

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XI
1. Einleitendes	1
2. Grundlagen der Immobilienübertragung	2
2.1. Lehre von Titel und Modus	2
2.2. Titel/Vertrag	2
2.3. Modus/Grundbuch	3
2.3.1. Allgemeines	3
2.3.2. Relevanz/Bedeutung für die Vertragserstellung	3
2.3.3. Rechtspfleger	5
3. Die wichtigsten Grundstücksverträge	6
3.1. Kaufvertrag	6
3.1.1. Zustandekommen und Formerfordernis	6
3.1.1.1. Einleitendes	6
3.1.1.2. Notarielle Beglaubigung	7
3.1.1.3. Das Kaufangebot	8
3.1.2. Die Bestimmungen des Standard-Kaufvertrages	12
3.1.2.1. Einleitendes	12
3.1.2.2. Präambel	12
3.1.2.3. Kaufgegenstand und Kaufpreis	14
3.1.2.3.1. Kaufgegenstand	14
3.1.2.3.2. Kaufpreis	18
3.1.2.4. Kaufnebenkosten	21
3.1.2.4.1. Temporäre Gebührenbefreiung gemäß § 25a GGG	23
3.1.2.5. Kaufabrede	25
3.1.2.6. Zahlungsmodalitäten	26
3.1.2.6.1. Zahlungsziel	26
3.1.2.6.2. Zahlungsverzug und Rücktrittsrecht	27
3.1.2.6.3. Lastenfreistellung	32
3.1.2.6.4. Kaufpreisauszahlung und Treuhandenschaft	35
3.1.3. Übergabe/Stichtag	37
3.1.4. Gewährleistung/Haftung	40
3.1.4.1. Grundsätzliches Regelungsregime	40
3.1.4.2. Kernzusagen	41
3.1.4.3. Spezialzusagen	44
3.1.4.4. Geltendmachung	45

3.1.5.	Sonderfall Wohnungseigentum	46
3.1.6.	Versicherung und Übergang (§§ 69 ff VersVG)	49
3.1.7.	Grundverkehr	50
3.1.7.1.	Allgemeines/Bereiche des Grundverkehrs	50
3.1.7.1.1.	Zielsetzung und gesetzliche Grundlagen	50
3.1.7.1.2.	Genehmigungspflichtige Tatbestände	51
3.1.7.1.3.	Genehmigungsfreistellungen	51
3.1.7.1.3.1.	Ausländergrundverkehr	52
3.1.7.1.3.2.	Grüner Grundverkehr/Land- und Forstwirtschaft ...	52
3.1.7.1.3.3.	Grauer Grundverkehr/Baugrundstücke	53
3.1.7.1.3.4.	Wiener Grundverkehr: Ausgewählte Spezialfragen	53
3.1.7.1.3.5.	Niederösterreichischer Grundverkehr: Ausgewählte Spezialfragen	55
3.1.7.1.3.6.	Salzburger Grundverkehr: Ausgewählte Spezialfragen	56
3.1.7.1.3.7.	Oberösterreichischer Grundverkehr: Ausgewählte Spezialfragen	57
3.1.8.	Wohnungseigentum	57
3.1.9.	Aufsandungserklärung	58
3.1.10.	Energieausweis	59
3.1.11.	Wertangemessenheit	60
3.1.12.	Steuern, Abgaben und Kosten	61
3.1.12.1.	Verkäuferseite	61
3.1.12.2.	Käuferseite	63
3.1.13.	„Reparatur“-Vollmacht	63
3.1.14.	Mitwirkungsverpflichtung der Parteien	64
3.1.15.	Schlussbestimmungen	65
3.1.16.	Rechtsprechungsübersicht zum Kaufvertrag	67
3.1.17.	Checkliste Kaufvertrag	69
3.1.18.	Spezialfragen: „Sprungeintragung“, Rangordnung und Schuldübernahme	70
3.1.18.1.	Sprungeintragung	70
3.1.18.2.	Rangordnung	71
3.1.19.	Die Besonderheiten des Kaufvertrages nach BTVG	73
3.1.19.1.	Einleitendes	73
3.1.19.2.	Beschreibung des Vertragsgegenstands	74
3.1.19.3.	Preis sowie Kosten für Zusatzleistungen	75
3.1.19.4.	Spätester Übergabetermin	77
3.1.19.5.	Zu übernehmende dingliche oder obligatorische Rechte	77

3.1.19.6.	Art der Besicherung	79
3.1.19.7.	Der Treuhänder	83
3.1.19.8.	Rechtsprechungsübersicht zum BTVG	85
3.1.20.	Superädifikate und Baurecht	86
3.1.20.1.	Superädifikate	86
3.1.20.2.	Baurecht	91
3.1.20.3.	Rechtsprechungsübersicht zu Superädifikat und Baurecht	105
3.1.21.	Block Grundbuch: Praxisbeispiele und Tipps zur Durchführung	107
3.1.21.1.	Parteien des Gesuchs	107
3.1.21.2.	Urkunden	108
3.1.21.3.	Exkurs: Der Share Deal beim Immobilienkauf	108
3.1.21.3.1.	Allgemeines und Abgrenzung	108
3.1.21.3.2.	Rahmenbedingungen und Spezifika	109
3.1.21.4.	Der Anteilskaufvertrag (SPA)	109
3.2.	Schenkungsvertrag	118
3.2.1.	Die „Arten“ der Schenkung	119
3.2.1.1.	Unterschied Schenkung und Übergabe	119
3.2.1.2.	Die wichtigsten Rechte im Übergabevertrag	119
3.2.2.	Zustandekommen und Formerfordernis	123
3.2.3.	Vertragliche Ausgestaltung (Abrede und Widerruf der Schenkung)	124
3.2.3.1.	Abrede	124
3.2.3.2.	Widerruf der Schenkung	126
3.2.4.	Steuerliche Behandlung	126
3.2.4.1.	Geschenkgeber	126
3.2.4.2.	Geschenknehmer	127
3.2.5.	Durchführung im Grundbuch: Welche Stolpersteine gibt es?	127
3.2.6.	Checkliste Schenkungsvertrag	128
3.2.7.	Sonderfall: Schenkung auf den Todesfall	128
3.2.8.	Rechtsprechungsübersicht zum Schenkungsvertrag	131
3.3.	Tauschvertrag	132
3.3.1.	Begriff und Formerfordernis	132
3.3.2.	Eigentumsverschaffung/Besonderheiten	132
3.3.3.	Gewährleistungsbestimmungen	133
3.3.4.	Aufsandungserklärung	134
3.3.5.	Steuerliche Behandlung	134
3.3.6.	Checkliste Tauschvertrag	135
3.3.7.	Rechtsprechungsübersicht zum Tauschvertrag	135

3.3.8.	Sonderkonstellationen bei Grundstücksverträgen ...	136
3.3.8.1.	Verkauf aus der Insolvenzmasse	136
3.3.8.2.	Verkauf durch Minderjährige oder Bevormundete ...	137
3.3.8.3.	Verkauf durch mehrere Miteigentümer/ Gemeinschaften	138
3.3.8.4.	Verkauf aus der Verlassenschaft	139
3.3.8.5.	Körperschaften des Privatrechts	140
3.3.8.6.	Körperschaften öffentlichen Rechts	141
4.	Digitalisierung und E-Treuhandabwicklung	142
4.1.	Einleitung	142
4.2.	Das elektronische Treuhandbuch (eATHB)	142
4.3.	Digitale Signatur und Fernbeglaubigung	143
4.4.	Elektronische Grundbuchsanträge	143
4.5.	Legal Tech	144
4.6.	Herausforderungen und Ausblick	144