

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 4. Auflage	V
Vorwort zur 3. Auflage	V
Vorwort	V

Die Grundlagen des Liegenschaftsrechts

I. Allgemeines	1
II. Das Grundbuch	1
A. Definition	1
B. Drei Blätter	2
C. Arten von Eintragungen	3
D. Formelle Erfordernisse	4
E. Die Vormerkung	5
F. Die Anmerkung	5
G. Die Grundsätze des Grundbuchsrechts	5
1. Vertrauensgrundsatz	5
2. Prioritätsprinzip	6
3. Eintragungsgrundsatz	7
H. Die Belastungen im Grundbuch	7
1. Pfandrechte (Hypotheken)	7
2. Dienstbarkeiten (Servitute)	8
3. Reallasten	11
I. Beispiele	12
1. Beispiel: Liegenschaft im ideellen Miteigentum . . .	12
2. Beispiel: Wohnungseigentum	16
3. Beispiel: Liegenschaft mit Dienstbarkeiten	19
4. Beispiel: Liegenschaft, mit Vorkaufsrecht und Be-	
standrecht belastet	21
5. Beispiel: Bauträgerprojekt mit verschiedenen Belas-	
tungen	24

6. Beispiel: Wohnungseigentum mit Belastungs- und Veräußerungsverbot	27
7. Beispiel: Liegenschaftseigentümer in finanziellen Schwierigkeiten	29
III. Wer kann Liegenschaften erwerben?	33
IV. CHECKLISTEN: Was Sie vor dem Kauf unbedingt prüfen sollten!	34
A. Checkliste 1: Bei einer unbebauten Liegenschaft	34
B. Checkliste 2: Bei einer bebauten Liegenschaft	36
C. Checkliste 3: Bei einer Eigentumswohnung	37

Der „klassische“ Immobilienkaufvertrag

I. Allgemeines	39
II. Wichtige Vertragsbestimmungen im Liegenschafts Kaufvertrag und ihre Bedeutung	42
A. Bestand-/Kaufgegenstand	42
B. Kaufpreis	43
C. Übergabe des Kaufgegenstands	43
D. Gewährleistung	44
1. Haftung für Ausmaß	45
2. Haftung für den Zustand	46
3. Spezialfall: Bodenverunreinigungen	46
4. Haftung für die sonstige Lastenfreiheit der Liegenschaft	48
5. Dienstbarkeiten und Reallasten	48
6. Sonderfall: Versicherungsverträge	48
7. Haftung für den Bauzustand	48
E. Kosten und Gebühren	49
F. Die Steuern bei Grundstücksverträgen	49
1. Grunderwerbsteuer	49
2. Die Immobilienertragsteuer	51
3. Eintragungsgebühr	55
4. Sonderfall: Umsatzsteuer bei Liegenschaftsgeschäften	56

Die „sichere“ Abwicklung von Immobiliengeschäften

I. Allgemeines	59
II. Veräußerungsrangordnung – das unverzichtbare Standardsicherungsinstrument	61
III. Die Alternative: Die Vormerkung	65
IV. Einverleibung des Eigentums – die sicherste Vorgangsweise	66

Das Bauträgervertragsgesetz

I. Rechtsgrundlagen	69
II. Die Mindestanforderungen des Bauträgervertrags	73
III. Wichtig: Die Verpflichtung zur Lastenfreistellung	74
IV. Keine Zahlung vor Baubewilligung	75
V. Der Kaufpreis	75
VI. Der Treuhänder	76
VII. Baubeginn und Bauzeit	78
VIII. Der Kernbereich des BTVG: Die Sicherung des Erwerbers	80
A. Die grundbücherliche Sicherung in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan	80
B. Die Alternative: Die sogenannte schuldrechtliche Sicherheit	85
C. Die Kombination von Sicherungsmitteln	86
IX. Das letzte Sicherungsmittel: Abtretung von Haftungsansprüchen des Bauträgers gegen seine Professionisten	89
X. Neue Probleme: Sonderwünsche	91
XI. Kaufvertrag in Verbindung mit einem Werkvertrag	92
XII. Sonderfall des BTVG: Kaufvertrag über eine Wohnung in einem zu erneuernden Altobjekt	98

Der Erwerb eines ideellen Miteigentumsanteils

.....	103
-------	-----

Besonderheiten beim Kauf einer „fertigen“ Eigentumswohnung vom privaten Voreigentümer

I. Allgemeines	107
II. Beispiele einzelner spezieller Regelungen im Kaufvertrag	110
A. Haftungsausschluss für Mängel	110
B. Haftungsausschluss für eine Wohnungsgröße	111
III. Eintritt des Erwerbers in die geltenden vertraglichen Regelungen	112

Dachgeschosswohnung – die „Hohe Schule“ des Liegenschafts-Erwerbsvertrages

I. Der Erwerb vom Alleineigentümer zum Zwecke des Selbstausbaus	115
II. Der Erwerb der Rechte am Dachboden „nur“ vom ideellen Miteigentümer	116
III. Dachbodenausbau	119

Stichwortverzeichnis	121
-----------------------------------	-----

Der Autor	125
------------------------	-----