

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Autorenverzeichnis	VII
Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XXI
1. Immobilie als Sache und Gegenstand des Eigentums	1
1.1. Definition „Sache“	1
1.2. Einteilung der „Sachen“ – bewegliche und unbewegliche Sachen	1
1.3. Der Begriff des Eigentums	2
1.4. Umfang des Eigentumsrechtes	2
1.5. Alleineigentum – Miteigentum – Sonderform Wohnungseigentum	3
1.6. Bauwerke auf fremdem Grund	5
1.6.1. Superädifikat	6
1.6.2. Baurecht	6
1.6.3. Kellereigentum	7
2. Voraussetzungen für den Eigentumserwerb	8
2.1. Abgeleiteter Eigentumserwerb an Immobilien	8
2.1.1. Berechtigung des Vormannes	8
2.1.2. Titel	8
2.1.2.1. Formvorschriften beim Liegenschaftskaufvertrag	9
2.1.2.2. Nebenbestimmungen	9
2.1.2.2.1. Bedingung	10
2.1.2.2.2. Befristung	10
2.1.2.2.3. Auflage	10
2.1.2.3. Wirksamkeitsvoraussetzungen (Verfügungs- und Erwerbsbeschränkungen)	10
2.1.3. Modus	11
2.1.3.1. Einverleibung	12
2.1.3.2. Urkundenhinterlegung	12
2.2. Grundverkehrsgesetze der Länder	12
2.2.1. Land- und forstwirtschaftlicher Grundverkehr	14
2.2.2. Baugrundstücksverkehr	14
2.2.3. Ausländergrundstücksverkehr	15
2.2.4. Rechtsfolgen	16
2.3. Wohnbauförderung	16

2.4.	Denkmalschutzgesetz	17
2.4.1.	Allgemeines	17
2.4.2.	Vorläufige Unterschutzstellung kraft gesetzlicher Vermutung	18
2.4.3.	Vorläufige Unterschutzstellung durch Verordnung	18
2.4.4.	Unterschutzstellung durch Bescheid	19
2.5.	Sondergesetzliche Bestimmungen/Verordnungsermächtigung	20
2.5.1.	Stadterneuerungsgesetz	20
2.5.2.	Bodenbeschaffungsgesetz	20
2.6.	Kartellrechtliche Zusammenschlusskontrolle	21
2.6.1.	Einleitung	21
2.6.2.	Die Aufgriffsschwellen	22
2.6.2.1.	Funktion der Aufgriffsschwellen	22
2.6.2.2.	Die Aufgriffsschwellen der Fusionskontrollverordnung	22
2.6.2.3.	Die Aufgriffsschwellen des KartG	23
2.6.3.	Zusammenschlusstatbestand	24
2.6.4.	Anmerkungen zur materiellen Prüfung des Zusammenschlusses	25
2.6.4.1.	Marktabgrenzung	26
2.6.4.1.1.	Allgemeines	26
2.6.4.1.2.	Wohnraumimmobilien	27
2.6.4.1.3.	Gewerbeimmobilien	27
2.6.4.2.	Vorliegen einer marktbeherrschenden Stellung	29
2.6.4.2.1.	Europäisches Wettbewerbsrecht	29
2.6.4.2.2.	Österreichisches KartG	29
2.6.5.	Behörden, Verfahren, Sanktionen	30
2.6.5.1.	Anmeldung nach der Fusionskontrollverordnung ...	30
2.6.5.2.	Anmeldung nach dem KartG	31
3.	Grundzüge des Grundbuches	33
3.1.	Allgemeines	33
3.2.	Grundbuchseintragungen	33
3.2.1.	Einverleibung	34
3.2.2.	Vormerkung (Pränotierung)	35
3.2.3.	Anmerkung/Ersichtlichmachung	35
3.3.	Aufbau des Grundbuches	36
3.3.1.	Hauptbuch	36
3.3.1.1.	Allgemeines	36
3.3.1.2.	Grundbuchseinlagen	36
3.3.1.2.1.	Aufschrift des Gutsbestandsblattes	36
3.3.1.2.2.	Gutsbestandsblatt (A-Blatt)	37
3.3.1.2.3.	Eigentumsblatt (B-Blatt)	37
3.3.1.2.4.	Lastenblatt (C-Blatt)	38

3.3.2.	Verzeichnis der gelöschten Eintragungen	38
3.3.3.	Urkundensammlung	38
3.3.4.	Digitale Katastralmappe	39
3.3.5.	Grundstücks-, Anschriften- und Personenverzeichnis	39
3.4.	Prinzipien des Grundbuchs	40
3.4.1.	Intabulationsprinzip (Eintragungsgrundsatz)	40
3.4.2.	Antragsprinzip (Dispositionsgrundsatz)	41
3.4.3.	Publizitätsprinzip (Öffentlichkeitsgrundsatz und Vertrauensgrundsatz)	41
3.4.4.	Prioritäts-/Rangprinzip	42
3.4.5.	Spezialitätsprinzip	43
3.4.6.	Legalitätsprinzip	43
3.4.7.	Prinzip des bücherlichen Vormannes	43
3.5.	Bücherliche Rechte	44
3.5.1.	Allgemeines	44
3.5.2.	Eigentum	44
3.5.2.1.	Allgemeines	44
3.5.2.2.	Baurecht und Grundbuch	45
3.5.2.3.	Superädifikat und Grundbuch	45
3.5.2.4.	Wohnungseigentum und Grundbuch	47
3.5.2.5.	Maschineneigentum	47
3.5.3.	Pfandrecht	48
3.5.4.	Dienstbarkeit (Servitut)	50
3.5.5.	Reallast	52
3.5.6.	Exkurs: Ausgedinge	52
3.5.7.	Wiederkaufsrecht	53
3.5.8.	Vorkaufsrecht	53
3.5.9.	Bestandrecht	54
3.5.10.	Veräußerungs- und Belastungsverbot	55
3.5.11.	Vorrangeneinräumung (Rangtausch)	57
4.	Absicherung des Immobilienerwerbes	58
4.1.	Allgemeines	58
4.2.	Option	58
4.3.	Vorvertrag	58
4.4.	Punktation	59
4.5.	Rangordnung	60
4.5.1.	Allgemeines	60
4.5.2.	Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung	61
4.6.	Treuhandschaft	62

5. Strukturierung des Liegenschaftserwerbes	64
5.1. Festlegung, Arten und Phasen des Verkaufsverfahrens	64
5.2. Klassische Verkaufsverfahren (exklusiver Einzelverkauf)	65
5.2.1. Grundlegende Strukturierung	65
5.2.2. Manifestierung der Zwischenergebnisse	66
5.2.2.1. Letter of Intent („LOI“)	66
5.2.2.2. Vorvertrag	68
5.2.2.3. Punktation	68
5.2.2.4. Memorandum of Understanding	69
5.2.2.5. Term Sheet	69
5.2.3. Vertragsabschluss	69
5.3. Bieterverfahren	70
5.3.1. Allgemeines	70
5.3.2. Erste Vorbereitungsschritte	70
5.3.3. Phase der ersten Bieterrunde	70
5.3.3.1. Überblick	70
5.3.3.2. Abgabe des Non Binding (Indicative) Offer	71
5.3.4. Phase der zweiten Bieterrunde	72
5.3.4.1. Überblick	72
5.3.4.2. Abgabe des Binding Offer	72
5.4. Durchführung einer Due Diligence	73
5.4.1. Einleitung	73
5.4.2. Vorbereitung	74
5.4.3. Datenraum	75
5.4.4. Ergebnisse der Due-Diligence-Prüfung	77
5.4.4.1. Due-Diligence-Report	77
5.4.4.2. Versiegelung des Datenraumes	78
6. Der Kaufvertrag über eine Liegenschaft	79
6.1. Kaufvertrag	79
6.1.1. Vertragsabschluss	79
6.1.2. Besonderheiten beim Vertragsabschluss mit Verbrauchern	80
6.2. Notwendige Vertragsbestimmungen	81
6.2.1. Vertragsparteien	82
6.2.2. Kaufobjekt und Kaufabrede	82
6.2.3. Kaufpreis	84
6.2.3.1. Barkaufpreis	85
6.2.3.2. Sonstige Gegenleistung	86
6.2.4. Übernahme von Belastungen	86
6.2.5. Aufsandungserklärung	86
6.3. Weitere Vertragsbestimmungen	86
6.3.1. Gewährleistungen und Zusagen	87

6.3.1.1.	Gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften	90
6.3.1.2.	Ausdrücklich zugesagte Eigenschaften	90
6.3.1.3.	Dingliche Belastungen einer Liegenschaft	90
6.3.1.4.	Kontaminierung, Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas	91
6.3.2.	Übergabestichtag	92
6.3.3.	Angeld/Reugeld/Vertrags-/Konventionalstrafe	93
6.3.4.	Wiederkaufsrecht/Rückverkaufsrecht/ Vorkaufsrecht	95
6.3.5.	Belastungs- und Veräußerungsverbot	96
6.4.	Bauträgervertrag	98
6.4.1.	Was ist ein Bauträgervertrag?	98
6.4.2.	Bauträgervertragsgesetz (BTVG)	98
7.	Abgaben und Nebenkosten	100
7.1.	Allgemeines	100
7.2.	Grunderwerbsteuer (GrESt)	100
7.2.1.	Allgemeines	100
7.2.2.	Bemessungsgrundlage	101
7.2.3.	Steuersatz	102
7.2.4.	Steuerschuldner – Solidarhaftung	102
7.2.5.	Erhebung der GrESt – Selbstberechnung, Abgabenerklärung	103
7.3.	Grundbucheintragsgebühr	104
7.4.	Immobilienertragsteuer (ImmoESt)	105
7.4.1.	Allgemeines	105
7.4.2.	Einhebung und Abfuhr der ImmoESt	105
7.4.3.	Ermittlung des steuerpflichtigen Gewinnes	106
7.4.4.	Steuersatz	106
7.4.5.	Ausnahmen von der Besteuerung	107
7.4.5.1.	Allgemeines	107
7.4.5.2.	Hauptwohnsitzbefreiung	107
7.4.5.3.	Herstellerbefreiung	107
	Checkliste „Vor dem Liegenschaftserwerb“	109
	Muster Kaufanbot	111
	Muster Liegenschaftskaufvertrag	113
	Muster Kauf- und Bauträgervertrag	121
	Muster Wohnungseigentumsvertrag	145
	Stichwortverzeichnis	157