

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	5
Autor .....	6
<b>I. DIE GRUNDLAGEN DES LIEGENSCHAFTSRECHTS .....</b>	<b>11</b>
A. Allgemeines .....	11
B. Das Grundbuch .....	11
1. Definition .....	11
2. Drei Blätter .....	11
3. Arten von Eintragungen .....	13
4. Formelle Erfordernisse .....	14
5. Die Vormerkung .....	14
6. Die Anmerkung .....	15
7. Die Grundsätze des Grundbuchsrechts .....	15
a) Vertrauensgrundsatz .....	15
b) Prioritätsprinzip .....	16
c) Eintragungsgrundsatz .....	16
8. Die Belastungen im Grundbuch .....	17
a) Pfandrechte (Hypotheken) .....	17
b) Dienstbarkeiten (Servituten) .....	18
c) Reallasten .....	21
9. Beispiele – Ausgewählte Grundbuchauszüge und die Bedeutung der darin ersichtlichen Eintragungen .....	22
a) Beispiel 1: Liegenschaft im ideellen Miteigentum .....	22
b) Beispiel 2: Wohnungseigentum .....	26
c) Beispiel 3: Liegenschaft mit Dienstbarkeiten .....	28
d) Beispiel 4: Liegenschaft, mit Vorkaufsrecht und Bestandsrecht belastet .....	30
e) Beispiel 5: Bauträgerprojekt mit verschiedenen Belastungen .....	32
f) Beispiel 6: Wohnungseigentum mit Belastungs- und Veräußerungsverbot .....	35
g) Beispiel 7: Liegenschaftseigentümer in finanziellen Schwierigkeiten .....	37
C. Wer kann Liegenschaften erwerben? .....	40
D. CHECKLISTEN: Was Sie vor dem Kauf unbedingt prüfen sollten! .....	41
1. Checkliste 1: Bei einer unbebauten Liegenschaft .....	41
2. Checkliste 2: Bei einer bebauten Liegenschaft .....	44
3. Checkliste 3: Bei einer Eigentumswohnung .....	44

<b>II. DER „KLASSISCHE“ IMMOBILIENKAUFVERTRAG . . . . .</b>	<b>47</b>
A. Wichtige Vertragsbestimmungen im Liegenschaftskaufvertrag und ihre Bedeutung . . . . .	50
1. Bestand-/Kaufgegenstand . . . . .	50
2. Kaufpreis . . . . .	51
3. Übergabe des Kaufgegenstands . . . . .	51
4. Gewährleistung . . . . .	52
a) Haftung für Ausmaß . . . . .	53
b) Haftung für den Zustand . . . . .	53
c) Spezialfall: Bodenverunreinigungen . . . . .	54
d) Haftung für die sonstige Lastenfreiheit der Liegenschaft . . . . .	55
e) Dienstbarkeiten und Reallisten . . . . .	56
f) Sonderfall: Versicherungsverträge . . . . .	56
g) Haftung für den Bauzustand . . . . .	56
5. Kosten und Gebühren . . . . .	56
6. Die Steuern bei Grundstücksverträgen . . . . .	57
a) Grunderwerbsteuer . . . . .	57
b) Die neue Immobilienertragsteuer . . . . .	59
c) Eintragsgebühr . . . . .	63
d) Sonderfall: Umsatzsteuer bei Liegenschaftsgeschäften	63
<b>III. DIE „SICHERE“ ABWICKLUNG VON IMMOBILIEN- GESCHÄFTEN . . . . .</b>	<b>71</b>
A. Veräußerungsrangordnung – das unverzichtbare Standardsicherungsinstrument . . . . .	73
Checkliste: Richtiger Abwicklungsvorgang . . . . .	75
B. Die Alternative: Die Vormerkung . . . . .	77
C. Einverleibung des Eigentums – die sicherste Vorgangsweise Checkliste: Sicherste, rascheste Vertragsabwicklung . . . . .	78
<b>IV. DAS BAUTRÄGERVERTRAGSGESETZ – DER ERWERB EINES ERST ZU ERRICHTENDEN OBJEKTS VON EINEM BAUTRÄGER . . . . .</b>	<b>80</b>
A. Rechtsgrundlagen . . . . .	80
B. Die Mindesterfordernisse des Bauträgervertrags . . . . .	84
C. Wichtig: Die Verpflichtung zur Lastenfreistellung . . . . .	85
D. Keine Zahlung vor Baubewilligung . . . . .	86
E. Der Kaufpreis . . . . .	86
F. Der Treuhänder . . . . .	87
G. Baubeginn und Bauzeit . . . . .	89
H. Der Kernbereich des BTVG: Die Sicherung des Erwerbers . . .	91
1. Die grundbürgerliche Sicherung in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan . . . . .	91

2. Die Alternative: Die sogenannte schuldrechtliche Sicherheit	96
3. Die Kombination von Sicherungsmitteln . . . . .	97
I. Das letzte Sicherungsmittel: Abtretung von Haftungsansprüchen des Bauträgers gegen seine Professionisten . . . . .	100
J. Neue Probleme: Sonderwünsche . . . . .	102
K. Kaufvertrag in Verbindung mit einem Werkvertrag . . . . .	103
L. Sonderfall des BTVG: Kaufvertrag über eine Wohnung in einem zu erneuernden Altobjekt . . . . .	108
<b>V. DER ERWERB EINES IDEELLEN MITEIGENTUMS-ANTEILS . . . . .</b>	<b>112</b>
<b>VI. BESONDERHEITEN BEIM KAUF EINER „FERTIGEN“ EIGENTUMSWOHNUNG VOM PRIVATEN VOREIGENTÜMER . . . . .</b>	<b>114</b>
A. Beispiele einzelner spezieller Regelungen im Kaufvertrag . . . . .	116
1. Haftungsausschluss für Mängel . . . . .	116
2. Haftungsausschluss für eine Wohnungsgröße . . . . .	118
B. Eintritt des Erwerbers in die geltenden vertraglichen Regelungen . . . . .	118
<b>VII. DACHGESCHOSSWOHNUNG – DIE HOHE SCHULE DES LIEGENSCHAFTSERWERBSVERTRAGES . . . . .</b>	<b>120</b>
A. Der Erwerb vom Alleineigentümer zum Zwecke des Selbstausbaus . . . . .	120
B. Der Erwerb der Rechte am Dachboden „nur“ vom ideellen Miteigentümer . . . . .	121
C. Dachbodenausbau – Der Erwerb der Rechte am auszubauenden Dachboden bei bestehendem Wohnungseigentum . . . . .	124
<b>VIII. EXKURS: DAS BAUKG – JEDER IMMOBILIENEIGENTÜMER UND -KÄUFER SOLLTE ES KENNEN . . . . .</b>	<b>127</b>
A. Der Anwendungsbereich des Gesetzes . . . . .	127
1. Das BauKG als Schutzgesetz . . . . .	127
2. Sachlicher Anwendungsbereich . . . . .	127
B. Die Verpflichtungen des Bauherrn . . . . .	128
1. Verpflichtungen, die jeder Bauherr auf jeder Baustelle erfüllen muss . . . . .	128
a) Gemäß § 4 Abs. 1 BauKG hat jeder Bauherr dafür zu sorgen, dass . . . . .	128
b) Gemäß § 8 Abs. 1 BauKG hat der Bauherr dafür zu sorgen, dass eine Unterlage für spätere Arbeiten am Bauwerk erstellt wird . . . . .	130

2.	Baustellen, auf denen gleichzeitig oder aufeinanderfolgend Arbeitnehmer mehrerer Arbeitgeber tätig werden . . . . .	130
3.	Verpflichtungen für größere Baustellen . . . . .	131
C.	Wer haftet nach dem BauKG gegenüber den „geschützten“ Arbeitnehmern? . . . . .	131
1.	Allgemeines . . . . .	131
2.	Die zivilrechtliche Haftung im Falle der Verletzung eines Arbeiters auf einer Baustelle nach dem BauKG . . . . .	132
a)	Die Haftung des Bauherrn . . . . .	133
b)	Die Haftung der Koordinatoren . . . . .	134
D.	Die haftungsbegründende Wirkung der Unterlage gemäß § 8 BauKG . . . . .	135
	<b>Stichwortverzeichnis . . . . .</b>	137