

# 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, Reallasten und Notwegerecht .....	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.	Reallasten .....	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 Belastungs- verbote .....	47
1.4.2.2.	Richterliche Veräußerungs- und Belastungsverbote .....	51
1.4.2.3.	Gesetzliche Veräußerungs- und Belastungsverbote .....	52
2.	Liegenschafts Kauf .....	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/Deponieklasse .....	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-/Garantie Zusagen .....	66
2.1.7.1.	Vertragliche Gewährleistungszusagen .....	66
2.1.7.2.	Vertragliche Garantie Zusagen .....	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: Liegenschafts Kauf durch Anteilerwerb .....	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 bürgerlichen 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 Bundes- abgabenordnung 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 Bundes- abgabenordnung 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.	Löschung .....	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.	Zwangsversteigerung 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, Investitionersatz (§§ 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 Weitergaberechte .....	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 Vollenwendungsbereichs des MRG .....	218
6.3.17.2.	Vollenwendungsbereich 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.	Minderheitsrechte .....	260
7.7.	Eigentümergeinschaft .....	263
7.7.1.	Rechtsfähigkeit .....	263
7.7.2.	Rücklage .....	265
7.7.3.	Vorzugspfandrecht .....	266
7.7.4.	Vertretung der Eigentümergeinschaft .....	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.	Grundbücherliche 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 Hafrücklass .....	317
8.2.3.1.	Gewährleistung nach ABGB und KSchG .....	317
8.2.3.2.	Der Hafrücklass im BTVG .....	319
8.2.4.	Inhaltskontrolle des Bauträgervertrages .....	323
8.2.4.1.	Bestimmungen im BTVG .....	323
8.2.4.2.	Unwirksamkeit gröblich benachteiligender Vertrags- klauseln (§ 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

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.	Vorbehaltsflächen .....	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.	Kenngößen 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.	Vorbehaltsflächen .....	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.	Gehsteigerstellung und Kostenvorschreibung .....	438
10.2.10.6.	Kanalanschluss- und Abgabepflicht .....	438
10.2.10.7.	Wasseranschluss- und Abgabepflicht .....	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

11.1.4.1.	Arten des Maklervertrages .....	449
11.1.4.1.1.	Schlichter Maklervertrag .....	450
11.1.4.1.2.	Alleinvertmittlungsauftrag .....	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 Informations- verpflichtung .....	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