

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Autorenverzeichnis	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXIII
Literaturverzeichnis	XXXI
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	10
1.1.3.6. Liegenschaftserwerb im Erbgang	10
1.1.3.7. Lastenübergang im Rahmen vom Liegenschaftserwerb	10
1.1.4. Schutz des Eigentums	12
1.1.4.1. Allgemeines	12
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	15
1.2. Dienstbarkeiten, Reallisten und Notwegericht	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	17
1.2.2.3.	Unteilbarkeit	17
1.2.3.	Arten von Dienstbarkeiten	18
1.2.3.1.	Die Einteilung der Dienstbarkeiten	18
1.2.3.2.	Grunddienstbarkeiten	19
1.2.3.3.	Möglicher Inhalt von Grunddienstbarkeiten	23
1.2.4.	Die Begründung von Dienstbarkeiten	24
1.2.4.1.	Begründungsschritte	24
1.2.4.2.	Titel	24
1.2.4.3.	Modus (Verfügungsgeschäft)	27
1.2.4.4.	Übersicht über die Wirkung von Dienstbarkeiten gegenüber Erwerbern der Liegenschaft im Rahmen der Einzelrechtsnachfolge	28
1.2.5.	Erlöschen von Dienstbarkeiten	28
1.2.5.1.	Einführung	28
1.2.5.2.	Verzicht des Berechtigten	29
1.2.5.3.	Verjährung	29
1.2.5.4.	Gutgläubiger Erwerb der belasteten Sache	30
1.2.5.5.	Vereinigung	30
1.2.5.6.	Untergang des dienenden oder herrschenden Grundstücks ...	30
1.2.5.7.	Zwecklosigkeit	30
1.2.5.8.	Auflösung aus wichtigem Grund	31
1.2.6.	Schutz der Dienstbarkeiten	31
1.2.6.1.	Allgemeines	31
1.2.6.2.	Servitutenklage (actio confessoria)	32
1.2.6.3.	Eigentumsklage (actio negatoria)	32
1.2.7.	Reallisten	33
1.2.7.1.	Einführung/Begriffsbestimmung	33
1.2.7.2.	Erwerb, Inhalt und Beendigung	33
1.2.7.3.	Ausgedinge	34
1.2.8.	Notwegerecht	35
1.2.8.1.	Einführung Notwegerecht	35
1.2.8.2.	Voraussetzungen für die Einräumung	35
1.2.8.3.	Geltendmachung des Notwegerechts	38
1.2.9.	Baurecht	39
1.3.	Pfandrecht	39
1.3.1.	Einführung/Begriffsbestimmung	39
1.3.2.	Prinzipien des Pfandrechts	40
1.3.2.1.	Akzessorietät	40
1.3.2.2.	Spezialitätsprinzip	41
1.3.2.3.	Ungeteilte Pfandhaftung	41
1.3.2.4.	Publizitätsprinzip	42
1.3.2.5.	Prioritätsprinzip	42

1.3.3.	Pfändungs- und Verpfändungsverbote	42
1.3.4.	Arten von Hypotheken	43
1.3.4.1.	Allgemeines	43
1.3.4.2.	Festbetragshypothek	43
1.3.4.3.	Höchstbetragshypotheken	43
1.3.4.4.	Afterpfand	44
1.3.4.5.	Simultanhypothek	44
1.3.5.	Pfandrechtserwerb an einer Liegenschaft	44
1.3.5.1.	Rechtsgeschäftlicher Pfandrechtserwerb	45
1.3.5.2.	Das richterliche Pfand	45
1.3.5.3.	Gesetzliches Pfandrecht	45
1.3.6.	Übertragung des Pfandrechts bei Liegenschaften	46
1.4.	Veräußerungs- und Belastungsverbot	47
1.4.1.	Einführung/Begriffsbestimmung	47
1.4.2.	Arten und Rechtswirkungen	47
1.4.2.1.	Rechtsgeschäftliche Veräußerungs- und Belastungsverbote	47
1.4.2.2.	Richterliche Veräußerungs- und Belastungsverbote	51
1.4.2.3.	Gesetzliche Veräußerungs- und Belastungsverbote	52
2.	Liegenschaftskauf	53
2.1.	Kaufvertrag	53
2.1.1.	Vorüberlegungen zur Vertragsgestaltung	53
2.1.2.	Mindestinhalt und Form	53
2.1.3.	Beschreibung der Liegenschaft	55
2.1.3.1.	Grundbuchauszug	55
2.1.3.2.	Grundbuchsmappe bzw Grenzkataster	56
2.1.3.3.	Ab- und Zuschreibung bzw Teilungspläne	56
2.1.3.4.	Bodengutachten/Deponieklassen	57
2.1.3.5.	Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan	60
2.1.3.6.	Energieausweis	60
2.1.4.	Umsatzsteueroption des § 6 Abs 2 UStG	61
2.1.5.	Übergabe und Stichtag	61
2.1.6.	Gesetzliche Gewährleistung	62
2.1.6.1.	Überblick	62
2.1.6.2.	Geschuldete Eigenschaften – Begriff des „Mangels“	63
2.1.6.3.	Sach- und Rechtsmängel	63
2.1.6.4.	Relevanter Zeitpunkt	64
2.1.6.5.	Gewährleistungsbehelfe	64
2.1.6.6.	Gerichtliche Geltendmachung	65
2.1.6.7.	Gewährleistungsausschluss, offenkundige Servituten	66
2.1.7.	Vertragliche Gewährleistungs-/Garantiezusagen	66
2.1.7.1.	Vertragliche Gewährleistungszusagen	66
2.1.7.2.	Vertragliche Garantiezusagen	67
2.1.8.	Haftungsbeschränkung des Verkäufers	69

2.1.9.	Besicherung allfälliger Gewährleistungsansprüche	70
2.1.10.	Rangordnungsbeschluss	71
2.1.11.	Inländererklärung	71
2.1.12.	Aufsandungserklärung	72
2.1.13.	Bedingungen	72
2.1.14.	Kostentragung	73
2.2.	Übergang von bestehenden Vertragsverhältnissen	74
2.3.	Wiederkaufsrecht, Rückverkaufsrecht, Vorkaufsrecht, Angeld	76
2.4.	Exkurs: Liegenschaftskauf durch Anteilserwerb	78
2.5.	Treuhandschaften	81
2.5.1.	Funktion der Treuhandschaft	81
2.5.2.	Ablauf der Abwicklung	84
2.5.3.	Pflichten des Treuhänders	85
2.5.4.	Exkurs: Elektronisches Anwaltliches Treuhandbuch (eATHB)	85
3.	Grundverkehrsrecht	87
3.1.	Einleitung	87
3.1.1.	Allgemeines	87
3.1.2.	Verfassungsrechtliche Grundlagen	88
3.1.3.	Prüfung	89
3.2.	Ausländergrundverkehr	90
3.2.1.	Ausländische Staatsangehörige	90
3.2.2.	Europarechtliche Aspekte	92
3.2.3.	Sonstige Gleichstellungen	93
3.2.4.	Nachträgliche Statusänderungen	94
3.2.5.	Austritt des Vereinigten Königreiches aus der Europäischen Union	95
3.2.6.	Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte	95
3.2.7.	Unmittelbarer Eigentumserwerb durch Asset Deal	96
3.2.8.	Mittelbarer Eigentumserwerb durch Share Deal	96
3.2.9.	Erwerb sonstiger Rechte durch Asset Deal	100
3.2.10.	Erwerb sonstiger Rechte durch Share Deal	100
3.2.11.	Schein- und Umgehungsgeschäfte	101
3.2.12.	Genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte	102
3.2.13.	Verfahren	103
3.2.14.	Rechtsfolgen einer Versagung der Genehmigung/ einer fehlenden Genehmigung	104
3.3.	Grüner Grundverkehr	105
3.3.1.	Allgemeines	105
3.3.2.	Ausländische Staatsangehörige	105
3.3.3.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	106
3.3.4.	Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte	106
3.3.5.	Share Deal beim grünen Grundverkehr	107
3.3.6.	Schein- und Umgehungsgeschäfte	109

3.3.7.	Genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte	109
3.3.8.	Verfahren	109
3.3.9.	Rechtsfolgen einer Versagung der Genehmigung/ einer fehlenden Genehmigung	110
3.4.	Grauer Grundverkehr	110
3.4.1.	Allgemeines	110
3.4.2.	Vermeidung von Zweitwohnsitzen	110
3.4.3.	Baulandmobilisierung	111
3.5.	Rechtsprechung	112
3.5.1.	Umgehungsgeschäft I, Nichtigkeit	112
3.5.2.	Definition von „Ausländer“	112
3.5.3.	Gleichstellung von Schweizern	113
3.5.4.	Originärer Eigentumserwerb	113
3.5.5.	Restriktive Auslegung der Grundverkehrsgesetze	113
3.5.6.	Umgehungsgeschäft II	114
4.	Grundbuchsrecht	115
4.1.	Einleitung	115
4.2.	Grundbegriffe und Bestandteile des Grundbuchs	115
4.2.1.	Vermessungsämter	115
4.2.2.	Grenzkataster	115
4.2.3.	Vertrauensgrundsatz und Benützungsart	116
4.2.4.	Gerichtssprengel	116
4.2.5.	Das Hauptbuch	116
4.2.5.1.	Die Aufschrift	117
4.2.5.2.	Das A-Blatt (Gutsbestandsblatt)	118
4.2.5.3.	Das B-Blatt (Eigentumsblatt)	120
4.2.5.4.	Das C-Blatt (Lastenblatt)	122
4.2.6.	Verzeichnis der gelöschten Eintragungen	125
4.2.7.	Die Urkundensammlung	125
4.2.8.	Hilfseinrichtungen des Grundbuches	125
4.3.	Grundbuchsprinzipien	126
4.3.1.	Antragsprinzip	126
4.3.2.	Das Legalitätsprinzip	127
4.3.3.	Das Spezialitätsprinzip	127
4.3.4.	Formelles Publizitätsprinzip – Öffentlichkeitsgrundsatz	128
4.3.5.	Grundsatz des bücherlichen Vormannes	128
4.3.6.	Prioritätsprinzip/Rangprinzip	128
4.3.7.	Vertrauensgrundsatz (materielles Publizitätsprinzip)	129
4.3.8.	Eintragungsprinzip (Intabulationsprinzip)	130
4.4.	Arten der grundbücherlichen Eintragungen	131
4.4.1.	Bücherliche (dingliche) Rechte	131
4.4.2.	Absolute Rechte	131
4.4.3.	Arten von Eintragungen	133

4.4.4.	Einverleibung	133
4.4.4.1.	Allgemeine Erfordernisse der Urkunden	133
4.4.4.2.	Besondere Erfordernisse der Urkunden	134
4.4.4.3.	Öffentliche Urkunden	135
4.4.4.4.	Unbedenklichkeitsbescheinigung gem § 160 Bundesabgabenordnung oder Selbstberechnungserklärung gem §§ 11 ff Grunderwerbsteuergesetz	135
4.4.4.5.	Gerichtliche oder behördliche Genehmigungen/ Amtsbestätigungen	135
4.4.5.	Vormerkung	135
4.4.5.1.	Privaturkunden	136
4.4.5.2.	Öffentliche Urkunden	136
4.4.5.3.	Unbedenklichkeitsbescheinigung gemäß § 160 Bundesabgabenordnung oder Selbstberechnungserklärung gemäß §§ 11 ff Grunderwerbsteuergesetz	136
4.4.5.4.	Gerichtliche oder behördliche Genehmigungen/ Amtsbestätigungen	136
4.4.5.5.	Rechtfertigung einer vorgemerkten Eintragung	136
4.4.6.	Anmerkung	136
4.4.6.1.	Anmerkung der Rangordnung	136
4.4.6.2.	Anmerkung von Klagen	139
4.4.6.3.	Anmerkung des Streites	139
4.4.6.4.	Anmerkung der Simultanhaftung	140
4.4.6.5.	Anmerkung des Gesuches bis zum Einlangen (§ 88 GBG)	141
4.4.6.6.	Anmerkung der Abweisung eines Gesuches	141
4.4.6.7.	Sonstige Anmerkungen	141
4.4.7.	Ersichtlichmachung	142
4.4.8.	Lösung	142
4.4.9.	Ab- und Zuschreibung	144
4.5.	Geschäftsbehandlung des einlangenden Grundbuchstückes	145
4.5.1.	Verfahrensablauf	145
4.5.2.	Rechtsmittel	146
4.6.	Besonderheiten	147
4.6.1.	Abschreibung geringwertiger Trennstücke gemäß §§ 13 und 14 Liegenschaftsteilungsgesetz	147
4.6.2.	Aufforderungsverfahren	148
4.6.3.	Ausdehnung und Übertragung des Pfandrechtes	149
4.6.4.	Baurecht	150
4.6.5.	Eigentümerpartnerschaft	152
4.6.6.	Kautionsband	152
4.6.7.	Kumulierung	153
4.6.8.	Löschungsverpflichtung	153
4.6.9.	Wohnungseigentum im Grundbuchsrecht	154
4.6.10.	Urkundenhinterlegung	156
4.6.10.1.	Allgemeines	156
4.6.10.2.	Voraussetzungen für die Urkundenhinterlegung und Verfahren	157

5.	Baurecht und Superädifikate	159
5.1.	Bauen auf fremdem Grund	159
5.1.1.	Sinn und Zweck	159
5.1.2.	Historische Entwicklung	159
5.2.	Das Superädifikat	160
5.2.1.	Wesen	160
5.2.2.	Begründung	165
5.2.3.	Übertragung	166
5.2.4.	Pfandrecht und Verwertung des Superädifikats	167
5.2.5.	Beendigung des Nutzungsverhältnisses	169
5.3.	Das Baurecht	169
5.3.1.	Wesen	169
5.3.2.	Begründung	170
5.3.3.	Bauzins	171
5.3.4.	Übertragung	172
5.3.5.	Verwertung und Pfandrecht/dingliche Rechte am Baurecht	172
5.3.6.	Beendigung des Baurechts	174
5.4.	Überlegungen zur Neugestaltung des Baurechts und des Superädifikats	175
6.	Mietrecht	177
6.1.	Gesetzliche Grundlagen	177
6.2.	Das Mietrecht des ABGB	177
6.2.1.	Allgemeines, Bestandvertrag	177
6.2.2.	Vertragsfreiheit im Mietrecht	178
6.2.3.	Formfreiheit des Mietvertrags	178
6.2.4.	Abgrenzung zu anderen Vertragsverhältnissen	179
6.2.4.1.	Bittleihe (Prekarium)	179
6.2.4.2.	Leasing	179
6.2.4.3.	Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht	180
6.2.5.	Gebrauchsrecht und Erhaltungspflicht (§ 1096 ABGB)	181
6.2.5.1.	Erhaltungspflicht des Vermieters	181
6.2.5.2.	Überwälzung von Erhaltungspflichten auf den Mieter	182
6.2.5.3.	Gebrauchsrecht des Mieters	182
6.2.5.4.	Zinszahlungspflicht und Mietzinsminderungsrecht	183
6.2.5.5.	Aufwandsersatzansprüche des Mieters	185
6.2.6.	Mietrecht im Todesfall	186
6.2.7.	Veräußerung des Mietgegenstandes (§ 1120 ABGB); Verbücherung des Mietrechtes	186
6.2.8.	Zwangsvorsteigerung des Mietgegenstandes (§ 1121 ABGB)	188
6.3.	Mietrechtsgesetz (MRG)	188
6.3.1.	Zielsetzung des MRG	188
6.3.2.	Grundlegender Anwendungsbereich	189
6.3.3.	Voll- und Teilanwendungsbereich	190

6.3.4.	Bedeutung der Unterscheidung von Voll- und Teilanwendungsbereich	191
6.3.5.	Ausnahmetatbestände	191
6.3.5.1.	Vollausnahmen vom MRG (§ 1 Abs 2 MRG)	191
6.3.5.2.	Teilausnahmen vom Mietrechtsgesetz (§ 1 Abs 4 und 5 MRG)	193
6.3.5.2.1.	Freifinanzierte Neubauten (§ 1 Abs 4 Z 1 MRG)	194
6.3.5.2.2.	Dachbodenausbauten und Aufbauten (§ 1 Abs 4 Z 2 MRG)	195
6.3.5.2.3.	Zubauten (§ 1 Abs 4 Z 2a MRG)	195
6.3.5.2.4.	Wohnungseigentum in Neubauten (§ 1 Abs 4 Z 3 MRG) ...	195
6.3.5.2.5.	Wirtschaftspark (§ 1 Abs 5 MRG)	195
6.3.6.	Haupt- und Untermiete	196
6.3.7.	Rechtsnachfolge auf Vermieterseite (§ 2 Abs 1 MRG)	196
6.3.8.	Erhaltungspflichten (§§ 3 ff MRG)	197
6.3.9.	Umfang des Benützungsrechts (§ 8 MRG)	198
6.3.10.	Veränderung des Mietgegenstandes, Investitionsersatz (§§ 9 f MRG)	199
6.3.11.	Untermietverbote (§ 11 MRG)	200
6.3.12.	Abtretung des Mietrechts (§ 12 MRG)	200
6.3.13.	Mietrecht im Todesfall (§ 14 MRG)	201
6.3.14.	Mietzinsanhebung bei Eintritt in Wohnungsmietverträge (§ 46 MRG)	203
6.3.15.	Mietzinsanhebungsrechte bei Unternehmensveräußerung, Unternehmensverpachtung und Machtwechsel (§ 12a MRG)	203
6.3.15.1.	Allgemeines	203
6.3.15.2.	Unternehmensveräußerung (§ 12a Abs 1 MRG)	203
6.3.15.3.	Machtwechsel (§ 12a Abs 3 MRG)	205
6.3.15.4.	Unternehmensverpachtung (§ 12a Abs 5 MRG)	206
6.3.15.5.	Ausschluss der Mietzinsanhebung durch Weiter- gaberechte	207
6.3.15.6.	Eintritt in Geschäftsraummietverträge im Todesfall	207
6.3.16.	Mietzinsrecht	207
6.3.16.1.	Anwendungsbereich, freier Mietzins	207
6.3.16.2.	Beschränkungen der Mietzinshöhe	208
6.3.16.3.	Angemessener Mietzins (§ 16 Abs 1 MRG)	210
6.3.16.4.	Richtwertmietzins (§ 16 Abs 2 bis 4 MRG)	212
6.3.16.5.	Kategorie-D-Mietzins (§ 16 Abs 5 MRG)	215
6.3.16.6.	Befristungsabschlag (§ 16 Abs 7 MRG)	215
6.3.16.7.	Untermietzins (§ 26 MRG)	215
6.3.16.8.	Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen und Rückforderung (§ 16 Abs 8 und 9 MRG)	216
6.3.16.9.	Wertsicherungsvereinbarungen	218
6.3.16.10.	Nutzfläche	218

6.3.17.	Betriebskosten	218
6.3.17.1.	Außerhalb des Vollanwendungsbereichs des MRG	218
6.3.17.2.	Vollanwendungsbereich des MRG	219
6.3.18.	Kautionen	220
6.3.19.	Verbotene Vereinbarungen (§ 27 MRG)	221
6.4.	Befristung von Mietverträgen	222
6.5.	Beendigung des Mietvertrages	224
6.5.1.	Allgemeines; Auflösung und Aufkündigung	224
6.5.2.	Befristete und unbefristete Mietverträge	225
6.5.3.	Ordentliche Kündigung	226
6.5.4.	Kündigungsbeschränkungen im MRG	228
6.5.5.	Besonderheiten der Aufkündigung wegen Mietzins- rückstands	231
6.5.6.	Außerordentliche Auflösung durch den Vermieter (§ 1118 ABGB)	232
6.5.6.1.	Erheblich nachteiliger Gebrauch (§ 1118 erster Fall ABGB)	232
6.5.6.2.	Qualifizierter Mietzinsrückstand (§ 1118 zweiter Fall ABGB)	233
6.5.6.3.	Neuaufführung eines Gebäudes (§ 1118 dritter Fall ABGB)	234
6.5.7.	Außerordentliche Auflösung durch den Mieter (§ 1117 ABGB)	234
6.6.	Verfahrensrechtliche Besonderheiten; mietrechtliches Außer- streitverfahren	235
6.7.	Klauselentscheidungen und Konsumentenschutz	235
7.	Wohnungseigentumsrecht	238
7.1.	Begriff des Wohnungseigentums	238
7.1.1.	Abgrenzung des Wohnungseigentums zum „schlichten“ Miteigentum	238
7.1.2.	Rechtsgrundlagen	239
7.2.	Wohnungseigentumsobjekte und deren Zubehör	239
7.2.1.	Unterscheidung zwischen wohnungseigentumstauglichen Objekten und Wohnungseigentumsobjekten	239
7.2.2.	Wohnungen	240
7.2.3.	Sonstige selbständige Räumlichkeiten	240
7.2.4.	Kfz-Abstellplätze (inklusive Abstellflächen in Parkwippen) ...	240
7.2.5.	Zubehör-WE	241
7.3.	Wohnungseigentümer	242
7.3.1.	Natürliche Personen, juristische Personen, eingetragene Personengesellschaften	242
7.3.2.	Eigentümerpartnerschaft	242
7.4.	WE-Begründung	243
7.4.1.	Allgemeines	243

7.4.2.	Rechtsgeschäftliche (vertragliche) WE-Begründung	243
7.4.2.1.	WE-Vertrag	243
7.4.2.2.	Schutzbestimmungen der WE-Bewerber gegenüber dem WE-Organisator	244
7.4.3.	WE-Begründung durch Richterspruch	247
7.4.3.1.	Einverleibungsklage	247
7.4.3.2.	Teilungsklage	247
7.4.3.3.	Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse	248
7.4.4.	Vorläufiges Wohnungseigentum	248
7.5.	Verbücherung des Wohnungseigentums	249
7.5.1.	Nutzwert als Grundlage	249
7.5.1.1.	Begriff des Nutzwerts	249
7.5.1.2.	Nutzwertermittlung	250
7.5.1.3.	Änderung der Nutzwerte: Gerichtliche Nutzwert(neu) festsetzung bzw einvernehmliche Änderung	250
7.5.2.	Mindestanteil, untrennbare Verbindung mit WE-Objekt ...	252
7.6.	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	253
7.6.1.	Nutzung der und Verfügung über die WE-Objekte; Änderung der WE-Objekte	253
7.6.2.	Kostenaufteilung	255
7.6.2.1.	Gesetzliche Kostenaufteilung	255
7.6.2.2.	Abweichende Vereinbarungen bzw Beschlüsse	256
7.6.2.3.	Abweichende gerichtliche Festsetzungen	257
7.6.3.	Nutzung der allgemeinen Teile der Liegenschaft, Benützungsvereinbarung/Benützungsregelung	260
7.6.4.	Minderrechtsrechte	260
7.7.	Eigentünergemeinschaft	263
7.7.1.	Rechtsfähigkeit	263
7.7.2.	Rücklage	265
7.7.3.	Vorzugspfandrecht	266
7.7.4.	Vertretung der Eigentünergemeinschaft	266
7.7.4.1.	Gesetzliche Vertretungsregelungen	266
7.7.4.2.	Verwalter	267
7.8.	Verwaltung der Liegenschaft	271
7.8.1.	Ordentliche Verwaltung	271
7.8.2.	Außerordentliche Veränderungen (Teilbereich der außerordentlichen Verwaltung)	272
7.8.3.	Sonstige Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung ...	273
7.8.4.	Willensbildung in Verwaltungsangelegenheiten	274
7.8.5.	Wirksamkeit der Beschlüsse/Beschlussanfechtung	278
8.	Bauträgervertragsrecht	281
8.1.	Allgemeines	281
8.1.1.	Geschichte und Ratio Legis	281
8.1.2.	Anwendungsbereich	282

8.1.3.	Zwingende Rechtsnatur	284
8.1.4.	Vertragstypen im BTVG	285
8.1.4.1.	Kauf im BTVG	285
8.1.4.2.	Miete im BTVG	286
8.2.	Bauträgervertrag	287
8.2.1.	Zustandekommen des Vertrages	287
8.2.1.1.	Formerfordernisse	287
8.2.1.2.	Inhaltserfordernisse	287
8.2.1.3.	Rücktrittsrechte	292
8.2.2.	Das Sicherungssystem	295
8.2.2.1.	Sicherung des Erwerbers	295
8.2.2.2.	Grundbürgerliche Sicherstellung in Verbindung mit Ratenplan	296
8.2.2.3.	Schuldrechtliche Sicherstellung	304
8.2.2.4.	Kombinationsmodell	307
8.2.2.5.	Sperrkontomodell	308
8.2.2.6.	Pfandrechtliche Sicherstellung	308
8.2.2.7.	Die Rolle des Treuhänders	309
8.2.2.8.	Feststellung des Baufortschritts und die Rolle des Baufortschrittsprüfers	315
8.2.3.	Gewährleistung und Haftrücklass	317
8.2.3.1.	Gewährleistung nach ABGB und KSchG	317
8.2.3.2.	Der Haftrücklass im BTVG	319
8.2.4.	Inhaltskontrolle des Bauträgervertrags	323
8.2.4.1.	Bestimmungen im BTVG	323
8.2.4.2.	Unwirksamkeit gröblich benachteiligender Vertragsklauseln (§ 879 Abs 3 ABGB)	324
8.2.4.3.	KSchG – Black List	325
8.2.4.4.	Verbandsklage und Individualklage	325
8.3.	Bewertung	326
9.	Steuern und Abgaben beim Liegenschaftserwerb	328
9.1.	Umsatzsteuer	328
9.1.1.	Steuerbare und nicht steuerbare Umsätze	328
9.1.2.	Steuerbarkeit	331
9.1.3.	Lieferung und sonstige Leistung (§§ 3, 3a UStG)	332
9.1.4.	Leistungsorte	336
9.1.5.	Bemessungsgrundlage der USt	339
9.1.6.	Durchführung und Fälligkeit der USt	341
9.1.7.	Steuerbefreiungen und Umsatzsteueroption	342
9.1.8.	Vorsteuerabzug/Rechnungsmerkmale und korrekte Rechnungslegung	347
9.1.9.	Vorsteuerberichtigung/Vorsteuerkorrektur	349
9.1.10.	Sonderfragen bei Teil- und Anzahlungsrechnungen	351
9.1.11.	Umsatzsteuer bei Dauerrechnungen	352
9.1.12.	Umsatzsteuer bei Bauleistungen	353

Inhaltsverzeichnis

9.2.	Grunderwerbsteuer	355
9.2.1.	Allgemeines	355
9.2.2.	Besonderheiten bei Umgründungen	364
9.2.3.	Entstehen der Steuerschuld	367
9.3.	Grundsteuer, Bodenwertabgabe und Einheitswerte	368
9.3.1.	Relevanz von Einheitswerten	368
9.3.2.	Ermittlung von Einheitswerten	369
9.3.3.	Ermittlung der Grundsteuer	371
9.3.4.	Ermittlung der Bodenwertabgabe	372
9.4.	Ertragsteuern	373
9.4.1.	Private Grundstücksveräußerung	374
9.4.2.	Betriebliche Grundstücksveräußerung	381
9.4.3.	Abgrenzung gewerblicher Grundstückshandel zu Vermögensverwaltung	383
10.	Raumordnungs- und Baurecht	387
10.1.	Raumordnungsrecht	387
10.1.1.	Einführung	387
10.1.2.	Rechtsqualität der Pläne	388
10.1.3.	Stellung der Planungsbetroffenen	389
10.1.4.	Kontrolle und Anfechtung von Plänen	390
10.1.5.	Planhierarchie	391
10.1.6.	Besondere Planungsinstrumente	392
10.1.6.1.	Baulandmobilisierung	392
10.1.6.2.	Vertragsraumordnung	393
10.1.7.	Inhalt der Flächenwidmungspläne	394
10.1.7.1.	Baulandwidmungen	394
10.1.7.2.	Spezialregelungen für Einkaufszentren, Sondergebiete und Zweitwohnungsgebiete	396
10.1.7.3.	Aufschließungsgebiete und -zonen	398
10.1.7.4.	Grünland- bzw Freilandwidmungen	398
10.1.7.5.	Spezialregelungen für Grünlandbauten	399
10.1.7.6.	Verkehrsflächen	400
10.1.7.7.	Vorbehaltensflächen	400
10.1.7.8.	Zulässige Nutzungen	400
10.1.7.9.	Ersichtlich- bzw Kenntlichmachungen	401
10.1.8.	Inhalt der Bebauungspläne	402
10.1.8.1.	Mindestinhalt und zusätzliche Festlegungen	402
10.1.8.2.	Bau- bzw Bebauungsweisen	404
10.1.8.3.	Abstände und unbebaubare Flächen	405
10.1.8.4.	Kenngrößen für die Ausnutzbarkeit von Bauplätzen	405
10.1.8.5.	Bauklassen und Gebäudehöhe	407
10.1.8.6.	Spezielle Festlegungen und Ortsbildschutz	407
10.1.9.	Bausperren und Bauverbote	409

10.1.10.	Enteignung, Einlösung, Rückwidmung und Entschädigung	410
10.1.10.1.	Enteignungstatbestände	410
10.1.10.2.	Enteignungs- und Entschädigungsgrundsätze	410
10.1.10.3.	Einlösung und Entschädigung	412
10.1.10.4.	Vorbehaltstypen	413
10.1.10.5.	Rückwidmung	413
10.1.10.6.	Entschädigung für planungsbedingte Wertminderungen ...	414
10.2.	Baurecht	416
10.2.1.	Einführung	416
10.2.2.	Grundabteilung und Bauplatzschaffung	417
10.2.2.1.	Bekanntgabe und Festlegung von Bebauungsvorschriften	417
10.2.2.2.	Grundabteilung und Bauplatzbewilligung	418
10.2.2.3.	Grenzänderung und Umlegung	420
10.2.2.4.	Abweichungen von Bebauungsvorschriften	421
10.2.3.	Baubewilligungspflichtige, anzeigepflichtige und bewilligungsfreie Vorhaben	422
10.2.4.	Baubewilligungsverfahren	423
10.2.4.1.	Stellung der Nachbarn	424
10.2.4.2.	Verfahrenserleichterungen	426
10.2.4.3.	Sonderbaubewilligungen	427
10.2.5.	Anzeigeverfahren	428
10.2.6.	Fertigstellungsanzeige und Benützungsbewilligung	428
10.2.7.	Baupolizeiliche Maßnahmen	429
10.2.8.	Bautechnische Vorschriften	430
10.2.9.	Stellplatzpflicht und Ausgleichsabgabe	431
10.2.10.	Anliegerleistungen	433
10.2.10.1.	Abtretung zu Verkehrsflächen	434
10.2.10.2.	Anliegerbeiträge für Verkehrsflächen	435
10.2.10.3.	Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe	437
10.2.10.4.	Privatstraßen und Interessentenwege	437
10.2.10.5.	Gehsteigherstellung und Kostenvorschreibung	438
10.2.10.6.	Kanalanschluss- und Abgabenpflicht	438
10.2.10.7.	Wasseranschluss- und Abgabenpflicht	441
10.2.11.	Baumschutz und Ausgleichsabgabe	442
10.3.	Exkurs: Altlasten und öffentlich-rechtliche Haftung des Liegenschaftseigentümers	443
11.	Maklerrecht	448
11.1.	Immobilienmaklervertrag	448
11.1.1.	Rechtsdefinition „Makler“	448
11.1.2.	Rechte und Pflichten des Maklers	448
11.1.3.	Standesgemäßes Verhalten	449
11.1.4.	Der Maklervertrag	449

Inhaltsverzeichnis

11.1.4.1.	Arten des Maklervertrages	449
11.1.4.1.1.	Schlichter Maklervertrag	450
11.1.4.1.2.	Alleinvermittlungsauftrag	450
11.1.4.2.	Laufzeit des Maklervertrages	450
11.1.4.3.	Konkludenter Vertragsabschluss	451
11.2.	Informationspflichten	451
11.2.1.	Pflichten aus dem Maklergesetz	451
11.2.2.	Pflichten aus der Immobilienmaklerverordnung	452
11.2.3.	Pflichten aus Standesregeln	454
11.2.4.	Pflichten aus dem Konsumentenschutzgesetz	454
11.2.5.	Pflichten aus dem FAGG	455
11.2.5.1.	Nebenkosteninformationen	456
11.2.5.2.	Wesentliche Umstände	456
11.2.5.3.	Der Sorgfaltsmaßstab des Maklers	456
11.2.5.4.	Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung der Informationsverpflichtung	457
11.3.	Provisionsanspruch	458
11.3.1.	Verdienstlichkeit des Maklers	458
11.3.2.	Zustandekommen des Rechtsgeschäftes	459
11.3.3.	Zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft	460
11.3.4.	Kausalität und Adäquanz der Maklertätigkeit	461
11.3.5.	Provisionshöchstbeträge	461
11.3.5.1.	Aufwandsersatz	464
11.3.6.	Das Gemeinschaftsgeschäft	464
11.3.7.	Die Provision im Falle fehlenden Vermittlungserfolges	466
11.4.	Eigengeschäft und Naheverhältnis	467
11.4.1.	Eigengeschäft	467
11.4.2.	Familiäres und wirtschaftliches Naheverhältnis	469
	Stichwortverzeichnis	471