

## Verträge des Sachenrechts

Schwerpunkt Immobilien

Bearbeitet von  
Julia Moser, Armin Kammel, Gerhard Schummer

1. Auflage 2016 2016. Taschenbuch. 300 S. Paperback  
ISBN 978 3 7073 3305 3  
Format (B x L): 15,5 x 22,5 cm  
Gewicht: 800 g

[Recht > Europarecht , Internationales Recht, Recht des Auslands > Recht des Auslands > Ausländisches Recht: Österreich](#)

Zu [Leseprobe](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text "beck-shop.de" in a bold, red, sans-serif font. Above the "i" in "shop" are three red dots of increasing size. Below the main text, the words "DIE FACHBUCHHANDLUNG" are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://beck-shop.de) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Musterverzeichnis .....	XIII
Abkürzungsverzeichnis .....	XV
<b>I. Allgemeiner Teil .....</b>	<b>1</b>
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. Grundbuchskörper 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
<b>II. Systematische Analyse der Verträge zum Erwerb von Sachen- rechten .....</b>	<b>21</b>
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) Nebengebührensicherstellung .....	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
<b>III. Checklisten .....</b>	<b>261</b>
A. Checkliste Kauf .....	261
B. Checkliste Schenkung .....	267
C. Checkliste Baurecht .....	268
Stichwortverzeichnis .....	271