

RATGEBER

Wertvolle
Tipps für
Käufer und
Verkäufer

Gartner

Erfolgreicher Immobilienwerb

Risiken bei Immobiliengeschäften
erkennen und minimieren



3. Auflage

MANZ 
recht.verständlich

MANZ RATGEBER

Erfolgreicher Immobilienerwerb

Erfolgreicher Immobilienenerwerb

**Risiken bei Immobiliengeschäften
erkennen und minimieren**

3. Auflage

von

Dr. Herbert Gartner

MANZ 

Zitiervorschlag: *Gartner, Immobilienerwerb*³ (2013)

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Sämtliche Angaben in diesem Buch erfolgen trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr; eine Haftung des Autors sowie des Verlages ist ausgeschlossen.

ISBN Buch: 978-3-214-00706-5
ISBN E-Book: 978-3-214-00707-2

© 2013 MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien
Telefon: (01) 531 61-0
E-Mail: verlag@MANZ.at
www.MANZ.at
Fotonachweis: © Günter Menzl – fotolia.com
Druck: CPI – Clausen & Bosse, Leck

Vorwort zur 3. Auflage

Seit der letzten Auflage hat sich vor allem auf dem Gebiet der Immobiliensteuern „einiges getan“.

Soweit die Neuregelungen für den Liegenschaftsverkäufer oder Käufer von Interesse sind, wurden sie in das Werk eingearbeitet.

Vorwort

Die mit dem Erwerb oder der Veräußerung von Liegenschaften und Wohnungen verbundenen Rechtsfragen sind so vielfältig wie die Liegenschaften selbst.

Die mit einem Immobiliengeschäft verbundenen rechtlichen Risiken können von Personen, die nicht ständig damit zu tun haben, im Regelfall nicht ausreichend beurteilt werden.

Der Autor hat es sich zur Aufgabe gemacht, dem „Nichtjuristen“ und den Personen mit „nur“ allgemeiner juristischer Ausbildung die Grundlagen des Liegenschaftsrechts zu vermitteln.

Die rechtlich richtige, wirtschaftlich sichere und somit problemlose Abwicklung eines Immobilienkaufs kann aber im Regelfall nur durch einen fachlich versierten und auf derartige Geschäfte spezialisierten Profi gewährleistet werden.

Dennoch ist es ratsam, ja sogar erforderlich, schon im Verhandlungsstadium jene Informationen zu berücksichtigen und zu sammeln, die für den späteren Vertrag und seine Abwicklung notwendig sind.

Dazu ist die Kenntnis der Grundlagen des Grundbuchsrechts und das Wissen um die Bedeutung der wichtigsten Eintragungen im Grundbuch ebenso von Vorteil wie die Kenntnis jener Grundsätze, die unbedingt beachtet werden sollten, um Probleme im Zuge der manchmal zeitaufwändigen Abwicklung eines Liegenschaftsgeschäfts bestmöglich zu vermeiden.

Nur das Wissen um die Grundsätze des Liegenschaftsrechts ermöglicht es, frühzeitig jene Gefahren zu erkennen, die beim Erwerb oder bei der Veräußerung einer bestimmten Liegenschaft eintreten können und dient letztlich dazu, Probleme, Rechtsstreitigkeiten und wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden.

Der Autor

Dr. Herbert Gartner ist Rechtsanwalt und Spezialist in allen Fragen rund um Immobilien. Er ist Autor zahlreicher Fachpublikationen und Vortragender bei Fachseminaren.

1070 Wien, Westbahnstraße 5

Tel.: (01) 586-62-10

Fax: (01) 586-62-10-17

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Autor	6
I. DIE GRUNDLAGEN DES LIEGENSCHAFTSRECHTS	11
A. Allgemeines	11
B. Das Grundbuch	11
1. Definition	11
2. Drei Blätter	11
3. Arten von Eintragungen	13
4. Formelle Erfordernisse	14
5. Die Vormerkung	14
6. Die Anmerkung	15
7. Die Grundsätze des Grundbuchsrechts	15
a) Vertrauensgrundsatz	15
b) Prioritätsprinzip	16
c) Eintragungsgrundsatz	16
8. Die Belastungen im Grundbuch	17
a) Pfandrechte (Hypotheken)	17
b) Dienstbarkeiten (Servituten)	18
c) Reallasten	21
9. Beispiele – Ausgewählte Grundbuchauszüge und die Bedeutung der darin ersichtlichen Eintragungen	22
a) Beispiel 1: Liegenschaft im ideellen Miteigentum ..	22
b) Beispiel 2: Wohnungseigentum	26
c) Beispiel 3: Liegenschaft mit Dienstbarkeiten	28
d) Beispiel 4: Liegenschaft, mit Vorkaufsrecht und Bestandrecht belastet	30
e) Beispiel 5: Bauträgerprojekt mit verschiedenen Belastungen	32
f) Beispiel 6: Wohnungseigentum mit Belastungs- und Veräußerungsverbot	35
g) Beispiel 7: Liegenschaftseigentümer in finanziellen Schwierigkeiten	37
C. Wer kann Liegenschaften erwerben?	40
D. CHECKLISTEN: Was Sie vor dem Kauf unbedingt prüfen sollten!	41
1. Checkliste 1: Bei einer unbebauten Liegenschaft	41
2. Checkliste 2: Bei einer bebauten Liegenschaft	44
3. Checkliste 3: Bei einer Eigentumswohnung	44

II. DER „KLASSISCHE“ IMMOBILIENKAUFVERTRAG	47
A. Wichtige Vertragsbestimmungen im Liegenschafts Kaufvertrag und ihre Bedeutung	50
1. Bestand-/Kaufgegenstand	50
2. Kaufpreis	51
3. Übergabe des Kaufgegenstands	51
4. Gewährleistung	52
a) Haftung für Ausmaß	53
b) Haftung für den Zustand	53
c) Spezialfall: Bodenverunreinigungen	54
d) Haftung für die sonstige Lastenfreiheit der Liegenschaft	55
e) Dienstbarkeiten und Reallasten	56
f) Sonderfall: Versicherungsverträge	56
g) Haftung für den Bauzustand	56
5. Kosten und Gebühren	56
6. Die Steuern bei Grundstücksverträgen	57
a) Grunderwerbsteuer	57
b) Die neue Immobilienertragsteuer	59
c) Eintragungsgebühr	63
d) Sonderfall: Umsatzsteuer bei Liegenschaftsgeschäften	63
III. DIE „SICHERE“ ABWICKLUNG VON IMMOBILIEN-GESCHÄFTEN	71
A. Veräußerungsrangordnung – das unverzichtbare Standard-sicherungsinstrument	73
Checkliste: Richtiger Abwicklungsvorgang	75
B. Die Alternative: Die Vormerkung	77
C. Einverleibung des Eigentums – die sicherste Vorgangsweise	78
Checkliste: Sicherste, rascheste Vertragsabwicklung	78
IV. DAS BAUTRÄGERVERTRAGSGESETZ – DER ERWERB EINES ERST ZU ERRICHTENDEN OBJEKTS VON EINEM BAUTRÄGER	80
A. Rechtsgrundlagen	80
B. Die Mindestanforderungen des Bauträgervertrags	84
C. Wichtig: Die Verpflichtung zur Lastenfreistellung	85
D. Keine Zahlung vor Baubewilligung	86
E. Der Kaufpreis	86
F. Der Treuhänder	87
G. Baubeginn und Bauzeit	89
H. Der Kernbereich des BTVG: Die Sicherung des Erwerbers	91
1. Die grundbücherliche Sicherung in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan	91

2. Die Alternative: Die sogenannte schuldrechtliche Sicherheit	96
3. Die Kombination von Sicherungsmitteln	97
I. Das letzte Sicherungsmittel: Abtretung von Haftungsansprüchen des Bauträgers gegen seine Professionisten	100
J. Neue Probleme: Sonderwünsche	102
K. Kaufvertrag in Verbindung mit einem Werkvertrag	103
L. Sonderfall des BTVG: Kaufvertrag über eine Wohnung in einem zu erneuernden Altobjekt	108
V. DER ERWERB EINES IDEELLEN MITEIGENTUMS-ANTEILS	112
VI. BESONDERHEITEN BEIM KAUF EINER „FERTIGEN“ EIGENTUMSWOHNUNG VOM PRIVATEN VOREIGENTÜMER	114
A. Beispiele einzelner spezieller Regelungen im Kaufvertrag	116
1. Haftungsausschluss für Mängel	116
2. Haftungsausschluss für eine Wohnungsgröße	118
B. Eintritt des Erwerbers in die geltenden vertraglichen Regelungen	118
VII. DACHGESCHOSSWOHNUNG – DIE HOHE SCHULE DES LIEGENSCHAFTSERWERBSVERTRAGES	120
A. Der Erwerb vom Alleineigentümer zum Zwecke des Selbstausbaus	120
B. Der Erwerb der Rechte am Dachboden „nur“ vom ideellen Miteigentümer	121
C. Dachbodenausbau – Der Erwerb der Rechte am auszubauenden Dachboden bei bestehendem Wohnungseigentum	124
VIII. EXKURS: DAS BAUKG – JEDER IMMOBILIENEIGENTÜMER UND -KÄUFER SOLLTE ES KENNEN	127
A. Der Anwendungsbereich des Gesetzes	127
1. Das BauKG als Schutzgesetz	127
2. Sachlicher Anwendungsbereich	127
B. Die Verpflichtungen des Bauherrn	128
1. Verpflichtungen, die jeder Bauherr auf jeder Baustelle erfüllen muss	128
a) Gemäß § 4 Abs. 1 BauKG hat jeder Bauherr dafür zu sorgen, dass	128
b) Gemäß § 8 Abs. 1 BauKG hat der Bauherr dafür zu sorgen, dass eine Unterlage für spätere Arbeiten am Bauwerk erstellt wird	130

2. Baustellen, auf denen gleichzeitig oder aufeinanderfolgend Arbeitnehmer mehrerer Arbeitgeber tätig werden .	130
3. Verpflichtungen für größere Baustellen	131
C. Wer haftet nach dem BauKG gegenüber den „geschützten“ Arbeitnehmern?	131
1. Allgemeines	131
2. Die zivilrechtliche Haftung im Falle der Verletzung eines Arbeiters auf einer Baustelle nach dem BauKG	132
a) Die Haftung des Bauherrn	133
b) Die Haftung der Koordinatoren	134
D. Die haftungsbegründende Wirkung der Unterlage gemäß § 8 BauKG	135
Stichwortverzeichnis	137

I. DIE GRUNDLAGEN DES LIEGENSCHAFTS-RECHTS

A. Allgemeines

Das ABGB unterscheidet sogenannte „bewegliche“ Sachen, das sind solche, die ohne Verletzung ihrer Substanz von einer Stelle zu anderen versetzt werden können, und „unbewegliche“ Sachen.

Liegenschaften gehören zu den unbeweglichen Sachen.

Sachen, die an sich beweglich sind, werden allerdings im rechtlichen Sinne auch für unbeweglich gehalten, **wenn sie aufgrund gesetzlicher Definition oder der Bestimmung des Eigentümers als Zubehör zu einer unbeweglichen Sache gewidmet sind.**

Als „Zubehör“ werden solche Nebensachen angesehen, ohne die die Hauptsache nicht gebraucht werden kann, oder die der Eigentümer zum fortdauernden Gebrauch der Hauptsache bestimmt hat (§ 294 ABGB).

Alles was mit einer Liegenschaft in fortdauernder Verbindung steht, somit Gebäude, Ober- und unterirdische Einrichtungen etc. gehören daher ebenfalls zu den unbeweglichen Sachen und teilen im Zweifel das rechtliche Schicksal der Hauptsache „Liegenschaft“.

B. Das Grundbuch

1. Definition

Das Grundbuch ist ein von den Bezirksgerichten geführtes Register, in das Grundstücke und die an ihnen bestehenden sogenannten „dinglichen Rechte“ eingetragen werden.

Dieses Register wird heute über EDV geführt und die darin enthaltenen Daten sind für jedermann zugänglich, die darin enthaltenen Eintragungen genießen „öffentlichen Glauben“.

2. Drei Blätter

Aus einem über EDV abgerufenen Auszug aus dem Grundbuch sind drei Abteilungen („Blätter“) ersichtlich:

Das sogenannte „**A-Blatt**“ (das Gutsbestandsblatt), enthält die genaue Bezeichnung der Liegenschaft samt Grundstücken und Benützungsort; darin werden auch die mit dem Grundstück verbundenen Rechte (Herrschaftsrechte, Dienstbarkeiten etc.) eingetragen.

Darüber hinaus sind im A-Blatt auch Veränderungen des Grundstücks ersichtlich (Zuschreibungen oder Abschreibungen infolge von Grundstücksteilungen etc.).

Im sogenannten „**B-Blatt**“ (dem Eigentumsblatt) sind die Eigentumsverhältnisse der jeweiligen Liegenschaft enthalten.

Im „**C-Blatt**“ (dem Lastenblatt) sind die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen Belastungen (insbesondere Pfandrechte, Dienstbarkeiten in dienender Stellung, Reallasten und auch sonstige objektive Beschränkungen wie Veräußerungs- und Belastungsverbote, Vor- und Wiederkaufsrechte, verbücherte Bestandrechte etc.) eingetragen.

In der „Urkundensammlung“ der Grundbuchsabteilung des jeweiligen Bezirksgerichtes werden alle Urkunden aufbewahrt, die Grundlage für eine Eintragung im EDV-Register waren.

Vor einiger Zeit wurden in Österreich elektronische Urkundenarchive („Archivium“ und „Cyberdoc“), in denen digitalisierte Abschriften von Originalurkunden gespeichert werden, eingeführt.

Seit der Inbetriebnahme der elektronischen Urkundenarchive werden alle Grundbuchsunterlagen, die mit einem Grundbuchsgesuch vorgelegt werden, darin gespeichert und können von den Benutzern – kostenpflichtig – am Bildschirm eingesehen und downgeloadet werden. Möchte daher etwa ein Kärntner Interessent einen im Jahr 2008 abgeschlossenen Kaufvertrag über eine Liegenschaft in Wien einsehen, so muss er sich nicht mehr ins zuständige Bezirksgericht in Wien begeben und dort in den Büchern der Urkundensammlung stöbern, bis er die gewünschte Urkunde gefunden hat, sondern kann über eine Abfrage bei einer zugelassenen Abfragestelle (jedes Bezirksgericht, Rechtsanwälte, Notare, aber auch über private Anbieter im Internet) problemlos einen Grundbuchauszug dieser Liegenschaft und auch eine Abschrift dieses elektronisch gespeicherten Dokuments erhalten (Näheres unter www.help.gv.at, sowie auf den Homepages der Anbieter).

Daneben wird beim jeweiligen Bezirksgericht auch die „*Grundbuchsmappe*“ geführt, das ist eine informationsreduzierte Landkarte,