

Content

	Page
List of Abbreviations	XVI
I INTRODUCTION	2
II REAL ESTATE LAW IN AUSTRIA	6
A Statutory Bases	6
B Ownership Rights to Real Property	8
1. Sole Ownership	8
2. Co-ownership	8
3. Condominium Ownership	10
4. Buildings on Third-Party Land – Superstructure and Building Right	12
4.1. The Principle of <i>superficies solo cedit</i>	12
4.2. Superstructures (Buildings on Third Party Land)	12
4.3. The Building Right	18
C Public Registers relating to Real Property	20
1. Land Register	20
1.1. General	20
1.2. Access to the Land Register	24
1.3. Significance of the Entry	26
1.4. Material Entries in the Land Register	26
1.4.1. Easements and Land Charges	26
1.4.2. Rights of first refusal	28
1.4.3. Restriction of Sale and Encumbrance	30
1.4.4. Mortgages	32
1.5. Obtaining Rights through Registration	32
1.6. Ranking and Registration of a Priority Notice	34
2. Register of Contaminated Sites and Suspected Contaminated Sites	38
2.1. Register of Contaminated Sites	38
2.2. Register of Suspected Contaminated Sites	38
D Public Approvals	40
1. Land Transfer	40
1.1. General	40
1.2. Land Purchase by Foreign Nationals	44
1.3. Mandatory Approval in case of a Share Deal	48
2. Anti-Trust Law	50

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XVI
I EINLEITUNG	3
II IMMOBILIENRECHT IN ÖSTERREICH	7
A Gesetzesgrundlagen	7
B Eigentumsrechte an Immobilien	9
1. Alleineigentum	9
2. Miteigentum	9
3. Wohnungseigentum	11
4. Bauwerke auf fremdem Grund – Superädifikat und Baurecht	13
4.1. Der Grundsatz <i>superficies solo cedit</i>	13
4.2. Das Superädifikat	13
4.3. Das Baurecht	19
C Öffentliche Register mit Immobilienbezug	21
1. Das Grundbuch	21
1.1. Allgemeines	21
1.2. Einsichtnahme in das Grundbuch	25
1.3. Bedeutung der Eintragung	27
1.4. Wesentliche bücherliche Eintragungen	27
1.4.1. Dienstbarkeiten und Reallasten	27
1.4.2. Vorkaufsrechte	29
1.4.3. Veräußerungs- und Belastungsverbote	31
1.4.4. Hypotheken	33
1.5. Rechtserwerb durch Eintragung	33
1.6. Rangordnung und Anmerkung der Rangordnung	35
2. Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster	39
2.1. Altlastenatlas	39
2.2. Verdachtsflächenkataster	39
D Öffentlich-rechtliche Genehmigungen	41
1. Grundverkehr	41
1.1. Allgemeines	41
1.2. Ausländergrunderwerb	45
1.3. Genehmigungspflicht beim Share Deal	49
2. Kartellrecht	51

E	Tenancy Rights and Rights of Use to Commercial Properties . .	54
1.	Contract Types	54
2.	Excursus: Commercial Leases and Lease of Business	56
3.	Austrian Tenancy Law	56
3.1.	The Relationship between ABGB and MRG	56
3.2.	Tenancy Term and Termination	62
3.3.	Rent and Value-Added Tax (VAT)	66
3.4.	Excursus: Right to Increase Rent in Case of Sale of Business and Change of Control (§ 12a MRG)	70
3.5.	Indexation and Security Deposit	72
3.6.	Operating Costs and Property Insurance	76
3.7.	Maintenance and Return of Premises	78
3.8.	Subletting and Transfer	82
3.9.	Destruction of the Leased Premises and Duty of Restoration	82
4.	Formal Requirements and Stamp Duty	84
4.1.	Conclusion of Tenancy Agreements	84
4.2.	Stamp Duty	84
5.	Real Estate Agent's Fees regarding Tenancy Agreements . . .	92
III	ACQUIRING PROPERTY	96
A	Structure of the Property Acquisition	96
1.	Asset Deal vs. Share Deal	96
2.	Characteristic Transaction Procedure	98
2.1.	Letter of Intent	100
2.2.	Due Diligence	102
3.	Contractual Structuring Options prior to a Transaction . . .	104
3.1.	The Preliminary Agreement	104
3.2.	The Offer	106
3.3.	The Option	108
B	Property Acquisition by way of an Asset Deal	110
1.	Target-Level	110
2.	The Property Purchase Agreement	110
2.1.	Form and Subject Matter	110
2.2.	Value-Added Tax and Input Tax Deduction	114
2.3.	Excursus: Trusteeship	114
2.4.	Registration with the Land Register	116
3.	Transaction Costs	118
3.1.	Drafting of Contracts and Trusteeship	118
3.2.	Notarisation	120
3.3.	Taxes and Fees	120
3.3.1.	Land Transfer Tax	120
3.3.2.	Land Register Registration Fee	122
3.3.3.	Stamp Duty	122

E Bestand- und Nutzungsrechte an Gewerbeimmobilien	55
1. Vertragstypen	55
2. Exkurs: Geschäftsraummieta und Unternehmenspacht	57
3. Das österreichische Bestandrecht	57
3.1. Zusammenspiel von ABGB und MRG	57
3.2. Bestandsdauer und Beendigung	63
3.3. Bestandszins und Umsatzsteuer (USt)	67
3.4. Exkurs: Mietzinsanhebung bei Unternehmensveräußerung und Machtwechsel (§ 12a MRG)	71
3.5. Wertsicherung und Kautiön	73
3.6. Betriebskosten und Sachversicherung	77
3.7. Instandhaltung und Rückstellung	79
3.8. Untervermietung und Weitergabe	83
3.9. Untergang des Bestandsobjekts und Wiederherstellungspflicht	83
4. Formvorschriften und Gebühren	85
4.1. Abschluss von Bestandsverträgen	85
4.2. Gebühren	85
5. Maklerkosten beim Abschluss von Bestandsverträgen	93
III ERWERB DER IMMOBILIE	97
A Struktur des Immobilienerwerbs	97
1. Asset Deal vs Share Deal	97
2. Charakteristischer Transaktionsablauf	99
2.1. Der Letter of Intent	101
2.2. Die Due Diligence	103
3. Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten im Vorfeld einer Transaktion	105
3.1. Der Vorvertrag	105
3.2. Das Anbot	107
3.3. Die Option	109
B Immobilienerwerb im Wege des Asset Deals	111
1. Target-Ebene	111
2. Liegenschafts Kaufvertrag	111
2.1. Form und Inhalt	111
2.2. Umsatzsteuer und Vorsteuerabzug	115
2.3. Exkurs: Treuhandschaft	115
2.4. Einverleibung im Grundbuch	117
3. Transaktionskosten	119
3.1. Vertragsserrichtung und Treuhandschaft	119
3.2. Beglaubigung	121
3.3. Steuern und Gebühren	121
3.3.1. Grunderwerbsteuer	121
3.3.2. Eintragungsgebühr Grundbuch	123
3.3.3. Rechtsgeschäftsgebühren	123

3.4. Real Estate Agents	124
3.5. Transaction Cost Overview	126
4. Passing and Transfer of Legal Relationships	126
4.1. Individual Succession and Three-Party-Agreement ...	126
4.2. Excursus: Copyrights and Licences	130
4.3. Automatic Succession and Statutory Transfer of Rights	132
4.3.1. Tenancy Rights	132
4.3.2. Business-Related Legal Relationships	134
4.3.3. Employment Relationships	136
4.3.4. Insurance Contracts	140
4.4. Non-transferable Legal Relationships	140
C Property Acquisition by Way of a Share Deal	142
1. Target-Level	142
2. Share Purchase Agreement	142
2.1. Form and Subject Matter	142
2.1.1. Companies Limited by Shares	144
2.1.2. Partnerships	148
2.1.3. Particular Case GmbH & Co KG	150
2.2. Overview of Company Forms	152
2.3. Entry in the Company Register	152
3. Transaction Costs	152
3.1. Drafting of Contracts and Trusteeship	152
3.2. Notarisation	154
3.3. Taxes and Fees	154
3.3.1. Land Transfer Tax	154
3.3.2. Registration Fee Company Register	156
3.3.3. Stamp Duty	156
3.4. Real Estate Agents	158
3.5. Transaction Cost Overview	160
4. Transfer and Assignment of Legal Relationships	160
5. Reorganisation	162
IV WARRANTIES AND LIABILITIES IN RELATION WITH THE ACQUISITION OF REAL PROPERTY	166
1. Warranty Law	166
1.1. General	166
1.2. Warranty in the Case of an Asset Deal and a Share Deal	168
1.3. Warranty under Construction Contracts	170
1.4. Excursus: Warranty for Energy Efficiency	172
2. Liability Law	174
2.1. General	174
2.2. Liability resulting from <i>culpa in contrahendo</i>	174
2.3. Liability resulting from Pre-existing Obligations	176
2.3.1. § 1409 Austrian Civil Code (ABGB)	176
2.3.2. § 38 Austrian Commercial Code (UGB)	178
2.4. Liability in the Case of Contamination	180

3.4. Immobilienmakler	125
3.5. Gesamtüberblick Transaktionskosten	127
4. Übergang und Übertragung von Rechtsverhältnissen	127
4.1. Einzelrechtsnachfolge und Drei-Parteien-Vereinbarung	127
4.2. Exkurs: Urheber- und Werknutzungsrechte	131
4.3. Eintrittsautomatik und gesetzlicher Rechtsübergang	133
4.3.1. Bestandrechte	133
4.3.2. Unternehmensbezogene Rechtsverhältnisse	135
4.3.3. Arbeitsverhältnisse	137
4.3.4. Versicherungsverträge	141
4.4. Nicht übertragbare Rechtsverhältnisse	141
C Immobilienerwerb im Wege des Share-Deals	143
1. Target-Ebene	143
2. Anteilskaufvertrag	143
2.1. Form und Inhalt	143
2.1.1. Kapitalgesellschaften	145
2.1.2. Personengesellschaften	149
2.1.3. Sonderfall GmbH & Co KG	151
2.2. Überblick Gesellschaftsformen	153
2.3. Eintragung im Firmenbuch	153
3. Transaktionskosten	153
3.1. Vertragserrichtung und Treuhandschaft	153
3.2. Beglaubigung	155
3.3. Steuern und Gebühren	155
3.3.1. Grunderwerbsteuer	155
3.3.2. Eintragungsgebühr Firmenbuch	157
3.3.3. Rechtsgeschäftsgebühren	157
3.4. Immobilienmakler	159
3.5. Gesamtüberblick Transaktionskosten	161
4. Übergang und Übertragung von Rechtsverhältnissen	161
5. Die Umgründung	163
IV GEWÄHRLEISTUNGEN UND HAFTUNGEN BEIM IMMOBILIENERWERB	167
1. Gewährleistungsrecht	167
1.1. Allgemeines	167
1.2. Gewährleistung beim Asset Deal und Share Deal	169
1.3. Gewährleistung aus Bauwerkverträgen	171
1.4. Exkurs: Gewährleistung für Energieeffizienz	173
2. Haftungsrecht	175
2.1. Allgemeines	175
2.2. Haftung aus <i>culpa in contrahendo</i>	175
2.3. Haftung aus Altverbindlichkeiten	177
2.3.1. § 1409 ABGB	177
2.3.2. § 38 UGB	179
2.4. Haftung bei Kontamination	181

V FINANCING THE ACQUISITION OF PROPERTY	184
A General	184
B Pre-contractual contract negotiations	188
C Conclusion of the loan agreement	190
1. Borrower	190
2. Loan term and repayment terms	192
3. Utilisation of the loan principal	194
D Loan collateral	194
1. General	194
2. Mortgage collateral	196
2.1.1. Taking Over Registered Mortgages	200
3. Right of Lien	200
4. Pledge of business shares	202
5. Security assignment	204
E Capital preservation	206
VI TEN LEGAL FACTORS WHICH CAN HAVE A MATERIAL IMPACT ON A REAL ESTATE TRANSACTION	208
Mini Dictionary	212

V FINANZIERUNG DES IMMOBILIENERWERBS	185
A Allgemeines	185
B Vorvertragliche Vertragsverhandlungen	189
C Abschluss des Kreditvertrags	191
1. Kreditnehmer	191
2. Kreditlaufzeit und Rückzahlungsmodalitäten	193
3. Inanspruchnahme der Kreditvaluta	195
D Kreditsicherheiten	195
1. Allgemeines	195
2. Hypothekarische Besicherung	197
2.1.1. Übernahme von eingetragenen Hypotheken	201
3. Pfandrecht	201
4. Geschäftsanteilsverpfändung	203
5. Sicherungsabtretung	205
E Kapitalerhaltung	207
VI ZEHN RECHTLICHE FAKTOREN, DIE EINE IMMOBILIEN- TRANSAKTION MASSGEBLICH BEEINFLUSSEN KÖNNEN	209
Verzeichnis der verwendeten Literatur	210
Kleines Wörterbuch	212