

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	V
Autorenverzeichnis	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXV
Literaturverzeichnis	XXXV
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	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, 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	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.	Pfandrechterwerb an einer Liegenschaft	45
1.3.5.1.	Rechtsgeschäftlicher Pfandrechterwerb.....	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
2.	Liegenschafts Kauf	54
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.	Grundbuchmappe 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.	Gewährleistungsbefehle.....	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: Liegenschafts Kauf durch Anteils erwerb	79
2.5.	Treuhand schaften	83
2.5.1.	Funk tion der Treuhand schaft	83
2.5.2.	Ablauf der Abwick lung	85
2.5.3.	Pflichten des Treuhänders	86
2.5.4.	Exkurs: Elektronisches Anwal tliches Treuhand buch (eATHB)	87
3.	Grundverkehrs recht	88
3.1.	Einleitung	88
3.1.1.	Allgemeines	88
3.1.2.	Verfassungs rechtliche Grundlagen	89
3.1.3.	Prüfung	90
3.2.	Ausländer grundverkehr	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 Umgehungsgeschäfte	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
4.	Grundbuchsrecht	117
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 Benützungsort	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 Grundbuches	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 bürgerlichen 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.	Bürgerliche (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 Bundes- abgabenordnung 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 Bundes- abgabenordnung oder Selbstberechnungserklärung gemäß §§ 11 ff Grunderwerbsteuergesetz	139
4.4.5.4.	Gerichtliche oder behördliche Genehmigungen/ Amtsbestätigungen	139
4.4.5.5.	Rechtfertigung einer vorgemerkten 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 Streitiges	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.	Löschung	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.	Baurecht ⁵⁸⁰	154
4.6.5.	Eigentümerpartnerschaft ⁵⁸¹	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

5. Baurecht und Superädifikate	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
6. Mietrecht	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. Bittleihe (Prekarium)	187
6.2.4.2. Leasing.....	187
6.2.4.3. Geschäftsraummieta 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 Benützungrechts (§ 8 MRG)	208
6.3.10.	Veränderung des Mietgegenstandes, Investitionersatz (§§ 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.	Wohnungseigentumsrecht	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 Wohnungs- eigentümers	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.	Minderheitsrechte	280
7.7.	Eigentümergeinschaft	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 ² 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.	Vorzugspfandrecht	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 Eigentümerversammlung („Umlaufbeschluss“)	303
7.8.4.10.	Bekanntmachung der Beschlüsse	305
7.8.5.	Wirksamkeit der Beschlüsse/Beschlussanfechtung	305
8.	Bauträgervertragsrecht	309
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.	Grundbücherliche 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 Hafrücklass	346
8.2.3.1.	Gewährleistung nach ABGB und KSchG	347
8.2.3.2.	Der Hafrücklass im BTVG	349
8.2.4.	Inhaltskontrolle des Bauträgervertrags	352
8.2.4.1.	Bestimmungen im BTVG	352
8.2.4.2.	Unwirksamkeit gröblich 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
9.	Steuern und Abgaben beim Liegenschaftserwerb	357
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
10. Raumordnungs- und Baurecht	420
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. Vorbehaltsflächen.....	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. Vorbehaltsflächen.....	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.	Gehsteigerstellung 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
11.	Maklerrecht	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 Sorgfaltsmaßstab des Maklers	494
11.2.5.4.	Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung der Informations- verpflichtung	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 Vermittlungs- erfolges	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
12.	Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft	512
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