

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Autorenverzeichnis .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	XXIII
Literaturverzeichnis .....	XXIX
I. Allgemeines Liegenschaftsrecht (ABGB) .....	1
A. Liegenschaftserwerb .....	1
1. Einführung/Begriffsbestimmung .....	1
a) Einführung in das allgemeine Liegenschaftsrecht (ABGB) .....	1
b) Einführung in das Sachenrecht .....	1
c) Begriffsbestimmungen .....	2
d) Eigentumsbegriff .....	4
2. Arten des Eigentums .....	4
a) Alleineigentum .....	4
b) Miteigentum .....	4
c) Wohnungseigentum .....	5
d) Stockwerkseigentum .....	5
3. Erwerb des Eigentumsrechts an Liegenschaften .....	5
a) Einführung .....	5
b) Derivativer Eigentumserwerb von Liegenschaften .....	6
c) Originärer Eigentumserwerb durch Bauführung .....	7
d) Originärer Eigentumserwerb durch Ersitzung .....	8
e) Liegenschaftserwerb in der Zwangsversteigerung .....	9
f) Liegenschaftserwerb im Erbgang .....	9
g) Lastenübergang im Rahmen vom Liegenschaftserwerb .....	10
4. Schutz des Eigentums .....	11
a) Allgemeines .....	11
b) Räumungsklage (rei vindicatio) .....	11
c) Eigentumsfreiheitsklage (actio negatoria) .....	11
5. Eigentumsbeschränkungen bei Liegenschaften .....	12
a) Öffentlich-rechtliche Schranken .....	12
b) Privatrechtliche Schranken .....	13
B. Dienstbarkeiten, Reallasten und Notwegerecht .....	14
1. Einführung/Begriffsbestimmung .....	14
a) Einführung/Begriff der Dienstbarkeit .....	14
b) Abgrenzung zu anderen Beschränkungen/Belastungen .....	15

2.	Grundsätze des Dienstbarkeitsrechts .....	15
a)	Duldungspflicht .....	15
b)	Unübertragbarkeit .....	15
c)	Unteilbarkeit .....	16
3.	Arten von Dienstbarkeiten .....	16
a)	Die Einteilung der Dienstbarkeiten .....	16
b)	Grunddienstbarkeiten .....	18
c)	Möglicher Inhalt von Grunddienstbarkeiten .....	20
4.	Die Begründung von Dienstbarkeiten .....	21
a)	Begründungsschritte .....	21
b)	Titel .....	22
c)	Modus (Verfügungsgeschäft) .....	23
d)	Übersicht über die Wirkung von Dienstbarkeiten gegenüber Erwerbern der Liegenschaft im Rahmen der Einzelrechtsnachfolge .....	24
5.	Erlöschen von Dienstbarkeiten .....	24
a)	Einführung .....	24
b)	Verzicht des Berechtigten .....	24
c)	Verjährung .....	25
d)	Gutgläubiger Erwerb der belasteten Sache .....	26
e)	Vereinigung .....	26
f)	Untergang des dienenden oder herrschenden Grundstücks .....	26
g)	Zwecklosigkeit .....	26
h)	Auflösung aus wichtigem Grund .....	26
6.	Schutz der Dienstbarkeiten .....	27
a)	Allgemeines .....	27
b)	Servitutenklage ( <i>actio confessoria</i> ) .....	27
c)	Eigentumsklage ( <i>actio negatoria</i> ) .....	28
7.	Reallasten .....	28
a)	Einführung/Begriffsbestimmung .....	28
b)	Erwerb, Inhalt und Beendigung .....	28
c)	Ausgedinge .....	29
8.	Notwegerecht .....	30
a)	Einführung Notwegerecht .....	30
b)	Voraussetzungen für die Einräumung .....	30
c)	Geltendmachung des Notwegerechts .....	33
9.	Baurecht .....	34
C.	Pfandrecht .....	34
1.	Einführung/Begriffsbestimmung .....	34
2.	Prinzipien des Pfandrechts .....	35
a)	Akzessorietät .....	35
b)	Spezialitätsprinzip .....	35
c)	Ungeteilte Pfandhaftung .....	36
d)	Publizitätsprinzip .....	36
e)	Prioritätsprinzip .....	36



3.	Pfändungs- und Verpfändungsverbote .....	37
4.	Arten von Hypotheken .....	37
	a) Allgemeines .....	37
	b) Festbetragshypothek .....	37
	c) Höchstbetragshypotheken .....	38
	d) Afterpfand .....	38
	e) Simultanhypothek .....	39
5.	Pfandrechts-erwerb an einer Liegenschaft .....	39
	a) Rechtsgeschäftlicher Pfandrechts-erwerb .....	39
	b) Das richterliche Pfand .....	39
	c) Gesetzliches Pfandrecht .....	40
6.	Übertragung des Pfandrechts bei Liegenschaften .....	40
D.	Veräußerungs- und Belastungsverbot .....	41
1.	Einführung/Begriffsbestimmung .....	41
2.	Arten und Rechtswirkungen .....	41
	a) Rechtsgeschäftliche Veräußerungs- und Belastungs- verbote .....	41
	b) Richterliche Veräußerungs- und Belastungsverbote .....	45
	c) Gesetzliche Veräußerungs- und Belastungsverbote .....	46
II.	Liegenschafts-kauf .....	47
A.	Kaufvertrag .....	47
1.	Vorüberlegungen zur Vertragsgestaltung .....	47
2.	Mindestinhalt und Form .....	47
3.	Beschreibung der Liegenschaft .....	49
	a) Grundbuchauszug .....	49
	b) Grundbuchsmappe bzw Grenzkataster .....	49
	c) Ab- und Zuschreibung bzw Teilungspläne .....	50
	d) Bodengutachten/Deponieklassen .....	51
	e) Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan .....	53
	f) Energieausweis .....	54
4.	Umsatzsteueroption des § 6 Abs 2 UStG .....	55
5.	Übergabe und Stichtag .....	55
6.	Gesetzliche Gewährleistung .....	56
	a) Überblick .....	56
	b) Geschuldete Eigenschaften – Begriff des „Mangels“ .....	56
	c) Sach- und Rechtsmängel .....	57
	d) Relevanter Zeitpunkt .....	57
	e) Gewährleistungsbehelfe .....	58
	f) Gerichtliche Geltendmachung .....	58
	g) Gewährleistungsausschluss, offenkundige Servituten .....	59
7.	Vertragliche Gewährleistungs-/Garantiezusagen .....	59
	a) Vertragliche Gewährleistungszusagen .....	59
	b) Vertragliche Garantiezusagen .....	61
8.	Haftungsbeschränkung des Verkäufers .....	62

9.	Besicherung allfälliger Gewährleistungsansprüche .....	63
10.	Rangordnungsbeschluss .....	64
11.	Inländererklärung .....	64
12.	Aufsandungserklärung .....	65
13.	Bedingungen .....	65
14.	Kostentragung .....	66
B.	Übergang von bestehenden Vertragsverhältnissen .....	66
C.	Wiederkaufsrecht, Rückverkaufsrecht, Vorkaufsrecht .....	68
D.	Exkurs: Liegenschafts Kauf durch Anteilserwerb .....	70
E.	Treuhandschaften .....	73
1.	Funktion der Treuhandschaft .....	73
2.	Ablauf der Abwicklung .....	75
3.	Pflichten des Treuhänders .....	76
4.	Exkurs: Elektronisches Anwaltliches Treuhandbuch (eATHB) .....	76
III.	Grundverkehrsrecht .....	78
A.	Einleitung .....	78
1.	Allgemeines .....	78
2.	Verfassungsrechtliche Grundlagen .....	79
3.	Prüfung .....	79
B.	Ausländergrundverkehr .....	80
1.	Ausländische Staatsangehörige .....	80
2.	Gleichstellung von Ausländern mit Inländern .....	82
3.	Nachträgliche Statusänderungen .....	84
4.	Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte .....	85
5.	Asset Deals – Kauf und Schenkung .....	85
6.	Share Deals – Kauf .....	86
7.	Asset Deals – Bestand- und sonstige Nutzungsrechte .....	89
8.	Share Deals – Bestand- und sonstige Nutzungsrechte .....	90
9.	Schein- und Umgehungsgeschäfte .....	90
10.	Genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte .....	91
11.	Verfahren .....	92
12.	Rechtsfolgen einer Versagung der Genehmigung/einer fehlenden Genehmigung .....	93
C.	Grüner Grundverkehr .....	94
1.	Allgemeines .....	94
2.	Ausländische Staatsangehörige .....	95
3.	Land- und Forstwirtschaftliche Grundstücke .....	95
4.	Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte .....	95
5.	Share Deals beim grünen Grundverkehr .....	96
6.	Schein- und Umgehungsgeschäfte .....	98
7.	Genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte .....	98
8.	Verfahren .....	98
9.	Rechtsfolgen einer Versagung der Genehmigung/einer fehlenden Genehmigung .....	99



D. Grauer Grundverkehr .....	99
1. Allgemeines .....	99
2. Erwerb von Bauland zur Begründung eines Freizeitwohnsitzes .....	99
E. Rechtsprechung .....	100
1. Definition des Begriffs „Ausländer“: OGH Ob 52/08w .....	100
2. Gleichstellung von Schweizern: OGH 5 Ob 162/08x und EuGH C-541/08 .....	101
3. Umgehungsgeschäft/Treuhandkonstruktion: OGH 7 Ob 669/87 .....	101
4. Restriktive Auslegung von Genehmigungstatbeständen: OGH 5 Ob 229/11d .....	102
5. Originärer Eigentumserwerb: VfGH G11/11 .....	102
IV. Grundbuchsrecht .....	103
A. Einleitung .....	103
B. Grundbegriffe und Bestandteile des Grundbuchs .....	103
1. Vermessungsämter .....	103
2. Grenzkataster .....	103
3. Vertrauensgrundsatz und Benützungsart .....	104
4. Gerichtssprengel .....	104
5. Das Hauptbuch .....	104
a) Die Aufschrift .....	105
b) Das A-Blatt (Gutsbestandsblatt) .....	106
c) Das B-Blatt (Eigentumsblatt) .....	108
d) Das C-Blatt (Lastenblatt) .....	110
6. Verzeichnis der gelöschten Eintragungen .....	112
7. Die Urkundensammlung .....	112
8. Hilfseinrichtungen des Grundbuches .....	113
C. Grundbuchsprinzipien .....	114
1. Antragsprinzip .....	114
2. Das Legalitätsprinzip .....	114
3. Das Spezialitätsprinzip .....	115
4. Formelles Publizitätsprinzip – Öffentlichkeitsgrundsatz .....	115
5. Grundsatz des bürgerlichen Vormannes .....	116
6. Prioritätsprinzip/Rangprinzip .....	116
7. Vertrauensgrundsatz (materielles Publizitätsprinzip) .....	116
8. Eintragungsprinzip (Intabulationsprinzip) .....	118
D. Arten der grundbücherlichen Eintragungen .....	118
1. Bürgerliche (dingliche) Rechte .....	118
2. Absolute Rechte .....	119
3. Arten von Eintragungen .....	120
4. Einverleibung .....	121
a) Allgemeine Erfordernisse der Urkunden .....	121
b) Besondere Erfordernisse der Urkunden .....	121

c) Öffentliche Urkunden .....	122
d) Unbedenklichkeitsbescheinigung gem § 160 Bundes- abgabenordnung oder Selbstberechnungserklärung gem §§ 11 ff Grunderwerbsteuergesetz .....	122
e) Gerichtliche oder behördliche Genehmigungen/ Amtsbestätigungen .....	123
5. Vormerkung .....	123
a) Privaturkunden .....	123
b) Öffentliche Urkunden .....	123
c) Unbedenklichkeitsbescheinigung gemäß § 160 Bundes- abgabenordnung oder Selbstberechnungserklärung gemäß §§ 11 ff Grunderwerbsteuergesetz .....	123
d) Gerichtliche oder behördliche Genehmigungen/ Amtsbestätigungen .....	123
e) Rechtfertigung einer vorgemerkten Eintragung .....	124
6. Anmerkung .....	124
a) Anmerkung der Rangordnung .....	124
b) Anmerkung von Klagen .....	126
c) Anmerkung des Streites .....	127
d) Anmerkung der Simultanhaftung .....	127
e) Anmerkung des Gesuches bis zum Einlangen (§ 88 GBG) .....	128
f) Anmerkung der Abweisung eines Gesuches .....	129
g) Sonstige Anmerkungen .....	129
7. Ersichtlichmachung .....	129
8. Löschung .....	129
9. Ab- und Zuschreibung .....	131
E. Geschäftsbehandlung des einlangenden Grundbuchstückes .....	132
1. Verfahrensablauf .....	132
2. Rechtsmittel .....	133
F. Besonderheiten .....	134
1. Abschreibung geringwertiger Trennstücke gemäß §§ 13 und 14 Liegenschaftsteilungsgesetz .....	134
2. Aufforderungsverfahren .....	135
3. Ausdehnung und Übertragung des Pfandrechtes .....	136
4. Baurecht .....	136
5. Eigentümerpartnerschaft .....	138
6. Kautionsband .....	139
7. Kumulierung .....	139
8. Lösungsverpflichtung .....	140
9. Wohnungseigentum im Grundbuchsrecht .....	140
10. Urkundenhinterlegung .....	142
a) Allgemeines .....	142
b) Voraussetzungen für die Urkundenhinterlegung und Verfahren .....	144



V.	Baurecht und Superädifikate .....	146
A.	Bauen auf fremdem Grund .....	146
1.	Sinn und Zweck .....	146
2.	Historische Entwicklung .....	146
B.	Das Superädifikat .....	147
1.	Wesen .....	147
2.	Begründung .....	151
3.	Übertragung .....	151
4.	Verwertung (Pfandrechte am Superädifikat) .....	151
C.	Das Baurecht .....	154
1.	Wesen .....	154
2.	Begründung .....	154
3.	Übertragung .....	155
4.	Verwertung (Pfandrecht/dingliche Rechte am Baurecht) .....	156
D.	Überlegungen zur Neugestaltung des Baurechts und des Superädifikats .....	158
VI.	Miete und Pacht .....	160
A.	Gesetzliche Grundlagen .....	160
B.	Das Mietrecht des ABGB .....	160
1.	Allgemeines, Bestandvertrag .....	160
2.	Vertragsfreiheit im Mietrecht .....	161
3.	Formfreiheit des Mietvertrags .....	161
4.	Abgrenzung zu anderen Vertragsverhältnissen .....	162
a)	Bittleihe (Prekarium) .....	162
b)	Leasing .....	162
c)	Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht .....	162
5.	Gebrauchsrecht und Erhaltungspflicht (§ 1096 ABGB) .....	164
a)	Erhaltungspflicht des Vermieters .....	164
b)	Überwälzung von Erhaltungspflichten auf den Mieter .....	164
c)	Gebrauchsrecht des Mieters .....	165
d)	Zinszahlungspflicht und Mietzinsminderungsrecht .....	166
e)	Aufwandersatzansprüche des Mieters .....	168
6.	Mietrecht im Todesfall .....	168
7.	Veräußerung des Mietgegenstandes (§ 1120 ABGB); Verbücherung des Mietrechtes .....	168
8.	Zwangsversteigerung des Mietgegenstandes (§ 1121 ABGB) .....	170
C.	MRG .....	171
1.	Zielsetzung des MRG .....	171
2.	Grundlegender Anwendungsbereich .....	172
3.	Voll- und Teilanwendungsbereich .....	173
4.	Bedeutung der Unterscheidung .....	173
5.	Ausnahmetatbestände .....	174
a)	Vollausnahmen vom MRG (§ 1 Abs 2 MRG) .....	174
b)	Teilausnahmen vom Mietrechtsgesetz (§ 1 Abs 4 und 5 MRG) .....	175



6.	Haupt- und Untermiete .....	178
7.	Rechtsnachfolge auf Vermieterseite (§ 2 Abs 1 MRG) .....	178
8.	Erhaltungspflichten (§§ 3 ff MRG) .....	179
9.	Umfang des Benützungsrechts (§ 8 MRG) .....	180
10.	Veränderung des Mietgegenstandes, Investitionersatz (§§ 9 f MRG) .....	181
11.	Untermietverbote (§ 11 MRG) .....	182
12.	Abtretung des Mietrechts (§ 12 MRG) .....	182
13.	Mietrecht im Todesfall (§ 14 MRG) .....	183
14.	Mietzinsanhebung bei Eintritt in Wohnungsmietverträge (§ 46 MRG) .....	185
15.	Mietzinsanhebungsrechte bei Unternehmensveräußerung, Unternehmensverpachtung und Machtwechsel (§ 12a MRG) .....	185
	a) Allgemeines .....	185
	b) Unternehmensveräußerung (§ 12a Abs 1 MRG) .....	185
	c) Machtwechsel (§ 12a Abs 3 MRG) .....	187
	d) Unternehmensverpachtung (§ 12a Abs 5 MRG) .....	188
	e) Ausschluss der Mietzinsanhebung durch Weitergaberechte .....	189
16.	Mietzinsrecht .....	189
	a) Anwendungsbereich, freier Mietzins .....	189
	b) Beschränkungen der Mietzinshöhe .....	189
	c) Angemessener Mietzins (§ 16 Abs 1 MRG) .....	192
	d) Richtwertmietzins (§ 16 Abs 2 bis 4 MRG) .....	193
	e) Kategorie-D-Mietzins (§ 16 Abs 5 MRG) .....	195
	f) Befristungsabschlag (§ 16 Abs 7 MRG) .....	195
	g) Untermietzins (§ 26 MRG) .....	195
	h) Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen und Rückforderung (§ 16 Abs 8 und 9 MRG) .....	196
	i) Wertsicherungsvereinbarungen .....	198
	j) Nutzfläche .....	198
17.	Betriebskosten .....	198
	a) Außerhalb des Vollanwendungsbereichs des MRG .....	198
	b) Vollanwendungsbereich des MRG .....	200
18.	Kautionen .....	200
19.	Verbotene Vereinbarungen (§ 27 MRG) .....	201
D.	Befristung von Mietverträgen .....	202
E.	Beendigung des Mietvertrages .....	204
	1. Allgemeines; Auflösung und Aufkündigung .....	204
	2. Befristete und unbefristete Mietverträge .....	205
	3. Ordentliche Kündigung .....	206
	4. Kündigungsbeschränkungen im MRG .....	207
	5. Besonderheiten der Aufkündigung wegen Mietzinsrückstands .....	211



6.	Außerordentliche Auflösung durch den Vermieter (§ 1118 ABGB) .....	212
a)	Erheblich nachteiliger Gebrauch (§ 1118 ABGB erster Fall) ....	212
b)	Qualifizierter Mietzinsrückstand (§ 1118 ABGB zweiter Fall) ....	213
c)	Neuaufführung eines Gebäudes (§ 1118 ABGB dritter Fall) ....	214
7.	Außerordentliche Auflösung durch den Mieter (§ 1117 ABGB) .....	214
F.	Verfahrensrechtliche Besonderheiten; mietrechtliches Außerstreitverfahren .....	215
G.	Klauselentscheidungen und Konsumentenschutz .....	215
VII.	Wohnungseigentumsrecht .....	218
A.	Begriff des Wohnungseigentums .....	218
1.	Abgrenzung des Wohnungseigentums zum „schlichten“ Miteigentum .....	218
2.	Rechtsgrundlagen .....	219
B.	Wohnungseigentumsobjekte und deren Zubehör .....	219
1.	Unterscheidung zwischen wohnungseigentumstauglichen Objekten und Wohnungseigentumsobjekten .....	219
2.	Wohnungen .....	220
3.	Sonstige selbständige Räumlichkeiten .....	220
4.	Kfz-Abstellplätze (inklusive Abstellflächen in Parkwippen) .....	220
5.	Zubehör-WE .....	221
C.	Wohnungseigentümer .....	221
1.	Natürliche Personen, juristische Personen, eingetragene Personengesellschaften .....	221
2.	Eigentümerpartnerschaft .....	222
D.	WE-Begründung .....	222
1.	Allgemeines .....	222
2.	Rechtsgeschäftliche (vertragliche) WE-Begründung .....	223
a)	WE-Vertrag .....	223
b)	Schutzbestimmungen der WE-Bewerber gegenüber dem WE-Organisator .....	223
3.	WE-Begründung durch Richterspruch .....	226
a)	Einverleibungsklage .....	226
b)	Teilungsklage .....	226
c)	Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse .....	227
4.	Vorläufiges Wohnungseigentum .....	227
E.	Verbücherung des Wohnungseigentums .....	228
1.	Nutzwert als Grundlage .....	228
a)	Begriff des Nutzwerts .....	228
b)	Nutzwertermittlung .....	229
c)	Änderung der Nutzwerte: Gerichtliche Nutzwert(neu)festsetzung bzw einvernehmliche Änderung .....	229



2. Mindestanteil, untrennbare Verbindung mit WE-Objekt .....	231
F. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer .....	232
1. Nutzung der und Verfügung über die WE-Objekte; Änderung der WE-Objekte .....	232
2. Kostenaufteilung .....	234
a) Gesetzliche Kostenaufteilung .....	234
b) Abweichende Vereinbarungen bzw Beschlüsse .....	235
c) Abweichende gerichtliche Festsetzungen .....	236
3. Nutzung der allgemeinen Teile der Liegenschaft, Benützungsvereinbarung/Benützungsregelung .....	239
4. Minderheitsrechte .....	239
G. Eigentümergeinschaft .....	242
1. Rechtsfähigkeit .....	242
2. Rücklage .....	243
3. Vorzugspfandrecht .....	244
4. Vertretung der Eigentümergeinschaft .....	245
a) Gesetzliche Vertretungsregelungen .....	245
b) Verwalter .....	245
H. Verwaltung der Liegenschaft .....	250
1. Ordentliche Verwaltung .....	250
2. Wichtige Veränderungen (Teilbereich der außerordentlichen Verwaltung) .....	251
3. Sonstige Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung .....	252
4. Willensbildung in Verwaltungsangelegenheiten .....	252
5. Wirksamkeit der Beschlüsse/Beschlussanfechtung .....	257
VIII. Bauträgervertragsrecht .....	259
A. Allgemeines .....	259
1. Geschichte und ratio legis .....	259
2. Anwendungsbereich .....	260
3. Zwingende Rechtsnatur .....	262
4. Vertragstypen im BTVG .....	263
a) Kauf im BTVG .....	263
b) Miete im BTVG .....	263
B. Bauträgervertrag .....	264
1. Zustandekommen des Vertrages .....	264
a) Formerfordernisse .....	264
b) Inhaltserfordernisse .....	265
c) Rücktrittsrechte .....	270
2. Das Sicherungssystem .....	272
a) Sicherung des Erwerbers .....	272
b) Grundbücherliche Sicherstellung in Verbindung mit Ratenplan .....	274
c) Schuldrechtliche Sicherstellung .....	280
d) Kombinationsmodell .....	283
e) Sperrkontomodell .....	284



f) Pfandrechtliche Sicherstellung .....	284
g) Die Rolle des Treuhänders .....	285
h) Feststellung des Baufortschritts und die Rolle des Baufortschrittsprüfers .....	289
3. Gewährleistung und Haftrücklass .....	291
a) Gewährleistung nach ABGB und KSchG .....	291
b) Der Haftrücklass im BTVG .....	293
4. Inhaltskontrolle des Bauträgervertrags .....	296
a) Bestimmungen im BTVG .....	296
b) Unwirksamkeit gröblich benachteiligender Vertragsklauseln (§ 879 Abs 3 ABGB) .....	297
c) KSchG – Black List .....	298
d) Verbandsklage und Individualklage .....	298
C. Bewertung und Ausblick .....	299
IX. Steuern und Abgaben beim Liegenschaftserwerb .....	301
A. Umsatzsteuer .....	301
1. Steuerbare und nicht steuerbare Umsätze .....	301
2. Steuerbarkeit .....	302
3. Lieferung und sonstige Leistung (§§ 3, 3a UStG) .....	303
4. Leistungsorte .....	306
5. Bemessungsgrundlage der USt .....	307
6. Durchführung und Fälligkeit der USt .....	308
7. Steuerbefreiungen und Umsatzsteueroption .....	309
8. Vorsteuerabzug/Rechnungsmerkmale und korrekte Rechnungslegung .....	313
9. Vorsteuerberichtigung/Vorsteuerkorrektur .....	315
10. Sonderfragen bei Teil- und Anzahlungsrechnungen .....	317
11. Umsatzsteuer bei Dauerrechnungen .....	318
12. Umsatzsteuer bei Bauleistungen .....	319
B. Grunderwerbsteuer .....	320
1. Allgemeines .....	320
2. Grunderwerbsteuer beim Asset Deal .....	321
3. Grunderwerbsteuer beim Share Deal .....	322
4. Besonderheiten bei Umgründungen .....	323
5. Entstehen der Steuerschuld .....	326
C. Grundsteuer, Bodenwertabgabe und Einheitswerte .....	326
1. Ermittlung von Einheitswerten .....	326
2. Ermittlung der Grundsteuer .....	329
3. Ermittlung Bodenwertabgabe .....	330
4. Relevanz von Einheitswerten .....	330
D. Ertragsteuern .....	332
1. Private Grundstücksveräußerung .....	332
2. Betriebliche Grundstücksveräußerung .....	335
3. Abgrenzung gewerblicher Grundstückshandel zu Vermögensverwaltung .....	336

X.	Raumordnungs- und Baurecht .....	339
A.	Raumordnungsrecht .....	339
1.	Einführung .....	339
2.	Rechtsqualität der Pläne .....	340
3.	Stellung der Planungsbetroffenen .....	341
4.	Verständigung der Planungsbetroffenen .....	342
5.	Planhierarchie .....	343
6.	Besondere Planungsinstrumente .....	344
a)	Baulandmobilisierung .....	344
b)	Vertragsraumordnung .....	344
7.	Inhalt der Flächenwidmungspläne .....	345
a)	Baulandwidmungen .....	346
b)	Spezialregelungen für Einkaufszentren und Sondergebiete .....	347
c)	Aufschließungsgebiete und -zonen .....	348
d)	Grünland- bzw Freilandwidmungen .....	348
e)	Spezialregelungen für Grünlandbauten .....	349
f)	Verkehrsflächen .....	350
g)	Vorbehaltsflächen .....	350
h)	Zulässige Nutzungen .....	351
i)	Ersichtlich- bzw Kenntlichmachungen .....	352
8.	Inhalt der Bebauungspläne .....	352
a)	Mindestinhalt und zusätzliche Festlegungen .....	352
b)	Bau- bzw Bebauungsweisen .....	354
c)	Abstände und unbebaubare Flächen .....	354
d)	Kenngrößen für die Ausnützbarkeit von Bauplätzen .....	355
e)	Bauklassen und Gebäudehöhe .....	356
f)	Spezielle Festlegungen und Ortsbildschutz .....	357
9.	Bausperren und Bauverbote .....	358
10.	Enteignung, Einlösung, Rückwidmung und Entschädigung .....	359
a)	Enteignungstatbestände .....	359
b)	Enteignungs- und Entschädigungsgrundsätze .....	360
c)	Einlösung und Entschädigung .....	362
d)	Vorbehaltsflächen .....	362
e)	Rückwidmung .....	363
f)	Entschädigung für planungsbedingte Wertminderungen .....	363
B.	Baurecht .....	365
1.	Einführung .....	365
2.	Grundabteilung und Bauplatzschaffung .....	366
a)	Bekanntgabe und Festlegung von Bebauungsvorschriften .....	366
b)	Grundabteilung und Bauplatzbewilligung .....	367



c) Grenzänderung und Umlegung .....	368
d) Abweichungen von Bebauungsvorschriften .....	369
3. Baubewilligungspflichtige, anzeigepflichtige und bewilligungsfreie Vorhaben .....	371
4. Baubewilligungsverfahren .....	371
a) Stellung der Nachbarn .....	372
b) Verfahrenserleichterungen .....	373
c) Sonderbaubewilligungen .....	374
5. Anzeigeverfahren .....	374
6. Fertigstellungsanzeige und Benützungsbewilligung .....	375
7. Baupolizeiliche Maßnahmen .....	375
8. Bautechnische Vorschriften .....	376
9. Stellplatzpflicht und Ausgleichsabgabe .....	377
10. Anliegerleistungen .....	379
a) Abtretung zu Verkehrsflächen .....	380
b) Anliegerbeiträge für Verkehrsflächen .....	381
c) Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe .....	383
d) Privatstraßen und Interessentenwege .....	383
e) Gehsteigerstellung und Kostenvorschreibung .....	384
f) Kanalanschluss- und Abgabepflicht .....	384
g) Wasseranschluss- und Abgabepflicht .....	385
11. Baumschutz und Ausgleichsabgabe .....	388
C. Exkurs: Altlasten und öffentlich-rechtliche Haftung des Liegenschaftseigentümers .....	388
XI. Maklerrecht .....	393
A. Immobilienmaklervertrag .....	393
1. Rechtsdefinition „Makler“ .....	393
2. Rechte und Pflichten des Maklers .....	393
3. Standesgemäßes Verhalten .....	394
4. Der Maklervertrag .....	394
a) Arten des Maklervertrages .....	394
b) Laufzeit des Maklervertrages .....	395
c) Konkludenter Vertragsabschluss .....	395
B. Informationspflichten .....	396
1. Pflichten aus dem Maklergesetz .....	396
2. Pflichten aus der Immobilienmaklerverordnung .....	397
3. Pflichten aus Standesregeln .....	398
4. Pflichten aus dem Konsumentenschutzgesetz .....	398
a) Nebenkosteninformationen .....	399
5. Wesentliche Umstände .....	399
a) Der Sorgfaltsmaßstab des Maklers .....	400
b) Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung der Informations- verpflichtung .....	400

C. Provisionsanspruch .....	401
1. Verdienstlichkeit des Maklers .....	401
2. Zustandekommen des Rechtsgeschäftes .....	401
3. Zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft .....	402
4. Kausalität und Adäquanz der Maklertätigkeit .....	403
5. Provisionshöchstbeträge .....	403
a) Aufwandsersatz .....	405
6. Das Gemeinschaftsgeschäft .....	405
7. Die Provision im Falle fehlenden Vermittlungserfolges .....	407
D. Eigengeschäft und Naheverhältnis .....	408
1. Eigengeschäft .....	408
2. Familiäres und wirtschaftliches Naheverhältnis .....	410
Stichwortverzeichnis .....	411