

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Autorenverzeichnis	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXIII
Literaturverzeichnis	XXIX
I. Allgemeines Liegenschaftsrecht (ABGB)	1
A. Liegenschaftserwerb	1
1. Einführung/Begriffsbestimmung	1
a) Einführung in das allgemeine Liegenschaftsrecht (ABGB)	1
b) Einführung in das Sachenrecht	1
c) Begriffsbestimmungen	2
d) Eigentumsbegriff	4
2. Arten des Eigentums	4
a) Alleineigentum	4
b) Miteigentum	4
c) Wohnungseigentum	5
d) Stockwerkseigentum	5
3. Erwerb des Eigentumsrechts an Liegenschaften	5
a) Einführung	5
b) Derivativer Eigentumserwerb von Liegenschaften	6
c) Originärer Eigentumserwerb durch Bauführung	7
d) Originärer Eigentumserwerb durch Ersitzung	8
e) Liegenschaftserwerb in der Zwangsversteigerung	9
f) Liegenschaftserwerb im Erbgang	9
g) Lastenübergang im Rahmen vom Liegenschaftserwerb	10
4. Schutz des Eigentums	11
a) Allgemeines	11
b) Räumungsklage (rei vindicatio)	11
c) Eigentumsfreiheitsklage (actio negatoria)	11
5. Eigentumsbeschränkungen bei Liegenschaften	12
a) Öffentlich-rechtliche Schranken	12
b) Privatrechtliche Schranken	13
B. Dienstbarkeiten, Reallasten und Notwegerecht	14
1. Einführung/Begriffsbestimmung	14
a) Einführung/Begriff der Dienstbarkeit	14
b) Abgrenzung zu anderen Beschränkungen/Belastungen	15

2.	Grundsätze des Dienstbarkeitsrechts	15
a)	Duldungspflicht	15
b)	Unübertragbarkeit	15
c)	Unteilbarkeit	16
3.	Arten von Dienstbarkeiten	16
a)	Die Einteilung der Dienstbarkeiten	16
b)	Grunddienstbarkeiten	18
c)	Möglicher Inhalt von Grunddienstbarkeiten	20
4.	Die Begründung von Dienstbarkeiten	21
a)	Begründungsschritte	21
b)	Titel	22
c)	Modus (Verfügungsgeschäft)	23
d)	Übersicht über die Wirkung von Dienstbarkeiten gegenüber Erwerbern der Liegenschaft im Rahmen der Einzelrechtsnachfolge	24
5.	Erlöschen von Dienstbarkeiten	24
a)	Einführung	24
b)	Verzicht des Berechtigten	24
c)	Verjährung	25
d)	Gutgläubiger Erwerb der belasteten Sache	26
e)	Vereinigung	26
f)	Untergang des dienenden oder herrschenden Grundstücks	26
g)	Zwecklosigkeit	26
h)	Auflösung aus wichtigem Grund	26
6.	Schutz der Dienstbarkeiten	27
a)	Allgemeines	27
b)	Servitutenklage (<i>actio confessoria</i>)	27
c)	Eigentumsklage (<i>actio negatoria</i>)	28
7.	Reallisten	28
a)	Einführung/Begriffsbestimmung	28
b)	Erwerb, Inhalt und Beendigung	28
c)	Ausgedinge	29
8.	Notwegercht	30
a)	Einführung Notwegercht	30
b)	Voraussetzungen für die Einräumung	30
c)	Geltendmachung des Notwegerchts	33
9.	Baurecht	34
C.	Pfandrecht	34
1.	Einführung/Begriffsbestimmung	34
2.	Prinzipien des Pfandrechts	35
a)	Akzessorietät	35
b)	Spezialitätsprinzip	35
c)	Ungeteilte Pfandhaftung	36
d)	Publizitätsprinzip	36
e)	Prioritätsprinzip	36

3.	Pfändungs- und Verpfändungsverbote	37
4.	Arten von Hypotheken	37
	a) Allgemeines	37
	b) Festbetragshypothek	37
	c) Höchstbetragshypotheken	38
	d) Afterpfand	38
	e) Simultanhypothek	39
5.	Pfandrechtserwerb an einer Liegenschaft	39
	a) Rechtsgeschäftlicher Pfandrechtserwerb	39
	b) Das richterliche Pfand	39
	c) Gesetzliches Pfandrecht	40
6.	Übertragung des Pfandrechts bei Liegenschaften	40
D.	Veräußerungs- und Belastungsverbot	41
1.	Einführung/Begriffsbestimmung	41
2.	Arten und Rechtswirkungen	41
	a) Rechtsgeschäftliche Veräußerungs- und Belastungs- verbote	41
	b) Richterliche Veräußerungs- und Belastungsverbote	45
	c) Gesetzliche Veräußerungs- und Belastungsverbote	46
II.	Liegenschaftskauf	47
A.	Kaufvertrag	47
1.	Vorüberlegungen zur Vertragsgestaltung	47
2.	Mindestinhalt und Form	47
3.	Beschreibung der Liegenschaft	49
	a) Grundbuchauszug	49
	b) Grundbuchsmappe bzw Grenzkataster	49
	c) Ab- und Zuschreibung bzw Teilungspläne	50
	d) Bodengutachten/Deponieklassen	51
	e) Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan	53
	f) Energieausweis	54
4.	Umsatzsteueroption des § 6 Abs 2 UStG	55
5.	Übergabe und Stichtag	55
6.	Gesetzliche Gewährleistung	56
	a) Überblick	56
	b) Geschuldete Eigenschaften – Begriff des „Mangels“	56
	c) Sach- und Rechtsmängel	57
	d) Relevanter Zeitpunkt	57
	e) Gewährleistungsbehelfe	58
	f) Gerichtliche Geltendmachung	58
	g) Gewährleistungsausschluss, offenkundige Servituten	59
7.	Vertragliche Gewährleistungs-/Garantiezusagen	59
	a) Vertragliche Gewährleistungszusagen	59
	b) Vertragliche Garantiezusagen	61
8.	Haftungsbeschränkung des Verkäufers	62

9.	Besicherung allfälliger Gewährleistungsansprüche	63
10.	Rangordnungsbeschluss	64
11.	Inländererklärung	64
12.	Aufsandungserklärung	65
13.	Bedingungen	65
14.	Kostentragung	66
B.	Übergang von bestehenden Vertragsverhältnissen	66
C.	Wiederkaufsrecht, Rückverkaufsrecht, Vorkaufsrecht	68
D.	Exkurs: Liegenschaftskauf durch Anteilserwerb	70
E.	Treuhandschaften	73
1.	Funktion der Treuhandschaft	73
2.	Ablauf der Abwicklung	75
3.	Pflichten des Treuhänders	76
4.	Exkurs: Elektronisches Anwaltliches Treuhandbuch (eATHB)	76
III.	Grundverkehrsrecht	78
A.	Einleitung	78
1.	Allgemeines	78
2.	Verfassungsrechtliche Grundlagen	79
3.	Prüfung	79
B.	Ausländergrundverkehr	80
1.	Ausländische Staatsangehörige	80
2.	Gleichstellung von Ausländern mit Inländern	82
3.	Nachträgliche Statusänderungen	84
4.	Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte	85
5.	Asset Deals – Kauf und Schenkung	85
6.	Share Deals – Kauf	86
7.	Asset Deals – Bestand- und sonstige Nutzungsrechte	89
8.	Share Deals – Bestand- und sonstige Nutzungsrechte	90
9.	Schein- und Umgehungsgeschäfte	90
10.	Genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte	91
11.	Verfahren	92
12.	Rechtsfolgen einer Versagung der Genehmigung/einer fehlenden Genehmigung	93
C.	Grüner Grundverkehr	94
1.	Allgemeines	94
2.	Ausländische Staatsangehörige	95
3.	Land- und Forstwirtschaftliche Grundstücke	95
4.	Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte	95
5.	Share Deals beim grünen Grundverkehr	96
6.	Schein- und Umgehungsgeschäfte	98
7.	Genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte	98
8.	Verfahren	98
9.	Rechtsfolgen einer Versagung der Genehmigung/einer fehlenden Genehmigung	99

D. Grauer Grundverkehr	99
1. Allgemeines	99
2. Erwerb von Bauland zur Begründung eines Freizeitwohnsitzes	99
E. Rechtsprechung	100
1. Definition des Begriffs „Ausländer“: OGH Ob 52/08w	100
2. Gleichstellung von Schweizern: OGH 5 Ob 162/08x und EuGH C-541/08	101
3. Umgehungsgeschäft/Treuhandkonstruktion: OGH 7 Ob 669/87	101
4. Restriktive Auslegung von Genehmigungstatbeständen: OGH 5 Ob 229/11d	102
5. Originärer Eigentumserwerb: VfGH G11/11	102
IV. Grundbuchsrecht	103
A. Einleitung	103
B. Grundbegriffe und Bestandteile des Grundbuchs	103
1. Vermessungsämter	103
2. Grenzkataster	103
3. Vertrauensgrundsatz und Benützungsart	104
4. Gerichtssprengel	104
5. Das Hauptbuch	104
a) Die Aufschrift	105
b) Das A-Blatt (Gutsbestandsblatt)	106
c) Das B-Blatt (Eigentumsblatt)	108
d) Das C-Blatt (Lastenblatt)	110
6. Verzeichnis der gelöschten Eintragungen	112
7. Die Urkundensammlung	112
8. Hilfseinrichtungen des Grundbuches	113
C. Grundbuchsprinzipien	114
1. Antragsprinzip	114
2. Das Legalitätsprinzip	114
3. Das Spezialitätsprinzip	115
4. Formelles Publizitätsprinzip – Öffentlichkeitsgrundsatz	115
5. Grundsatz des bücherlichen Vormannes	116
6. Prioritätsprinzip/Rangprinzip	116
7. Vertrauensgrundsatz (materielles Publizitätsprinzip)	116
8. Eintragungsprinzip (Intabulationsprinzip)	118
D. Arten der grundbücherlichen Eintragungen	118
1. Bücherliche (dingliche) Rechte	118
2. Absolute Rechte	119
3. Arten von Eintragungen	120
4. Einverleibung	121
a) Allgemeine Erfordernisse der Urkunden	121
b) Besondere Erfordernisse der Urkunden	121

c) Öffentliche Urkunden	122
d) Unbedenklichkeitsbescheinigung gem § 160 Bundes- abgabenordnung oder Selbstberechnungserklärung gem §§ 11 ff Grunderwerbsteuergesetz	122
e) Gerichtliche oder behördliche Genehmigungen/ Amtsbestätigungen	123
5. Vormerkung	123
a) Privaturkunden	123
b) Öffentliche Urkunden	123
c) Unbedenklichkeitsbescheinigung gemäß § 160 Bundes- abgabenordnung oder Selbstberechnungserklärung gemäß §§ 11 ff Grunderwerbsteuergesetz	123
d) Gerichtliche oder behördliche Genehmigungen/ Amtsbestätigungen	123
e) Rechtfertigung einer vorgemerkten Eintragung	124
6. Anmerkung	124
a) Anmerkung der Rangordnung	124
b) Anmerkung von Klagen	126
c) Anmerkung des Streites	127
d) Anmerkung der Simultanhaftung	127
e) Anmerkung des Gesuches bis zum Einlangen (§ 88 GBG)	128
f) Anmerkung der Abweisung eines Gesuches	129
g) Sonstige Anmerkungen	129
7. Ersichtlichmachung	129
8. Löschung	129
9. Ab- und Zuschreibung	131
E. Geschäftsbehandlung des einlangenden Grundbuchstückes	132
1. Verfahrensablauf	132
2. Rechtsmittel	133
F. Besonderheiten	134
1. Abschreibung geringwertiger Trennstücke gemäß §§ 13 und 14 Liegenschaftsteilungsgesetz	134
2. Aufforderungsverfahren	135
3. Ausdehnung und Übertragung des Pfandrechtes	136
4. Baurecht	136
5. Eigentümerpartnerschaft	138
6. Kautionsband	139
7. Kumulierung	139
8. Löschungsverpflichtung	140
9. Wohnungseigentum im Grundbuchsrecht	140
10. Urkundenhinterlegung	142
a) Allgemeines	142
b) Voraussetzungen für die Urkundenhinterlegung und Verfahren	144

V.	Baurecht und Superädifikate	146
A.	Bauen auf fremdem Grund	146
1.	Sinn und Zweck	146
2.	Historische Entwicklung	146
B.	Das Superädifikat	147
1.	Wesen	147
2.	Begründung	151
3.	Übertragung	151
4.	Verwertung (Pfandrechte am Superädifikat)	151
C.	Das Baurecht	154
1.	Wesen	154
2.	Begründung	154
3.	Übertragung	155
4.	Verwertung (Pfandrecht/dingliche Rechte am Baurecht)	156
D.	Überlegungen zur Neugestaltung des Baurechts und des Superädifikats	158
VI.	Miete und Pacht	160
A.	Gesetzliche Grundlagen	160
B.	Das Mietrecht des ABGB	160
1.	Allgemeines, Bestandvertrag	160
2.	Vertragsfreiheit im Mietrecht	161
3.	Formfreiheit des Mietvertrags	161
4.	Abgrenzung zu anderen Vertragsverhältnissen	162
a)	Bittleihe (Prekarium)	162
b)	Leasing	162
c)	Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht	162
5.	Gebrauchsrecht und Erhaltungspflicht (§ 1096 ABGB)	164
a)	Erhaltungspflicht des Vermieters	164
b)	Überwälzung von Erhaltungspflichten auf den Mieter	164
c)	Gebrauchsrecht des Mieters	165
d)	Zinszahlungspflicht und Mietzinsminderungsrecht	166
e)	Aufwandsersatzansprüche des Mieters	168
6.	Mietrecht im Todesfall	168
7.	Veräußerung des Mietgegenstandes (§ 1120 ABGB); Verbücherung des Mietrechtes	168
8.	Zwangsversteigerung des Mietgegenstandes (§ 1121 ABGB)	170
C.	MRG	171
1.	Zielsetzung des MRG	171
2.	Grundlegender Anwendungsbereich	172
3.	Voll- und Teilanwendungsbereich	173
4.	Bedeutung der Unterscheidung	173
5.	Ausnahmetatbestände	174
a)	Vollausnahmen vom MRG (§ 1 Abs 2 MRG)	174
b)	Teilausnahmen vom Mietrechtsgesetz (§ 1 Abs 4 und 5 MRG)	175

6.	Haupt- und Untermiete	178
7.	Rechtsnachfolge auf Vermieterseite (§ 2 Abs 1 MRG)	178
8.	Erhaltungspflichten (§§ 3 ff MRG)	179
9.	Umfang des Benützungsrechts (§ 8 MRG)	180
10.	Veränderung des Mietgegenstandes, Investitionsersatz (§§ 9 f.MRG)	181
11.	Untermietverbote (§ 11 MRG)	182
12.	Abtretung des Mietrechts (§ 12 MRG)	182
13.	Mietrecht im Todesfall (§ 14 MRG)	183
14.	Mietzinsanhebung bei Eintritt in Wohnungsmietverträge (§ 46 MRG)	185
15.	Mietzinsanhebungsrechte bei Unternehmensveräußerung, Unternehmensverpachtung und Machtwechsel (§ 12a MRG)	185
a)	Allgemeines	185
b)	Unternehmensveräußerung (§ 12a Abs 1 MRG)	185
c)	Machtwechsel (§ 12a Abs 3 MRG)	187
d)	Unternehmensverpachtung (§ 12a Abs 5 MRG)	188
e)	Ausschluss der Mietzinsanhebung durch Weitergaberechte	189
16.	Mietzinsrecht	189
a)	Anwendungsbereich, freier Mietzins	189
b)	Beschränkungen der Mietzinshöhe	189
c)	Angemessener Mietzins (§ 16 Abs 1 MRG)	192
d)	Richtwertmietzins (§ 16 Abs 2 bis 4 MRG)	193
e)	Kategorie-D-Mietzins (§ 16 Abs 5 MRG)	195
f)	Befristungsabschlag (§ 16 Abs 7 MRG)	195
g)	Untermietzins (§ 26 MRG)	195
h)	Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen und Rückforderung (§ 16 Abs 8 und 9 MRG)	196
i)	Wertsicherungsvereinbarungen	198
j)	Nutzfläche	198
17.	Betriebskosten	198
a)	Außerhalb des Vollanwendungsbereichs des MRG	198
b)	Vollanwendungsbereich des MRG	200
18.	Kautionen	200
19.	Verbotene Vereinbarungen (§ 27 MRG)	201
D.	Befristung von Mietverträgen	202
E.	Beendigung des Mietvertrages	204
1.	Allgemeines; Auflösung und Aufkündigung	204
2.	Befristete und unbefristete Mietverträge	205
3.	Ordentliche Kündigung	206
4.	Kündigungsbeschränkungen im MRG	207
5.	Besonderheiten der Aufkündigung wegen Mietzinsrückstands	211

6.	Außerordentliche Auflösung durch den Vermieter (§ 1118 ABGB)	212
	a) Erheblich nachteiliger Gebrauch (§ 1118 ABGB erster Fall)	212
	b) Qualifizierter Mietzinsrückstand (§ 1118 ABGB zweiter Fall)	213
	c) Neuaufführung eines Gebäudes (§ 1118 ABGB dritter Fall)	214
7.	Außerordentliche Auflösung durch den Mieter (§ 1117 ABGB)	214
F.	Verfahrensrechtliche Besonderheiten; mietrechtliches Außerstreitverfahren	215
G.	Klauselentscheidungen und Konsumentenschutz	215
VII.	Wohnungseigentumsrecht	218
A.	Begriff des Wohnungseigentums	218
	1. Abgrenzung des Wohnungseigentums zum „schlichten“ Miteigentum	218
	2. Rechtsgrundlagen	219
B.	Wohnungseigentumsobjekte und deren Zubehör	219
	1. Unterscheidung zwischen wohnungseigentumstauglichen Objekten und Wohnungseigentumsobjekten	219
	2. Wohnungen	220
	3. Sonstige selbständige Räumlichkeiten	220
	4. Kfz-Abstellplätze (inklusive Abstellflächen in Parkwippen)	220
	5. Zubehör-WE	221
C.	Wohnungseigentümer	221
	1. Natürliche Personen, juristische Personen, eingetragene Personengesellschaften	221
	2. Eigentümerpartnerschaft	222
D.	WE-Begründung	222
	1. Allgemeines	222
	2. Rechtsgeschäftliche (vertragliche) WE-Begründung	223
	a) WE-Vertrag	223
	b) Schutzbestimmungen der WE-Bewerber gegenüber dem WE-Organisator	223
	3. WE-Begründung durch Richterspruch	226
	a) Einverleibungsklage	226
	b) Teilungsklage	226
	c) Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse	227
	4. Vorläufiges Wohnungseigentum	227
E.	Verbücherung des Wohnungseigentums	228
	1. Nutzwert als Grundlage	228
	a) Begriff des Nutzwerts	228
	b) Nutzwertermittlung	229
	c) Änderung der Nutzwerte: Gerichtliche Nutzwert(neu)fest- setzung bzw einvernehmliche Änderung	229

2.	Mindestanteil, untrennbare Verbindung mit WE-Objekt	231
F.	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	232
1.	Nutzung der und Verfügung über die WE-Objekte; Änderung der WE-Objekte	232
2.	Kostenaufteilung	234
a)	Gesetzliche Kostenaufteilung	234
b)	Abweichende Vereinbarungen bzw Beschlüsse	235
c)	Abweichende gerichtliche Festsetzungen	236
3.	Nutzung der allgemeinen Teile der Liegenschaft, Benützungsvereinbarung/Benützungsregelung	239
4.	Minderheitsrechte	239
G.	Eigentümergemeinschaft	242
1.	Rechtsfähigkeit	242
2.	Rücklage	243
3.	Vorzugs pfandrecht	244
4.	Vertretung der Eigentümergemeinschaft	245
a)	Gesetzliche Vertretungsregelungen	245
b)	Verwalter	245
H.	Verwaltung der Liegenschaft	250
1.	Ordentliche Verwaltung	250
2.	Wichtige Veränderungen (Teilbereich der außerordentlichen Verwaltung)	251
3.	Sonstige Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung	252
4.	Willensbildung in Verwaltungsangelegenheiten	252
5.	Wirksamkeit der Beschlüsse/Beschlussanfechtung	257
VIII.	Bauträgervertragsrecht	259
A.	Allgemeines	259
1.	Geschichte und ratio legis	259
2.	Anwendungsbereich	260
3.	Zwingende Rechtsnatur	262
4.	Vertragstypen im BTVG	263
a)	Kauf im BTVG	263
b)	Miete im BTVG	263
B.	Bauträgervertrag	264
1.	Zustandekommen des Vertrages	264
a)	Formerfordernisse	264
b)	Inhaltserfordernisse	265
c)	Rücktrittsrechte	270
2.	Das Sicherungssystem	272
a)	Sicherung des Erwerbers	272
b)	Grundbürgerliche Sicherstellung in Verbindung mit Ratenplan	274
c)	Schuldrechtliche Sicherstellung	280
d)	Kombinationsmodell	283
e)	Sperrkontomodell	284

f) Pfandrechtliche Sicherstellung	284
g) Die Rolle des Treuhänders	285
h) Feststellung des Baufortschritts und die Rolle des Baufortschrittsprüfers	289
3. Gewährleistung und Haftrücklass	291
a) Gewährleistung nach ABGB und KSchG	291
b) Der Haftrücklass im BTVG	293
4. Inhaltskontrolle des Bauträgervertrags	296
a) Bestimmungen im BTVG	296
b) Unwirksamkeit gröblich benachteiligender Vertragsklauseln (§ 879 Abs 3 ABGB)	297
c) KSchG – Black List	298
d) Verbandsklage und Individualklage	298
C. Bewertung und Ausblick	299
 IX. Steuern und Abgaben beim Liegenschaftserwerb	301
A. Umsatzsteuer	301
1. Steuerbare und nicht steuerbare Umsätze	301
2. Steuerbarkeit	302
3. Lieferung und sonstige Leistung (§§ 3, 3a UStG)	303
4. Leistungsorte	306
5. Bemessungsgrundlage der USt	307
6. Durchführung und Fälligkeit der USt	308
7. Steuerbefreiungen und Umsatzsteueroption	309
8. Vorsteuerabzug/Rechnungsmerkmale und korrekte Rechnungslegung	313
9. Vorsteuerberichtigung/Vorsteuerkorrektur	315
10. Sonderfragen bei Teil- und Anzahlungsrechnungen	317
11. Umsatzsteuer bei Dauerrechnungen	318
12. Umsatzsteuer bei Bauleistungen	319
B. Grunderwerbsteuer	320
1. Allgemeines	320
2. Grunderwerbsteuer beim Asset Deal	321
3. Grunderwerbsteuer beim Share Deal	322
4. Besonderheiten bei Umgründungen	323
5. Entstehen der Steuerschuld	326
C. Grundsteuer, Bodenwertabgabe und Einheitswerte	326
1. Ermittlung von Einheitswerten	326
2. Ermittlung der Grundsteuer	329
3. Ermittlung Bodenwertabgabe	330
4. Relevanz von Einheitswerten	330
D. Ertragsteuern	332
1. Private Grundstücksveräußerung	332
2. Betriebliche Grundstücksveräußerung	335
3. Abgrenzung gewerblicher Grundstückshandel zu Vermögensverwaltung	336

X.	Raumordnungs- und Baurecht	339
A.	Raumordnungsrecht	339
1.	Einführung	339
2.	Rechtsqualität der Pläne	340
3.	Stellung der Planungsbetroffenen	341
4.	Verständigung der Planungsbetroffenen	342
5.	Planhierarchie	343
6.	Besondere Planungsinstrumente	344
a)	Baulandmobilisierung	344
b)	Vertragsraumordnung	344
7.	Inhalt der Flächenwidmungspläne	345
a)	Baulandwidmungen	346
b)	Spezialregelungen für Einkaufszentren und Sondergebiete	347
c)	Aufschließungsgebiete und -zonen	348
d)	Grünland- bzw Freilandwidmungen	348
e)	Spezialregelungen für Grünlandbauten	349
f)	Verkehrsflächen	350
g)	Vorbehaltungsflächen	350
h)	Zulässige Nutzungen	351
i)	Ersichtlich- bzw Kenntlichmachungen	352
8.	Inhalt der Bebauungspläne	352
a)	Mindestinhalt und zusätzliche Festlegungen	352
b)	Bau- bzw Bebauungsweisen	354
c)	Abstände und unbebaubare Flächen	354
d)	Kenngrößen für die Ausnützbarkeit von Bauplätzen	355
e)	Bauklassen und Gebäudehöhe	356
f)	Spezielle Festlegungen und Ortsbildschutz	357
9.	Bausperren und Bauverbote	358
10.	Enteignung, Einlösung, Rückwidmung und Entschädigung	359
a)	Enteignungstatbestände	359
b)	Enteignungs- und Entschädigungsgrundsätze	360
c)	Einlösung und Entschädigung	362
d)	Vorbehaltungsflächen	362
e)	Rückwidmung	363
f)	Entschädigung für planungsbedingte Wertminderungen	363
B.	Baurecht	365
1.	Einführung	365
2.	Grundabteilung und Bauplatzschaffung	366
a)	Bekanntgabe und Festlegung von Bebauungsvorschriften	366
b)	Grundabteilung und Bauplatzbewilligung	367

c) Grenzänderung und Umlegung	368
d) Abweichungen von Bebauungsvorschriften	369
3. Baubewilligungspflichtige, anzeigepflichtige und bewilligungsfreie Vorhaben	371
4. Baubewilligungsverfahren	371
a) Stellung der Nachbarn	372
b) Verfahrenserleichterungen	373
c) Sonderbaubewilligungen	374
5. Anzeigeverfahren	374
6. Fertigstellungsanzeige und Benützungsbewilligung	375
7. Baupolizeiliche Maßnahmen	375
8. Bautechnische Vorschriften	376
9. Stellplatzpflicht und Ausgleichsabgabe	377
10. Anliegerleistungen	379
a) Abtretung zu Verkehrsflächen	380
b) Anliegerbeiträge für Verkehrsflächen	381
c) Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe	383
d) Privatstraßen und Interessentenwege	383
e) Gehsteigherstellung und Kostenvorschreibung	384
f) Kanalanschluss- und Abgabepflicht	384
g) Wasseranschluss- und Abgabepflicht	385
11. Baumschutz und Ausgleichsabgabe	388
C. Exkurs: Altlasten und öffentlich-rechtliche Haftung des Liegenschaftseigentümers	388
 XI. Maklerrecht	393
A. Immobilienmaklervertrag	393
1. Rechtsdefinition „Makler“	393
2. Rechte und Pflichten des Maklers	393
3. Standesgemäßes Verhalten	394
4. Der Maklervertrag	394
a) Arten des Maklervertrages	394
b) Laufzeit des Maklervertrages	395
c) Konkludenter Vertragsabschluss	395
B. Informationspflichten	396
1. Pflichten aus dem Maklergesetz	396
2. Pflichten aus der Immobilienmaklerverordnung	397
3. Pflichten aus Standesregeln	398
4. Pflichten aus dem Konsumentenschutzgesetz	398
a) Nebenkosteninformationen	399
5. Wesentliche Umstände	399
a) Der Sorgfaltsmaßstab des Maklers	400
b) Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung der Informationsverpflichtung	400

C. Provisionsanspruch	401
1. Verdienstlichkeit des Maklers	401
2. Zustandekommen des Rechtsgeschäftes	401
3. Zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft	402
4. Kausalität und Adäquanz der Maklertätigkeit	403
5. Provisionshöchstbeträge	403
a) Aufwandsersatz	405
6. Das Gemeinschaftsgeschäft	405
7. Die Provision im Falle fehlenden Vermittlungserfolges	407
D. Eigengeschäft und Naheverhältnis	408
1. Eigengeschäft	408
2. Familiäres und wirtschaftliches Naheverhältnis	410
Stichwortverzeichnis	411