



CENTER OF LEGAL COMPETENCE
Verein zur Förderung der rechtlichen Ostkompetenz Österreichs

Band 22

**Beiträge zur
Erschließung des
Immobilienmarktes**

Slowakei, Tschechien, Ungarn



Recht

Wolfgang Ebner

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	7
Abkürzungsverzeichnis	13
Kapitel 1: Grundlagen des Immobiliarsachenrechts	17
I Eigentum an Immobilien	17
A Immobilien	17
B Alleineigentum	17
C Miteigentum	18
D Wohnungseigentum	19
II Verhältnis Grundstück und Bauwerk	20
A Der Grundsatz „superficies solo cedit“	20
B Bauen auf fremdem Grund	21
III Immobilienregistrierung	21
A Aufbau des Registers.....	21
B Eintragungsarten.....	24
B Wirkungen der Eintragung	28
C Zuständigkeiten und Verfahren	28
1 Behörden und deren Zuständigkeit	28
2 Durchführung der Eintragungen	29
IV Analyse.....	34
Kapitel 2: Eigentumserwerb an Immobilien	37
I Kaufvertrag (Titel).....	37
A Vertragsinhalt.....	37
B Formvorschriften	42
C Sicherheitsmechanismen bei der Kaufpreiszahlung	43
II Übertragung der Immobilie (Modus)	50
III Sonderbestimmungen für Gesellschaften	50
IV Ausländergrundverkehr	51
V Analyse.....	56

Kapitel 3: Immobilienfinanzierung	57
I Finanzierung durch Darlehen und Kredite	57
A Inhalt und Form des Kreditvertrags	57
B Kreditgeber	60
C Kreditzinsen	61
D Rückzahlung des Kredits	62
E Kündigung des Kreditvertrags und Rücktritt vom Kreditvertrag	63
F Darlehensvertrag	65
II Wohnbauförderung	66
III Hypothek und Grundschuld als Kreditsicherungsmittel	69
A Hypotheken	69
1 Hypothek, Gläubiger und Schuldner	69
2 Begründung von Hypotheken	71
3 Pfandrechtsprinzipien	75
4 Erlöschen der Hypothek	77
5 Sonderformen	78
B Grundschuld	80
IV Hypothekarpfandbriefe und Hypothekenbanken	81
Exkurs: Fragen der Immobilienbewertung	83
V Exekutive und kridamäßige Verwertung von Immobilien	85
VI Analyse	90
Kapitel 4: Zivilrechtliche Fragen der Immobilienbewirtschaftung	91
I Mietrecht	91
1 Allgemeines	91
2 Mietvertrag	92
3 Mietzinsregulierungen	92
4 Kündigungsbeschränkungen	93
II Wohnungseigentum	94
III Maklerrecht	99
Kapitel 5: Immobilien und Steuern	103
I Laufende Steuern	103
A Grundsteuer	103
B Ausgewählte Rechtsfragen zur Einkommensbesteuerung	105

C Umsatzsteuer.....	114
II Steuern beim Immobilienerwerb.....	118
A Grunderwerbsteuer.....	118
B Umsatzsteuer.....	121
III Steuern beim Immobilienverkauf.....	122
A Einkommensteuer.....	122
B Wertzuwachssteuer.....	123
C Spekulationssteuer.....	123
IV Doppelbesteuerung.....	124

**Band 22:
Beiträge zur Erschließung des
Immobilienmarktes
Slowakische Republik, Tschechische
Republik, Ungarn (2006)**

Der vorliegende Band wurde im Rahmen von Markterschließungsstudien der Oesterreichischen Kontrollbank Aktiengesellschaft als Entscheidungsgrundlage für die Exportwirtschaft in Auftrag gegeben und finanziert. Die Arbeit bildet somit auch eine kleine Zusammenschau des Fachwissens, das sich mittlerweile im Center of Legal Competence (CLC) angesammelt hat. Erörtert wird für die in die Untersuchung einbezogenen neuen EU-Mitglieder Slowakei, Tschechien und Ungarn eine Reihe von für den Immobilienmarkt relevanten Rechtsfragen: Ausgehend von den Grundlagen des Immobiliarsachenrechts über den Eigentumserwerb an Immobilien, die Immobilienfinanzierung (mit einem Exkurs zu Fragen der Immobilienbewertung), einigen Ausführungen zu zivilrechtlichen Fragen der Immobilienbewirtschaftung bis zum Fragenkomplex Immobilien und Steuern bietet die Studie Informationen, die im Sinne der Zielvorgaben der besseren Erschließung des Immobilienmarktes für unternehmerische Aktivitäten in den drei genannten Nachbarländern dienen können.