

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	III
Abkürzungsverzeichnis	XIII
1. Kapitel Einleitung	1
2. Kapitel Grunderwerb	3
I. Der richtige Bauplatz	3
A. Grundbuch	4
1. Allgemeines	4
2. Geschichtlicher Rückblick	4
3. Einsichtnahme	5
a. Das A-Blatt (Gutbestandsblatt)	6
b. Das B-Blatt (Eigentumsblatt)	6
c. Das C-Blatt (Lastenblatt)	7
4. Urkundensammlung	9
5. Grundbuchsgesuche	10
B. Liegenschaftsgrenzen	10
1. Allgemeines	10
2. Grenzkataster	11
3. Kataster	11
4. Grenzstreitigkeiten	11
5. Grenzüberbauten	12
C. Bodenbeschaffenheit	13
1. Kontamination	13
a. Abfallwirtschaftsgesetz	14
b. Altlastensanierungsgesetz	14
2. Grundwasserspiegel	15
3. Gefahrenzonenpläne	15
4. Felsboden, Hanglage, Stützmauer	16
5. Einbauten	16
6. Wurzeln und Äste	17
7. Bodendenkmäler	17
D. Bebauungsmöglichkeiten	18
1. Flächenwidmung	18
2. Bebauungspläne der Gemeinde	19
3. Beschränkungen aufgrund von Bauordnungen	19
4. Gefahrenzonenpläne	19
5. Aufschließung	20
6. Das Notwegegesetz:	20

Inhaltsverzeichnis

7. Bauplatzerklärung	21
E. 9 Bundesländer – 9 Raumordnungen – 9 Bauordnungen	22
1. Länderkompetenz	23
2. Gemeindekompetenz	23
3. Unterschiedliche Begriffsbestimmungen	23
II. Kosten	24
A. Liegenschaftsbewertung	24
B. Wohnbauförderung	26
C. Belehnungswert	27
D. Hypothek	28
1. Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz	29
2. Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung	31
3. Festbetragshypothek	34
4. Höchstbetragshypothek	34
5. Simultanhypothek	35
6. Übernahme von Hypotheken	36
a. Forderungsentkleidete Hypothek	36
b. Forderungsbekleidete Hypothek	37
c. Verfügungsrecht	37
7. Real-/Personalhaftung	37
E. Grundbücherliche Kosten	38
F. Grunderwerbsteuer	39
G. Immobilienertragssteuer	41
H. Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz – VRUG	44
III. Kaufvertrag	48
A. Das Gesetz	48
B. Allgemeines	48
C. Vertragsparteien	49
D. Vertragsgegenstand	49
E. Widmung, Aufschließung	50
F. Kaufpreis	51
G. Belastungen	51
H. Sicherheiten	52
I. Treuhandschaft	54
1. Treuhandfunktion für die Vertragsparteien	54
2. Treuhandfunktion für das finanzierende Bankinstitut	55
3. Treuhandfunktion für Hypothekargläubiger	56
4. Treuhandbuch	56
J. Übergabe	57
K. Verzug	58
L. Genehmigungen	59
1. Grundverkehrsgesetze	59
a. Verkehr mit forst- und landwirtschaftlichen Grundstücken	60
b. Ausländergrunderwerb	60

2. Sachwalterschaft	61
3. Minderjährigkeit	61
4. Verlassenschaft	62
5. Teilung, Zu- und Abschreibungen von Grundstücken	62
6. Sonstige Genehmigungen	64
M. Aufsandungserklärung	64
N. Nebenbestimmungen	65
O. Gewährleistung	65
1. Das Gesetz	65
2. Allgemeines	66
3. Fristen	68
4. Gewährleistungsbehelfe	69
a. Verbesserung	70
b. Preisminderung	70
c. Wandlung	70
3. Kapitel Planung	73
I. Allgemeines	73
A. Architekt	73
1. Rechtliche Qualifikation des Architektenvertrags	73
2. Begriff des Architekten	75
3. Entgelt	75
4. Leistung	77
B. Fertigteilhäuser	78
II. Plan	79
1. Allgemeines	79
2. Arten von Plänen	79
III. Detaillierter Leistungskatalog	80
IV. Generalunternehmer	81
V. Kostenvoranschlag	83
A. Allgemeines	83
B. Das Gesetz	83
C. Kostenvoranschlag mit Gewährleistung für seine Richtigkeit	84
D. Kostenvoranschlag ohne Gewährleistung für seine Richtigkeit	84
1. Beträchtliche Kostenüberschreitung	84
2. Unvermeidliche Kostenüberschreitung	85
3. Unverzögliche Anzeige	85
4. Rücktritt des Bauherrn	86
E. Entgeltlicher – unentgeltlicher Kostenvoranschlag	86
F. Schätzungsanschlag	86
G. Kalkulationsirrtum	87
VI. Bauvertrag	87
A. Leistungsverzeichnis	88
B. ÖNORMEN	90

Inhaltsverzeichnis

1. Definition	90
2. ÖNORM B 2110	90
3. Technische ÖNORMEN	91
C. Kosten	92
1. Pauschalpreis	93
2. Einheitspreis/Regiepreis	94
3. Festpreis	94
4. Baustellengemeinkosten	95
5. Nachträge	96
6. Rücktritt vom Bauvertrag	97
D. Mängelvermeidung	98
1. Deckungsrücklass	98
2. Haftrücklass	98
3. Erfüllungsgarantie	100
4. Fälligkeit des Werkentgelts	101
5. Versicherungsschutz	104
a. Haftpflichtversicherung der ausführenden Werkunternehmer	104
b. Bauherrenversicherung	104
c. Bauwesenversicherung	105
d. Rohbauversicherung	105
6. Beweissicherung	106
E. Sicherheiten für die ausführenden Werkunternehmer	107
1. Unsicherheitseinrede	107
2. Sicherstellung gem § 1170b ABGB	107
F. Fertigstellung	108
1. Pönale – Konventionalstrafe	108
2. Rechtsfolgen	110
G. Eigenleistungen	110
H. Ver- und Entsorgungsleitungen	111
VII. Tätigkeitsbeschreibungen	111
A. Bauherr	111
B. Bauwerber	112
C. Bauführer	112
D. Bauleiter	112
E. Prüflingenieur	113
F. Planungs koordin ator	113
G. Baustellenkoordinator	114
H. Sonderfachleute	114
I. Örtliche Bauaufsicht (ÖBA)	115
J. Projektmanagement	115
K. Rechnungsprüfer	115
VIII. Warnpflicht	115
A. Das Gesetz	115
B. Voraussetzungen	116

1. Erkennbarkeit	116
2. Umfang	116
3. Stoff	119
4. Anweisung	120
C. Konsequenzen	121
IX. Haftungen	121
A. Architekt	121
B. Bauausführende Werkunternehmer	124
C. Bauherr	125
X. Bauträgervertragsgesetz – BTVG	126
A. Allgemeines	126
B. Das Gesetz	126
C. Begriffsbestimmungen	127
1. Bauträgervertrag	127
2. Bauträger	127
3. Erwerber	128
D. Vertragsinhalt	128
E. Rücktrittsrecht des Erwerbers	129
F. Sicherungsmodelle	130
1. Schuldrechtliche Sicherung	130
2. Grundbücherliche Sicherung	131
3. Zahlung nach Ratenplan	131
4. Pfandrechtliche Sicherung	133
G. Treuhänder	133
H. Feststellung des Baufortschritts	134
I. Sonstiges	135
4. Kapitel Baubewilligung	137
I. Bauvorschriften anhand der BauO für Wien	137
II. Baueinreichung	138
A. Bewilligungspflichtige Bauvorhaben	138
B. Anzeigepflichtige Baumaßnahmen	138
C. Erforderliche Einreichunterlagen	139
III. Bauverfahren	140
A. Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen	141
B. Bauverhandlung	141
C. Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren	142
D. Bauten vorübergehenden Bestandes	143
IV. Anrainer	143
A. Personenkreis	143
B. Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte	144
V. Behörden- und Instanzenzug	146
5. Kapitel Der Bau	149
I. Baubeginn	149

Inhaltsverzeichnis

II. Bauaufsicht	151
III. Ausbaustufen	152
A. Schlüsselfertig	152
B. Bezugsfertig	153
C. Belagsfertig	153
IV. Rohbau – Innenausbau – Ausbau – Haustechnik	154
A. Rohbau	154
B. Innenausbau	154
C. Ausbau	155
D. Haustechnik	155
V. Baueinstellung	155
A. Baueinstellung durch die Behörde	156
B. Baueinstellung wegen Gefahr in Verzug	156
C. Baueinstellung aufgrund fehlender Aufträge	156
D. Baueinstellung bei Nichtbezahlung von Rechnungsforderungen	157
VI. Leistungsverzug	157
A. Vertragserfüllung	157
B. Vertragsrücktritt	157
C. Schadenersatz	158
6. Kapitel Übergabe/Übernahme	159
I. Förmliche Übernahme	160
II. Verweigerung der Übernahme	161
III. Übergang von Preis- und Leistungsgefahr	162
IV. Fristen	163
7. Kapitel Baumängel	165
I. Mangeldefinition	165
A. Zeitpunkt	166
B. Schwere des Mangels	166
II. Gewährleistungsbefehle	166
A. Verbesserung/Austausch	166
B. Preisminderung	167
C. Wandlung	168
III. Fristen	169
IV. Mängeldokumentation	170
V. Schadenersatz	171
A. Schadenersatz – Gewährleistung	171
B. Primat der Verbesserung	171
C. Voraussetzungen	171
1. Schaden	172
a. Vermögensschaden	172
b. Mangelschaden – Mangelfolgeschaden	172
c. Sowieso-Kosten	173
2. Kausalität	173

3. Rechtswidrigkeit	173
4. Verschulden	173
a. Vorsatz	173
b. Fahrlässigkeit	174
5. Beweislast	174
D. Verjährung	174
VI. Der Baumangel aus der Sicht des Technikers	175
A. Baumangel	176
B. Beschädigungen	176
C. Abnutzung und Alterung	177
D. Mangel- bzw Schadensursachen	177
E. „Rechtliche Baumangelsanierung“	178
VII. Ablaufdiagramm	179
8. Kapitel Gebäudesicherung	181
I. Allgemeines	181
II. Bauwerksbuch	182
III. ÖNORM B 1300	182
IV. Objektsicherheitsüberprüfung	182
A. Bauliche Substanz	183
B. Technische Anlagen	183
C. Organisatorische Objektsicherheitsmaßnahmen	183
D. Objektsicherheitsdokumentation	183
E. Verantwortlichkeit	183
F. Grundlagen der Objektsicherheitsprüfung	184
1. Bestandsdokumentation	184
2. Objektsicherheitsdokumentation	184
3. Auftreten unmittelbarer Gefahren	184
4. Prüfroutinen	184
9. Kapitel Mangelbeschreibung	185
I. Bauteile	185
A. Fassade	185
1. Verfärbung von Putzfassaden	185
2. Mängel durch Kondensat	185
3. Dampfdiffusion	185
4. Mängel durch von außen einwirkende Feuchte	186
5. Vor- und abgehängte Bau- und Fassadenteile	186
6. Wind- und Luftdichtheit	186
7. Wärmeschutz	187
8. Nachträgliche Fassaden und WDVS Sanierungen	188
9. Putzablösungen	188
10. Rissbildungen	188
11. Oberflächenabnutzungen von Verblechungen	189

Inhaltsverzeichnis

12. Brandschutztechnische Anforderungen	189
B. Öffnungen in Außenbauteilen	189
1. Fenster	189
2. Türen	191
3. Dachfenster und Lichtkuppeln	192
C. Keller	193
D. Außenwände	194
E. Tragende und nichttragende Innenwände	194
F. Decken	195
G. Gesimse	195
H. Dachraum	195
I. Dachhaut	195
J. Schächte, Öffnungen, Abdeckungen	196
1. Rauchfang	196
2. sonstige Öffnungen	197
K. Boden	197
L. Erschließung vertikal	198
M. Sanitäreinrichtung	198
II. Schwämme und Insekten	199
A. Schwämme	199
1. Echter Hausschwamm	199
2. Kellerschwamm	199
3. Porenschwamm	199
B. Befall durch Insekten	200
III. Mängel an technischen Anlagen	200
A. Abgasanlagen	200
B. Lüftung	200
1. Mechanische Lüftung	200
2. Lüftungen in Feuerstätten	201
C. Elektrische Anlagen	201
D. Elektrische Tore und Schranken	201
E. Blitzschutz	201
F. Aufzüge	202
G. Abfälle	202
H. Niederschlagswässer und Abwässer	203
I. Warmwasseraufbereiter	203
10. Kapitel Praxisbeispiele	205
I. Der „falsche“ Baumangel	205
II. Der „überbewertete“ Baumangel	206
III. Die fehlenden Unterlagen	206
IV. Die überschießende gerichtliche Beweissicherung	207
Stichwortverzeichnis	209