

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Musterverzeichnis	XIII
Abkürzungsverzeichnis	XV
I. Allgemeiner Teil	1
A. Grundgehalt sachenrechtlicher Berechtigungen	1
B. Sachenrechtliche Prinzipien	2
1. Typenzwang	2
2. Publizität und Zweiaktivität des sachenrechtlichen Rechts- geschäfts	3
3. Spezialität	5
4. Priorität	6
C. Überblick Grundbuchsrecht	6
1. Eintragungsgrundsatz und Vertrauensgrundsatz	6
2. Einrichtung des Grundbuchs	7
3. Grundbuchkörper und Grundbuchseinlage	8
4. Eintragungsarten	10
5. Grundbuchsanträge und einverleibungsfähige Urkunden ...	11
6. Rangordnung	14
a) Allgemeine Bemerkungen	14
b) Rangordnungsgesuch und Rangordnungserklärung	15
c) Bewilligungsbeschluss und Rangausnützung	17
d) Übertragung der Namensrangordnung	18
e) Musterklauseln	19
II. Systematische Analyse der Verträge zum Erwerb von Sachen- rechten	21
A. Eigentumserwerb	21
1. Allgemeine Bemerkungen	21
2. Eigentumsarten und ihre Besonderheiten	21
a) Alleineigentum	21
b) Miteigentum	22
c) Wohnungseigentum	23
aa) Allgemeine Bemerkungen	23
bb) Vertragsgegenstand – Wohnungseigentumsobjekte und Zubehör	24

cc) Liegenschaftsbezogene Aufwendungen	31
dd) Begründung des Wohnungseigentums	33
3. Kaufvertrag	34
a) Vertragsparteien	35
b) Formvorschriften	37
aa) Gewillkürtes Formgebot	38
bb) (Gesetzliches) Schriftformgebot	39
cc) Notariatsaktsform	39
c) Genehmigungspflichten und -vorbehalte	42
aa) PflEGschaftsgerichtliche Genehmigung	43
bb) Verlassenschaftsgerichtliche Genehmigung	43
cc) Grundverkehrsrechtliche Genehmigung	45
dd) Musterklauseln	47
ee) Kirchenrechtliche Genehmigungspflichten	48
d) Vertragsgegenstand	50
aa) Musterklauseln	51
bb) Registerstand	52
cc) Grundstücksfläche und BenütZungsart	53
dd) Inventar	54
e) Gegenleistung und Sicherungsmaßnahmen	54
aa) Kaufpreisgestaltung	54
bb) Bruttokaufpreis und USt-Option	56
cc) Leibrentenvereinbarung	57
dd) Zahlungsmodalitäten	58
ee) Exkurs: Zahlungsmodalitäten im Anwendungsbereich des BTVG	59
ff) Musterklausel	60
gg) Treuhändische Abwicklung beim Liegenschafts- kauf	62
f) Tilgung von Forderungen aus dem Kaufpreis	64
aa) Musterklausel	65
g) Übernahme von Lasten	66
aa) Hypothekenübernahme mit Schuldübernahme oder Schuldbeitritt	66
bb) Auswirkungen auf Nebenkosten	68
h) Übergang des Besitzes, der Nutzungen, Lasten und Gefahren	70
aa) Übergabe- und Verrechnungsstichtag	71
bb) Verzug	72
cc) Musterklausel	72

i) Gewährleistung: Haftung für Mängel und zugesicherte Eigenschaften	73
aa) Gewährleistungsausschluss für offenkundige Mängel	74
bb) Eintragungen in öffentliche Bücher	76
cc) Rückstände und Schulden	77
dd) Ausdrückliche vertragliche Zusagen	78
ee) Musterklausel	79
ff) Exkurs: Altlasten	82
gg) Exkurs: Energieausweis	84
j) Anfechtungsverzicht	85
aa) Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte	86
bb) Musterklausel	87
k) Nebenabreden	87
aa) Wiederkaufsrecht (§ 1068 ff ABGB)	87
bb) Vorkaufsrecht (§§ 1072 ff ABGB)	90
cc) Musterklauseln	95
dd) Dienstbarkeiten	98
ee) Privatrechtliche Reallasten	99
ff) Pflegevereinbarungen und Ausgedinge	100
gg) Benützungsvereinbarung	100
hh) Belastungs- und Veräußerungsverbot	101
ii) Bestandrecht	102
l) Bedingungen und Befristungen	102
m) Aufschließung	104
n) Kosten, Steuern und Gebühren	104
aa) Kosten der Vertragserrichtung	104
bb) Umsatzsteuer	105
cc) Grunderwerbsteuer	108
dd) Gerichtsgebühren	118
ee) Immobilienertragsteuer	122
o) Einverleibungsbewilligung (Aufsandungserklärung)	126
p) Mustervertrag	129
4. Schenkungsvertrag	136
a) Merkmale und Besonderheiten	136
b) Gemischte Schenkung	137
c) Formvorschriften	138
d) Schenkungsbedingungen bzw Nebenvereinbarungen	140
aa) Wohnrecht	141
bb) Leibrente	143

cc) Unterhalt (Pflege- und Versorgungsvereinbarungen, Ausgedinge)	144
dd) Musterklausel	146
ee) Belastungs- und Veräußerungsverbot	147
e) Genehmigungspflichten	151
f) Gewährleistung	152
g) Meldepflichten	153
aa) Anzeigepflicht nach § 121a BAO	153
bb) Gebührenanzeige und Selbstberechnung	159
h) Steuern und Gebühren	160
aa) Gerichtsgebühren	160
bb) Grunderwerbsteuer	161
i) Schenkung und Sozialhilfebezug	164
j) Mustervertrag	165
B. Pfandrecht	169
1. Allgemeine Bemerkungen	169
a) Akzessorietätsprinzip	169
b) Spezialitätsprinzip	170
c) Pfandbestellungsvertrag und Pfandvertrag	171
2. Hypotheken	173
a) Festbetragshypothek	173
b) Höchstbetragshypothek	174
c) Simultanhypothek	176
d) Nebengebührensicherung	177
3. Erwerb der Hypothek	178
a) Eintragung des Pfandrechts	178
b) Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung	180
c) Einverleibungsfähige Pfandurkunde	180
4. Aufsandungserklärung	181
5. Gewährleistung	181
6. Gebühren	182
a) Gerichtsgebühren	182
b) Rechtsgeschäftsgebühren	183
7. Mustervertrag	183
C. Dienstbarkeiten	188
1. Allgemeine Bemerkungen	188
a) Servitutsbestellungsvertrag und dinglicher Rechts-erwerb	188
b) Arten von Dienstbarkeiten	190
c) Inhalt der Dienstbarkeit	191
d) Entgeltlichkeit und Erhaltung der dienstbaren Sache	192

2. Einräumung von Realservituten	193
a) Allgemeine Bemerkungen	193
b) Unregelmäßige Grunddienstbarkeiten	195
3. Einräumung von Personalservituten	196
a) Allgemeine Bemerkungen	196
b) Gebrauchsrecht	196
aa) Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit	196
bb) Laufende Kosten und Erhaltung	197
cc) Gebrauchsrecht an beweglichen Sachen	198
c) Fruchtgenussrecht	198
aa) Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit	198
bb) Laufende Kosten und Erhaltung	200
cc) Übertragbarkeit des Fruchtgenussrechts	202
d) Wohnrecht	203
aa) Qualifikation als Wohnungsgebrauchs- oder Wohnungsfruchtgenussrecht	203
bb) Umfang des Wohnrechts	204
cc) Bloß obligatorisches Wohnrecht	205
dd) Wohnrecht und Miteigentum bzw Wohnungs- eigentum	206
4. Mustervertrag	207
5. Gebühren	211
a) Gerichtsgebühren	211
b) Rechtsgeschäftsgebühren	211
6. Wohnrecht und Sozialhilfebezug	212
D. Superädifikat und Baurecht	213
1. Superädifikate	213
a) Allgemeine Bemerkungen	213
b) Grundnutzungsverhältnis	214
c) Kriterien des Fehlens der Belassungsabsicht	215
d) Dinglicher Rechtserwerb – Einreihung und Hinterlegung von Urkunden	217
aa) Hinterlegung von Urkunden	217
bb) Einreihung von Urkunden	219
cc) Verfahren nach dem UHG	219
dd) Ersichtlichmachung der Urkundeneinreihung oder Urkundenhinterlegung	220
e) Steuern, Abgaben und Gebühren	221
aa) Rechtsgeschäfts- und Gerichtsgebühren	221
bb) Grunderwerbsteuer	222
cc) Immobilienertragsbesteuerung	222
f) Praktische Probleme und Reformgedanken	222
g) Mustervertrag	223

2. Baurecht	229
a) Allgemeine Bemerkungen	229
b) Rechtserwerb und Verfügungen über das Baurecht	230
aa) Merkmale des Baurechtsvertrages	230
bb) Dinglicher Rechtserwerb	231
cc) Gegenstand des Baurechts	232
c) Verfügungen über das Baurecht	233
d) Zeitlich beschränkte Dauer	236
e) Bauzins	237
f) Erlöschen des Baurechts	238
g) Sonderformen und Nebenvereinbarungen	240
h) Steuern, Abgaben und Gebühren	240
aa) Grunderwerbsteuer	240
bb) Gerichtsgebühren	241
cc) Umsatzsteuer	241
dd) Immobilienertragsteuer	241
i) Vorteile des Baurechts im Vergleich zum Superädifikat ...	242
j) Mustervertrag	243
E. Reallasten	255
1. Allgemeine Bemerkungen	255
2. Erwerb des dinglichen Rechts	256
3. Inhalt der Reallast	257
4. Musterklauseln	258
III. Checklisten	261
A. Checkliste Kauf	261
B. Checkliste Schenkung	267
C. Checkliste Baurecht	268
Stichwortverzeichnis	271