

## Immobilien ABC – Fachbegriffe schnell verstehen

*Für Inhaltsfehler, Druckfehler, Irrtümer und Unvollständigkeiten übernehmen wir keine Haftung.*

### Alleinauftrag:

Ein Alleinauftrag wird auch als Alleinvermittlungsauftrag oder Makleralleinauftrag bezeichnet und ist der Vermittlungsvertrag zwischen Makler und Eigentümer. Wird dieser Vertrag abgeschlossen darf nur dieser eine Immobilienmakler die Immobilie vermarkten und er verpflichtet sich zu intensiven Bemühungen.

### Ametà

Ital.: „zur Hälfte“; ist eine Vereinbarung, wonach Gewinn und Verlust eines Gemeinschaftsgeschäftes von zwei Partnern zur Hälfte geteilt werden.

### Anbot

Ein Anbot (Angebot, Offert) liegt vor, wenn jemand eine verbindliche Erklärung (mündlich oder schriftlich) zum Abschluss eines inhaltlich bestimmten Rechtsgeschäftes (z.B. Kauf- oder Mietvertrag) abgibt. Wird das Anbot von demjenigen, an den es gerichtet ist (z.B. Eigentümer oder Vermieter), vollinhaltlich angenommen, so entsteht ein Vertrag.

### Anmerkung der Rangordnung

Der Eigentümer einer Liegenschaft kann für den beabsichtigten Verkauf oder die Verpfändung des Grundstückes oder der Wohnung im Grundbuch (Eigentums- bzw. Lastenblatt) die Rangordnung anmerken lassen. Von dem Gerichtsbeschluss, mit dem die Anmerkung bewilligt wird, darf nur eine Ausfertigung erteilt werden (Rangordnungsbeschluss), die in den meisten Fällen direkt an den Treuhänder übermittelt wird. Die Anmerkung der Rangordnung verliert ihre Wirksamkeit nach Ablauf eines Jahres nach ihrer Bewilligung und ist nicht verlängerbar. Die Einverleibung des Eigentums- bzw. Pfandrechtes im Rang der Anmerkung kann nur von demjenigen beantragt werden, der mit der einverleibungsfähigen Urkunde auch den Rangordnungsbeschluss vorlegt (Absicherung des Käufers bzw. Hypothekargläubigers, „Sperre“ des Grundbuches)

### Aufsandungserklärung

Ausdrückliche Erklärung des Eigentümers einer Liegenschaft, dass er der Eintragung (Einverleibung, Verbücherung) eines Rechtes zu Gunsten eines Dritten zustimmt. Es kann z.B. der Kauf einer Liegenschaft nur im Grundbuch eingetragen werden, wenn der Verkäufer entweder im Kaufvertrag oder in einer separaten Urkunde erklärt, dass er mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Käufer einverstanden ist.

### Aufschließungskosten

Beiträge des Grundeigentümers zu den Kosten der Errichtung der für einen Baugrund notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich der Anschlussgebühren (Kanal, Wasserleitung, Elektrizität, Gas...).

### Bauklasse

Die in einem Gebiet nach dem Bebauungsplan der Gemeinde zulässige Bauhöhe. Nach der Wiener Bauordnung ist die Gebäudehöhe für Wohngebiete und gemischte Baugebiete wie folgt festgesetzt:

in Bauklasse I mindestens 2,5m, höchstens 9m  
in Bauklasse II mindestens 4,5m, höchstens 12m  
in Bauklasse III mindestens 10m, höchstens 16m  
in Bauklasse IV mehr als 16m, höchstens 21m  
in Bauklasse V mehr als 21m, höchstens 26m,  
in Bauklasse VI mehr als 26m.

Gebäude, die, von der Verkehrsfläche aus gesehen, zur Gänze hinter anderen Gebäuden errichtet werden, müssen die Mindesthöhe der bauklassenmäßigen Gebäudehöhe nicht einhalten.

### Bebauungsplan

Während der Flächennutzungsplan die vorläufige Festlegung der Nutzung einzelner Flächen feststellt, regelt der Bebauungsplan diese endgültig. Die Bebauungspläne haben darzustellen, in welcher Weise die Grundflächen und die darüber oder darunter liegenden Räume bebaut werden dürfen bzw. welche Rechte und Pflichten sich für die Eigentümer der Grundflächen ergeben. Neben den Widmungen der Grundflächen, den für die Bebauung maßgeblichen Linien (Fluchtlinien) und den Höhenlagen und Querschnitten der Verkehrsflächen sind in den Bebauungsplänen auch Bauklassen, Bauweisen oder Strukturen enthalten. Darüber hinaus können sie Schutzzonen, Einkaufszentren, Kleingartengebiete etc. ausweisen.

### Beglaubigung

Die Beglaubigung oder Legalisierung ist die Bestätigung einer Amtsperson (z.B. Notar) über die Echtheit einer Unterschrift. So ist z.B. für die Eintragung eines Kaufvertrages im Grundbuch die gerichtliche oder notarielle Beglaubigung der Unterschriften der Vertragsparteien erforderlich. Weiters gibt es die Beglaubigung der Übereinstimmung von Urkunden oder Übersetzungen mit dem Original. Besondere Vorschriften gelten für im Ausland errichtete Urkunden, die im Regelfall von der österreichischen Vertretungsbehörde im Ausland (Botschaft) oder von der inländischen Vertretungsbehörde des betreffenden Staates zusätzlich beglaubigt werden müssen ("Überbeglaubigung").

### Bestandvertrag

Gemeinsamer Übergriff für den Miet- und den Pachtverträge.

Beide Arten des Bestandsvertrages kommen mit der Einigung über den Bestandgegenstand und den Preis (Mietzins, Pachtzins) zustande und können auf unbestimmte oder auf bestimmte Zeit geschlossen werden. Beim Mietvertrag steht die Benützung des Mietgegenstandes (z.B. Wohnung oder Geschäftslokal) zum vertraglich vereinbarten Zweck im Vordergrund, beim Pachtvertrag die Erwerbsgelegenheit mit Betriebspflicht (z.B. Landwirtschaft, Gasthaus, Handelsbetrieb).

### Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die als Lasten einer Liegenschaft anfallen (z.B. Müllabfuhr). Diese Kosten sind vom Eigentümer zu tragen. Bei einer Vermietung einer Immobilie wird

jedoch vereinbart, dass der Mieter dem Vermieter die Betriebskosten zu erstatten hat.  
Hierbei muss aber differenziert werden zwischen umlagefähigen und nicht umlagefähigen  
Kosten.

Dienstbarkeit (Servitut)

Eine Dienstbarkeit muss im Grundbuch (Lastenblatt) eingetragen sein. Sie dient als dingliches Absicherungsmittel eines Rechts an einem Grundstück ("dienendes Grundstück"), das dem jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks ("herrschendes Grundstück") zusteht.

Dingliches Recht

Recht, das eine unmittelbare Herrschaft über eine Sache gewährt und gegenüber jedermann wirksam ist (z.B. Besitz, Eigentum, Pfandrecht, Dienstbarkeit).

Duldungspflicht:

Bei einer Duldungspflicht hat der Mieter alle Maßnahmen zu dulden, welche zur Erhaltung der Mietsache notwendig sind.

### Eigentum

Eigentum ist das umfassendste Recht an einer Sache (dingliches Recht auf "unbeschränkte Herrschaft"). Beschränkungen durch Vertrag oder Gesetz sind möglich. Durch einen Mietvertrag schränkt der Liegenschaftseigentümer sein volles Verfügungsrecht ein, das Benützungsrecht wird dem Mieter übertragen.

### Einantwortung

Förmliche Überlassung des Nachlasses an den ausgewiesenen Erben durch Gerichtsbeschluss (Einantwortungsurkunde). Dadurch erlangt der Erbe das Eigentum am Nachlass.

### Einheitswert

Nach den steuerlichen Bewertungsvorschriften (Bewertungsgesetz) in größeren Zeitabständen (Hauptfeststellungen) durch die Finanzämter ermittelter Wert von wirtschaftlichen Einheiten (land- und forstwirtschaftliche Betriebe, gewerbliche Betriebe, bebaute und unbebaute Grundstücke etc.) welche als Bemessungsgrundlage für verschiedene Abgaben wie z.B. Vermögensteuer, Bodenwertabgabe, Grundsteuer, Erbschafts- und Schenkungssteuer dient. Wenn zwischen den Hauptfeststellungen bedeutsame Änderungen des Wertes (z.B. Zubau), der Art (z.B. Errichtung eines Gebäudes auf einem bisher unbebauten Grundstück) oder der steuerlichen Zurechnung (z.B. Änderungen der Eigentumsverhältnisse durch Verkauf) eintreten, wird der Einheitswert neu festgestellt (Fortschreibung).

### Einverleibung

Bestimmte Rechte werden durch die Einverleibung übertragen (z.B. Eigentumsrecht, Pfandrecht, Dienstbarkeit). Auch Löschungen derselben Rechte werden mittels Einverleibung rechtskräftig.

### Energieausweis / Energieeffizienz / Energiekennzahl

Bei der Vermietung, Verpachtung und beim Verkauf von Immobilien muss in der Regel ein Energieausweis vorgelegt werden. Er enthält wesentliche Informationen zur thermischen Qualität, Heizbedarf und zum Energieverbrauch eines Gebäudes.

Die Energiekennzahl  $f$  gibt den spezifischen Heizwärmebedarf an. Sie sagt aus, wieviel Energie ein Haus pro Quadratmeter Fläche im Jahr für die Raumwärme benötigt.

Abgedruckt wird die Energiekennzahl neben die farbige Skala in der entsprechenden Kategorie.

Der „Gesamt-Energie-Effizienz-Faktor“ (fGEE) vergleicht das Gebäude mit einem Referenzobjekt aus dem Gebäudebestand aus 2007. Damit kann abgeschätzt werden, ob die vorliegende Liegenschaft energetisch besser ( $fGEE < 1$ ) oder schlechter ( $fGEE > 1$ ) ist.

### Fahnengrundstück

Ein Fahnengrundstück ist ein Grundstück, das nur durch einen schmalen Verbindungstreifen („Fahnenstange“) mit einer öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) verbunden ist.

### Feuermauer

Eine Feuermauer ist eine öffnungslose, gegen die Nachbarliegenschaft gerichtete Mauer eines Gebäudes, durch die das Übergreifen eines Brandes von einer Liegenschaft auf eine benachbarte Liegenschaft verhindert werden soll. Eine Brandmauer trennt innerhalb eines Gebäudes in verschiedene Brandabschnitte.

### Flächenwidmungsplan

Vom Gemeinderat zu beschließende Pläne, die rechtlich im Rang von Verordnungen stehen. Die Flächenwidmungspläne haben in großen Zügen darzustellen, nach welchen Grundsätzen die Bodennutzung im Plangebiet vor sich gehen soll und die Bebauungspläne zu verfassen sind. Im allgemeinen werden in den Flächenwidmungsplänen folgende Widmungen der Grundflächen ausgewiesen: Grünland, Verkehrsbänder, Bauland und Sondergebiete.

### Friedenszins

Der Friedenszins oder Friedenskronzins ist der gesetzlich geregelter Mietzins für Altmietverträge über Wohnungen und Geschäftsräume auf der Grundlage des vor dem I. Weltkrieg in Kronenwährung vereinbarten Mietzinses (Stichtag 1.8.1914).

Der Begriff Friedenszins ist spätestens seit der MRG-Novelle 2001 nicht mehr ganz richtig. Treffender wäre die Bezeichnung Mindestmiete oder Altmietzins anstatt der Bezeichnung Friedenszins, denn nunmehr kann bei Altverträgen (vor 1. März 1994 geschlossen) eine Mindestmiete gemäß § 45 MRG (Mietrechtsgesetz) verlangt werden.

### Fruchtgenussrecht

Mit einem Fruchtgenussrecht erlaubt der Eigentümer einer anderen Person seine Liegenschaft uneingeschränkt, unter Schonung der Substanz, zu nutzen. Der Nutzen kann entweder im persönlichen Gebrauch oder der Vermietung liegen. Ein Fruchtgenussrecht muss nicht in das Grundbuch eingetragen werden, doch erlangt es dadurch dingliche Wirkung, das heißt es ist gegen jeden (künftigen) Eigentümer durchsetzbar.

#### Garconniere

Aus dem französischen stammender Ausdruck für Junggesellenwohnung, speziell für Einpersonenhaushalte geeignete Kleinwohnung in zeitgemäßer Ausstattung.

#### Gegenleistung

Hierbei wird diejenige Leistung angesprochen, die bei einem gegenseitigen Vertrag der anderen Partei im Gegenzug für die eigentliche Leistung (Kaufvertrag, Mietvertrag) versprochen wird. Die Gegenleistung besteht hauptsächlich aus einer Geldleistung, kann aber auch aus einer Dienstleistung bestehen.

#### Gemeinschaftsräume

Der gemeinsamen Benutzung dienende Räume in einer Wohnanlage – wie Kinderspielraum, Veranstaltungs- und Hobbyräume, Sauna, Waschküche, Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder etc.

#### Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer ist eine Verkehrsteuer und erfasst den Erwerb von inländischen Grundstücken. Sie beträgt grundsätzlich 3,5% von der Gegenleistung.

#### Grundbuch

Das Grundbuch ist ein öffentliches Verzeichnis, aus dem die Rechtsverhältnisse von Liegenschaften ersichtlich sind. Das Grundbuch ist unterteilt in das A- Blatt (Gutsbestandsblatt), das B- Blatt (Eigentümerblatt) und das C-Blatt (Lastenblatt).

#### Hauptmiete / Untermiete

Hauptmiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer (oder Fruchtnießer) einer Liegenschaft oder mit dem Wohnungseigentümer geschlossen wird. Wird ein Mietvertrag nicht mit dem Eigentümer sondern mit dem Mieter der Wohnung geschlossen, liegt ein Untermietverhältnis vor.

#### Haushaltsversicherung / Haftpflichtversicherung

Eine Haushaltsversicherung sollte jeder Bewohner einer Immobilie haben. Sie kommt für Reparatur oder Ersatz von beschädigten Objekten in einem Haushalt auf. Ob eine Haushaltsversicherung die Beseitigung eines Schadens begleicht, hängt davon ab, ob die Ursache der Beschädigung in der Polizze erfasst ist. Man sollte daher darauf achten, gegen welche Ursachen (z.B. Sturm, Einbruch, Feuer etc.) man versichert ist. Je umfassender die Versicherung, desto teurer ist natürlich auch die monatliche Prämie.

#### Hausverwaltung

Ein Hausverwalter erledigt für den Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft einer Immobilie verschiedenste Tätigkeiten. Die ist in der Regel die Verwaltung von Mieteinheiten, Durchführung von Mietenabrechnungen, Erledigung der Mietenbuchhaltung, Heizkostenabrechnung, Betriebskostenabrechnung, Durchführung von Wohnungsabnahmen und Neuvermietungen, Mieterbetreuung, Führung aller Konten für die Verwaltung, Betreuung und Vergabe von Reparaturleistungen, Sanierungsarbeiten, Handwerksarbeiten und Renovierungsarbeiten sowie die Anpassung des Mietzinses.

#### Hypothek

Die Hypothek ist ein sogenanntes Grundpfandrecht. Dabei wird das Recht an einer Immobilie abgetreten, um im Gegenzug eine Leistung zu erhalten, meist in Form einer Geldleistung. Banken verwenden Hypotheken als Sicherstellung für ein gewährtes Darlehen. Im Zuge dessen wird zwischen einer Darlehenshypothek und einer Höchstbetragshypothek (Zinsen und Nebengebühren sind hierbei gedeckt) unterschieden. Im Grundbuch wird die Hypothek im Lastenblatt eingetragen.



#### Immission

Durch Lärm- oder Geruchsbelästigungen wird das Eigentum an einem Grundstück gestört. Unter gewissen Voraussetzungen ist eine Unterlassungsklage möglich bzw. kann ein Schadensersatzanspruch gefordert werden.

#### Immobilie – Immobilien

Als Immobilie wird ein Grundstück inklusive samt allenfalls sich darauf befindlichen Gebäuden und deren Zubehör bezeichnet. Rein rechtlich sind Immobilien eine ‚nicht bewegliche Sache‘.

Unter dem Schlagwort Immobilien verknüpft man bzw man versteht darunter Haus, Grundstück, Baugrund, Wohnung (Eigentumswohnung), Gewerbeimmobilie oder Ferienhaus.

#### Immobilienenertragsteuer- Befreiung

Steuerfrei sind nach wie vor folgende Vorgänge:

- Veräußerung von Eigenheim und Eigentumswohnungen, wenn der Steuerpflichtige dieses Objekt durchgehend seit der Anschaffung bis zur Veräußerung für mindestens 2 Jahre als Hauptwohnsitz genutzt hat.
- Veräußerung von Eigenheim und Eigentumswohnung, wenn der Steuerpflichtige dieses Objekt in den letzten 10 Jahren mindestens 5 Jahre als Hauptwohnsitz genutzt hat.
- Enteignungen
- Tauschvorgänge von Grundstücken im Rahmen einer Zusammenlegung, einer Flurbereinigung oder eines Umlegungsverfahrens.

#### Immobilienenertragsteuer

Nach Abschaffung der Spekulationsfrist per 1.4.2012 müssen sämtliche Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken versteuert werden. Als Grundstücke gelten Grund und Boden, Gebäude aber auch grundstücksgleiche Rechte (z.B. Baurecht). Auch Eigentumswohnungen fallen unter den Grundstücksbegriff.

#### Instandhaltung & Instandsetzung

Eine Instandhaltung dient zum Erhalt des bestimmungsgemäßen Gebrauchs, wohingegen die Instandsetzung auf die Wiederherstellung eines bestimmungsgemäßen Zustandes ausgerichtet ist.

#### Kategoriemietzins

Beim Kategoriemietzins wird das Mietobjekt einer genauen Kategorie (A, B, C oder D) zugeordnet. Je nach Ausstattung der Wohnung fällt die Miete dann niedriger oder höher für Mieter aus.

#### Kaution

Die Kaution ist eine Art Versicherung des Vermieters für etwaige, durch den Mieter nachweislich angerichtete Beschädigungen bei Beendigung des Mietverhältnisses. Der Mieter hinterlegt den Betrag zu Beginn des Mietverhältnisses beim Vermieter, der ihn zinsbringend veranlagen muss.

Für die gewöhnliche Abnutzung des Mietobjekts darf dem Mieter nichts angelastet werden.

#### Kleinunternehmerregelung (ohne Umsatzsteuer vermieten)

Werden jährlich Umsätze unter € 30.000,- netto erzielt, kommt die unechte Befreiung des § 6 Abs 1 Z 27 UStG als Kleinunternehmer zur Anwendung. Werden Wohnungsvermietungsumsätze erzielt, die diese Jahresgrenze nicht überschreiten, kann die Vermietung ohne USt erfolgen. Allerdings ist damit der Verlust der Vorsteuerabzugsmöglichkeit verbunden.

#### Konventionalstrafe

Die Konventionalstrafe ist ein pauschalierter Schadenersatz, der für den Fall der Nichteinhaltung eines Vertrages vereinbart werden kann. Gegenüber Konsumenten kann die Konventionalstrafe gerichtlich der Höhe nach gemäßigt werden.

#### Kündigungsrecht / Kündigungsfrist / Vorlage Kündigungsschreiben

Ein Mietvertrag kann gekündigt werden, so viel ist klar. Zu welchem Zeitpunkt das geschehen kann, hängt davon ab, ob es sich um einen befristeten oder unbefristeten Mietvertrag handelt. Außerdem muss die Kündigungsfrist berücksichtigt werden. Für die Dauer der Kündigungsfrist muss die Miete weiterbezahlt werden, die Immobilie darf natürlich auch solange benutzt werden.

Beim Kündigungsschreiben müssen einige formelle Strukturen berücksichtigt werden.

### Laesio Enormis

Bedeutet auf Deutsch „Verkürzung über die Hälfte“. Übersetzt bedeutet dies, dass der geschädigte Vertragspartner, die Aufhebung des Vertrages fordern kann, wenn zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses der Wert seiner Leistung doppelt so groß ist, wie die erhaltene Gegenleistung.

### Leibrente

Beim Vertrag über eine Leibrente (Leibrentenvertrag) ist für eine vorweg erbrachte Leistung (z.B. Übertragung des Eigentums an einer Wohnung) einer bestimmten Person (meist der vormalige Eigentümer) eine Dauerleistung (Rente) auf Lebenszeit zu erbringen. Wichtiger Aspekt bei Leibrenten ist das Vorsehen einer Wertsicherungsklausel. Leibrenten können einschließlich der Wertsicherungsklausel im Grundbuch einverleibt werden.

### Loggia

Loggia ist die Bezeichnung für einen der Wohnung vorgelagerten Raum, der anders als ein Balkon nur an einer Seite offen, sonst aber an drei Seiten von Wänden umschlossen ist. Die Bodenfläche einer Loggia gehört anders als offene Balkone und Terrassen zur Nutzfläche.

### Maisonette

Eine Maisonette ist eine zweigeschossige Wohnung innerhalb eines mehrstöckigen Gebäudes. Meist in der Form einer Dachgeschosswohnung.

### Mezzanin

Bezeichnung für Halb,- oder Zwischenstock eines mehrstöckigen Altbaugebäudes.

### Mietzins

Bezeichnung für den Preis, der für die Überlassung des Mietgegenstandes zu bezahlen ist.

Der Mietzins setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Nettomietzins
- Anteilige Betriebskosten und öffentliche Abgaben (Müllabfuhr, Wasser)
- Anteilige Aufwendungen für Geschäftseinrichtungen (Lift, Heizung)
- Anteiliges Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstand
- Umsatzsteuer von 10% vom Mietzins
- Umsatzsteuer von 20% vom Mietzins (z.B. bei Gewerbeobjekten oder Garagen)

### Mietzinsminderung

Als Mieter einer Immobilie gibt es Fälle, in denen man das Recht auf eine Mietzinsminderung hat.

### Mietvertrag

Mündliche oder schriftliche Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter. Bestandteil des Mietvertrages bildet der Mietgegenstand (z.B. Wohnung) und der monatliche Mietzins. Durch diesen formalen Akt sind Vermieter und Mieter an den Vertrag gebunden und ein grundloser Rücktritt ist nicht mehr zulässig. Mietverträge können unbefristet oder befristet abgeschlossen werden. Für die Dauer der Befristung sind die jeweiligen Parteien an den Vertrag gebunden. Bei befristeten Mietverträgen empfiehlt es sich daher, einen Passus der vorzeitigen Auflösung bzw. Ausstiegsklausel in den Mietvertrag aufzunehmen.

### Miteigentum

Kennzeichen des Miteigentums ist, dass jedem Miteigentümer ein quantifizierbarer Anteil an einer Sache zusteht. Es besteht sozusagen ein ideeller Eigentumsanteil, der nach Bruchteilen, nicht jedoch nach flächenmäßig oder räumlich bestimmten Anteilen der Liegenschaften aufgeteilt wird. Die am häufigsten auftretende Form des Miteigentums ist das sogenannte Wohnungseigentum. Über den jeweiligen ideellen Anteil kann jeder Miteigentümer frei verfügen.

### Nebenkosten

Zu den Nebenkosten bei Grunderwerben zählen die Grunderwerbssteuer (3,5% vom Kaufpreis) und die Grundbucheintragungsgebühr (1,1% vom Kaufpreis) als staatliche Gebühren. Zusätzlich sind die Vertragserrichtungskosten zu berücksichtigen, welche aufgrund der Tarife des jeweiligen Urkundenerrichters variieren. Bei einem Liegenschaftsgeschäft unter Hinzuziehung eines Immobilienmaklers fallen 3% zuzügl. 20% USt an Vermittlungsprovision an.

### Notar

Ein Notar ist ein Träger eines öffentlichen Amtes, dem staatliche Autorität übertragen ist, um öffentliche Urkunden zu errichten. Er ist in seiner Funktion im Gegensatz zum Rechtsanwalt parteilos und überparteiisch.

Bei Immobilienkäufen ist der Notar für die Beglaubigung der Unterschriften auf dem Kaufvertrag notwendig. Die Kosten beim Notar richten sich nach dem Kaufpreis der Immobilie, der Anzahl der zu beglaubigenden Unterschriften sowie der Anzahl der Beglaubigungen.

### Nutzfläche

(gem. § 17 Abs. 2 MRG): Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Veränderungen der Nutzfläche aufgrund baulicher Maßnahmen des Mieters oder sonstigen Nutzers im Inneren der Wohnung oder des sonstigen Mietgegenstandes einschließlich der Verglasung von Balkonen bleiben bis zur Beendigung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses unberücksichtigt.

### Nutzwertgutachten

Das Nutzwertgutachten gibt Auskunft darüber, wie hoch der Anteil des Eigentums an der gesamten Liegenschaft ist. Damit verbunden werden auch die Kosten für gemeinsam zu zahlende Aufwendungen berechnet. Die Anteile werden auf Basis eines solchen Nutzwertgutachtens im Grundbuch eingetragen.

#### Öffentliches Gut

Sache, die sich im Eigentum einer Gebietskörperschaft (Bund, Land, Gemeinde) befindet und zur allgemeinen Benützung offensteht (Straße usw.). Das "öffentliche Gut" ist im Grundbuch als solches gekennzeichnet.

#### Öffentliches Recht

Das öffentliche Recht regelt jene Rechtsbeziehungen, bei denen in irgendeiner Form hoheitliche Macht ausgeübt wird (z.B. Steuerrecht, Gewerberecht, Baurecht) sowie die Tätigkeit der mit Hoheitsgewalt ausgestatteten Rechtsträger wie Bund oder Länder.

#### Option

Befristetes Offert (Angebot), mit welchem sich der Offertleger verpflichtet, künftig einen bestimmten Vertrag zu schließen. Beispielsweise kann der Liegenschaftseigentümer einem Kaufinteressenten das Recht einräumen, die Liegenschaft zu den in der Option genannten Bedingungen zu einem späteren Zeitpunkt zu kaufen; der Interessent ist aus der Option berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Liegenschaft zu kaufen.

#### Parzellierung

Darunter ist die Grundstücksteilung oder Aufteilung eines bestehenden Grundstückes in zwei oder mehrere Teile zu verstehen. Jede Veränderung des Gutsbestandes (Zu- und Abschreibung, Vergrößerung oder Verkleinerung) ist dem Grundbuch anzumelden. Aufgrund unterschiedlicher Rechtsfolgen ist auch immer ein Veränderungsnachweis zu dokumentieren.

#### Prekarium

Das Prekarium, auch Bittleihe genannt, stellt eine unentgeltliche Gebrauchsüberlassung an einer Sache dar und kann jederzeit widerrufen werden. Daher lässt sich kein Rechtsanspruch an der überlassenen Sache ableiten.

#### Provision

Eine Provision ist das Entgelt für eine Vermittlungstätigkeit und stellt das Erfolgshonorar des Immobilienmaklers dar. Die Provision wird bei Willenseinigung (Vertragsunterfertigung oder Anbotsannahme) fällig und wird mit 3% des Kaufpreises zuzügl. USt in Rechnung gestellt.

#### Pönale

Eine vertraglich festzulegende Konventionalstrafe für den zeitlichen Verzug oder die Schlechterfüllung von Arbeiten eines Auftragnehmers (z.B. einer Baufirma) durch dessen eigenes Verschulden. Die Pönale ist an den Auftraggeber zu erstatten.

#### Punktation

Unter Punktation wird ein Konzept über die wesentlichen Inhalte eines Vertrages verstanden. Die Punktation ist umgangssprachlich auch als Vorvertrag bekannt. Der Vertrag kommt zustanden, wenn zwischen den Vertragsparteien (Verkäufer und Käufer) eine Willenseinigung besteht und der Vertrag unterzeichnet wurde.

### Rangprinzip – Prioritätsprinzip

Das Rangprinzip oder Prioritätsprinzip besagt, dass sich der Rang einer Grundbuchseintragung nach jenem Zeitpunkt richtet, in dem die Eingabe beim Grundbuchgericht eingelangt ist. Es gilt der alte Grundsatz „Früher an Zeit, stärker an Recht“ (prior tempore, potior iure). Zur Wahrung des Rangprinzipes versieht das Grundbuchgericht Grundbuchseingaben mit einem Einlaufstempel, der Datum und Uhrzeit enthält.

### Rechtskraft

Darunter versteht man bestimmte Rechtswirkungen, die von einem gerichtlichen Urteil, Beschluss oder Bescheid ausgehen. Rechtskraft tritt ein, wenn keine weiteren Rechtsmittel mehr zulässig sind oder die Rechtsmittelfrist verstrichen ist.

### Reallast

Die Reallast ist ein dingliches Recht an einem Grundstück und verpflichtet den Grundstückseigentümer zu wiederkehrenden Leistungen in Form von Natural-, - Geld- oder Arbeitsleistungen. Die Reallast wird im Lastenblatt des Grundbuches einverleibt und sollte vertraglich möglichst umfangreich abgesteckt werden.

### Richtwertmietzins

Für eine Wohnung kann im Vollenwendungsbereich des MRG maximal der sogenannte Richtwertmietzins als Hauptmietzins verlangt werden. Das Verfahren zur Berechnung des Richtwertmietzins ist relativ kompliziert. Ausgehend von einem Richtwert, welcher für jedes Bundesland vom Bundesministerium für Justiz durch Verordnung kundzumachen ist, wird je nach Wohnungsgröße, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der konkreten Wohnung durch Zuschläge und Abschläge der Richtwertmietzins für diese Wohnung berechnet.

So gibt es z.B. Abschläge für Stockwerkslage ohne Lift, nicht vorhandenes Kellerabteil, überdurchschnittlichen Lärm, schlechte Belichtung, andererseits z.B. Zuschläge für Grünlage, ruhige Lage, vorhandener Balkon oder Terrasse, Gegensprechanlage, Waschmaschinenanschluss, Telekabelanschluss, Fahrradabstellraum.

### Rückkaufsrecht

Das Rückverkaufsrecht ist das nicht vererbliche und unübertragbare Recht des Käufers, den Rückkauf der verkauften Sache zu einem bestimmten Preis zu verlangen. Es kann nur für Liegenschaften eingeräumt werden.



### Servitut

Servituten oder auch Dienstbarkeiten genannt sind dingliche Nutzungsrechte an fremden Sachen. Im Gegensatz zu Reallasten ist der Eigentümer verpflichtet, etwas zu dulden oder zu unterlassen. Die am häufigsten dargestellten Dienstbarkeiten sind Rechte einen Weg zu benutzen oder das Fruchtgenussrecht.

### Solidarhaftung

Bei der Solidarhaftung haften mehrere Personen zur ungeteilten Hand für die Erfüllung der Forderungen eines Gläubigers. Der Gläubiger kann die Befriedigung an der Schuld von jedem der Solidarhafter – ungeachtet der Beteiligungsverhältnisse – verlangen. Eine Solidarhaftung kann entweder per Vertrag oder per Gesetz zustande kommen.

### Sockelsanierung

Sockelsanierung ist ein anderer Ausdruck für eine etappenweise Sanierung von Wohnhäusern. Dieser Ausdruck ist vor allem in Wien gebräuchlich. Bei der Sockelsanierung werden zuerst die allgemeinen Teile des Hauses mitsamt den Versorgungs- und Entsorgungsleitungen instandgesetzt und damit die Voraussetzungen für eine allmähliche Standardverbesserung der Wohnungen geschaffen.

### Souterrain

Souterrain ist eine andere Bezeichnung für das Untergeschoss oder das Kellergeschoss eines Gebäudes, da dieses Geschoss (mit seinem Fußboden) unterhalb der Erdoberfläche liegt. Oft liegt das Souterrain nur halb unter der Erdoberfläche, das folgende Geschoss, das Hochparterre ein halbes Geschoss über ihr. Von einem Souterrain wird allgemein nur dann gesprochen, wenn die entsprechenden Räume zum Wohnen, bzw. dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen und entsprechend ausgelegt sind. Heute ist der Begriff im Wesentlichen nur mehr in Wien üblich.

### Superädifikat

Ein Superädifikat bezeichnet ein Bauwerk, welches auf fremden Grund errichtet wird und aufgrund der Bauweise nicht auf längere Sicht bestimmt ist (z.B. Markt- oder Gartenhäuschen). Diese fehlende Belassungsabsicht ist der wesentliche Unterschied zum Baurecht. Auch wird für das Superädifikat kein eigener Grundbuchkörper eröffnet. Dieser Umstand erschwert die Erkennung eines Superädifikates, wenn man vom Eigentümer nicht darauf hingewiesen wird.

### Teilungsplan

Teilungspläne von Grundstücken werden vom Geometer erstellt und vom Vermessungsamt mittels Bescheid bewilligt. Der Bescheid ergeht dann zurück an den Antragssteller, der 18 Monate nach Bewilligung Zeit hat, den Plan durchzuführen.

### Time-Sharing

Time-Sharing ist der Überbegriff für Vermarktungsformen und Verwertungsformen für Ferienwohnungen, Ferienanlagen und Hotels. Gegenstand des Vertrages ist das ausschließliche Nutzungsrecht an einem bestimmten Objekt für einen bestimmten, wiederkehrenden Zeitraum. Das Teilzeitnutzungsgesetz sieht für bestimmte Formen des Time-Sharing Schutzbestimmungen für Verbraucher vor. Die rechtlichen Erscheinungsformen von Time-Sharing sind vielfältig (Aktien, Miete, Treuhandregelung, Verein, Fruchtgenuss, ...).

Unbedenklichkeitsbescheinigung (UB)

Bescheinigung des Finanzamtes über die Entrichtung von Steuern ( Grunderwerbsteuer, Erbschaftsteuer, Schenkungsteuer; Einkommen- und Vermögensteuer bei Veräußerung einer inländischen Liegenschaft durch einen Ausländer)..

### Vadium

Unter Vadium ist die Sicherstellung bei einer (Zwangs)versteigerung zu verstehen, falls der Bieter während der Zuschlagsfrist von seinem Angebot zurücktritt oder der Bieter nach Ablauf der Angebotsfrist behebbare Mängel trotz Aufforderung des Auftraggebers schuldhaft nicht behebt.

Für das Vadium muss eine Betragshöhe festgelegt werden, darf aber im Normalfall 10% des festgelegten Schätzwertes nicht überschreiten.

### Veräußerungs- und Belastungsverbot

Ein Veräußerungs- oder Belastungsverbot hinsichtlich einer Liegenschaft kann durch Vertrag oder letztwillige Verfügung begründet werden und hat den Zweck, eine Veräußerung oder Belastung der Liegenschaft ohne Zustimmung des Begünstigten unmöglich zu machen. Es verpflichtet nur den ersten Eigentümer, nicht aber dessen Rechtsnachfolger. Für den Begünstigten begründet es ein höchstpersönliches und nichtverwertbares Recht. Im Grundbuch einverleibt kann es nur dann werden, wenn es zwischen nahen Angehörigen abgeschlossen wurde, also z.B. zwischen Eltern und Kindern oder zwischen Ehegatten.

### Verkehrswert

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

### Vorkaufsrecht

Sollte ein Grundstück mit einem Vorkaufsrecht belastet sein, so hat der Eigentümer dem Vorkaufsberechtigten das Grundstück zuerst anzubieten, wenn er einen Verkauf an einen Dritten beabsichtigt. Der Vorkaufsberechtigte hat dann 30 Tage Zeit, vom Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen. Bei Tausch, Versteigerung oder Enteignung kann das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden.

Allerdings bleibt das Vorkaufsrecht des Vorkaufsberechtigten auf Lebensdauer aufrecht und bindet daher auch die Rechtsnachfolger.

### Vorvertrag

Es handelt sich um einen schuldrechtlichen Vertrag, durch den die Vertragsparteien verpflichtet werden, einen weiteren schuldrechtlichen Vertrag, den sogenannten Hauptvertrag, abzuschließen. Im Vorvertrag werden die wesentlichen Punkte des Hauptvertrages festgehalten. Nach österreichischem Recht kann, wenn der Hauptvertrag nicht zustande kommt, binnen einer Jahresfrist eine Klage auf Einhaltung eingereicht werden. Der Abschluss eines Hauptvertrages kann nur dann nicht erzwungen werden, wenn sich wesentliche Umstände ändern oder die Geschäftsgrundlage wegfällt.

#### Wertsicherungsklausel

Die Wertsicherungsklausel ist eine vertragliche Vereinbarung, um einer Geldentwertung (Inflation) von Geldsummenschulden vorzubeugen. Damit soll eine gewisse Wertbeständigkeit erzeugt werden. Der Gläubiger soll immer den Betrag erhalten, der wertmäßig der vereinbarten Geldsumme im Augenblick des Vertragsabschlusses entspricht (Kaufkraftausgleich).

#### Wiederkaufsrecht

Es ist das Recht des Verkäufers unter bestimmten Voraussetzungen und zum bestimmten Preis das jeweilige Gut wieder zurückzukaufen. Ein Wiederkaufsrecht kann im Grundbuch eingetragen werden und kann nur an unbeweglichen Sachen (Liegenschaften) vereinbart werden.

#### Wohnrecht & Gebrauchsrecht

Das Wohnrecht ist eine persönliche Dienstbarkeit und erlaubt dem Berechtigten in der Wohnung eines anderen zu wohnen. Es kann als Gebrauchsrecht oder als Fruchtgenussrecht ausgestaltet werden. Wenn sich das Wohnrecht auf alle bewohnbaren Teile des Hauses bezieht und der Wohnungsberechtigte das Gebäude ohne Einschränkung nutzen (also etwa auch vermieten) darf, liegt ein Fruchtgenussrecht vor.

#### Wohnungseigentum

Besondere Form des Miteigentums an einer Liegenschaft, im Wohnungseigentumsgesetz geregelt.

Mit dem Miteigentumsanteil (Mindestanteil) ist das Recht verbunden, eine bestimmte Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit (Büro, Geschäftslokal) ausschließlich zu nutzen und darüber allein zu verfügen. Mit den Räumlichkeiten kann auch Zubehör (Abstellplatz, Hausgarten) verbunden sein.

Die Nutzung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und des Hauses steht allen Wohnungseigentümern gemeinsam zu, Sondernutzungen durch einzelne Wohnungseigentümer bedürfen der Zustimmung der übrigen Miteigentümer.

Zur Begründung des Wohnungseigentums muss eine Nutzwertfestsetzung (früher: Parifizierung) vorliegen. Die Nutzwerte werden nach der Nutzfläche der Wohnungseigentumsobjekte mit Zu- oder Abschlägen für werterhöhende oder wertmindernde Umstände (Ausstattung, Zubehör, Stockwerkslage etc.) ermittelt. Die Mindestanteile müssen dem Verhältnis der Nutzwerte entsprechen. Der Mindestanteil ist die "kleinste Einheit", an der kein weiteres Teileigentum begründet werden kann. Die einzige Ausnahme ist das gemeinsame Wohnungseigentum von Ehegatten je an der Hälfte des Mindestanteils.

Wohnungseigentum wird durch den Abschluss von Wohnungseigentums- und Kaufverträgen und durch Einverleibung im Grundbuch erworben.

#### Zahlungsbefehl

Im Mahnverfahren ergehende Aufforderung an den Schuldner zu zahlen oder Widerspruch zu erheben.

#### Zeitrente

Eine im Gegensatz zur Leibrente vertraglich für bestimmte Zeit vereinbarte Rente. Bei Verbücherung als Reallast ist der jeweilige Grundstückseigentümer zur Rentenzahlung an den Berechtigten verpflichtet.

#### Zession

Unter Zession, welche vom lateinischen cessio abgeleitet wurde, versteht man die Abtretung bzw. Übertragung einer Forderung vom Zedent (übertragender Gläubiger) auf den Zessionar (empfangender Gläubiger). Für diesen Abtretungsvorgang benötigt es einen Vertrag zwischen Zedent und Zessionar.

#### Zwangsversteigerung von Immobilien in Österreich

Zu Zwangsversteigerungen von Immobilien kommt es, wenn der bisherige Besitzer Schulden hat, für die er anhaltend nicht aufkommen kann. Das über die Versteigerung eingenommene Kapital wird zur Schuldentilgung bei Gläubigern eingesetzt.

Während bei einem „normalen“ Immobilienkauf der Verkäufer einen bestimmten Preis verlangen kann und Angebot und Nachfrage diesen regeln, hat der verschuldete Besitzer keinen Einfluss auf die Preisgestaltung bei der Versteigerung.