

# 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 Bestandrecht 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>	47
A. Wichtige Vertragsbestimmungen im Liegenschafts Kaufvertrag 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 Reallasten	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) Eintragungsgebühr	63
d) Sonderfall: Umsatzsteuer bei Liegenschaftsgeschäften	63
<b>III. DIE „SICHERE“ ABWICKLUNG VON IMMOBILIEN-GESCHÄFTEN</b>	71
A. Veräußerungsrangordnung – das unverzichtbare Standard-sicherungsinstrument	73
Checkliste: Richtiger Abwicklungsvorgang	75
B. Die Alternative: Die Vormerkung	77
C. Einverleibung des Eigentums – die sicherste Vorgangsweise	78
Checkliste: Sicherste, rascheste Vertragsabwicklung	78
<b>IV. DAS BAUTRÄGERVERTRAGSGESETZ – DER ERWERB EINES ERST ZU ERRICHTENDEN OBJEKTS VON EINEM BAUTRÄGER</b>	80
A. Rechtsgrundlagen	80
B. Die Mindestanforderungen 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 grundbücherliche 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>	112
<b>VI. BESONDERHEITEN BEIM KAUF EINER „FERTIGEN“ EIGENTUMSWOHNUNG VOM PRIVATEN VOREIGENTÜMER</b>	114
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>	120
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>	127
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>	<b>137</b>