

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	V
Autorenverzeichnis .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	XXV
Literaturverzeichnis .....	XXXV
<b>1. Allgemeines Liegenschaftsrecht (ABGB) .....</b>	<b>1</b>
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.....	1
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 .....	5
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 .....	9
1.1.3.6. Liegenschaftserwerb im Erbgang .....	10
1.1.3.7. Lastenübergang im Rahmen vom Liegenschaftserwerb.....	10
1.1.4. Schutz des Eigentums .....	11
1.1.4.1. Allgemeines .....	11
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 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
Artner/Kohlmaier (Hrsg), Praxishandbuch Immobilienrecht <sup>4</sup> , Linde	IX

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 .....	31
1.2.5.7.	Zwecklosigkeit .....	31
1.2.5.8.	Auflösung aus wichtigem Grund .....	31
1.2.6.	Schutz der Dienstbarkeiten .....	32
1.2.6.1.	Allgemeines .....	32
1.2.6.2.	Servitutenklage (actio confessoria) .....	32
1.2.6.3.	Eigentumsklage (actio negatoria) .....	33
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 .....	39
1.2.9.	Baurecht .....	40
1.3.	Pfandrecht .....	40
1.3.1.	Einführung/Begriffsbestimmung .....	40
1.3.2.	Prinzipien des Pfandrechts .....	41
1.3.2.1.	Akzessorietät .....	41
1.3.2.2.	Spezialitätsprinzip .....	41
1.3.2.3.	Ungeteilte Pfandhaftung .....	42
1.3.2.4.	Publizitätsprinzip .....	42
1.3.2.5.	Prioritätsprinzip .....	43
1.3.3.	Pfändungs- und Verpfändungsverbote .....	43
1.3.4.	Arten von Hypotheken .....	43

1.3.4.1.	Allgemeines .....	43
1.3.4.2.	Festbetragshypothek.....	44
1.3.4.3.	Höchstbetragshypotheken.....	44
1.3.4.4.	Afterpfand.....	45
1.3.4.5.	Simultanhypothek .....	45
1.3.5.	Pfandrechtserwerb an einer Liegenschaft .....	45
1.3.5.1.	Rechtsgeschäftlicher Pfandrechtserwerb.....	45
1.3.5.2.	Das richterliche Pfand.....	46
1.3.5.3.	Gesetzliches Pfandrecht.....	46
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 .....	48
1.4.2.1.	Rechtsgeschäftliche Veräußerungs- und Belastungs- verbote.....	48
1.4.2.2.	Richterliche Veräußerungs- und Belastungsverbote.....	51
1.4.2.3.	Gesetzliche Veräußerungs- und Belastungsverbote .....	52
<b>2.</b>	<b>Liegenschaftskauf .....</b>	<b>54</b>
2.1.	Kaufvertrag .....	54
2.1.1.	Vorüberlegungen zur Vertragsgestaltung .....	54
2.1.2.	Mindestinhalt und Form .....	54
2.1.3.	Beschreibung der Liegenschaft .....	56
2.1.3.1.	Grundbuchauszug .....	56
2.1.3.2.	Grundbuchsmappe bzw Grenzkataster .....	57
2.1.3.3.	Ab- und Zuschreibung bzw Teilungspläne.....	57
2.1.3.4.	Bodengutachten/Deponieklassen.....	58
2.1.3.5.	Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan.....	61
2.1.3.6.	Energieausweis .....	61
2.1.4.	Umsatzsteueroption des § 6 Abs 2 UStG .....	62
2.1.5.	Übergabe und Stichtag .....	62
2.1.6.	Gesetzliche Gewährleistung .....	63
2.1.6.1.	Überblick .....	63
2.1.6.2.	Geschuldete Eigenschaften – Begriff des „Mangels“ .....	64
2.1.6.3.	Sach- und Rechtsmängel .....	64
2.1.6.4.	Relevanter Zeitpunkt.....	65
2.1.6.5.	Gewährleistungsbehelfe .....	65
2.1.6.6.	(Außergerichtliche) Geltendmachung.....	66
2.1.6.7.	Gewährleistungsausschluss, offenkundige Servituten.....	67
2.1.7.	Vertragliche Gewährleistungs-/Garantiezusagen .....	68
2.1.7.1.	Vertragliche Gewährleistungszusagen.....	68
2.1.7.2.	Vertragliche Garantiezusagen.....	69
2.1.8.	Haftungsbeschränkung des Verkäufers .....	70
2.1.9.	Besicherung allfälliger Gewährleistungsansprüche .....	71
2.1.10.	Rangordnungsbeschluss .....	72

2.1.11.	Inländererklärung .....	73
2.1.12.	Aufsandungserklärung .....	73
2.1.13.	Bedingungen .....	73
2.1.14.	Kostentragung .....	74
2.2.	Übergang von bestehenden Vertragsverhältnissen .....	75
2.3.	Wiederkaufsrecht, Rückverkaufsrecht, Vorkaufsrecht, Angeld .....	77
2.4.	Exkurs: Liegenschaftskauf durch Anteilserwerb .....	79
2.5.	Treuhandschaften .....	83
2.5.1.	Funktion der Treuhandschaft .....	83
2.5.2.	Ablauf der Abwicklung .....	85
2.5.3.	Pflichten des Treuhänders .....	86
2.5.4.	Exkurs: Elektronisches Anwaltliches Treuhandbuch (eATHB) .....	87
<b>3.</b>	<b>Grundverkehrsrecht .....</b>	<b>88</b>
3.1.	Einleitung .....	88
3.1.1.	Allgemeines .....	88
3.1.2.	Verfassungsrechtliche Grundlagen .....	89
3.1.3.	Prüfung .....	90
3.2.	Ausländergrundverkehr .....	91
3.2.1.	Ausländische Staatsangehörige .....	91
3.2.2.	Europarechtliche Aspekte .....	93
3.2.3.	Sonstige Gleichstellungen .....	95
3.2.4.	Nachträgliche Statusänderungen .....	95
3.2.5.	Austritt des Vereinigten Königreiches aus der Europäischen Union .....	96
3.2.6.	Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte .....	96
3.2.7.	Unmittelbarer Eigentumserwerb durch Asset Deal .....	97
3.2.8.	Mittelbarer Eigentumserwerb durch Share Deal .....	98
3.2.9.	Erwerb sonstiger Rechte durch Asset Deal .....	101
3.2.10.	Erwerb sonstiger Rechte durch Share Deal .....	102
3.2.11.	Schein- und Umgehungsgeschäfte .....	103
3.2.12.	Genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte .....	104
3.2.13.	Verfahren .....	105
3.2.14.	Rechtsfolgen einer Versagung der Genehmigung/ einer fehlenden Genehmigung .....	106
3.3.	Grüner Grundverkehr .....	107
3.3.1.	Allgemeines .....	107
3.3.2.	Ausländische Staatsangehörige .....	107
3.3.3.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....	108
3.3.4.	Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte .....	108
3.3.5.	Share Deal beim grünen Grundverkehr .....	109
3.3.6.	Schein- und Umgehungs geschäfte .....	111
3.3.7.	Genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte .....	111
3.3.8.	Verfahren .....	111
3.3.9.	Rechtsfolgen einer Versagung der Genehmigung/ einer fehlenden Genehmigung .....	112

3.4. Grauer Grundverkehr .....	112
3.4.1. Allgemeines .....	112
3.4.2. Vermeidung von Zweitwohnsitzen .....	112
3.4.3. Baulandmobilisierung .....	113
3.5. Rechtsprechung .....	114
3.5.1. Umgehungsgeschäft I, Nichtigkeit .....	114
3.5.2. Definition von „Ausländer“ .....	114
3.5.3. Gleichstellung von Schweizern .....	115
3.5.4. Originärer Eigentumserwerb .....	115
3.5.5. Restriktive Auslegung der Grundverkehrsgesetze .....	115
3.5.6. Umgehungsgeschäft II .....	116
<b>4. Grundbuchsrecht .....</b>	<b>117</b>
4.1. Einleitung .....	117
4.2. Grundbegriffe und Bestandteile des Grundbuchs .....	117
4.2.1. Vermessungsämter .....	117
4.2.2. Grenzkataster .....	117
4.2.3. Vertrauensgrundsatz und Benützungsart .....	118
4.2.4. Gerichtssprengel .....	118
4.2.5. Das Hauptbuch .....	118
4.2.5.1. Die Aufschrift .....	119
4.2.5.2. Das A-Blatt (Gutsbestandsblatt) .....	120
4.2.5.3. Das B-Blatt (Eigentumsblatt) .....	122
4.2.5.4. Das C-Blatt (Lastenblatt) .....	124
4.2.6. Verzeichnis der gelöschten Eintragungen .....	127
4.2.7. Die Urkundensammlung .....	127
4.2.8. Hilfseinrichtungen des Grundbuchs .....	127
4.3. Grundbuchsprinzipien .....	128
4.3.1. Antragsprinzip .....	128
4.3.2. Das Legalitätsprinzip .....	129
4.3.3. Das Spezialitätsprinzip .....	129
4.3.4. Formelles Publizitätsprinzip – Öffentlichkeitsgrundsatz ....	130
4.3.5. Grundsatz des bücherlichen Vormannes .....	130
4.3.6. Prioritätsprinzip/Rangprinzip .....	130
4.3.7. Vertrauensgrundsatz (materielles Publizitätsprinzip) .....	131
4.3.8. Eintragungsprinzip (Intabulationsprinzip) .....	132
4.4. Arten der grundbücherlichen Eintragungen .....	133
4.4.1. Bücherliche (dingliche) Rechte .....	133
4.4.2. Absolute Rechte .....	134
4.4.3. Arten von Eintragungen .....	135
4.4.4. Einverleibung .....	135
4.4.4.1. Allgemeine Erfordernisse der Urkunden .....	136
4.4.4.2. Besondere Erfordernisse der Urkunden .....	136
4.4.4.3. Öffentliche Urkunden .....	137

4.4.4.4.	Unbedenklichkeitsbescheinigung gem § 160 Bundesabgabenordnung oder Selbstberechnungserklärung gem §§ 11 ff Grunderwerbsteuergesetz .....	138
4.4.4.5.	Gerichtliche oder behördliche Genehmigungen/ Amtsbestätigungen.....	138
4.4.5.	Vormerkung .....	138
4.4.5.1.	Privaturkunden.....	138
4.4.5.2.	Öffentliche Urkunden.....	138
4.4.5.3.	Unbedenklichkeitsbescheinigung gemäß § 160 Bundesabgabenordnung oder Selbstberechnungserklärung gemäß §§ 11 ff Grunderwerbsteuergesetz.....	139
4.4.5.4.	Gerichtliche oder behördliche Genehmigungen/ Amtsbestätigungen.....	139
4.4.5.5.	Rechtfertigung einer vorgemerkt Eintragung .....	139
4.4.6.	Anmerkung .....	139
4.4.6.1.	Anmerkung der Rangordnung .....	139
4.4.6.2.	Anmerkung von Klagen .....	142
4.4.6.3.	Anmerkung des Streites.....	143
4.4.6.4.	Anmerkung der Simultanhaftung .....	143
4.4.6.5.	Anmerkung des Gesuches bis zum Einlangen (§ 88 GBG) .....	145
4.4.6.6.	Anmerkung der Abweisung eines Gesuches .....	145
4.4.6.7.	Sonstige Anmerkungen .....	145
4.4.7.	Ersichtlichmachung .....	145
4.4.8.	Lösung .....	146
4.4.9.	Ab- und Zuschreibung .....	147
4.5.	Geschäftsbehandlung des einlangenden Grundbuchstückes .....	149
4.5.1.	Verfahrensablauf .....	149
4.5.2.	Rechtsmittel .....	150
4.6.	Besonderheiten .....	151
4.6.1.	Abschreibung geringwertiger Trennstücke gemäß §§ 13 und 14 Liegenschaftsteilungsgesetz .....	151
4.6.2.	Aufforderungsverfahren .....	152
4.6.3.	Ausdehnung und Übertragung des Pfandrechtes .....	153
4.6.4.	Baurecht580 .....	154
4.6.5.	Eigentümerpartnerschaft581 .....	156
4.6.6.	Kautionsband .....	156
4.6.7.	Kumulierung .....	157
4.6.8.	Löschungsverpflichtung .....	158
4.6.9.	Wohnungseigentum im Grundbuchsrecht .....	158
4.6.10.	Urkundenhinterlegung .....	160
4.6.10.1.	Allgemeines .....	160
4.6.10.2.	Voraussetzungen für die Urkundenhinterlegung und Verfahren.....	163

<b>5. Baurecht und Superädifikate .....</b>	165
5.1. Bauen auf fremdem Grund .....	165
5.1.1. Sinn und Zweck .....	165
5.1.2. Historische Entwicklung .....	165
5.2. Das Superädifikat .....	166
5.2.1. Wesen .....	166
5.2.2. Begründung .....	172
5.2.3. Übertragung .....	173
5.2.4. Pfandrecht und Verwertung des Superädifikats .....	174
5.2.5. Beendigung des Nutzungsverhältnisses .....	176
5.3. Das Baurecht .....	176
5.3.1. Wesen .....	176
5.3.2. Begründung .....	177
5.3.3. Bauzins .....	179
5.3.4. Übertragung .....	179
5.3.5. Verwertung und Pfandrecht/dingliche Rechte am Baurecht .....	180
5.3.6. Beendigung des Baurechts .....	181
5.4. Überlegungen zur Neugestaltung des Baurechts und des Superädifikats .....	183
<b>6. Mietrecht .....</b>	185
6.1. Gesetzliche Grundlagen .....	185
6.2. Das Mietrecht des ABGB .....	185
6.2.1. Allgemeines, Bestandvertrag .....	185
6.2.2. Vertragsfreiheit im Mietrecht .....	186
6.2.3. Formfreiheit des Mietvertrags .....	186
6.2.4. Abgrenzung zu anderen Vertragsverhältnissen .....	187
6.2.4.1. Bitleihe (Prekarium) .....	187
6.2.4.2. Leasing .....	187
6.2.4.3. Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht .....	187
6.2.5. Gebrauchsrecht und Erhaltungspflicht (§ 1096 ABGB) .....	189
6.2.5.1. Erhaltungspflicht des Vermieters .....	189
6.2.5.2. Überwälzung von Erhaltungspflichten auf den Mieter .....	190
6.2.5.3. Gebrauchsrecht des Mieters .....	190
6.2.5.4. Zinszahlungspflicht und Mietzinsminderungsrecht .....	191
6.2.5.5. Mietzinsminderung infolge außerordentlicher Zufälle (COVID-19) .....	193
6.2.5.6. Aufwandsersatzansprüche des Mieters .....	194
6.2.6. Mietrecht im Todesfall .....	195
6.2.7. Veräußerung des Mietgegenstandes (§ 1120 ABGB); Verbücherung des Mietrechtes .....	195
6.2.8. Zwangsversteigerung des Mietgegenstandes (§ 1121 ABGB) .....	197

6.3. Mietrechtsgesetz (MRG) .....	198
6.3.1. Zielsetzung des MRG .....	198
6.3.2. Grundlegender Anwendungsbereich .....	199
6.3.3. Voll- und Teilanwendungsbereich .....	200
6.3.4. Bedeutung der Unterscheidung von Voll- und Teilanwendungsbereich .....	200
6.3.5. Ausnahmetatbestände .....	201
6.3.5.1. Vollausnahmen vom MRG (§ 1 Abs 2 MRG) .....	201
6.3.5.2. Teilausnahmen vom Mietrechtsgesetz (§ 1 Abs 4 und 5 MRG) .....	203
6.3.5.2.1. Freifinanzierte Neubauten (§ 1 Abs 4 Z 1 MRG) .....	204
6.3.5.2.2. Dachbodenausbauten und Aufbauten (§ 1 Abs 4 Z 2 MRG) .....	204
6.3.5.2.3. Zubauten (§ 1 Abs 4 Z 2a MRG) .....	204
6.3.5.2.4. Wohnungseigentum in Neubauten (§ 1 Abs 4 Z 3 MRG) .....	205
6.3.5.2.5. Wirtschaftspark (§ 1 Abs 5 MRG) .....	205
6.3.6. Haupt- und Untermiete .....	205
6.3.7. Rechtsnachfolge auf Vermieterseite (§ 2 Abs 1 MRG) .....	206
6.3.8. Erhaltungspflichten (§§ 3 ff MRG) .....	206
6.3.9. Umfang des Benützungsrechts (§ 8 MRG) .....	208
6.3.10. Veränderung des Mietgegenstandes, Investitionsersatz (§§ 9 f MRG) .....	209
6.3.11. Untermietverbote (§ 11 MRG) .....	210
6.3.12. Abtretung des Mietrechts (§ 12 MRG) .....	210
6.3.13. Mietrecht im Todesfall (§ 14 MRG) .....	211
6.3.14. Mietzinsanhebung bei Eintritt in Wohnungsmietverträge (§ 46 MRG9) .....	212
6.3.15. Mietzinsanhebungsrechte bei Unternehmensveräußerung, Unternehmensverpachtung und Machtwechsel (§ 12a MRG) .....	213
6.3.15.1. Allgemeines .....	213
6.3.15.2. Unternehmensveräußerung (§ 12a Abs 1 MRG) .....	213
6.3.15.3. Machtwechsel (§ 12a Abs 3 MRG) .....	215
6.3.15.4. Unternehmensverpachtung (§ 12a Abs 5 MRG) .....	216
6.3.15.5. Ausschluss der Mietzinsanhebung durch Weiter- gaberechte .....	216
6.3.15.6. Eintritt in Geschäftsraummietverträge im Todesfall .....	217
6.3.16. Mietzinsrecht .....	217
6.3.16.1. Anwendungsbereich, freier Mietzins .....	217
6.3.16.2. Beschränkungen der Mietzinshöhe .....	217
6.3.16.3. Angemessener Mietzins (§ 16 Abs 1 MRG) .....	220
6.3.16.4. Richtwertmietzins (§ 16 Abs 2 bis 4 MRG) .....	222
6.3.16.5. Kategorie-D-Mietzins (§ 16 Abs 5 MRG) .....	225
6.3.16.6. Befristungsabschlag (§ 16 Abs 7 MRG) .....	225
6.3.16.7. Untermietzins (§ 26 MRG) .....	226

6.3.16.8.	Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen und Rückforderung (§ 16 Abs 8 und 9 MRG) .....	226
6.3.16.9.	Wertsicherungsvereinbarungen .....	228
6.3.16.10.	Nutzfläche.....	228
6.3.17.	Betriebskosten .....	229
6.3.17.1.	Außerhalb des Vollanwendungsbereichs des MRG .....	229
6.3.17.2.	Vollanwendungsbereich des MRG.....	229
6.3.18.	Kautionen .....	231
6.3.19.	Verbotene Vereinbarungen (§ 27 MRG) .....	231
6.4.	Befristung von Mietverträgen .....	232
6.5.	Beendigung des Mietvertrages .....	235
6.5.1.	Allgemeines; Auflösung und Aufkündigung .....	235
6.5.2.	Befristete und unbefristete Mietverträge .....	235
6.5.3.	Ordentliche Kündigung .....	236
6.5.4.	Kündigungsbeschränkungen im MRG .....	238
6.5.5.	Besonderheiten der Aufkündigung wegen Mietzinsrückstands .....	243
6.5.6.	Außerordentliche Auflösung durch den Vermieter (§ 1118 ABGB) .....	243
6.5.6.1.	Erheblich nachteiliger Gebrauch (§ 1118 erster Fall ABGB).....	244
6.5.6.2.	Qualifizierter Mietzinsrückstand (§ 1118 zweiter Fall ABGB) .....	245
6.5.6.3.	Neuaufführung eines Gebäudes (§ 1118 dritter Fall ABGB) .....	245
6.5.7.	Außerordentliche Auflösung durch den Mieter (§ 1117 ABGB) .....	246
6.6.	Verfahrensrechtliche Besonderheiten; mietrechtliches Außerstreitverfahren .....	246
6.7.	Klauselentscheidungen und Konsumentenschutz .....	247
7.	<b>Wohnungseigentumsrecht .....</b>	249
7.1.	Begriff des Wohnungseigentums .....	249
7.1.1.	Abgrenzung des Wohnungseigentums zum „schlichten“ Miteigentum .....	249
7.1.2.	Rechtsgrundlagen .....	250
7.2.	Wohnungseigentumsobjekte und deren Zubehör .....	250
7.2.1.	Unterscheidung zwischen wohnungseigentumstauglichen Objekten und Wohnungseigentumsobjekten .....	250
7.2.2.	Wohnungen .....	251
7.2.3.	Sonstige selbständige Räumlichkeiten .....	251
7.2.4.	Kfz-Abstellplätze (inklusive Abstellflächen in Parkwippen) .....	251
7.2.5.	Zubehör-Wohnungseigentum .....	252

7.3.	Wohnungseigentümer .....	253
7.3.1.	Natürliche Personen, juristische Personen, eingetragene Personengesellschaften .....	253
7.3.2.	Eigentümerpartnerschaft .....	254
7.4.	Wohnungseigentumsbegründung .....	254
7.4.1.	Allgemeines .....	254
7.4.2.	Rechtsgeschäftliche (vertragliche) Wohnungseigentums- begründung .....	255
7.4.2.1.	Wohnungseigentumsvertrag .....	255
7.4.2.2.	Schutzbestimmungen der Wohnungseigentumsbewerber gegenüber dem Wohnungseigentumsorganisator .....	255
7.4.3.	Wohnungseigentumsbegründung durch Richterspruch .....	259
7.4.3.1.	Einverleibungsklage .....	259
7.4.3.2.	Teilungsklage .....	259
7.4.3.3.	Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse .....	259
7.4.4.	Vorläufiges Wohnungseigentum .....	260
7.5.	Verbücherung des Wohnungseigentums .....	261
7.5.1.	Nutzwert als Grundlage .....	261
7.5.1.1.	Begriff des Nutzwerts .....	261
7.5.1.2.	Nutzwertermittlung .....	262
7.5.1.3.	Änderung der Nutzwerte: Gerichtliche Nutzwert(neu)- festsetzung bzw einvernehmliche Änderung .....	262
7.5.2.	Mindestanteil, untrennbare Verbindung mit WE-Objekt ..	266
7.6.	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer .....	267
7.6.1.	Nutzungs- und Verfügungsrechte; Änderung der Wohnungseigentumsobjekte .....	267
7.6.1.1.	Nutzungs- und Verfügungsrecht des Wohnungseigentümers .....	267
7.6.1.2.	Änderungen der Wohnungseigentums- bzw Zubehörobjekte .....	267
7.6.2.	Kostenaufteilung .....	274
7.6.2.1.	Gesetzliche Kostenaufteilung .....	274
7.6.2.2.	Abweichende Vereinbarungen bzw Beschlüsse .....	275
7.6.2.3.	Abweichende gerichtliche Festsetzungen .....	277
7.6.3.	Nutzung der allgemeinen Teile der Liegenschaft, Benützungsvereinbarung/Benützungsregelung .....	279
7.6.4.	Minderrechtsrechte .....	280
7.7.	Eigentümergemeinschaft .....	282
7.7.1.	Rechtsfähigkeit .....	282
7.7.2.	Rücklage .....	284
7.7.2.1.	Verpflichtung zur angemessenen Rücklagenbildung .....	284
7.7.2.2.	Grundsätzliche Mindestdotierung der Rücklage im Ausmaß von (zurzeit) 0,90 € je m <sup>2</sup> Gesamtnutzfläche und Monat .....	284

7.7.2.3.	Aufteilung der Rücklagenbeiträge.....	287
7.7.2.4.	Verwendung für jedweden liegenschaftsbezogenen Aufwand.....	288
7.7.2.5.	Bildung der Rücklage als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung .....	288
7.7.2.6.	Veranlagung und Gebarung der Rücklage.....	288
7.7.3.	Vorzugsfandrecht .....	288
7.7.4.	Vertretung der Eigentümergemeinschaft .....	289
7.7.4.1.	Gesetzliche Vertretungsregelungen .....	289
7.7.4.2.	Verwalter .....	289
7.8.	Verwaltung der Liegenschaft .....	296
7.8.1.	Ordentliche Verwaltung .....	296
7.8.2.	Außerordentliche Verwaltung iSd § 29 Abs 1 WEG (Teilbereich der außerordentlichen Verwaltung) .....	297
7.8.3.	Sonstige Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung .....	298
7.8.4.	Willensbildung in Verwaltungsangelegenheiten .....	298
7.8.4.1.	Anwendungsbereich.....	298
7.8.4.2.	Formen der Willensbildung.....	299
7.8.4.3.	Wirksamkeitsvoraussetzung .....	299
7.8.4.4.	Vertretungsvollmacht .....	299
7.8.4.5.	Stimmabgabe durch eine Eigentümerpartnerschaft.....	299
7.8.4.6.	Stimmrechtsausschluss .....	300
7.8.4.7.	Ermittlung der Stimmenmehrheit .....	300
7.8.4.8.	Eigentümerversammlung .....	302
7.8.4.9.	Schriftliche Beschlussfassung außerhalb einer Eigentümer- versammlung („Umlaufbeschluss“) .....	303
7.8.4.10.	Bekanntmachung der Beschlüsse .....	305
7.8.5.	Wirksamkeit der Beschlüsse/Beschlussanfechtung .....	305
<b>8.</b>	<b>Bauträgervertragsrecht .....</b>	<b>309</b>
8.1.	Allgemeines .....	309
8.1.1.	Geschichte und Ratio Legis .....	309
8.1.2.	Anwendungsbereich .....	310
8.1.3.	Zwingende Rechtsnatur .....	312
8.1.4.	Vertragstypen im BTVG .....	313
8.1.4.1.	Kauf im BTVG .....	313
8.1.4.2.	Miete im BTVG.....	314
8.2.	Bauträgervertrag .....	315
8.2.1.	Zustandekommen des Vertrages .....	315
8.2.1.1.	Formerfordernisse .....	315
8.2.1.2.	Inhaltserfordernisse.....	315
8.2.1.3.	Rücktrittsrechte.....	321
8.2.2.	Das Sicherungssystem .....	323
8.2.2.1.	Sicherung des Erwerbers .....	323

8.2.2.2.	Grundbürgerliche Sicherstellung in Verbindung mit Ratenplan .....	325
8.2.2.3.	Schuldrechtliche Sicherstellung .....	332
8.2.2.4.	Kombinationsmodell .....	335
8.2.2.5.	Sperrkontomodell .....	337
8.2.2.6.	Pfandrechtliche Sicherstellung .....	337
8.2.2.7.	Die Rolle des Treuhänders .....	337
8.2.2.8.	Feststellung des Baufortschritts und die Rolle des Baufortschrittsprüfers .....	344
8.2.3.	Gewährleistung und Haftrücklass .....	346
8.2.3.1.	Gewährleistung nach ABGB und KSchG .....	347
8.2.3.2.	Der Haftrücklass im BTVG .....	349
8.2.4.	Inhaltskontrolle des Bauträgervertrags .....	352
8.2.4.1.	Bestimmungen im BTVG .....	352
8.2.4.2.	Unwirksamkeit gröslich benachteiligender Vertragsklauseln (§ 879 Abs 3 ABGB) .....	353
8.2.4.3.	KSchG – Black List .....	354
8.2.4.4.	Verbandsklage und Individualklage .....	355
8.3.	Bewertung .....	356
<b>9.</b>	<b>Steuern und Abgaben beim Liegenschaftserwerb .....</b>	<b>357</b>
9.1.	Umsatzsteuer .....	357
9.1.1.	Steuerbare und nicht steuerbare Umsätze .....	357
9.1.2.	Steuerbarkeit .....	360
9.1.3.	Lieferung und sonstige Leistung (§§ 3, 3a UStG) .....	361
9.1.4.	Leistungsorte .....	366
9.1.5.	Bemessungsgrundlage der USt .....	369
9.1.6.	Durchführung und Fälligkeit der USt .....	372
9.1.7.	Steuerbefreiungen und Umsatzsteueroption .....	373
9.1.8.	Vorsteuerabzug/Rechnungsmerkmale und korrekte Rechnungslegung .....	378
9.1.9.	Vorsteuerberichtigung/Vorsteuerkorrektur .....	380
9.1.10.	Sonderfragen bei Teil- und Anzahlungsrechnungen .....	382
9.1.11.	Umsatzsteuer bei Dauerrechnungen .....	383
9.1.12.	Umsatzsteuer bei Bauleistungen .....	384
9.2.	Grunderwerbsteuer .....	386
9.2.1.	Allgemeines .....	386
9.2.2.	Besonderheiten bei Umgründungen .....	396
9.2.3.	Entstehen der Steuerschuld .....	399
9.3.	Grundsteuer, Bodenwertabgabe und Einheitswerte .....	400
9.3.1.	Relevanz von Einheitswerten .....	400
9.3.2.	Ermittlung von Einheitswerten .....	400
9.3.3.	Ermittlung der Grundsteuer .....	403
9.3.4.	Ermittlung der Bodenwertabgabe .....	404

9.4. Ertragsteuern .....	405
9.4.1. Private Grundstücksveräußerung .....	406
9.4.2. Betriebliche Grundstücksveräußerung .....	414
9.4.3. Abgrenzung gewerblicher Grundstückshandel zu Vermögensverwaltung .....	415
<b>10. Raumordnungs- und Baurecht .....</b>	<b>420</b>
10.1. Raumordnungsrecht .....	420
10.1.1. Einführung .....	420
10.1.2. Rechtsqualität der Pläne .....	421
10.1.3. Stellung der Planungsbetroffenen .....	422
10.1.4. Kontrolle und Anfechtung von Plänen .....	423
10.1.5. Planhierarchie .....	424
10.1.6. Besondere Planungsinstrumente .....	425
10.1.6.1. Baulandmobilisierung.....	425
10.1.6.2. Vertragsraumordnung.....	426
10.1.7. Inhalt der Flächenwidmungspläne .....	427
10.1.7.1. Baulandwidmungen .....	428
10.1.7.2. Spezialregelungen für Einkaufszentren, Sondergebiete und Zweitwohnungsgebiete .....	429
10.1.7.3. Aufschließungsgebiete und -zonen.....	432
10.1.7.4. Grünland- bzw Freilandwidmungen .....	432
10.1.7.5. Spezialregelungen für Grünlandbauten .....	433
10.1.7.6. Verkehrsflächen.....	434
10.1.7.7. Vorbehaltungsflächen.....	435
10.1.7.8. Zulässige Nutzungen.....	435
10.1.7.9. Ersichtlich- bzw Kenntlichmachungen .....	436
10.1.8. Inhalt der Bebauungspläne .....	437
10.1.8.1. Mindestinhalt und zusätzliche Festlegungen.....	437
10.1.8.2. Bau- bzw Bebauungsweisen .....	439
10.1.8.3. Abstände und unbebaubare Flächen .....	439
10.1.8.4. Kenngrößen für die Ausnutzbarkeit von Bauplätzen.....	440
10.1.8.5. Bauklassen und Gebäudehöhe.....	441
10.1.8.6. Spezielle Festlegungen und Ortsbildschutz .....	442
10.1.9. Bausperren und Bauverbote .....	444
10.1.10. Enteignung, Einlösung, Rückwidmung und Entschädigung .....	445
10.1.10.1. Enteignungstatbestände.....	445
10.1.10.2. Enteignungs- und Entschädigungsgrundsätze .....	446
10.1.10.3. Einlösung und Entschädigung.....	448
10.1.10.4. Vorbehaltungsflächen.....	448
10.1.10.5. Rückwidmung .....	449
10.1.10.6. Entschädigung für planungsbedingte Wertminderungen....	449
10.2. Baurecht .....	451
10.2.1. Einführung .....	451

10.2.2.	Grundabteilung und Bauplatzschaffung .....	453
10.2.2.1.	Bekanntgabe und Festlegung von Bebauungsvorschriften...	453
10.2.2.2.	Grundabteilung und Bauplatzbewilligung.....	453
10.2.2.3.	Grenzänderung und Umlegung .....	455
10.2.2.4.	Abweichungen von Bebauungsvorschriften.....	456
10.2.3.	Baubewilligungspflichtige, anzeigepflichtige und bewilligungsfreie Vorhaben .....	457
10.2.4.	Baubewilligungsverfahren .....	458
10.2.4.1.	Stellung der Nachbarn .....	460
10.2.4.2.	Verfahrenserleichterungen.....	462
10.2.4.3.	Sonderbaubewilligungen und rechtmäßiger Bestand .....	463
10.2.5.	Anzeigeverfahren .....	464
10.2.6.	Fertigstellungsanzeige und Benützungsbewilligung .....	465
10.2.7.	Baupolizeiliche Maßnahmen .....	465
10.2.8.	Bautechnische Vorschriften .....	466
10.2.9.	Stellplatzpflicht und Ausgleichsabgabe .....	468
10.2.10.	Anliegerleistungen .....	470
10.2.10.1.	Abtretung zu Verkehrsflächen.....	471
10.2.10.2.	Anliegerbeiträge für Verkehrsflächen .....	473
10.2.10.3.	Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe.....	474
10.2.10.4.	Privatstraßen und Interessentenwege.....	475
10.2.10.5.	Gehsteigerherstellung und Kostenvorschreibung .....	475
10.2.10.6.	Kanalanschluss- und Abgabepflicht .....	476
10.2.10.7.	Wasseranschluss- und Abgabepflicht .....	478
10.2.11.	Baumschutz und Ausgleichsabgabe .....	480
10.3.	Exkurs: Altlasten und öffentlich-rechtliche Haftung des Liegenschaftseigentümers .....	480
<b>11. Maklerrecht</b>	.....	485
11.1.	Immobilienmaklervertrag .....	485
11.1.1.	Rechtsdefinition „Makler“ .....	485
11.1.2.	Rechte und Pflichten des Maklers .....	485
11.1.3.	Standesgemäßes Verhalten .....	485
11.1.4.	Der Maklervertrag .....	486
11.1.4.1.	Arten des Maklervertrages .....	486
11.1.4.1.1.	Schlichter Maklervertrag .....	486
11.1.4.1.2.	Alleinvermittlungsauftrag .....	487
11.1.4.2.	Laufzeit des Maklervertrages .....	487
11.1.4.3.	Konkludenter Vertragsabschluss.....	487
11.2.	Informationspflichten .....	488
11.2.1.	Pflichten aus dem Maklergesetz .....	488
11.2.2.	Pflichten aus der Immobilienmaklerverordnung .....	489
11.2.3.	Pflichten aus Standesregeln .....	491
11.2.4.	Pflichten aus dem Konsumentenschutzgesetz .....	491
11.2.5.	Pflichten aus dem FAGG .....	492

11.2.5.1.	Nebenkosteninformationen .....	493
11.2.5.2.	Wesentliche Umstände .....	493
11.2.5.3.	Der Sorgfaltsmäßigstab des Maklers .....	494
11.2.5.4.	Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung der Informationsverpflichtung .....	495
11.3.	Provisionsanspruch .....	495
11.3.1.	Verdienstlichkeit des Maklers .....	496
11.3.2.	Zustandekommen des Rechtsgeschäftes .....	497
11.3.3.	Zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft .....	498
11.3.4.	Kausalität und Adäquanz der Maklertätigkeit .....	498
11.3.5.	Provisionshöchstbeträge .....	499
11.3.5.1.	Aufwandsersatz .....	501
11.3.6.	Das Gemeinschaftsgeschäft .....	501
11.3.7.	Die Provision im Falle fehlenden Vermittlungserfolges .....	503
11.4.	Eigengeschäft und Naheverhältnis .....	505
11.4.1.	Eigengeschäft .....	505
11.4.2.	Familiäres und wirtschaftliches Naheverhältnis .....	506
11.5.	Das Erstauftraggeberprinzip („Bestellerprinzip“) .....	507
11.5.1.	Gesetzestext .....	507
11.5.2.	Erläuterungen zur Regierungsvorlage .....	509
11.5.3.	Mögliche Auswirkungen .....	510
<b>12.</b>	<b>Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft .....</b>	<b>512</b>
12.1.	Was ist „Nachhaltigkeit“ in der Immobilienwirtschaft? .....	512
12.2.	Gesetzlicher Rahmen: Die Welt der Taxonomie .....	514
12.2.1.	Vorbemerkung .....	514
12.2.2.	Rechtlicher Rahmen .....	515
12.2.2.1.	Umweltziele .....	516
12.2.2.2.	Ermöglichende Tätigkeiten .....	517
12.2.2.3.	DNSH-Kriterien .....	517
12.2.2.4.	Mindestschutz .....	518
12.2.2.5.	Technische Bewertungskriterien .....	518
12.2.3.	Bedeutung für die Bau- und Immobilienwirtschaft .....	519
12.2.3.1.	Hintergrund .....	519
12.2.3.2.	Klimaschutz (DelVO Anhang I) .....	521
12.2.3.2.1.	Neubau .....	521
12.2.3.2.2.	Renovierung .....	524
12.2.3.2.3.	Spezifische Einzelmaßnahmen an Gebäuden .....	524
12.2.3.2.4.	Erwerb von und Eigentum an Gebäuden .....	525
12.2.3.3.	Klimawandel (DelVO Anhang II) .....	526
12.2.3.3.1.	Neubau .....	526
12.2.3.3.2.	Renovierung .....	527
12.2.3.3.3.	Spezifische Einzelmaßnahmen an Gebäuden .....	527
12.2.3.3.4.	Erwerb von und Eigentum an Gebäuden .....	527

12.3. Entwicklungen aus dem Markt: Freiwillige Selbstverpflichtungen, Standards und Zertifikate .....	528
12.3.1. Zertifizierung von nachhaltigen Gebäuden .....	528
12.3.1.1. Anerkannte internationale Zertifikate.....	528
12.3.1.2. Zertifikate und ESG-Kriterien .....	530
12.3.2. Rechtliche Einordnung der Zertifizierung .....	531
12.3.2.1. Der Zertifizierungsvertrag.....	531
12.3.2.2. Die Zertifizierungsprüfung .....	531
12.3.3. Green Leases .....	532
12.3.3.1. Gesetzliche Grundlage .....	533
12.3.3.2. Gestaltung eines Green Lease .....	533
12.3.4. ESG-Due-Diligence .....	536
12.3.5. Bewertung von Nachhaltigkeit – Key Performance Indicators (KPIs) .....	539
12.3.5.1. Environmental .....	539
12.3.5.2. Social.....	540
12.3.5.3. Governance.....	540
12.4. Berichtspflichten .....	540
12.4.1. Offenlegungs-VO .....	541
12.4.2. Corporate Sustainability Reporting Directive .....	543
12.4.3. Corporate Sustainability Due Diligence Directive .....	544
12.5. Ausblick .....	545
Stichwortverzeichnis .....	547