

## IMMOBILIEN - ABC

### Abtretung von Forderungen

Die Abtretung an einen Dritten bewirkt eine Änderung auf der Gläubigerseite. Der Dritte ist der neue Gläubiger und heißt Zessionar, der abtretende alte Gläubiger Zedent und der Schuldner, der an den neuen Gläubiger zu leisten hat, debitor cessus.

### Alleinvermittlungsauftrag

Der Immobilienmakler wird ausschließlich für eine bestimmte Zeit schriftlich mit der Vermittlung einer Immobilie beauftragt. Im Erfolgsfall gebührt dem Immobilienmakler die vereinbarte Provision.

### Allgemeiner Vermittlungsauftrag

Der Immobilienmakler wird neben anderen Maklern mit der Vermittlung einer Immobilie beauftragt. Im Erfolgsfall gebührt dem Immobilienmakler die vereinbarte Provision.

### Anbot

Ein Anbot ist ein Vorschlag, einen Vertrag bestimmten Inhalts abzuschließen, wobei der Inhalt ausreichend bestimmt sein und der endgültige Bindungswille des Anbotstellers zum Ausdruck kommen muss. Wird das Anbot vom anderen Teil, an den es gerichtet ist, vollinhaltlich angenommen, so entsteht ein verbindlicher Vertrag. Das Anbot muss in angemessener Zeit (Zeit der Übermittlung, Überlegung und Rückantwort) angenommen werden. Ist das Anbot befristet, so muss es innerhalb der Frist von der anderen Partei angenommen werden.

### Annuität

Es ist eine regelmäßige Rückzahlung (Tilgung) einer Geldschuld, v.a. eines Darlehens. Die Annuität setzt sich aus einer Kapital- und Zinsenquote zusammen.

### Aufsandungserklärung

Es handelt sich um eine ausdrückliche Erklärung des Liegenschaftseigentümers, dessen Recht beschränkt, belastet, aufgehoben oder übertragen werden soll, dass er der Einverleibung zu Gunsten eines Dritten zustimmt.

### Aufschließungskosten

Der Grundeigentümer trägt zu den Kosten an den für einen Baugrund notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen (Kanal, Wasser, Strom) bei.

### Bauansuchen

Ein schriftlicher Antrag ist an die Baubehörde als Voraussetzung zur Realisierung eines Bauvorhabens auf Erteilung der Bewilligung von v.a. Neu-, Zu- oder Umbauten zu richten.

### Baufauftrag

Die Baubehörde erlässt einen Bescheid, mit dem dem Eigentümer einer bebauten Liegenschaft die Wiederherstellung des Zustandes, der der Benützungsbewilligung entspricht, aufgetragen wird.

### Baubewilligung

Es handelt sich um einen Bescheid der Baubehörde, mit dem v.a. Neu-, Zu- und Umbauten genehmigt werden. Die Baubewilligung ist nur eine bestimmte Zeit gültig.

### Bauklasse > siehe Bebauungsplan

### Baurecht

Ein dingliches, veräußerliches und vererbliches Recht auf oder unter der Bodenfläche eines fremden Grundstückes ein Bauwerk zu errichten. das Baurecht ist in der Regel entgeltlich und kann für 10 bis 100 Jahre vereinbart werden.

### Bauträgervertrag

Ein Vertrag über den Erwerb von Eigentum, Wohnungseigentum, Baurecht etc. an zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen oder Geschäftsräumen wird geschlossen.

### Bebauungsplan

Als Verordnung auf Gemeindeebene gibt er Auskunft über die gestattete Bebauung wie Baufluchtlinien, Bauklasse (gestattet Bauhöhe) und Bau-dichte.

### Beglaubigung

Die Beglaubigung ist die Bestätigung einer Amtsperson über die Echtheit einer Unterschrift oder von Urkunden oder Übersetzungen mit dem Original.

### Benützungsbewilligung

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben dürfen erst ab Erteilung der Benützungsbewilligung benützt werden. In der Baubewilligung kann die Baubehörde von der Verpflichtung zur Einholung einer Benützungsbewilligung absehen. In diesem Fall genügt eine Fertigstellungsanzeige.

### Besichtigungsbestätigung

Hierin bestätigt der Kunde gegenüber dem Immobilienmakler, dass er ein ihm bekannt gegebenes Objekt besichtigt hat und sich im Erfolgsfall zur Bezahlung der Vermittlungsprovision verpflichtet. Der Besichtigungsbestätigung verpflichtet den Kunden nicht zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes.

### Bestandvertrag

Es handelt sich um den gemeinsamen Überbegriff für den Mietvertrag und den Pachtvertrag. Beim Mietvertrag steht die Benützung des Mietgegenstandes zum vertraglich vereinbarten Zweck im Vordergrund, beim Pachtvertrag die Erwerbsgelegenheit mit Betriebspflicht. Der Bestandsvertrag kommt mit der Einigung über den Bestandgegenstand und den Preis zustande und kann auf unbestimmte oder auf bestimmte Zeit geschlossen werden.

### Betriebskosten

Als Betriebskosten gelten v.a. Grundsteuer, Kanal-, Wasser- und Müllgebühr, Rauchfangkehrerkosten, angemessene Versicherung, Schädlingsbekämpfung, Gangstrom etc. spezifisch das jeweilige Objekt betreffend.

### Betriebskostenabrechnung

Die Betriebskostenabrechnung hat bis spätestens 30.06. eines jeden Folgejahres zu erfolgen. Es handelt sich um eine Einnahmen-Ausgaben-Gegenüberstellung anteilig für jede Einheit.

### Bittleihe

Es ist die unentgeltliche Überlassung einer Sache gegen jederzeitigen Widerruf.

### Bringschuld

Der Mietzins als Beispiel der Bringschuld ist am Sitz des Vermieters fällig, im Gegensatz zur Holschuld.

### Bürgschaft

Die Bürgschaft ist eine schriftliche Vereinbarung in dem sich der Bürge verpflichtet, den Gläubiger zu befriedigen, wenn der Schuldner nicht zahlt und ist wirksam, solange die Hauptschuld besteht.

### Dienstbarkeit

Sie ist ein beschränktes dingliches Nutzungsrecht an einer fremden Sache. Der Eigentümer hat et-

was zu dulden oder zu unterlassen. Der Servitutshaber hat eine absolut geschützte Rechtsposition, die er gegenüber jedermann durchsetzen kann. Man unterscheidet Grunddienstbarkeiten, wie z.B. Wege- und Weiderechte, Wasserschöpfrecht, und persönliche Dienstbarkeiten, wie z.B. Fruchtgenuss (Recht, eine fremde Sache ohne jede Einschränkung unter Substanzschonung zu nutzen), Recht des Gebrauches, Recht der Wohnung.

### Einheitswert

Das Finanzamt ermittelt den Wert wirtschaftlicher Einheiten als Bemessungsgrundlage für verschiedene Abgaben, wie z.B. Vermögenssteuer, Grundsteuer, Erbschafts- und Schenkungssteuer.

**Fertigstellungsanzeige** > siehe Benützungsbewilligung

### Flächenwidmungsplan

Als Verordnungen auf Gemeindeebene gibt er Auskunft über die gestattete Bodennutzung. Flächen können v.a. als Grünland, Bauland, öffentliches Gut und Sonderfläche gewidmet sein.

**Fruchtgenuss** > siehe Dienstbarkeit

### Garconniere

Start- oder Kleinwohnung.

### Grundbuch

Es ist bei den Bezirksgerichten eingerichtet. Jeder hat das Recht zur Einsichtnahme und auf Anfertigung von Auszügen oder Abschriften. Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch und der Urkundensammlung. Im Hauptbuch besteht für jede flächenmäßige Einheit eine Grundbucheinlage (EZ) bestehend aus drei Teilen (Gutbestandsblatt, Eigentumsblatt und Lastenblatt) aus dem vor allem Größe, Eigentümer und Belastungen hervorgehen.

### Grunderwerbsteuer

Es ist eine Bundessteuer, die anlässlich des Erwerbes von Liegenschaften in der Höhe von 2% bei nahen Angehörigen, sonst in der Höhe von 3,5% des Wertes anfällt.

### Hypothek

Eine Hypothek ist ein Pfandrecht an einer Liegenschaft zur Sicherstellung einer Forderung des Hypothekargläubigers gegen den Liegenschaftseigentümer, das im Lastenblatt (Grundbuch) eingetragen wird. Daneben können auch Nebenforderungen (Zinsen, Verzugs- und Zinseszinsen) durch eine Nebengebührenkaution sichergestellt werden.

### Immobilie

Eine Immobilie ist eine unbewegliche Sache, eine Liegenschaft.

### Kaufvertrag

Der Verkäufer verpflichtet sich zur Übergabe und Übereignung einer Sache und der Käufer zur Zahlung des Kaufpreises, somit Ware gegen Preis.

### Kaution

Sicherstellung in Form von Geld (Sparbuch) des Bestandnehmers zu Gunsten des Bestandgebers für den Fall der Nichteinhaltung von bestimmten Vertragsbedingungen. Nach Ende des Bestandverhältnisses wird gegebenenfalls aufgerechnet oder die Kautionshöhe verzinst an den Bestandnehmer zurückgegeben. Die Kaution kann auch in Form einer Bankgarantie geleistet werden.

**Konsumentenschutz** > siehe unsere Website

## Kündigung

Es ist die Auflösung des Bestandverhältnisses in einer bestimmten Frist.

## Leasing

Das Immobilienleasing ist die entgeltliche Überlassung einer Immobilie zu Gebrauchszwecken als Finanzierungsart, die die Vorteile von Miete und Eigentum verbindet. Charakteristisch für diese Finanzierungsart ist, dass dem Mieter eine Kaufoption zu einem bestimmten Zeitpunkt zugestanden wird, um in die Eigentümerstellung zu gelangen.

## Leibrentenvertrag

Ein Teil verspricht eine Leistung gegen die Zusage einer Rente auf Lebensdauer.

## Loggia

Fremdwort für einen einer Wohnung vorgelagerten Raum, der an einer Seite offen ist und zur Nutzfläche gezählt wird.

## Maisonette

Zweigeschossige Wohnung in einem Mehrparteienwohnhau.

## Mansarde

Ausgebautes Dachgeschoss zu Wohnzwecken.

## Mezzanin

Geschoss zwischen dem Erdgeschoss und dem ersten Stock eines Gründerzeithauses, vor allem in Wien.

Mietvertrag > siehe Bestandvertrag

## Mietzins

Der Mietzins ist die Gegenleistung, den der Mieter für die Überlassung des Mietgegenstandes zu entrichten hat.

## Miteigentum

Das Eigentum mehrerer Personen an einer gemeinsamen Sache nach Bruchteilen (Quoten) nennt man Miteigentum. Das Recht und nicht die Sache ist geteilt.

## Nutzfläche

Es ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjektes abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Balkone, Treppen und Terrassen sind nicht zu berücksichtigen.

## Nutzwert

Der Nutzwert ist die Maßzahl mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjektes im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objektes und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertmindernde Eigenschaften desselben.

Nebenkosten > siehe unsere Website

Offert > siehe Anbot

## Option

Eine Option ist ein befristetes Anbot, mit welchem sich der Anbotler verpflichtet, künftig einen bestimmten Vertrag zu schließen.

Pachtvertrag > siehe Bestandsvertrag

## Parzellierung

Die Parzellierung ist eine Veränderung der Fläche von Grundstücken durch jede Verkleinerung oder Vergrößerung. Sie bedarf der Bewilligung durch die Baubehörde.

Prekarium > siehe Bittleihe

## Provision

Die Provision ist das Entgelt des Immobilienmaklers für seine Vermittlungstätigkeit. Die Provision ist nur im Erfolgsfall, d.h. beim Zustandekommen des Rechtsgeschäftes, fällig.

## Punktation

Es ist ein Konzept über die wesentlichen Punkte eines Vertrages. Haben beide Vertragsteile unterschrieben, dann ist der Vertrag rechtswirksam zustande gekommen. Die Errichtung der förmlichen Urkunde erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

## Rangordnung

Der Grundstückseigentümer kann für die beabsichtigte Veräußerung oder Verpfändung des Grundstückes im Grundbuch die Rangordnung anmerken lassen zur vorläufigen Sicherung eines bücherlichen Ranges. Das Gericht erteilt den Rangordnungsbescheid, der nach einem Jahr die Wirksamkeit verliert. Innerhalb dieses Zeitraumes kann nur im Rang eingetragen werden, der den Bescheid vorliegt.

## Reallast

Die Reallast ist die dinglich wirkende Belastung eines Grundstückes mit der Haftung für bestimmte, meist wiederkehrende Leistungen des jeweiligen Grundeigentümers, so z.B. Geldrenten, Dienstleistungen.

## Richtwert

Für jedes Bundesland wird unter Berücksichtigung der Bau- und Grundkosten ein Richtwert je qm der Normwohnung, das eine fiktive Wohnung in bestimmter Lage und mit bestimmten Ausstattungskriterien ist, vom BMFJ erstellt. Der zulässige Zins wird durch Zu- und Abschläge durch Vergleich der Lage und Ausstattung ermittelt.

Servitut > siehe Dienstbarkeit

## Simultanhaftung

Zur Sicherung einer Forderung können auch mehrere Pfänder bestellt werden, die dann solidarisch haften. Das Gesamtpfandrecht an mehreren Liegenschaften heißt Simultanhypothek.

## Superädfikat

Überbauten sind selbständige Bauwerke, die auf fremdem Grund in der Absicht aufgeführt werden, dass sie nichts stets darauf bleiben sollen.

## Veräußerungs- und Belastungsverbot

Dadurch wird der Eigentümer beschränkt. Das Veräußerungsverbot verbietet die Eigentumsübertragung. Das Belastungsverbot verbietet die Einräumung von Pfandrechten und beschränkten dinglichen Nutzungsrechten.

## Verkehrswert

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann ohne Beachtung der besonderen Vorliebe und anderer ideeller Wertzumessungen.

## Verkürzung über die Hälfte

Hat bei einem zweiseitig verbindlichen Geschäft ein Teil nicht einmal die Hälfte dessen, was er dem andern gegeben hat, von diesem an dem gemeinen Wert erhalten, so räumt das Gesetz dem verletzten Teil das Recht ein, die Aufhebung und die Herstellung in den vorigen Stand zu fordern.

## Verwaltung

Die ordentliche Verwaltung befasst sich mit notwendigen und zweckmäßigen Maßnahmen zur Erhaltung und zum Betrieb des Hauptstammes

(Liegenschaft). Die außerordentliche Verwaltung umfasst wichtige Veränderungen zur Erhaltung oder besseren Benutzung des Hauptstammes (Liegenschaft).

## Vinkulierung

Die Vinkulierung ist eine Vereinbarung bei Versicherungsverträgen, wonach im Versicherungsfall die Leistung des Versicherers auf einen Dritten (z.B. Darlehensgläubiger) übergeht.

## Vorkaufsrecht

Es ist das Recht des Verkäufers, dass ihm der Käufer, wenn er die Liegenschaft wieder verkaufen will, die Einlösung anbietet. Durch die Eintragung im Grundbuch wirkt es gegenüber dem jeweiligen Eigentümer. Bei Ausübung seines Rechtes muss er den vollen Kaufpreis bezahlen, der von einem Dritten verbindlich geboten wird und alle Nebenbedingungen erfüllen.

## Vorvertrag

Der Vorvertrag ist eine Vereinbarung, künftig einen Hauptvertrag zu schließen, dessen wesentliche Punkte im Vorvertrag festgehalten sind. Kommt der Hauptvertrag nicht zu dem im Vorvertrag vereinbarten Zeitpunkt zustande, so muss binnen Jahresfrist auf Abschluss des Hauptvertrages geklagt werden, widrigenfalls ist das Recht erloschen.

## Wertsicherungsklausel

Die Wertsicherungs- oder Indexklausel ist eine Vertragsbestimmung, wonach z.B. der Mietzins dem jeweils zum Zeitpunkt der Fälligkeit entsprechenden Geldwert angepasst wird. Als Messziffer für die Änderung des Geldwertes wird meist der Verbraucherpreisindex des österreichischen Statistischen Zentralamtes in der jeweils geltenden Fassung herangezogen.

## Wiederkaufsrecht

Das Wiederkaufsrecht ist das dem Verkäufer eingeräumte Recht, die verkaufte Sache zu einem bestimmten Preis wieder zurückzukaufen. Es kann nur an unbeweglichen Sachen (Liegenschaften) vereinbart werden und wirkt nur auf Lebenszeit des Verkäufers.

## Wohnbauförderung

Es ist eine Förderung des jeweiligen Bundeslandes bei Schaffung von einem Eigenheim dessen Höhe vom Familienstand und dem Einkommen abhängig ist.

## Wohnrecht

Das Wohnrecht ist ein vom Eigentümer eingeräumtes Recht zur persönlichen Benutzung einer Wohnung und kann als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden. Die Instandhaltung der Wohnung obliegt dem Eigentümer.

## Wohnungseigentum

Es ist eine besondere Form des Miteigentums an einer Liegenschaft. Mit dem Miteigentumsanteil ist das Recht verbunden, eine bestimmte Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen, darüber allein zu verfügen und andere davon auszuschließen. Die Nutzung der allgemeinen Teile der Liegenschaft steht allen Wohnungseigentümern gemeinsam zu. Das Wohnungseigentum kann maximal von zwei Personen begründet werden, wobei jeder von ihnen den halben Mindestanteil erwirbt.

Zession > siehe Abtretung von Forderungen