

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 3. Auflage .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XV
<b>1. Kapitel Einleitung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Kapitel Grunderwerb</b> .....	<b>3</b>
I. Der richtige Bauplatz .....	3
A. Errichtungsvarianten .....	4
1. Baurecht .....	4
2. Superädifikat .....	6
3. Miteigentum .....	7
4. Wohnungseigentum .....	8
5. Bauführung auf fremdem Grund .....	10
B. Grundbuch .....	12
1. Allgemeines .....	12
2. Geschichtlicher Rückblick .....	12
3. Einsichtnahme .....	13
a) Das A-Blatt (Gutbestandsblatt) .....	14
b) Das B-Blatt (Eigentumsblatt) .....	14
c) Das C-Blatt (Lastenblatt) .....	15
4. Urkundensammlung .....	17
5. Grundbuchsgesuche .....	18
6. Rechtserwerb .....	19
C. Liegenschaftsgrenzen .....	20
1. Allgemeines .....	20
2. Grenzkataster .....	20
3. Kataster .....	20
4. Grenzstreitigkeiten .....	21
5. Grenzüberbauten .....	22
6. Emissionen .....	22
D. Bodenbeschaffenheit .....	23
1. Kontamination .....	23
a) Abfallwirtschaftsgesetz .....	25
b) Altlastensanierungsgesetz .....	25
2. Grundwasserspiegel .....	26
3. Gefahrenzonenpläne .....	26
4. Felsboden, Hanglage, Stützmauer .....	27
5. Einbauten .....	27
6. Wurzeln und Äste .....	28
7. Bodendenkmäler .....	28
8. Dienstbarkeit .....	28
E. Bebauungsmöglichkeiten .....	29
1. Flächenwidmung .....	29
2. Bebauungspläne der Gemeinde .....	31
3. Beschränkungen aufgrund von Bauordnungen .....	31
4. Gefahrenzonenpläne .....	31

5. Aufschließung	31
6. Das Notwegegesetz	32
7. Bauplatzerklärung	33
F. 9 Bundesländer – 9 Raumordnungen – 9 Bauordnungen	35
1. Länderkompetenz	35
2. Gemeindekompetenz	35
3. Unterschiedliche Begriffsbestimmungen	36
II. Kosten	36
A. Liegenschaftsbewertung	36
B. Wohnbauförderung	38
C. Belehnungswert	39
D. Hypothek	40
1. Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz	41
2. Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung	44
3. Festbetragshypothek	46
4. Höchstbetragshypothek	47
5. Simultanhypothek	48
6. Übernahme von Hypotheken	48
a) Forderungsentkleidete Hypothek	49
b) Forderungsbeleidete Hypothek	49
c) Verfügungsrecht	50
7. Real-/Personalhaftung	50
E. Maklerprovision	51
F. Grundbücherliche Kosten	52
G. Grunderwerbsteuer	52
H. Immobilienertragssteuer	55
I. Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz – VRUG	58
III. Kaufvertrag	63
A. Das Gesetz	63
B. Allgemeines	63
C. Vertragsparteien	65
D. Vertragsgegenstand	65
E. Widmung, Aufschließung	66
F. Kaufpreis	67
G. Belastungen	68
H. Sicherheiten	68
I. Treuhandchaft	70
1. Treuhandfunktion für die Vertragsparteien	70
2. Treuhandfunktion für das finanzierende Bankinstitut	72
3. Treuhandfunktion für Hypothekargläubiger	72
4. Treuhandbuch	73
J. Übergabe	73
K. Verzug	74
L. Genehmigungen	75
1. Grundverkehrsgesetze	76
a) Verkehr mit forst- und landwirtschaftlichen Grundstücken	76
b) Verkehr mit Baugrundstücken	76
c) Ausländergrunderwerb	76
2. Erwachsenenschutz	78
3. Minderjährigkeit	78
4. Verlassenschaft	78
5. Teilung, Zu- und Abschreibungen von Grundstücken	78
6. Sonstige Genehmigungen	80

M. Aufsandungserklärung .....	80
N. Nebenbestimmungen .....	81
O. Gewährleistung .....	82
1. Das Gesetz .....	82
2. Allgemeines .....	82
3. Fristen .....	85
4. Gewährleistungsbehelfe .....	86
a) Verbesserung .....	87
b) Preisminderung .....	87
c) Wandlung .....	87
<b>3. Kapitel Planung .....</b>	<b>89</b>
I. Allgemeines .....	89
A. Architekt .....	89
1. Rechtliche Qualifikation des Architektenvertrags .....	89
2. Begriff des Architekten .....	91
3. Entgelt .....	91
4. Leistung .....	93
B. Fertigteilhäuser .....	94
II. Plan .....	96
A. Allgemeines .....	96
B. Arten von Plänen .....	96
III. Detaillierter Leistungskatalog .....	97
IV. Generalunternehmer .....	98
V. Kostenvoranschlag .....	100
A. Allgemeines .....	100
B. Das Gesetz .....	101
C. Kostenvoranschlag mit Gewährleistung für seine Richtigkeit .....	101
D. Kostenvoranschlag ohne Gewährleistung für seine Richtigkeit .....	102
1. Beträchtliche Kostenüberschreitung .....	102
2. Unvermeidliche Kostenüberschreitung .....	102
3. Unverzögliche Anzeige .....	103
4. Rücktritt des Bauherrn .....	103
E. Entgeltlicher – unentgeltlicher Kostenvoranschlag .....	104
F. Schätzungsanschlag .....	104
G. Kalkulationsirrtum .....	105
VI. Bauvertrag .....	105
A. Leistungsverzeichnis .....	106
B. ÖNORMEN .....	107
1. Definition .....	107
2. Rechtsprechung .....	108
3. ÖNORM B 2110 .....	108
4. Technische ÖNORMEN .....	109
C. Kosten .....	111
1. Pauschalpreis .....	112
2. Einheitspreis/Regiepreis .....	112
3. Festpreis .....	113
4. Baustellengemeinkosten .....	114
5. Nachträge .....	115
6. Bauwirtschaftliche Mehrkosten .....	116
7. Rücktritt vom Bauvertrag .....	117
D. Mängelvermeidung .....	118
1. Deckungsrücklass .....	118

2. Haftrücklass	118
3. Erfüllungsgarantie	120
4. Fälligkeit des Werkentgelts	123
5. Versicherungsschutz	125
a) Haftpflichtversicherung der ausführenden Werkunternehmer	125
b) Bauherrenhaftpflichtversicherung	126
c) Bauwesenversicherung	126
d) Rohbauversicherung	127
6. Beweissicherung	127
E. Sicherheiten für die ausführenden Werkunternehmer	128
1. Unsicherheitseinrede	129
2. Sicherstellung gem § 1170b ABGB	129
F. Fertigstellung	130
1. Pönale – Konventionalstrafe	131
2. Rechtsfolgen	133
3. Baukonsens	133
G. Eigenleistungen	134
H. Ver- und Entsorgungsleitungen	135
VII. Tätigkeitsbeschreibungen	135
A. Bauherr	135
B. Bauwerber	135
C. Bauführer	135
D. Bauleiter	136
E. Prüffingenieur	136
F. Planungsbeauftragter	136
G. Baustellenbeauftragter	137
H. Sonderfachleute	138
I. Örtliche Bauaufsicht (ÖBA)	138
J. Projektmanagement	138
K. Projektsteuerung	139
L. Rechnungsprüfer	139
VIII. Warnpflicht	139
A. Das Gesetz	139
B. Voraussetzungen	140
1. Erkennbarkeit	140
2. Umfang	140
3. Stoff	143
4. Anweisung	144
5. Widersprüchlicher Werkvertrag	145
C. Konsequenzen	145
IX. Haftungen	146
A. Architekt	146
B. Prüffingenieur	150
C. Bauausführende Werkunternehmer	150
D. Baustellenbeauftragter	151
E. Bauherr	151
X. Bauträgervertragsgesetz – BTVG	153
A. Allgemeines	153
B. Das Gesetz	154
C. Begriffsbestimmungen (§ 2 BTVG)	154
1. Bauträgervertrag	154
2. Bauträger	155
3. Erwerber	155

D. Vertragsinhalt (§ 4 BTVG [Mindestinhalte])	155
E. Rücktrittsrecht des Erwerbers	156
F. Sicherungsmodelle	157
1. Schuldrechtliche Sicherung (§ 8 BTVG)	158
2. Grundbücherliche Sicherung (§ 9 BTVG)	158
3. Zahlung nach Ratenplan (§ 10 BTVG)	158
4. Pfandrechtliche Sicherung (§ 11 BTVG)	160
G. Treuhänder	160
H. Feststellung des Baufortschritts	161
I. Sonstiges	162
<b>4. Kapitel Baubewilligung</b>	165
I. Allgemeines	165
II. Bauvorschriften anhand der Wr BauO	165
III. Baueinreichung	166
A. Bewilligungspflichtige Bauvorhaben	166
B. Anzeigepflichtige Baumaßnahmen	167
C. Bewilligungsfreie Bauvorhaben	167
D. Erforderliche Einreichunterlagen	167
IV. Bauverfahren	169
A. Digitales Bauverfahren	169
B. Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen	170
C. Bauverhandlung	170
D. Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren	172
E. Baubewilligungsverfahren für Bauwerke kleinen Umfangs	172
F. Bauten vorübergehenden Bestandes	172
G. Bauten langen Bestandes	172
V. Anrainer	173
A. Personenkreis	173
B. Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte	174
VI. Behörden- und Instanzenzug	176
VII. Novellen	178
A. Bauordnungsnovelle 2018	178
B. Bauordnungsnovelle 2020	178
<b>5. Kapitel Der Bau</b>	179
I. Allgemeines	179
II. Baubeginn	179
III. Bauaufsicht	181
IV. Ausbaustufen	182
A. Schlüsselfertig	182
B. Bezugsfertig	183
C. Belagsfertig	183
V. Rohbau – Innenausbau – Ausbau – Haustechnik	184
A. Rohbau	184
B. Innenausbau	184
C. Ausbau	185
D. Haustechnik	185
VI. Außenanlagen	185
A. Sachenrechtliche Bestimmungen	185
B. Baurechtliche Bestimmungen	186
VII. Baufertigstellung	186

VIII. Baueinstellung	187
A. Baueinstellung durch die Behörde	187
B. Baueinstellung wegen Gefahr in Verzug	187
C. Baueinstellung aufgrund fehlender Aufträge	188
D. Baueinstellung bei Nichtbezahlung von Rechnungsforderungen	188
IX. Leistungsverzug	188
A. Vertragserfüllung	189
B. Vertragsrücktritt	189
C. Schadenersatz	190
<b>6. Kapitel Übergabe/Übernahme</b>	<b>191</b>
I. Allgemeines	191
II. Formliche Übernahme	192
III. Verweigerung der Übernahme	194
IV. Übergang von Preis- und Leistungsgefahr	195
V. Fristen	196
<b>7. Kapitel Baumängel</b>	<b>197</b>
I. Allgemeines	197
II. Mangeldefinition	197
A. Zeitpunkt	198
B. Schwere des Mangels	198
III. Gewährleistungsbefehle	199
A. Verbesserung/Austausch	199
B. Preisminderung	199
C. Wandlung	200
IV. Fristen	201
V. Mängeldokumentation	203
VI. Schadenersatz	204
A. Schadenersatz – Gewährleistung	204
B. Primat der Verbesserung	204
C. Voraussetzungen	205
1. Schaden	205
a) Vermögensschaden	205
b) Mangelschaden – Mangelfolgeschaden	206
c) Sowiesso-Kosten	206
d) Deckungskapital	206
2. Kausalität	206
3. Rechtswidrigkeit	207
4. Verschulden	207
a) Vorsatz	207
b) Fahrlässigkeit	207
5. Beweislast	207
D. Verjährung	208
VII. Der Baumangel aus der Sicht des Technikers	209
A. Baumangel	209
B. Beschädigungen	210
C. Abnutzung und Alterung	210
D. Mangel- bzw Schadensursachen	211
E. „Rechtliche Baumangelsanierung“	212
VIII. Ablaufdiagramm	213

<b>8. Kapitel Gebäudesicherung</b> .....	215
I. Allgemeines .....	215
II. Bauwerksbuch .....	216
III. ÖNORM B 1300 .....	216
IV. Objektsicherheitsüberprüfung .....	216
A. Bauliche Substanz .....	217
B. Technische Anlagen .....	217
C. Organisatorische Objektsicherheitsmaßnahmen .....	217
D. Objektsicherheitsdokumentation .....	217
E. Verantwortlichkeit .....	217
F. Grundlagen der Objektsicherheitsprüfung .....	218
1. Bestandsdokumentation .....	218
2. Objektsicherheitsdokumentation .....	218
3. Auftreten unmittelbarer Gefahren .....	218
4. Prüfroutinen .....	218
<b>9. Kapitel Mangelbeschreibung</b> .....	219
I. Allgemeines .....	219
II. Bauteile .....	219
A. Fassade .....	219
1. Verfärbung von Putzfassaden .....	219
2. Mängel durch Kondensat .....	219
3. Dampfdiffusion .....	219
4. Mängel durch von außen einwirkende Feuchte .....	220
5. Vor- und abgehängte Bau- und Fassadenteile .....	220
6. Wind- und Luftdichtheit .....	221
7. Wärmeschutz .....	221
8. Nachträgliche Fassaden und WDVS Sanierungen .....	222
9. Putzablösungen .....	222
10. Rissbildungen .....	223
11. Oberflächenabnutzungen von Verblechungen .....	223
12. Brandschutztechnische Anforderungen .....	223
B. Öffnungen in Außenbauteilen .....	224
1. Fenster .....	224
2. Türen .....	225
3. Dachfenster und Lichtkuppeln .....	226
C. Keller .....	227
D. Außenwände .....	228
E. Tragende und nichttragende Innenwände .....	228
F. Decken .....	229
G. Gesimse .....	229
H. Dachraum .....	229
I. Dachhaut .....	230
J. Schächte, Öffnungen, Abdeckungen .....	231
1. Rauchfang .....	231
2. Sonstige Öffnungen .....	231
K. Boden .....	231
L. Erschließung vertikal .....	232
M. Sanitäreinrichtung .....	232
III. Schwämme und Insekten .....	233
A. Schwämme .....	233
1. Echter Hausschwamm .....	233
2. Kellerschwamm .....	233

3. Porenschwamm .....	234
B. Befall durch Insekten .....	234
IV. Mängel an technischen Anlagen .....	234
A. Abgasanlagen .....	234
B. Lüftung .....	234
1. Mechanische Lüftung .....	235
2. Lüftungen in Feuerstätten .....	235
C. Elektrische Anlagen .....	235
D. Elektrische Tore und Schranken .....	235
E. Blitzschutz .....	235
F. Aufzüge .....	236
G. Abfälle .....	237
H. Niederschlagswässer und Abwässer .....	237
I. Warmwasseraufbereiter .....	237
<b>10. Kapitel Praxisbeispiele .....</b>	<b>239</b>
I. Der „falsche“ Baumangel .....	239
II. Der „überbewertete“ Baumangel .....	240
III. Die fehlenden Unterlagen .....	240
IV. Die überschießende gerichtliche Beweissicherung .....	241
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>243</b>