

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XXIX
Wichtige Rechtsvorschriften .....	XXXIII

## Teil 1:

### Vorab ein bisschen Recht: Eigentum an und Pfandrechte auf Immobilien, Immobiliarexekution

<b>1. Eigentum im Allgemeinen .....</b>	<b>1</b>
1.1. Ausgangspunkt Sachenrecht .....	1
1.1.1. Abgrenzung Eigentum und Besitz .....	1
1.1.2. Zubehör .....	2
1.1.3. „Räumlicher“ Umfang des Eigentumsrechts an Liegenschaften .....	2
1.2. Erwerb von Sachenrechten .....	3
1.2.1. Durch Titel und Modus .....	3
1.2.2. Durch Ersitzung .....	4
1.3. Arten des Eigentums .....	4
1.3.1. Alleineigentum .....	5
1.3.2. Ideelles („schlichtes“) Miteigentum .....	5
1.3.3. Sonderform Gütergemeinschaft .....	6
1.3.4. Wohnungseigentum .....	6
<b>2. Reallasten und Dienstbarkeiten (Servitute) .....</b>	<b>6</b>
2.1. Wesen und Arten .....	6
2.2. Begründung von Reallasten und Servituten .....	10
2.2.1. Vertragliche Reallasten und Servitute .....	10
2.2.2. Legalservitute .....	10
2.2.3. Offenkundige Servitute .....	10
2.3. Bewertung von Servituten .....	11
2.4. Spezielle persönliche Dienstbarkeiten .....	11
2.4.1. Wohnungsrecht .....	11
2.4.2. Wohnungsgebrauchsrecht .....	11
2.4.3. Wohnungsrecht als Fruchtgenussrecht .....	12
2.4.4. Fruchtgenussrechte (Fruchtnießung, Nießbrauch) .....	12
2.4.4.1. Wesen und Merkmale .....	12
2.4.4.2. Rechtliche Grundlagen .....	13
2.4.4.3. Ausgestaltungen des Fruchtgenussrechts .....	13
2.4.4.4. Entgeltliche/Unentgeltliche Zuwendung von Fruchtgenussrechten .....	14

2.4.4.5.	Übertragung von Fruchtgenussrechten .....	14
2.4.5.	Befristung und Beendigung von Wohnungs-, Gebrauchs- und Fruchtgenussrechten .....	15
2.4.6.	Verpfändung und Pfändung von Frucht- genussrechten .....	15
2.4.7.	Bewertung von Wohnungs- und Frucht- genussrechten .....	16
<b>3.</b>	<b>Spezielle Vereinbarungen und Verbote</b> .....	<b>17</b>
3.1.	Wiederkaufsrecht .....	17
3.2.	Wiederverkaufsrecht .....	17
3.3.	Vorkaufsrecht .....	17
3.4.	Belastungs- und Veräußerungsverbot .....	18
<b>4.</b>	<b>Pfandrechte</b> .....	<b>20</b>
4.1.	Wesen und Zweck .....	20
4.2.	Gegenstand von Pfandrechten .....	20
4.3.	Arten von Pfandrechten .....	20
4.4.	Begründung von vertraglichen Pfandrechten an Sachen .....	21
4.5.	Zwangsweise Pfandrechtsbegründung .....	22
4.6.	Rangprinzip bei Pfandrechten .....	22
4.7.	Pfandrechte bei Insolvenz des Schuldners .....	23
4.8.	Verwertung des Pfandrechts bei Immobilien .....	23
<b>5.</b>	<b>Immobilienexekution</b> .....	<b>24</b>
5.1.	Exekutionstitel als Voraussetzung .....	24
5.2.	Exekutionsmittel .....	24
5.2.1.	Zwangsversteigerung .....	25
5.2.1.1.	Wesen .....	25
5.2.1.2.	Verfahren .....	25
5.2.1.3.	Weitere Kosten für den Ersteher .....	33
5.2.1.4.	Steuerliche Aspekte .....	33
5.3.	Zwangsverwaltung .....	33
5.3.1.	Wesen und Hintergrund .....	33
5.3.2.	Verfahren im Überblick .....	33
5.4.	Beispiel: Übernahme von Dienstbarkeiten und Reallasten .....	34
<b>6.</b>	<b>Liegenschaften und Erbrecht</b> .....	<b>36</b>
6.1.	Problematik .....	36
6.2.	Zwischenstaatliche Abkommen .....	37
6.3.	Erbrechtsverordnung (EuErbVO) .....	37
6.3.1.	Gewöhnlicher Aufenthalt als Anknüpfungspunkt .....	37
6.3.2.	Rechtswahl des Verstorbenen zu Lebzeiten .....	38
6.4.	Steuerliche Aspekte .....	38

**Teil 2:  
Grundbuch**

<b>1. Erfassung von Grundstücken</b> .....	39
1.1. Grundstücke und Parzellen .....	39
1.2. Kataster und Grenzkataster .....	39
1.3. Katastralgemeinde und Parzellen .....	39
1.4. Grundbuchsmappe – Lageplan .....	40
<b>2. Grundbuch</b> .....	41
2.1. Zweck .....	41
2.2. Inhalt .....	41
2.3. Führung des Grundbuchs .....	42
2.3.1. Gesetzliche Grundlagen .....	42
2.3.2. Führung beim Bezirksgericht .....	42
2.3.3. EDV-Grundbuch .....	42
2.4. Bestandteile .....	43
2.4.1. Überblick .....	43
2.4.2. Hauptbuch .....	43
2.4.2.1. Überblick .....	43
2.4.2.2. Bestandteile einer Einlage .....	44
2.4.3. Währungsbezeichnung .....	51
2.5. Beispiel einer Grundbuchseinlage .....	52
2.6. Urkundensammlung .....	54
2.6.1. Wesen und Zweck .....	54
2.6.2. Änderung durch Grundbuchsnovelle 2024: Einschränkung der Einsicht .....	55
<b>3. Grundbuchsprinzipien</b> .....	55
3.1. Antragsprinzip .....	56
3.2. Rangprinzip .....	56
3.3. Bestimmtheitsprinzip .....	56
3.4. Öffentlichkeitsprinzip .....	57
3.5. Eintragungsprinzip .....	57
<b>4. Eintragungsarten</b> .....	57
4.1. Einverleibung .....	57
4.2. Vormerkung .....	58
4.3. Anmerkung .....	59
4.4. Sonstige Eintragungen .....	60
<b>5. Wichtige Grundbuchseintragungen</b> .....	61
5.1. Überblick .....	61
5.2. Grundbücherliche Pfandrechte .....	61
5.2.1. Festbetragshypothek (= FBH) (Darlehenspfandrecht, Verkehrshypothek) .....	61

5.2.2.	Höchstbetragshypothek (= HBH) (Kreditpfandrecht) ...	62
5.2.3.	Singularpfandrecht .....	65
5.2.4.	Simultanpfandrecht .....	65
5.2.5.	Exkurs 1: Deckungsprinzip von Hypotheken -Pfandbriefen .....	65
5.2.6.	Exkurs 2: Begünstigung von Hypothekarforderungen bei der Eigenmittelunterlegung .....	67
5.3.	Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung .....	67
5.4.	Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung .....	69
5.5.	Vorrangseinräumung (Rangtausch) .....	70
5.6.	Belastungs- und Veräußerungsverbot .....	71
5.7.	Beispiel: Die tatsächliche Rangreihenfolge .....	71
5.8.	Kautionsband (bis 7.7.2022) .....	73
5.9.	Eigentumsbeschränkungen .....	73
5.10.	Wiederausnützen eines Pfandranges .....	73
5.10.1.	Hintergrund .....	73
5.10.2.	Anmerkung des Vorbehalts des Verfügungsrechts .....	74
<b>6.</b>	<b>Muster eines C-Blattes</b> .....	74
<b>7.</b>	<b>Grundbücherliche Sicherstellungsmöglichkeiten</b> .....	75
7.1.	Hinterlegung einer einverleibungsfähigen Urkunde .....	75
7.2.	Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung .....	76
7.3.	Einverleibung des Pfandrechts .....	76
7.4.	Umfang des Pfandrechts .....	77
7.5.	Ausreichende Vesicherungsdeckung für Gebäude .....	77
<b>8.</b>	<b>Begründung von grundbücherlichen Rechten</b> .....	77
8.1.	Urkunden als Voraussetzung .....	77
8.2.	Urkundenerfordernisse .....	78
8.2.1.	Allgemeine Erfordernisse .....	78
8.2.2.	Besondere Erfordernisse .....	79
<b>9.</b>	<b>Grundbuchsanträge und Grundbuchsverfahren</b> .....	79
9.1.	Einbringung .....	80
9.2.	Ablauf des Verfahrens .....	81
9.2.1.	Überblick .....	81
9.2.2.	Einlaufstelle .....	81
9.2.3.	Eintragung ins Tagebuch .....	82
9.2.4.	Anbringen der Plombe .....	82
9.2.5.	Prüfung von Buchstand und Urkunden – Bewilligung des Begehrens .....	82

9.2.6.	Vollzug und Zustellung .....	83
9.2.7.	Rekursmöglichkeit .....	83
9.3.	Gerichtsgebühren und Kosten .....	83
9.3.1.	Eingabengebühr .....	83
9.3.2.	Eintragungsgebühr .....	84
9.3.3.	Gebührenbefreiungen .....	85
9.3.4.	Temporäre Gebührenbefreiung 2024–2026 .....	85
9.3.5.	Grundbuchsabfragen/-auszüge .....	86
9.3.6.	Beglaubigungskosten .....	86
<b>10.</b>	<b>Beendigung von grundbücherlichen Pfandrechten .....</b>	<b>87</b>
10.1.	Pfandfreistellung .....	87
<b>11.</b>	<b>Löschung des Pfandrechtes .....</b>	<b>88</b>

**Teil 3:  
Bauträger-Vertragsrecht**

<b>1.</b>	<b>Bauträgervertragsgesetz .....</b>	<b>89</b>
1.1.	Überblick .....	89
1.2.	Risikosituation des Erwerbers .....	89
1.3.	Absicherung des Erwerbers durch das BTVG .....	89
1.4.	Anwendungsgebiet des BTVG .....	90
1.5.	Begriffsbestimmungen im BTVG .....	90
1.5.1.	Bauträgervertrag und sein Inhalt .....	90
1.5.2.	Bauträger .....	91
1.5.3.	Erwerber .....	92
1.5.4.	Fälligkeit von Vorauszahlungen .....	92
1.5.5.	Ende der Sicherungspflicht .....	92
1.5.6.	Treuhand .....	92
1.5.6.1.	Bestellung .....	92
1.5.6.2.	Aufgaben .....	92
1.5.7.	Gewährleistung .....	93
<b>2.</b>	<b>Die Sicherungsmittel nach BTVG .....</b>	<b>93</b>
2.1.	Überblick .....	93
2.2.	Sondersicherungsmodelle .....	93
2.3.	Schuldrechtliche Sicherung (§ 8 BTVG) .....	94
2.4.	Pfandrechtliche Sicherung (§ 11 BTVG) .....	95
2.5.	Grundbücherliche Sicherstellung und Ratenplan nach BTVG (§§ 9–10 BTVG) .....	95
2.5.1.	Wesen .....	95
2.5.2.	Funktionsweise .....	95
2.5.3.	Ratenplan .....	96
2.5.3.1.	Wesen und Zweck .....	96
2.5.3.2.	Ratenplan A .....	96

2.5.3.3.	Ratenplan B .....	96
2.5.3.4.	Höhe der Raten nach Ratenplan A und B .....	97
2.5.3.5.	Herausforderungen für die finanzierende Bank .....	97
2.5.3.6.	Lastenfreistellungsvereinbarung .....	98
<b>3.</b>	<b>Leistungsstörung und Einstellung des Bauvorhabens .....</b>	<b>98</b>
<b>4.</b>	<b>Zession der Kaufpreisansprüche an die Bank .....</b>	<b>99</b>
<b>5.</b>	<b>Bauträger-Bankkonto (§ 7 BTVG) .....</b>	<b>100</b>
<b>6.</b>	<b>Bauträgerfinanzierungen von Banken .....</b>	<b>100</b>
6.1.	Risikosituation der Banken .....	100
6.2.	Anforderungen an die Gestionierung .....	101

**Teil 4:**

**Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**

<b>1.</b>	<b>Wohnungseigentum .....</b>	<b>103</b>
1.1.	Wesen und rechtliche Grundlage .....	103
1.2.	Abgrenzung zum Stockwerkseigentum .....	104
1.3.	Verhältnis Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und Mietrechtsgesetz (MRG) .....	104
1.4.	Wohnungseigentumsobjekte .....	104
1.5.	Zubehör zu Wohnungseigentum .....	105
<b>2.</b>	<b>Ausgangspunkt Parifizierung .....</b>	<b>105</b>
2.1.	Wesen .....	105
2.2.	Elemente der Parifizierung .....	106
2.2.1.	Nutzfläche .....	106
2.2.2.	Nutzwert .....	106
2.2.3.	Nutzwertberechnung .....	106
2.2.4.	Nachtragsparifizierungen .....	108
<b>3.</b>	<b>Beteiligte Personen .....</b>	<b>108</b>
3.1.	Wohnungseigentumsbewerber .....	108
3.2.	Wohnungseigentumsorganisator .....	108
3.3.	Miteigentumsbewerber .....	108
3.4.	Eigentümerpartnerschaft .....	108
<b>4.</b>	<b>Begründung von Wohnungseigentum .....</b>	<b>109</b>
4.1.	Überblick .....	109
4.2.	Mindestanteil .....	109
4.3.	Erwerb von Wohnungseigentum .....	110
4.4.	Wohnungseigentum und Grundbuch .....	113
4.4.1.	Eintragung im B-Blatt .....	113
4.4.2.	Voraussetzungen für Einverleibung .....	113
4.5.	Klage auf Einverleibung des (Wohnungs-)Eigentumsrechts ....	114

<b>5. Wohnungseigentumsvertrag</b> .....	114
5.1. Wesen .....	114
5.2. Inhalt .....	114
5.3. Aufteilung der Aufwendungen .....	114
5.3.1. Betriebskosten .....	115
5.3.2. Rücklage .....	115
5.3.3. Aufteilungsschlüssel .....	116
5.4. Aufteilung von Erträgen .....	116
5.5. Benützungsregelungen .....	117
5.6. Hausordnung .....	117
<b>6. Beendigung von Wohnungs- und Miteigentum</b> .....	117
6.1. Erlöschen des Wohnungseigentums .....	117
6.2. Ausschluss eines Wohnungseigentümers .....	117
<b>7. Wohnungseigentümer und Eigentümergemeinschaft</b> .....	118
7.1. Wesen – Eigentümerversammlung und Willensbildung .....	118
7.2. Rechtliche Merkmale der Wohnungseigentümer- gemeinschaft .....	119
7.3. Verwaltung der Liegenschaft .....	120
7.3.1. Ordentliche Verwaltung (§ 28 WEG) .....	120
7.3.2. Außerordentliche Verwaltung (§ 29 WEG) .....	120
7.4. Eigentümervertreter (§ 22 WEG) .....	121
7.5. Streitigkeiten unter Wohnungseigentümern .....	122
7.5.1. Unterlassungsklage (§ 364 ABGB) .....	122
7.5.2. Eigentumsfreiheitsklage (§ 523 ABGB) .....	122
7.6. Änderungen an einem Wohnungseigentumsobjekt .....	122
7.7. Umwidmung eines Wohnungseigentumsobjekts .....	123
7.7.1. Vorgangsweise bei Widmungs- bzw Nutzungsänderungen .....	124
7.7.2. Bauordnungen .....	124
7.8. Gesetzliches Vorzugspfandrecht zugunsten der Eigentümergemeinschaft .....	124
7.9. Exkurs: Vorzugspfandrecht und Kreditbesicherung .....	126
<b>8. Verwalter (§§ 19–21 WEG)</b> .....	126
8.1. Bestellung .....	126
8.2. Umfang der Vertretungsbefugnis .....	126
8.3. Aufgaben und Pflichten des Verwalters .....	127
8.4. Beendigung des Verwaltungsvertrags .....	127
8.4.1. Ordentliche Kündigung .....	127
8.4.2. Außerordentliche Kündigung .....	127
<b>9. Eigentümerpartnerschaft</b> .....	128
9.1. Gesetzliche Grundlage und Wesen .....	128
9.2. Grundregeln für die Eigentümerpartnerschaft (§ 13 WEG) .....	128

9.3.	Haftung .....	128
9.4.	In der Zwangsvollstreckung .....	129
9.4.1.	Exekution gegen beide Partner .....	129
9.4.2.	Exekution nur gegen einen Partner .....	129
9.4.3.	In der Insolvenz .....	129
9.5.	Belastungs- und Veräußerungsverbot .....	130
9.6.	Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft .....	131
9.6.1.	Möglichkeiten .....	131
9.6.2.	Klage auf Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft ...	131
9.6.3.	Bei Tod des Partners .....	131
<b>10.</b>	<b>Wohnungseigentum bei Tod des Wohnungseigentümers .....</b>	<b>132</b>
<b>11.</b>	<b>Grundbücherliche Anmerkungen im Zusammenhang mit Wohnungseigentum .....</b>	<b>132</b>
11.1.	Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung .....	132
11.2.	Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum .....	133
11.3.	Anmerkung der Übertragung des Rechts auf Einräumung von Wohnungseigentum .....	134
11.4.	Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum .....	134
11.5.	Anmerkung der Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts .....	135
<b>12.</b>	<b>Praxisbeispiel: Mithaftung der Wohnungseigentümer .....</b>	<b>135</b>

**Teil 5:**

**Treuhändige Abwicklung von Immobiliengeschäften**

<b>1.</b>	<b>Treuhandschaft .....</b>	<b>137</b>
1.1.	Begriff .....	137
1.2.	Wesen und Merkmale .....	137
1.3.	Bei Liegenschaftstransaktionen .....	137
<b>2.</b>	<b>Treuhandvereinbarung .....</b>	<b>138</b>
<b>3.</b>	<b>Beteiligte Personen .....</b>	<b>139</b>
3.1.	Beispiel kreditfinanzierter Liegenschafts Kauf .....	139
3.2.	Käufer .....	139
3.3.	Verkäufer .....	140
3.4.	Finanzierende Bank .....	140
3.5.	Treuhänder .....	140
3.5.1.	Treuhandkonten – Anderkonten .....	141
3.5.2.	Notar (Notars-Treuhandschaft § 109a NO) .....	142
3.5.3.	Rechtsanwalt (Rechtsanwalts-Treuhandschaft) .....	143
<b>4.</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>145</b>

**Teil 6:  
Grundzüge des Mietrechts**

<b>1. Vorbemerkung</b> .....	147
<b>2. Rechtliche Grundlagen</b> .....	147
2.1. Gesetzliche Grundlagen .....	147
2.2. Bestandvertrag .....	148
2.2.1. Wesen .....	148
2.2.2. Merkmale .....	148
2.3. Miete und Pacht .....	149
2.3.1. Geschäftsraummieta/Unternehmenspacht .....	150
<b>3. Mietverträge</b> .....	150
3.1. Rechtliche Grundlagen .....	150
3.2. Mietrechtliche Begriffe .....	150
3.3. Mitmiete .....	151
3.4. Mietvertrag und Vertragsabschluss .....	151
<b>4. Vermietung nach ABGB oder MRG</b> .....	152
4.1. Anwendungsbereich des MRG .....	152
4.2. Prüfung auf Anwendbarkeit des MRG .....	154
<b>5. Vermietung nach ABGB</b> .....	155
5.1. Pflichten des Vermieters .....	155
5.1.1. Erhaltungspflicht des Vermieters und Anzeigepflicht des Mieters (§§ 1096–1097 ABGB) .....	155
5.1.2. Die Mietsache muss brauchbar sein .....	156
5.1.3. Ausnahmen von der Wiederherstellungspflicht .....	156
5.1.4. Vertragsauflösung bei Untergang der Sache .....	156
5.1.5. Schutz des Mieters vor Störungen .....	157
5.2. Rechte des Vermieters .....	157
5.2.1. Bestandsgeberpfandrecht .....	157
5.2.2. Zurückbehaltungsrecht des Vermieters .....	157
5.3. Rechte des Mieters .....	157
5.3.1. Schutz vor Störungen .....	157
5.3.2. Gebrauchsrecht des Mieters .....	157
5.3.3. Aufwandsersatzanspruch des Mieters .....	158
5.3.3.1. Notwendige Aufwendungen .....	158
5.3.3.2. Nützliche Aufwendungen .....	158
5.3.3.3. Eigenständige Arbeiten des Mieters .....	158
5.3.3.4. Recht auf Investitionsablöse .....	158
5.3.4. Maßnahmen bei pflichtwidrigem Verhalten des Vermieters .....	159
5.3.4.1. Überblick .....	159
5.3.4.2. Recht auf Mietzinsminderung .....	159

5.4.	Pflichten des Mieters .....	159
5.4.1.	Sorgfaltspflicht des Mieters .....	159
5.4.2.	Schadenersatz bei Beschädigung der Mietsache .....	160
5.4.3.	Pflicht zur wechselseitigen Rücksichtnahme .....	160
5.4.4.	Gestattung der Besichtigung .....	160
5.4.5.	Mietzins .....	160
5.5.	Untervermietung .....	161
5.6.	Befristungen .....	161
5.7.	Beendigung von unbefristeten Mietverträgen nach dem ABGB .....	162
5.7.1.	Einvernehmliche Vertragsauflösung .....	162
5.7.2.	Kündigung .....	162
5.7.3.	Auflösung von Mietverträgen aus wichtigem Grund .....	162
5.7.3.1.	Durch den Mieter (§ 1117 ABGB) .....	162
5.7.3.2.	Durch den Vermieter (§ 1118 ABGB) .....	162
5.7.4.	Auflösung durch Untergang der Mietsache .....	163
5.7.5.	Bei Tod einer Vertragspartei .....	163
5.7.6.	Bei Veräußerung der Bestandsache .....	164
5.8.	Beendigung von befristeten Mietverträgen nach dem ABGB .....	165
5.8.1.	Beendigung durch Zeitablauf .....	165
5.8.2.	Verlängerung eines befristeten Mietvertrags .....	165
5.9.	Zurückstellung der Bestandsache .....	166
5.10.	Räumung .....	166
<b>6.</b>	<b>Mietverträge nach MRG .....</b>	<b>166</b>
6.1.	Wesen und Zweck des MRG .....	166
6.2.	Ausgewählte wichtige Bestimmungen des MRG .....	167
6.2.1.	Kauf bricht NICHT Miete .....	167
6.2.2.	Erhaltungspflicht des Vermieters .....	167
6.2.3.	Wiederherstellungspflicht des Vermieters .....	168
6.2.4.	Veränderungen am Mietobjekt (§ 9 MRG) .....	169
6.2.5.	Ersatz von Investitionen des Mieters (§ 10 MRG) .....	169
6.2.6.	Ablösen .....	170
6.2.6.1.	Grundsätzlich Ablöseverbot .....	170
6.2.6.2.	Ausnahmen: Zulässige Einmalzahlungen .....	170
6.2.6.3.	Rückforderungsanspruch .....	170
6.2.6.4.	Sonderfall Möbelablöse .....	170
6.3.	Befristungen im MRG (§ 29 MRG) .....	171
6.3.1.	Gesetzliche Regelung .....	171
6.3.2.	Folgen einer gesetzwidrigen Befristung .....	172
6.3.3.	Befristete Mietverträge nach Ablauf .....	172
6.3.4.	Recht auf vorzeitige Kündigung des befristeten Miet- verhältnisses durch den Mieter .....	172

6.4.	Abtretung von Mietrechten und Eintrittsrechte .....	172
6.4.1.	Unter Lebenden (§ 12 MRG) .....	172
6.4.2.	Bei Tod des Hauptmieters (§ 14 MRG) .....	173
6.4.3.	Mietzinserhöhung bei Eintritt .....	173
6.4.4.	Übertragung von Mietrechten .....	173
6.5.	Auflösung des Mietvertrags .....	174
6.6.	Kündigungsbeschränkungen des Vermieters .....	174
6.7.	Untervermietung und Untervermietverbote .....	175
<b>7.</b>	<b>Hauptmietzins</b> .....	<b>175</b>
7.1.	Überblick .....	176
7.2.	Ausstattungskategorien .....	176
7.3.	Richtwertmietzins .....	177
7.4.	Angemessener Hauptmietzins .....	177
7.5.	Kategoriemietzins .....	178
7.6.	(Haupt-)Mietzinsobergrenzen .....	179
7.7.	„Wertbeständiger Mietzins“/„Altmietzins“ .....	180
7.8.	Unwirksame Mietzinsvereinbarungen .....	180
7.9.	Wertsicherung des Hauptmietzinses .....	180
7.9.1.	Grundlagen .....	180
7.9.2.	Historischer Rückblick .....	181
7.9.3.	Valorisierungen und deren Begrenzung ab 2026 .....	182
7.9.3.1.	Valorisierungen nach MRG und RichtWG ab 2026 .....	182
7.9.3.2.	Begrenzungen der Valorisierungen nach MRG und RichtWG ab 2026 .....	182
7.9.4.	Begrenzung der Wertsicherung durch das Mieten-Wertsicherungsgesetz .....	183
7.9.5.	Die „richtige“ Vereinbarung von Wertsicherungs- klauseln .....	185
7.9.5.1.	Hintergrund .....	185
7.9.5.2.	Die Regelung nach dem Zivilrechtlichen Indexierungs-Anpassungsgesetz (ZIAG) .....	187
7.10.	Erhöhter Hauptmietzins .....	187
<b>8.</b>	<b>Betriebskosten</b> .....	<b>187</b>
8.1.	Bei Vermietungen nach ABGB und im Teilanwendungs- bereich des MRG .....	188
8.2.	Bei Vermietungen im Vollenwendungsbereich des MRG .....	188
8.3.	Betriebskostenabrechnung .....	188

<b>9. Mietzins</b> .....	189
9.1. Bestandteile .....	189
9.2. Art und Fälligkeit der Mietzinszahlung .....	189
9.2.1. Bei Vermietungen nach ABGB bzw bei Teilanwendung des MRG .....	189
9.2.2. Bei Vermietungen im Vollanwendungsbereich des MRG .....	190
9.3. Mietzinsabrechnung nach MRG .....	190
9.4. Exekution auf Mietzins .....	190
9.5. Abtretung des Hauptmietzinses .....	190
<b>10. Mietkaution</b> .....	190
<b>11. Hausordnung</b> .....	192
<b>12. Kündigung</b> .....	192
12.1. Form der Kündigung .....	192
12.2. Kündigungsfristen und -termine .....	193
<b>13. Räumungsklage und Delogierung</b> .....	194
<b>14. Begehren in Mietsachen</b> .....	194
<b>15. Der Vermieter als Unternehmer</b> .....	195
<b>16. Mietrecht und Konsumentenschutz</b> .....	196
<b>17. Makler und Maklerprovision</b> .....	196
17.1. Bei Wohnungsmiete .....	196

**Teil 7:  
Steuerliche Aspekte von Immobilien**

<b>1. Vorbemerkung</b> .....	203
<b>2. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung</b> .....	204
2.1. Was sind Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung? .....	204
2.2. Ermittlung der Einkünfte .....	205
2.2.1. Einnahmen-Ausgaben-Rechnung .....	205
2.2.2. Einnahmen .....	205
2.2.3. Werbungskosten .....	205
<b>3. Absetzung für Abnutzung (AfA) bei Vermietung und Verpachtung</b> .....	206
<b>4. Aufwendungen für vermietete/verpachtete Gebäude und AfA</b> .....	207
4.1. Bei eigenständigen Wirtschaftsgütern .....	207
4.2. Bei nicht eigenständigen Wirtschaftsgütern .....	208
4.2.1. Herstellungsaufwand .....	208
4.2.2. Instandsetzungsaufwand .....	209

4.2.3.	Instandhaltungsaufwand .....	210
4.2.4.	Zusammenfassung .....	210
4.2.5.	Sonderfall: Absetzungen für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung und damit zusammenhängende Aufwendungen sowie außergewöhnliche Aufwendungen .....	211
4.2.6.	Öko-Zuschlag (2024–2025) .....	211
4.3.	AfA und Förderungen .....	211
4.4.	AfA bei Nutzung für private und betriebliche Zwecke .....	212
4.5.	AfA bei Umstieg auf Eigennutzung .....	212
4.6.	Auswirkungen eines Eigentümerwechsels auf die AfA .....	212
4.6.1.	Bei unentgeltlicher Übertragung .....	212
4.6.2.	Bei entgeltlichem Erwerb .....	213
<b>5.</b>	<b>Sonderfälle</b> .....	<b>214</b>
5.1.	Bei Vermietung an nahe Angehörige .....	214
5.2.	Bei Leerstand .....	214
5.3.	Exkurs: Vermietung an/Anmietung von Gesellschafter(n) .....	214
<b>6.</b>	<b>Verlustausgleich, aber kein Verlustvortrag bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung</b> .....	<b>215</b>
<b>7.</b>	<b>Liebhaberei</b> .....	<b>215</b>
7.1.	Liebhaberei in der Einkommensteuer .....	215
7.1.1.	Wesen der Liebhaberei .....	215
7.1.2.	Liebhaberei bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung .....	215
7.2.	Liebhaberei in der Umsatzsteuer .....	219
<b>8.</b>	<b>Sonderausgaben</b> .....	<b>219</b>
8.1.	Was sind Sonderausgaben? .....	219
8.1.1.	Überblick .....	219
8.1.2.	„Öko-Ausgaben“ .....	220
8.1.3.	Zahlung von Kaufpreisrenten .....	221
8.1.4.	Steuerberatungskosten .....	221
8.2.	Wie wirken Sonderausgaben? .....	221
<b>9.</b>	<b>Außergewöhnliche Belastungen</b> .....	<b>222</b>
9.1.	Wesen .....	222
9.2.	Bei Immobilien: Katastrophenschäden .....	222
<b>10.</b>	<b>Steuerliche Aspekte von Fruchtgenussrechten</b> .....	<b>223</b>
10.1.	Gestaltungsmöglichkeiten .....	223
10.2.	Einkünftezurechnung .....	223
10.3.	Abschreibungen/AfA .....	224

10.4.	Substanzabgeltung (nur) beim Vorbehaltsfruchtgenuss .....	224
10.5.	Vorbehaltsfruchtgenussrecht .....	225
10.5.1.	Allgemeine Bestimmungen .....	225
10.5.2.	Entgeltliche Übertragung der Substanz nach .....	225
10.5.3.	Entgeltliche Übertragung der Ausübung nach .....	226
10.6.	Zuwendungsfruchtgenussrecht .....	226
10.7.	Gebührenrecht .....	226
<b>11.</b>	<b>Einkommensteuer-Erklärung .....</b>	<b>226</b>
11.1.	Jährliche Erklärungspflicht .....	226
11.2.	Berechnung der Einkommensteuer .....	227
<b>12.</b>	<b>Abzugsteuer bei Entschädigungen für Leitungsrechte und Nutzungsrechte für Hochwasserschutz-Maßnahmen .....</b>	<b>228</b>
<b>13.</b>	<b>Exkurs Immobilieneinkünfte bei im Ausland gelegenen Liegenschaften .....</b>	<b>229</b>
13.1.	Besteuerungsprinzipien .....	229
13.2.	Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) .....	229
13.3.	Beispiel DBA Italien-Österreich .....	230
<b>14.</b>	<b>Immobilien-gewinn-Besteuerung .....</b>	<b>230</b>
14.1.	Steuergegenstand – Steuersatz .....	231
14.2.	ImmoESt – Freie Einkünfte .....	231
14.3.	Ermittlung der steuerpflichtigen Einkünfte .....	232
14.4.	Werbungskosten und Anschaffungsnebenkosten .....	234
14.5.	Eingeschränkter Verlustausgleich – kein Verlustvortrag .....	235
14.6.	Steuerermäßigung .....	235
14.7.	Steuerberechnung und -abfuhr .....	235
14.8.	ESt-Veranlagung .....	236
14.9.	Im Fall einer Erbschaft/Schenkung .....	236
14.10.	Erwerb aus Zwangsversteigerung .....	236
14.11.	Immobilienverkauf gegen Rentenzahlung .....	237
14.12.	Bei Liegenschaften im Ausland .....	238
<b>15.</b>	<b>Umsatzsteuer bei Vermietung und Verpachtung .....</b>	<b>239</b>
15.1.	Steuerpflicht und Steuersätze .....	239
15.2.	USt-Option bei Vermietung und Verpachtung .....	240
15.3.	Vorsteuer-Berichtigung .....	242
15.4.	Bemessungsgrundlage der Umsatzsteuer .....	244
15.5.	Umsatzsteuer-Veranlagung .....	245
15.6.	Kleinunternehmer-Regelung .....	246
15.7.	Umsatzsteuer beim Liegenschaftsverkauf .....	247
15.8.	Noch ein bisschen USt-Terminologie ... ..	248

<b>16. Grunderwerbsteuer (GrESt)</b> .....	248
16.1. Besteuerungsgegenstand .....	248
16.2. Ausnahmen von der Besteuerung .....	250
16.3. Bemessungsgrundlage .....	250
16.3.1. Im Rahmen des Pauschalwertmodells (§ 2 GrWV) ....	250
16.3.2. Anhand eines geeigneten Immobilienpreisspiegels (§ 3 GrWV) .....	251
16.3.3. Gemeiner Wert .....	251
16.3.4. Bei Nachweis eines geringeren Wertes .....	251
16.4. Unentgeltlicher/Entgeltlicher Erwerb .....	251
16.5. Steuersatz .....	252
16.6. Steuerschuldner .....	253
16.7. Entstehen der Steuerschuld .....	253
16.8. Abgabenerklärung .....	253
16.9. Selbstberechnung .....	253
16.10. Aufteilung der Steuerschuld .....	254
16.11. Unbedenklichkeitsbescheinigung .....	254
<b>17. Grundsteuer</b> .....	254
17.1. Steuergegenstand .....	254
17.2. Bemessungsgrundlage .....	255
17.3. Steuersatz und Steuerhöhe .....	255
17.4. Steuereinhebung .....	256
17.5. Steuerschuldner .....	256
17.6. Steuerbefreiungen .....	256
<b>18. Gebührenrecht</b> .....	256
18.1. Mietverträge über Wohnraum .....	256
18.2. Andere Bestandverträge .....	256
<b>19. Immobilieninvestments und beschränkte Steuerpflicht</b> .....	258
<b>20. Schenkungsmeldungen</b> .....	258
20.1. Ziel .....	258
20.2. Erfasste Tatbestände .....	259
20.3. Meldepflicht .....	259
20.3.1. Grundsätzlich .....	259
20.3.2. Meldepflichtiges Vermögen .....	259
20.3.3. Meldegrenze .....	260
20.3.4. Angehörige gemäß BAO .....	260
20.4. Meldepflichtige Personen .....	260
20.5. Zeitpunkt und Art der Meldung .....	261
20.6. Folgen einer Nicht-Meldung .....	261
<b>21. Anhang 1: Steuerrelevante mietrechtliche Bestimmungen</b> .....	261
<b>22. Anhang 2: Schema der Einkommensteuer-Ermittlung</b> .....	265

**Teil 8:  
Finanzierungen**

<b>1. Einführung</b> .....	267
<b>2. Einmalkredit bzw einmal ausnützbarer Kredit</b> .....	267
2.1. Wesen und Rechtsgrundlagen des Kredits .....	267
2.2. Merkmale .....	268
2.3. Sonderform Deckungsstockfähige Hypothekarfinanzierungen ....	269
2.3.1. Wesen .....	269
2.3.2. Anforderungen und Beleihungsquoten .....	270
2.3.3. Deckungsstock und Deckungsregister .....	270
2.4. Besicherung .....	271
2.5. Verwendungszweck/-nachweis .....	272
2.6. Finanzierungen in Fremdwährung .....	272
2.6.1. Wesen und möglicher Vorteil .....	272
2.6.2. Nachteil: Währungsrisiko .....	272
2.6.3. Mindeststandards der FMA .....	273
2.7. Endfällige Finanzierungen mit Tilgungsträger .....	274
2.7.1. Wesen .....	274
2.7.2. Risiko .....	274
2.7.3. Mindeststandards der FMA .....	275
2.8. Gesetzliche Risiko-Minimierung bei Hypothekar- und Immobilienkrediten in Fremdwährung von Verbrauchern (§ 24 HIKrG) .....	275
2.8.1. Recht auf Umstellung auf alternative Währung (§ 24 Abs 2 HIKrG) .....	275
2.8.2. Warnpflicht des Kreditgebers bei Wechselkurs- schwankungen (§ 24 Abs 6 HIKrG) .....	275
<b>3. Rechtliche Bestimmungen für Finanzierungen</b> .....	276
3.1. Überblick .....	276
3.2. Besondere Bestimmungen für Verbraucherkredite .....	277
3.2.1. Begriff Verbraucherkredit und Verbraucher .....	278
3.2.2. Abgrenzung KSchG, HIKrG oder VKrG .....	278
<b>4. Konsumentenschutzgesetz (KSchG) und Verbraucherkreditgesetz (VKrG)</b> .....	279
4.1. Allgemeine Bestimmungen .....	279
4.2. Informationspflichten nach KSchG .....	280
4.2.1. Bei Ehegatten- und Eingetragene-Partnerschaft- Krediten (§ 25a KSchG) .....	280
4.2.2. Bei Solidarschuld (§ 25b Abs 1 KSchG) .....	281
4.2.3. Bei Bestehen einer Bürgschaft bzw Garantie: Information über Säumigkeit (§ 25b Abs 2 KSchG) ...	281

4.2.4.	Bei Übernahme einer Mitschuldnerschaft, Bürgschaft, Garantie: Hinweis auf wirtschaftliche Lage des Schuldners (§ 25c KSchG) .....	281
4.3.	Mäßigungsrecht bei Verbindlichkeiten von Mitschuldnern, Bürgen und Garanten .....	281
<b>5.</b>	<b>Bestimmungen für Hypothekar- und Immobilienkredite von Verbrauchern</b> .....	<b>282</b>
5.1.	Rechtliche Grundlage .....	282
5.2.	Standards für das Beratungsgeschäft .....	283
5.3.	Besondere Bestimmungen des HIKrG .....	284
<b>6.</b>	<b>Vorgaben der FMA betreffend risikoreduzierende Maßnahmen</b> .....	<b>287</b>
6.1.	Die KIM-Verordnung 2022–2025 .....	287
6.2.	Wohnimmobilienkreditvergabe – Rundschreiben der FMA vom Juni 2025 .....	288
<b>7.</b>	<b>Bauspardarlehen</b> .....	<b>289</b>
<b>8.</b>	<b>Wohnbauförderung</b> .....	<b>290</b>
8.1.	Objektförderung .....	290
8.2.	Subjektförderung .....	290
<b>9.</b>	<b>Steuerliche Aspekte von Immobilienfinanzierungen</b> .....	<b>291</b>

**Teil 9:**

**Alternative Möglichkeiten des Erwerbs und der Verwertung von Immobilien**

<b>1.</b>	<b>Zahlungsmöglichkeiten</b> .....	<b>293</b>
1.1.	Barzahlung .....	293
1.2.	Ratenzahlung .....	293
<b>2.</b>	<b>Liegenschaftserwerb gegen Leibrentenzahlung</b> .....	<b>293</b>
2.1.	Leibrente .....	293
2.1.1.	Grundlagen und Wesen .....	293
2.1.2.	Leibrente mit Wohnungsrecht des Verkäufers .....	294
2.1.3.	Risiko der Vertragsparteien .....	295
2.2.	Finanzmathematische Berechnung .....	295
2.2.1.	Grundlagen .....	295
2.2.2.	Verrentung eines Kaufpreises .....	296
2.2.3.	Bewertung einer Leibrente .....	297
2.2.4.	Ablöse einer Leibrente .....	298
2.3.	Spezialfall Verbindungsrente .....	298
2.4.	Wertsicherung durch Indexanpassung einer Leibrente .....	299
2.4.1.	Vorgangsweise .....	299
2.4.2.	Allgemeine Formel zur Berechnung der prozentuellen Veränderung von Indizes .....	299
2.5.	Verbücherung einer Leibrente .....	300
2.6.	Steuerliche Aspekte .....	301

<b>3. Einräumung eines Baurechts</b> .....	301
3.1. Wesen und Merkmale .....	301
3.2. Baurecht im Grundbuch .....	302
3.3. Verpfändung eines Baurechts .....	304
3.4. Bewertung des Baurechts .....	304
3.5. Besicherung einer Finanzierung durch ein Baurecht .....	305
3.6. Steuerliche Aspekte .....	305
3.7. Baurechtswohnungseigentum .....	305
3.7.1. Rechtliche Grundlage .....	305
3.7.2. Begründung .....	306
3.7.3. Baurechtswohnungseigentum im Grundbuch .....	306
3.7.4. Steuerliche Aspekte .....	308
3.8. Vor- und Nachteile eines Baurechts .....	308
<b>4. Superädifikat</b> .....	309
4.1. Wesen und Merkmale .....	309
4.2. Eigentumserwerb am Superädifikat .....	311
4.3. Ersichtlichmachung eines Superädifikats .....	312
4.4. Verpfändung eines Superädifikats .....	313
4.4.1. Vorgangsweise .....	313
4.4.2. Bei der Verpfändung zu beachten .....	313
4.4.3. Wirkung auf Dritte .....	313
4.4.4. Bestandrechtsvereinbarungen .....	313
4.4.4.1. Mit dem Superädifikatseigentümer (= Bestandnehmer) .....	313
4.4.4.2. Mit dem Grundeigentümer (= Bestandgeber) .....	313
4.4.5. Exekution eines Superädifikats .....	314
4.4.6. Superädifikat als Kreditbesicherung .....	314
4.5. Steuerliche Aspekte .....	315
4.6. Vor- und Nachteile eines Superädifikats .....	315
<b>5. Bauherrenmodelle und Vorsorgewohnungen</b> .....	316
5.1. Bauherrenmodell .....	316
5.2. Vorsorgewohnung („Erwerbermodell“) .....	316
5.3. Steuerliche Aspekte .....	316
5.3.1. Grundkonzeption .....	316
5.3.2. EStG und Bauherrenverordnung .....	317
5.3.3. Verlustausgleichsbeschränkung .....	317
5.4. ImmoESt .....	318
<b>6. Immobilienverzehrcredit (Reverse Mortgage Loan/Lifetime Mortgage, Umkehrhypothek, Rückwärtshypothek)</b> .....	318
6.1. Wesen und Merkmale .....	318
6.2. Steuerliche Aspekte .....	320

<b>7. Mietkauf-Modelle</b> .....	320
<b>8. „Mietkauf“ bei gemeinnützigen Bauvereinigungen</b> .....	321
8.1. Gesetzliche Grundlage .....	321
8.2. Gemeinnützige Bauvereinigungen .....	321
8.3. Mietkauf gemäß WGG .....	322
8.3.1. Merkmale .....	322
8.3.2. Voraussetzungen .....	323
8.3.3. Festsetzung des Kaufpreises .....	324
8.3.4. Verhinderung von Spekulation mit „Genossenschaftswohnungen“ .....	325
8.3.4.1. Mietzinsobergrenze bei Weitervermietung .....	326
8.3.4.2. Spekulationsfrist und Vorkaufsrecht .....	326
8.3.5. Handlungsalternativen des Mieters .....	327
8.4. Mietkauf und GrESt bzw Immo-ESt .....	327
8.4.1. GrESt .....	327
8.4.2. ImmoESt .....	327
<b>9. Übertragung von Immobilien in Verbindung mit und Zuwendung von Fruchtgenuss-/Wohnungsrecht</b> .....	329
9.1. Allgemeine Aspekte .....	329
9.2. Mit Vorbehaltsfruchtgenuss .....	330
9.3. Mit Zuwendungsfruchtgenuss .....	330
9.4. Übertragung mit vereinbartem Wohnungsrecht .....	332
<b>10. Verlosung einer Immobilie</b> .....	332
<b>11. Immobilien-Auktion</b> .....	334

**Teil 10:**

**Immobilienrisiken und Versicherungen**

<b>1. Immobilienrisiken im Überblick</b> .....	337
<b>2. Informationen über Naturgefahren: HORA</b> .....	337
<b>3. Informationen über Boden-Kontaminierungen und Altlasten</b> .....	339
3.1. Kontaminierungsrisiko und Haftung .....	339
3.2. Informationen im Altlastenportal .....	339
<b>4. Versicherungen im Zusammenhang mit Immobilien</b> .....	340
4.1. Vorgangsweise .....	341
4.2. Grundlagen von Versicherungen und wichtige Begriffe .....	341
4.3. Immobilienversicherungen im Überblick .....	344
4.3.1. Eigenheimversicherung .....	344
4.3.2. Spezielle Versicherungen .....	346
4.3.3. Haushaltsversicherung .....	346
4.3.4. Privathaftpflichtversicherung .....	347
4.3.5. Rechtsschutzversicherung .....	348

**Teil 11:  
Baurecht – Energieausweis**

<b>1. Raumordnungs- und Baurecht</b> .....	349
1.1. Bodenrecht und Hochbaurecht .....	349
1.2. Zuständigkeiten .....	349
<b>2. Rechtliche Grundlagen</b> .....	349
2.1. Örtliches Raumordnungsprogramm .....	350
2.1.1. Wesen und Zweck .....	350
2.1.2. Vertragsraumordnung .....	350
2.2. Flächenwidmungsplan .....	350
2.2.1. Wesen und Zweck .....	350
2.2.2. Widmungsänderungen .....	351
2.2.3. Änderungen von Grundstücksgrenzen im Bauland ...	351
2.3. Bebauungsplan .....	351
<b>3. Wichtige Begriffe im Baurecht</b> .....	353
3.1. Aufschließung .....	353
3.2. Baukonsens .....	354
3.3. Bauplatz .....	354
3.4. Baupolizei .....	354
3.5. Bausperre .....	354
3.6. Bauverbot im Bauland und Erschließung .....	355
3.7. Bauvorschriften .....	355
3.8. Straßengrundabtretung .....	355
<b>4. Bauverfahren und Baubewilligung</b> .....	355
4.1. Zuständige Behörde .....	355
4.2. Parteien im Bauverfahren .....	356
4.3. Arten von Bauvorhaben .....	356
4.4. Baubewilligung .....	357
4.5. Bewilligungsverfahren .....	357
4.5.1. Ablauf und Unterlagen .....	357
4.5.2. Bauplan .....	357
4.5.3. Baubeschreibung .....	358
4.5.4. Energieausweis .....	358
4.5.5. Bauführer .....	358
4.5.6. Bauverhandlung .....	359
4.5.7. Beendigung des Bauvorhabens .....	359
4.5.7.1. Fertigstellungsanzeige .....	359
4.5.7.2. Benützungsbewilligung .....	359
4.6. Instanzen im Baurecht .....	359
<b>5. Technische Grundlagen und OIB-Richtlinien</b> .....	360

<b>6. Energieausweis</b> .....	360
6.1. Gesetzliche Verpflichtung .....	360
6.2. Inhalt .....	360
6.3. Aussagekraft der Energiekennzahl .....	362
<b>7. Bei Bauvorhaben noch zu beachtende Gesetze</b> .....	362
7.1. Denkmalschutzgesetz .....	362
7.2. Natur- und Landschaftsschutzgesetze .....	362
7.3. Luftfahrtgesetz .....	363
7.4. Wasserrechtsgesetz .....	363
7.5. Forstgesetz .....	363
7.6. Einräumung von Leitungsrechten .....	363

**Teil 12:  
Grundzüge der Liegenschaftsbewertung**

<b>1. Vorbemerkung</b> .....	365
<b>2. Immobilien-Wertbegriffe</b> .....	365
2.1. Verkehrswert .....	365
2.2. Beleihungswert LTV = Loan-to-Value(-Ratio) .....	366
2.3. Kaufpreis .....	366
2.4. Einheitswert .....	366
2.5. Wiederherstellungswert .....	367
<b>3. Grundlagen der Immobilienbewertung</b> .....	367
3.1. Gesetzliche Grundlagen .....	367
3.2. Ö-Norm B 1802 .....	368
3.3. Bewertungsunterlagen .....	368
3.3.1. Grundbuchsauszug .....	368
3.3.2. Plan- und Bewilligungsunterlagen .....	368
3.3.2.1. Grundstücksbezogen .....	368
3.3.2.2. Gebäudebezogen .....	370
3.3.2.3. Sonstige Unterlagen .....	371
3.4. Aufbau eines Bewertungsgutachtens .....	373
3.4.1. Allgemeiner Teil .....	373
3.4.2. Befund .....	373
3.4.2.1. Liegenschaftsbeschreibung .....	373
3.4.2.2. Bewertung .....	375
3.4.2.3. Zusammenfassung .....	376
<b>4. Bewertungsverfahren</b> .....	376
4.1. Vergleichswertverfahren .....	376
4.2. Ertragswertverfahren .....	377
4.2.1. Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes .....	378

## Inhaltsverzeichnis

---

4.2.2. Ertragswert einer Vermietung .....	379
4.3. Sachwertverfahren .....	381
4.4. Residualwertverfahren .....	382
Stichwortverzeichnis .....	383