

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 3. Auflage	V
Abkürzungsverzeichnis	XV
1. Kapitel Einleitung	1
2. Kapitel Grunderwerb	3
I. Der richtige Bauplatz	3
A. Errichtungsvarianten	4
1. Baurecht	4
2. Superädifikat	6
3. Miteigentum	7
4. Wohnungseigentum	8
5. Bauführung auf fremdem Grund	10
B. Grundbuch	12
1. Allgemeines	12
2. Geschichtlicher Rückblick	12
3. Einsichtnahme	13
a) Das A-Blatt (Gutbestandsblatt)	14
b) Das B-Blatt (Eigentumsblatt)	14
c) Das C-Blatt (Lastenblatt)	15
4. Urkundensammlung	17
5. Grundbuchsgesuche	18
6. Rechtserwerb	19
C. Liegenschaftsgrenzen	20
1. Allgemeines	20
2. Grenzkataster	20
3. Kataster	20
4. Grenzstreitigkeiten	21
5. Grenzüerbauten	22
6. Emissionen	22
D. Bodenbeschaffenheit	23
1. Kontamination	23
a) Abfallwirtschaftsgesetz	25
b) Altlastensanierungsgesetz	25
2. Grundwasserspiegel	26
3. Gefahrenzonenpläne	26
4. Felsboden, Hanglage, Stützmauer	27
5. Einbauten	27
6. Wurzeln und Äste	28
7. Bodendenkmäler	28
8. Dienstbarkeit	28
E. Bebauungsmöglichkeiten	29
1. Flächenwidmung	29
2. Bebauungspläne der Gemeinde	31
3. Beschränkungen aufgrund von Bauordnungen	31
4. Gefahrenzonenpläne	31

5. Aufschließung	31
6. Das Notweggesetz	32
7. Bauplatzerklärung	33
F. 9 Bundesländer – 9 Raumordnungen – 9 Bauordnungen	35
1. Länderkompetenz	35
2. Gemeindekompetenz	35
3. Unterschiedliche Begriffsbestimmungen	36
II. Kosten	36
A. Liegenschaftsbewertung	36
B. Wohnbauförderung	38
C. Belehnungswert	39
D. Hypothek	40
1. Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz	41
2. Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung	44
3. Festbetragshypothek	46
4. Höchstbetragshypothek	47
5. Simultanhypothek	48
6. Übernahme von Hypotheken	48
a) Forderungsentkleidete Hypothek	49
b) Forderungsbekleidete Hypothek	49
c) Verfügungsrecht	50
7. Real-/Personalhaftung	50
E. Maklerprovision	51
F. Grundbücherliche Kosten	52
G. Grunderwerbsteuer	52
H. Immobilienertragssteuer	55
I. Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz – VRUG	58
III. Kaufvertrag	63
A. Das Gesetz	63
B. Allgemeines	63
C. Vertragsparteien	65
D. Vertragsgegenstand	65
E. Widmung, Aufschließung	66
F. Kaufpreis	67
G. Belastungen	68
H. Sicherheiten	68
I. Treuhandschaft	70
1. Treuhandfunktion für die Vertragsparteien	70
2. Treuhandfunktion für das finanzierende Bankinstitut	72
3. Treuhandfunktion für Hypothekargläubiger	72
4. Treuhandbuch	73
J. Übergabe	73
K. Verzug	74
L. Genehmigungen	75
1. Grundverkehrsgesetze	76
a) Verkehr mit forst- und landwirtschaftlichen Grundstücken	76
b) Verkehr mit Baugrundstücken	76
c) Ausländergrunderwerb	76
2. Erwachsenenschutz	78
3. Minderjährigkeit	78
4. Verlassenschaft	78
5. Teilung, Zu- und Abschreibungen von Grundstücken	78
6. Sonstige Genehmigungen	80

M. Aufsandungserklärung	80
N. Nebenbestimmungen	81
O. Gewährleistung	82
1. Das Gesetz	82
2. Allgemeines	82
3. Fristen	85
4. Gewährleistungsbehelfe	86
a) Verbesserung	87
b) Preisminderung	87
c) Wandlung	87
3. Kapitel Planung	89
I. Allgemeines	89
A. Architekt	89
1. Rechtliche Qualifikation des Architektenvertrags	89
2. Begriff des Architekten	91
3. Entgelt	91
4. Leistung	93
B. Fertigteilhäuser	94
II. Plan	96
A. Allgemeines	96
B. Arten von Plänen	96
III. Detaillierter Leistungskatalog	97
IV. Generalunternehmer	98
V. Kostenvoranschlag	100
A. Allgemeines	100
B. Das Gesetz	101
C. Kostenvoranschlag mit Gewährleistung für seine Richtigkeit	101
D. Kostenvoranschlag ohne Gewährleistung für seine Richtigkeit	102
1. Beträchtliche Kostenüberschreitung	102
2. Unvermeidliche Kostenüberschreitung	102
3. Unverzügliche Anzeige	103
4. Rücktritt des Bauherrn	103
E. Entgeltlicher – unentgeltlicher Kostenvoranschlag	104
F. Schätzungsanschlag	104
G. Kalkulationsirrtum	105
VI. Bauvertrag	105
A. Leistungsverzeichnis	106
B. ÖNORMEN	107
1. Definition	107
2. Rechtsprechung	108
3. ÖNORM B 2110	108
4. Technische ÖNORMEN	109
C. Kosten	111
1. Pauschalpreis	112
2. Einheitspreis/Regiepreis	112
3. Festpreis	113
4. Baustellengemeinkosten	114
5. Nachträge	115
6. Bauwirtschaftliche Mehrkosten	116
7. Rücktritt vom Bauvertrag	117
D. Mängelvermeidung	118
1. Deckungsrücklass	118

2. Hafrücklass	118
3. Erfüllungsgarantie	120
4. Fälligkeit des Werkentgelts	123
5. Versicherungsschutz	125
a) Haftpflichtversicherung der ausführenden Werkunternehmer	125
b) Bauherrenhaftpflichtversicherung	126
c) Bauwesenversicherung	126
d) Rohbauversicherung	127
6. Beweissicherung	127
E. Sicherheiten für die ausführenden Werkunternehmer	128
1. Unsicherheitseinrede	129
2. Sicherstellung gem § 1170b ABGB	129
F. Fertigstellung	130
1. Pönale – Konventionalstrafe	131
2. Rechtsfolgen	133
3. Baukonsens	133
G. Eigenleistungen	134
H. Ver- und Entsorgungsleitungen	135
VII. Tätigkeitsbeschreibungen	135
A. Bauherr	135
B. Bauwerber	135
C. Bauführer	135
D. Bauleiter	136
E. Prüfsingenieur	136
F. Planungskordinator	136
G. Baustellenkordinator	137
H. Sonderfachleute	138
I. Örtliche Bauaufsicht (ÖBA)	138
J. Projektmanagement	138
K. Projektsteuerung	139
L. Rechnungsprüfer	139
VIII. Warnpflicht	139
A. Das Gesetz	139
B. Voraussetzungen	140
1. Erkennbarkeit	140
2. Umfang	140
3. Stoff	143
4. Anweisung	144
5. Widersprüchlicher Werkvertrag	145
C. Konsequenzen	145
IX. Haftungen	146
A. Architekt	146
B. Prüfsingenieur	150
C. Bauausführende Werkunternehmer	150
D. Baustellenkordinator	151
E. Bauherr	151
X. Bauträgervertragsgesetz – BTVG	153
A. Allgemeines	153
B. Das Gesetz	154
C. Begriffsbestimmungen (§ 2 BTVG)	154
1. Bauträgervertrag	154
2. Bauträger	155
3. Erwerber	155

D. Vertragsinhalt (§ 4 BTVG [Mindestinhalte])	155
E. Rücktrittsrecht des Erwerbers	156
F. Sicherungsmodelle	157
1. Schuldrechtliche Sicherung (§ 8 BTVG)	158
2. Grundbücherliche Sicherung (§ 9 BTVG)	158
3. Zahlung nach Ratenplan (§ 10 BTVG)	158
4. Pfandrechtliche Sicherung (§ 11 BTVG)	160
G. Treuhänder	160
H. Feststellung des Baufortschritts	161
I. Sonstiges	162
4. Kapitel Baubewilligung	165
I. Allgemeines	165
II. Bauvorschriften anhand der Wr BauO	165
III. Baueinreichung	166
A. Bewilligungspflichtige Bauvorhaben	166
B. Anzeigepflichtige Baumaßnahmen	167
C. Bewilligungsfreie Bauvorhaben	167
D. Erforderliche Einreichunterlagen	167
IV. Bauverfahren	169
A. Digitales Bauverfahren	169
B. Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen	170
C. Bauverhandlung	170
D. Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren	172
E. Baubewilligungsverfahren für Bauwerke kleinen Umfangs	172
F. Bauten vorübergehenden Bestandes	172
G. Bauten langen Bestandes	172
V. Anrainer	173
A. Personenkreis	173
B. Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte	174
VI. Behörden- und Instanzenzug	176
VII. Novellen	178
A. Bauordnungsnovelle 2018	178
B. Bauordnungsnovelle 2020	178
5. Kapitel Der Bau	179
I. Allgemeines	179
II. Baubeginn	179
III. Bauaufsicht	181
IV. Ausbaustufen	182
A. Schlüsselfertig	182
B. Bezugsfertig	183
C. Belagsfertig	183
V. Rohbau – Innenausbau – Ausbau – Haustechnik	184
A. Rohbau	184
B. Innenausbau	184
C. Ausbau	185
D. Haustechnik	185
VI. Außenanlagen	185
A. Sachenrechtliche Bestimmungen	185
B. Baurechtliche Bestimmungen	186
VII. Baufertigstellung	186

Inhaltsverzeichnis

VIII. Baueinstellung 187

 A. Baueinstellung durch die Behörde 187

 B. Baueinstellung wegen Gefahr in Verzug 187

 C. Baueinstellung aufgrund fehlender Aufträge 188

 D. Baueinstellung bei Nichtbezahlung von Rechnungsforderungen 188

IX. Leistungsverzug 188

 A. Vertragserfüllung 189

 B. Vertragsrücktritt 189

 C. Schadenersatz 190

6. Kapitel Übergabe/Übernahme 191

 I. Allgemeines 191

 II. Förmliche Übernahme 192

 III. Verweigerung der Übernahme 194

 IV. Übergang von Preis- und Leistungsgefahr 195

 V. Fristen 196

7. Kapitel Baumängel 197

 I. Allgemeines 197

 II. Mangeldefinition 197

 A. Zeitpunkt 198

 B. Schwere des Mangels 198

 III. Gewährleistungsbefehle 199

 A. Verbesserung/Austausch 199

 B. Preisminderung 199

 C. Wandlung 200

 IV. Fristen 201

 V. Mängeldokumentation 203

 VI. Schadenersatz 204

 A. Schadenersatz – Gewährleistung 204

 B. Primat der Verbesserung 204

 C. Voraussetzungen 205

 1. Schaden 205

 a) Vermögensschaden 205

 b) Mangelschaden – Mangelfolgeschaden 206

 c) Sowieso-Kosten 206

 d) Deckungskapital 206

 2. Kausalität 206

 3. Rechtswidrigkeit 207

 4. Verschulden 207

 a) Vorsatz 207

 b) Fahrlässigkeit 207

 5. Beweislast 207

 D. Verjährung 208

 VII. Der Baumangel aus der Sicht des Technikers 209

 A. Baumangel 209

 B. Beschädigungen 210

 C. Abnutzung und Alterung 210

 D. Mangel- bzw Schadensursachen 211

 E. „Rechtliche Baumangelsanierung“ 212

 VIII. Ablaufdiagramm 213

8. Kapitel Gebäudesicherung	215
I. Allgemeines	215
II. Bauwerksbuch	216
III. ÖNORM B 1300	216
IV. Objektsicherheitsüberprüfung	216
A. Bauliche Substanz	217
B. Technische Anlagen	217
C. Organisatorische Objektsicherheitsmaßnahmen	217
D. Objektsicherheitsdokumentation	217
E. Verantwortlichkeit	217
F. Grundlagen der Objektsicherheitsprüfung	218
1. Bestandsdokumentation	218
2. Objektsicherheitsdokumentation	218
3. Auftreten unmittelbarer Gefahren	218
4. Prüfroutinen	218
9. Kapitel Mangelbeschreibung	219
I. Allgemeines	219
II. Bauteile	219
A. Fassade	219
1. Verfärbung von Putzfassaden	219
2. Mängel durch Kondensat	219
3. Dampfdiffusion	219
4. Mängel durch von außen einwirkende Feuchte	220
5. Vor- und abgehängte Bau- und Fassadenteile	220
6. Wind- und Luftdichtheit	221
7. Wärmeschutz	221
8. Nachträgliche Fassaden und WDVS Sanierungen	222
9. Putzablösungen	222
10. Rissbildungen	223
11. Oberflächenabnutzungen von Verblechungen	223
12. Brandschutztechnische Anforderungen	223
B. Öffnungen in Außenbauteilen	224
1. Fenster	224
2. Türen	225
3. Dachfenster und Lichtkuppeln	226
C. Keller	227
D. Außenwände	228
E. Tragende und nichttragende Innenwände	228
F. Decken	229
G. Gesimse	229
H. Dachraum	229
I. Dachhaut	230
J. Schächte, Öffnungen, Abdeckungen	231
1. Rauchfang	231
2. Sonstige Öffnungen	231
K. Boden	231
L. Erschließung vertikal	232
M. Sanitärereinrichtung	232
III. Schwämme und Insekten	233
A. Schwämme	233
1. Echter Hausschwamm	233
2. Kellerschwamm	233

3. Porenschwamm	234
B. Befall durch Insekten	234
IV. Mängel an technischen Anlagen	234
A. Abgasanlagen	234
B. Lüftung	234
1. Mechanische Lüftung	235
2. Lüftungen in Feuerstätten	235
C. Elektrische Anlagen	235
D. Elektrische Tore und Schranken	235
E. Blitzschutz	235
F. Aufzüge	236
G. Abfälle	237
H. Niederschlagswässer und Abwässer	237
I. Warmwasseraufbereiter	237
10. Kapitel Praxisbeispiele	239
I. Der „falsche“ Baumangel	239
II. Der „überbewertete“ Baumangel	240
III. Die fehlenden Unterlagen	240
IV. Die überschießende gerichtliche Beweissicherung	241
Stichwortverzeichnis	243