.2.	Betriebliche Grundstücksveräußerung	353
9.4.3.	Abgrenzung gewerblicher Grundstückshandel zu Vermögensverwaltung	355
10.	Raumordnungs- und Baurecht	357
10.1.	Raumordnungsrecht	357
10.1.1.	Einführung	357
10.1.2.	Rechtsqualität der Pläne	358
10.1.3.	Stellung der Planungsbetroffenen	359
10.1.4.	Verständigung der Planungsbetroffenen	360
10.1.5.	Planhierarchie	361
10.1.6.	Besondere Planungsinstrumente	362
10.1.6.1.	Baulandmobilisierung	362
10.1.6.2.	Vertragsraumordnung	362
10.1.7.	Inhalt der Flächenwidmungspläne	363
10.1.7.1.	Baulandwidmungen	364
10.1.7.2.	Spezialregelungen für Einkaufszentren und Sondergebiete	365
10.1.7.3.	Aufschließungsgebiete und -zonen	366
10.1.7.4.	Grünland- bzw Freilandwidmungen	366
10.1.7.5.	Spezialregelungen für Grünlandbauten	367
10.1.7.6.	Verkehrsflächen	368
10.1.7.7.	Vorbehaltssflächen	368
10.1.7.8.	Zulässige Nutzungen	369
10.1.7.9.	Ersichtlich- bzw Kenntlichmachungen	370
10.1.8.	Inhalt der Bebauungspläne	371
10.1.8.1.	Mindestinhalt und zusätzliche Festlegungen	371
10.1.8.2.	Bau- bzw Bebauungsweisen	373
10.1.8.3.	Abstände und unbebaubare Flächen	373
10.1.8.4.	Kenngrößen für die Ausnutzbarkeit von Bauplätzen	374
10.1.8.5.	Bauklassen und Gebäudehöhe	375
10.1.8.6.	Spezielle Festlegungen und Ortsbildschutz	376
10.1.9.	Bausperren und Bauverbote	377

10.1.10.	Enteignung, Einlösung, Rückwidmung und Entschädigung	378
10.1.10.1.	Enteignungstatbestände	378
10.1.10.2.	Enteignungs- und Entschädigungsgrundsätze	379
10.1.10.3.	Einlösung und Entschädigung	380
10.1.10.4.	Vorbehaltstypen	381
10.1.10.5.	Rückwidmung	381
10.1.10.6.	Entschädigung für planungsbedingte Wertminderungen ...	382
10.2.	Baurecht	384
10.2.1.	Einführung	384
10.2.2.	Grundabteilung und Bauplatzschaffung	385
10.2.2.1.	Bekanntgabe und Festlegung von Bebauungsvorschriften	385
10.2.2.2.	Grundabteilung und Bauplatzbewilligung	386
10.2.2.3.	Grenzänderung und Umlegung	387
10.2.2.4.	Abweichungen von Bebauungsvorschriften	388
10.2.3.	Baubewilligungspflichtige, anzeigenpflichtige und bewilligungsfreie Vorhaben	390
10.2.4.	Baubewilligungsverfahren	390
10.2.4.1.	Stellung der Nachbarn	391
10.2.4.2.	Verfahrenserleichterungen	392
10.2.4.3.	Sonderbaubewilligungen	393
10.2.5.	Anzeigeverfahren	394
10.2.6.	Fertigstellungsanzeige und Benützungsbewilligung	394
10.2.7.	Baupolizeiliche Maßnahmen	394
10.2.8.	Bautechnische Vorschriften	395
10.2.9.	Stellplatzpflicht und Ausgleichsabgabe	396
10.2.10.	Anliegerleistungen	399
10.2.10.1.	Abtretung zu Verkehrsflächen	399
10.2.10.2.	Anliegerbeiträge für Verkehrsflächen	401
10.2.10.3.	Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe	402
10.2.10.4.	Privatstraßen und Interessentenwege	402
10.2.10.5.	Gehsteigerherstellung und Kostenvorschreibung	403
10.2.10.6.	Kanalanschluss- und Abgabenpflicht	403
10.2.10.7.	Wasseranschluss- und Abgabenpflicht	406
10.2.11.	Baumschutz und Ausgleichsabgabe	407
10.3.	Exkurs: Altlasten und öffentlich-rechtliche Haftung des Liegenschaftseigentümers	408
11.	Maklerrecht	413
11.1.	Immobilienmaklervertrag	413
11.1.1.	Rechtsdefinition „Makler“	413
11.1.2.	Rechte und Pflichten des Maklers	413
11.1.3.	Standesgemäßes Verhalten	414

Inhaltsverzeichnis

11.1.4.	Der Maklervertrag	414
11.1.4.1.	Arten des Maklervertrages	414
11.1.4.1.1.	Schlichter Maklervertrag	414
11.1.4.1.2.	Alleinvermittlungsauftrag	415
11.1.4.2.	Laufzeit des Maklervertrages	415
11.1.4.3.	Konkludenter Vertragsabschluss	415
11.2.	Informationspflichten	416
11.2.1.	Pflichten aus dem Maklergesetz	416
11.2.2.	Pflichten aus der Immobilienmaklerverordnung	417
11.2.3.	Pflichten aus Standesregeln	418
11.2.4.	Pflichten aus dem Konsumentenschutzgesetz	419
11.2.4.1.	Nebenkosteninformationen	420
11.2.4.2.	Wesentliche Umstände	420
11.2.4.3.	Der Sorgfaltsmaßstab des Maklers	420
11.2.4.4.	Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung der Informations-verpflichtung	421
11.3.	Provisionsanspruch	422
11.3.1.	Verdienstlichkeit des Maklers	422
11.3.2.	Zustandekommen des Rechtsgeschäftes	423
11.3.3.	Zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft	423
11.3.4.	Kausalität und Adäquanz der Maklertätigkeit	424
11.3.5.	Provisionshöchstbeträge	424
11.3.5.1.	Aufwandsersatz	427
11.3.6.	Das Gemeinschaftsgeschäft	427
11.3.7.	Die Provision im Falle fehlenden Vermittlungserfolges	429
11.4.	Eigengeschäft und Naheverhältnis	430
11.4.1.	Eigengeschäft	430
11.4.2.	Familiäres und wirtschaftliches Naheverhältnis	431
	Stichwortverzeichnis	433