

# Das illustrierte IMMOBILIEN-ABC 2017

Das folgende illustrierte IMMOBILIEN-ABC 2017 der **Immobilien-Redaktion.at** ist eine Aktualisierung und wesentliche Erweiterung von einigen im Internet kursierenden Immobilien-ABCs (...teilweise noch mit Schilling-Preisen!).

Es ist eine freie Auswahl von Begriffen, die beim Kauf, der Beurteilung und Renovierung von Wohnungen und Häusern immer wieder vorkommen - mit starkem Bezug auf Österreich und speziell Wien, als größtem Immobilien-Umschlagplatz.

Für interessierte Amateure und auch für Immobilien-Profis.

zusammengestellt und illustriert von  
Mag.Ing. Johannes Kirchner  
Der IMMO-FLÜSTERER.at

## \*A\*

### A-Blatt (Teil des Grundbuchs)

Jede Grundbucheinlage (=Grundbuchauszug) besteht aus drei sogenannten „Blättern“, dem A-, dem B- und dem C-Blatt. De facto sind das aber nur 3 Textblöcke/Absätze auf einem Computerausdruck, die jeweils durch eine Sternchenzeile z.B. \*\*\*\*A1\*\*\*\* getrennt sind. Das „A-Blatt“ wird auch -> Gutsbestandsblatt genannt und besteht aus zwei Teilen:

Das A-1-Blatt zeigt die Grundstücksnummern, die Benützungsort (z. B. Baufläche, landwirtschaftliche Nutzfläche), die Fläche (Größe in m<sup>2</sup>) und die Liegenschaftsadresse.

Das A-2-Blatt zeigt die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen Rechte (z. B. das Recht des Zugangs zur Liegenschaft über ein Nachbargrundstück) oder öffentlich-rechtliche Beschränkungen.



### Abnahme

Die Abnahme (Wohnungs-/Haus-Abnahme) ist die Entgegennahme des vom Auftragnehmer (Bauunternehmer) im Wesentlichen fertiggestellten Bauwerkes (z. B. Einfamilienhaus) durch den Auftraggeber (Bauherrn) und dessen Billigung als vertragsgerechte Leistung. Die Abnahme erfolgt meist mit Hilfe eines Abnahme-Protokolls. Darin werden dann allfällige Mängel eingetragen, sodass die Abnahme unter Vorbehalt dieser Mängel erfolgen kann.



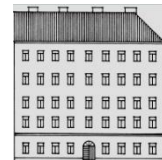
### Abrechnung (Betriebskosten-Abrechnung)

Mietrechtliche Abrechnungspflichten gegenüber dem Mieter (Bestandnehmer), Eigentümer bzw. anderen Nutzungsberechtigten regeln das Mietrechtsgesetz (MRG), Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG), Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und das Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG). Siehe -> Betriebskosten.



### Altbau (Altbauwohnung)

Eine Altbauwohnung ist eine Wohnung, die in einem Altbau (-> Zinshaus) liegt. Ein Altbau (lt. MRG) ist ein Gebäude das VOR dem Kriegsende - im Mai 1945 - bereits bestand, oder erst danach durch Umbau, Aufbau, Einbau oder Zubau neu geschaffen worden ist (sofern die Baubewilligung dafür aber VOR dem Kriegsende, 8. Mai 1945, erteilt wurde). In Wien erkennt man typische Gründerzeit-Altbauwohnungen am alten (Fischgrät-) Parkettboden, einer Raumhöhe um 3,50 Meter, Doppelflügeltüren und Holzkastfenstern (separate Innen- und Außenfenster).



### Angemessener Mietzins

Ist eine Mietobergrenze gemäß § 16 MRG (Mietrechtsgesetz) für Hauptmietverträge im Vollenwendungsbereich des MRG. Eine „angemessene“ Mietzinsbildung gilt hauptsächlich für folgende Mietobjekte: Geschäftsräume, Neubauten nach 1945, denkmalgeschützte Gebäude, „große“ Wohnungen der Kategorie A oder B - über 130 m<sup>2</sup> etc. Für die Ermittlung der „angemessenen Miete“ werden die ortsüblichen Mietzinse vergleichbarer Wohnungen herangezogen.

Die Letztentscheidung über die Miethöhe hat in Wien die „Schlichtungsstelle“ (MA 50) und die „Abteilung Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser“ (MA 25) Siehe auch: [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at) / bei Mietrechtsgesetz



### Anlagewohnung (auch Anlegerwohnung oder -> Vorsorgewohnung)

Aus rechtlicher Sicht ist der Kauf einer Vorsorgewohnung der Kauf einer Eigentumswohnung. Der Unterschied liegt im Zweck der Nutzung: Eine Vorsorgewohnung wird mit der (steuerlich relevanten) Absicht gekauft, diese zu vermieten. Dadurch erhält der Käufer beispielsweise die 20 % Umsatzsteuer, die beim Kauf jeder Eigentumswohnung anfallen, zurückerstattet, wodurch sich der Brutto-Kaufpreis entsprechend reduziert. Der Kauf einer Vorsorgewohnung bringt zudem weitere Steuervorteile, etwa dass man die Küche als „Sonderausstattung“ abschreiben kann. Diese steuerlichen Vorteile sind jedoch an Fristen gekoppelt. Die wichtigste ist, dass ein steuerlicher Totalüberschuss innerhalb von 22 Jahren erzielt werden muss (ansonsten erkennt das Finanzamt steuerschädliche Liebhaberei). Bei einem Verkauf innerhalb von 20 Jahren muss die erhaltene Vorsteuer anteilig (5 % je Jahr des vorzeitigen Verkaufs) zurückgezahlt werden.



### Annuität

Regelmäßige gleichbleibende Rückzahlungsrate zur Abzahlung eines Darlehens. Die Annuität setzt sich aus einer Kapital- und Zinsenquote zusammen. Während des Tilgungszeitraumes sinkt intern die Zinsenquote und steigt intern die Kapitalquote. Die Annuität bleibt aber nach außen durchgehend gleich hoch.



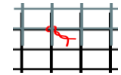
## Anwartschaftsvertrag

Mit diesem Vertrag wird das Recht auf den Erwerb einer bestimmten Wohnung vom Bauträger eingeräumt (z. B. Überlassung in Miete oder Nutzung, Übertragung ins Eigentum). Die Zusage der „Einräumung von Wohnungseigentum“ kann in einem Kaufvertrag oder einem Anwartschaftsvertrag erklärt werden. Bei Neubauten kommen häufig Anwartschaftsverträge vor.



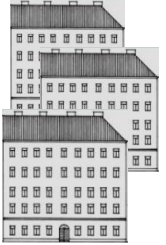
## Armierung

Stahl-Einlagen zur Verstärkung eines Baustoffes, z. B. in Beton; auch Bewehrungsseisen/-gitter genannt.



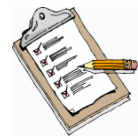
## Assanierungsgebiet

Ein Assanierungsgebiet ist ein Teil eines Gemeindegebietes, der historische städtebauliche Missstände aufweist (z. B. wenn zumindest die  Hälfte der Wohnungen Substandardwohnungen sind, eine  zu dichte Verbauung vorliegt etc.). Die Wiener Landesregierung erklärte Teile von Bezirken aufgrund des Stadterneuerungsgesetzes (1974) zum Assanierungsgebiet. Wer ein Grundstück in einem Assanierungsgebiet veräußern will, muss es zuerst der Gemeinde anbieten. Wenn die Gemeinde es nicht erwerben will, darf man es zwar jemandem anderen verkaufen, braucht dafür aber eine behördliche Bewilligung (behördliche "Preisglocke"). Durch diese Preisregulierung wollte Wien Grundstücksspekulationen in diesen Gebieten verhindern. Von der historischen Grund-Idee, desolate Viertel einfach zu planieren und neu aufzubauen, kam man aber wieder bald ab und entwickelte stattdessen die schonenderen Modelle der -> Sockel- und -> Blocksanierungen. Die Tatsache, dass sich ein Grundstück in einem Assanierungsgebiet befindet, wird im Grundbuch angemerkt.



## Aufmaß

Leistungsnachweis. Damit werden tatsächlich erbrachte Bauleistungen (Angaben in Stück, m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>, Arbeitsstunden, Regie-Stunden etc.) nach der Fertigstellung erfasst und der Endabrechnung beigelegt.



## Aufsandungserklärung

Österreichische Bezeichnung für die Ausdrückliche Erklärung des Eigentümers einer Liegenschaft, dass er der Eintragung (-> Einverleibung, Verbücherung) eines Rechtes zu Gunsten eines Dritten im Grundbuch zustimmt. Der Kauf einer Liegenschaft kann nur im Grundbuch eingetragen werden, wenn der Kaufvertrag oder eine separate Urkunde eine -> Aufsandungserklärung zugunsten des Käufers enthält.



## Aufschließung

Umfasst die technische Herstellung der Strom- und Gasversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen für ein Grundstück, sowie die Herstellung von Verkehrsflächen und Zufahrten. Damit werden umgangssprachlich auch die -> Aufschließungskosten gemeint.



## Aufschließungskosten

Gebräuchlicher Sammelbegriff für Aufwendungen, die zu entrichten sind, damit ein unbebautes, (neu) parzelliertes Grundstück als „aufgeschlossen“ gilt. In den Bauordnungen einzelner Bundesländer - wie etwa in Niederösterreich - sind mit Aufschließungskosten Abgaben an die Gemeinde gemeint, die zweckgebunden zur Straßenerrichtung zum Bauplatz vorgeschrieben werden. Fälschlicherweise werden unter Aufschließungskosten manchmal auch die Anschlussgebühren für Wasser und Kanal sowie die zugehörigen Baukosten für die Herstellung der Leitungen ab der Grundstücksgrenze verstanden. Nicht zuletzt wegen der unterschiedlichen Bedeutung des Begriffes „Aufschließungskosten“ in den einzelnen Bauvorschriften der Bundesländer ist eine klare Zuordnung von einzelnen Gebühren und Kostenvorschreibungen nicht immer leicht möglich.

## Ausblühungen

Kristallbildung am Mauerwerk und Verputz. Diese werden meist durch Feuchtigkeit im Mauerwerk verursacht.



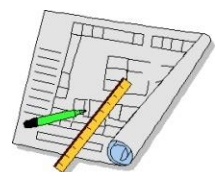
## Ausgleichsmasse

Mörtel- oder Spachtelmasse zum Ausgleich von Fußboden-Unebenheiten. Praktisch sind selbstverlaufende Ausgleichsmassen, die nach grober Verteilung selbstständig zu ebenen Flächen verlaufen.



## Auswechslungsplan

Wird von einem baubehördlich genehmigten -> Einreichplan abgewichen (eine Planänderung/Umplanung vorgenommen) muss man eine neuerliche Baubewilligung beantragen. Änderungen werden in einem Auswechslungsplan dargestellt.



## \*B\*

## Bankaval - Bankbürgschaft - Bankgarantie

Das Bankaval umfasst als Sammelbegriff sowohl Bürgschaften (Bankbürgschaft) und Garantien (Bankgarantie) als auch Wechselbürgschaften, die eine Bank im Auftrag eines ihrer Kunden gegenüber einem Dritten übernimmt. In allen Fällen steht die Bank für Verbindlichkeiten ihres Kunden (freilich zu unterschiedlichen Konditionen) ein.



## Bassena

Wasserentnahmestelle (Wandbrunnen, Wand-Waschbecken im Stiegenhaus) für mehrere Wohnparteien in alten -> Zinshäusern (nur Kaltwasser-Entnahme möglich).



## Bauftrag

Die Baubehörde erlässt einen (Straf-)Bescheid. Darin wird dem Eigentümer einer bebauten Liegenschaft die Wiederherstellung des Zustandes aufgetragen, der der ursprünglich vorgeschriebenen Benutzungsbewilligung entspricht. Dies kann auch ein Abriss-Bescheid für einen illegalen Auf- oder Zubau sein.



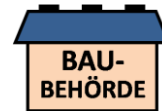
## Bauführer - Bauausführung

Der Bauführer haftet für die ordnungsgemäße technische Ausführung und die Einhaltung der Sicherheits- und Lärmbestimmungen beim Bau. Zuständig dafür ist ein gesetzlich befugter Ausführender – z.B. ein Baumeister, Architekt oder Ziviltechniker. Der Bauführer hat gegenüber der Behörde bautechnische und arbeitsrechtliche Pflichten. Ein allfälliger Bauführer-Wechsel ist der Behörde bekannt zu geben. Die Bauherrschaft zeigt der Baubehörde den Baubeginn und in weiterer Folge auch die Fertigstellung des Rohbaus bzw. die Gesamtfertigstellung an. Diese beiden Anzeigen werden vom Bauführer mitgestempelt und unterzeichnet.



## Baubehörde

Baubehörde in erster Instanz ist in Gemeinden jeweils der Bürgermeister, in größeren Städten der Magistrat. In Wien die Magistratsabteilung 37 -> MA 37.



## Baubewilligung

Eine Baubewilligung ist ein Bescheid der Baubehörde (Wien -> MA37), mit dem Neu-/Zu-/Umbauten sowie Abbrüche oder sonstige bewilligungspflichtige Bauführungen genehmigt werden. Die Gültigkeitsdauer der Baubewilligung (Bauanzeige) beträgt in Wien vier Jahre, in manchen Fällen zwei Jahre. Innerhalb dieser Zeitspanne muss mit dem Umbau begonnen werden. Siehe auch: [www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei](http://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei)



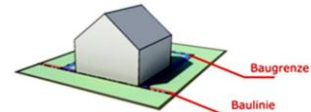
## Baugenehmigung

Erklärung der Baubehörde (Bürgermeister oder Magistrat), dass einem Bauvorhaben nach den zur Zeit der Erteilung geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften keine Hindernisse entgegenstehen.



## Baugrenze

Die Baugrenze ist die im Bebauungsplan eingezeichnete Linie, welche von Gebäuden oder deren Teilen nicht überbaut werden darf. Siehe auch: -> Fluchtlinie.



## Bauherrenmodell

Das Bauherrenmodell ist ein Geschäftsmodell bei dem sich mehrere Investoren zusammenschließen mit dem Ziel eine konkrete Immobilie gemeinsam zu erwerben, umfassend zu sanieren und langfristig zu vermieten. Seit 1985 wurden auf diesem Weg in ganz Österreich über 3 Milliarden Euro hauptsächlich in sanierungsbedürftige Wohnbauten im urbanen Bereich investiert. Gemeinsam kaufen die „Bauherren“ ein verfallenes Haus, suchen um Sanierungsförderungen an, erweitern das Objekt um mehrere Geschoße, und vermieten die Wohnungen günstig. Sämtliche Kosten können auf 15 Jahre abgeschrieben werden. Jedes Jahr „erwirtschaftet“ das Modell einen gehörigen steuerlichen Verlust aus „Vermietung und Verpachtung“, welchen die Bauherren von ihrer Bemessungsgrundlage für die Einkommensteuer absetzen können.



## Bauklasse

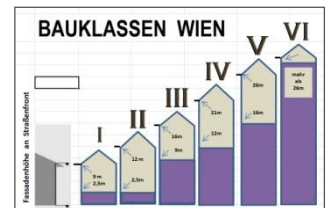
Die Bauklasse regelt wie hoch ein Gebäude maximal gebaut werden darf. Die Bauklasse ist im -> Bebauungsplan der Gemeinde zu finden. Nach der Wiener -> Bauordnung ist die Gebäudehöhe für Wohngebiete und gemischte Baugebiete geregelt wie folgt:

|   |  |
|---|--|
| Bauklasse I...mindestens 2,5m, höchstens 9m   | Bauklasse IV...mindestens 12m, max. 21m  |
| Bauklasse II...mindestens 2,5m, höchstens 12m | Bauklasse V.....mindestens 16m, max. 26m |
| Bauklasse III...mindestens 9m, höchstens 16m  | Bauklasse VI....mindestens 26m.          |

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Gebäude, die, von der Verkehrsfläche aus gesehen, zur Gänze

hinter anderen Gebäuden errichtet werden, die Mindesthöhe der bauklassenmäßigen Gebäudehöhe nicht einhalten müssen.

Siehe auch: [www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/planzeigen/zeichen-bebplan.html](http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/planzeigen/zeichen-bebplan.html)

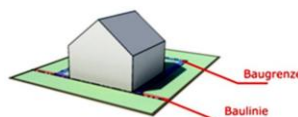


## Baulinie

Siehe: -> Fluchtlinien

## Baufluchtlinie

Siehe: -> Fluchtlinien



## Bauordnung:

Landesgesetz mit detaillierten Vorschriften über die jeweiligen baurechtlichen Vorschriften; enthält allgemeine Bebauungsregeln, baupolizeiliche Normen (Überwachung des Bauzustandes) und sonstige bautechnische Normen (z.B. Feuer-, Schall- und Wärmeschutz). Die Einhaltung der Bauordnung wird von der zuständigen Baubehörde in jedem Bundesland kontrolliert. -> MA 37 in Wien.



## Baurecht

Der Begriff Baurecht hat zwei Bedeutungen:

- 1) Baurecht im öffentlich-rechtlichen Sinn: Gesamtheit aller gesetzlichen Vorschriften, die regeln, wo und wie etwas gebaut werden darf (Raumordnungsgesetze, Bauordnungen, Nebengesetze und Verordnungen).
- 2) Das Baurecht im zivilrechtlichen Sinn ist das von einem Grundeigentümer auf 10 bis 100 Jahre eingeräumte und entgeltliche Recht, auf oder unter dem Grundstück ein Bauwerk zu errichten. Es entsteht durch Eintragung im Grundbuch („Baurechts-Einlage“) und ist übertragbar (z. B. durch Verkauf, Schenkung oder im Erbweg).



## Bauträger

Bauträger errichten Wohnimmobilien und Gewerbeimmobilien, um sie danach zu verkaufen. Nach dem Kauf und der Entwicklung eines Grundstücks werden alle Bauleistungen von der Planung über Baubewilligung bis zur Bauausführung in Auftrag gegeben. Der Gewinn des Bauträgers ergibt sich aus der Differenz der von ihm aufgewendeten Kosten und der erzielten Verkaufspreise.



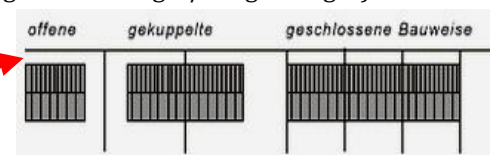
## Bauweisen

Die Bebauungsbestimmungen weisen die Nutzbarkeit der einzelnen Bauplätze aus (->Bebauungsplan Wien).

- a...offene Bauweise: Gebäude werden freistehend mit Mindestabständen zu den Nachbarn errichtet
- b...gekuppelte Bauweise: Gebäude auf benachbarten Bauplätzen werden an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert und an allen anderen Seiten freistehend errichtet.
- c...geschlossene Bauweise: Gebäude müssen an den Baulinien von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zur anderen durchgehend errichtet werden (z.B. im städtischen Bereich – Haus an Haus - entlang des Gehsteiges/Bürgersteiges).

## Bauwich

Der Abstand von der Grundstücksgrenze bis zur Baufluchtlinie (Gebäude).



## B-Blatt (Teil des Grundbuchs)

Das B-Blatt ist neben dem -> A-Blatt und -> C-Blatt ein Teil-Abschnitt eines Grundbuch-Auszuges und wird auch „Eigentumsblatt“ genannt. Im \*\*\*\*\*B-Blatt\*\*\*\*\* sind alle Eigentümer einer Liegenschaft mit der Höhe ihres jeweiligen Eigentumsanteils (ausgedrückt in Bruchzahlen) eingetragen. Außerdem ist zu entnehmen, wann und auf Grund welcher Urkunde das Eigentumsrecht erworben wurde. Allfällige -> Rangordnungen und eventuelle -> Veräußerungsverbote werden im B-Blatt zur zusätzlichen Orientierung angemerkt.



## Bebauungsplan

Von den Gemeinden aufgrund des Flächenwidmungsplanes erlassener Plan, der die bauliche Ordnung eines Gebiets regelt, wie die Festlegung der -> Fluchtlinien, der Verlauf von Gemeindestraßen -> Baugrenzlinien und der sonstigen Ausnutzbarkeit von Grundflächen.



## Beglaubigung

Die Beglaubigung ist die Bestätigung der Echtheit einer Unterschrift durch das Gericht oder einen Notar. Eine beglaubigte Unterschrift ist z. B. für die Eintragung eines Kaufvertrages im Grundbuch erforderlich. Besondere Vorschriften gelten für im Ausland errichtete Urkunden. Diese müssen in aller Regel von der österreichischen Vertretungsbehörde im Ausland oder der inländischen Vertretungsbehörde des betreffenden Staates zusätzlich beglaubigt werden.



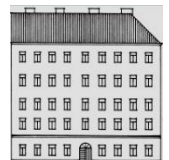
## Belastungs- & Veräußerungsverbot

Ein Belastungs- & Veräußerungsverbot hinsichtlich einer Liegenschaft (§364 c ABGB) hat den Zweck, eine Veräußerung oder Belastung der Liegenschaft ohne Zustimmung eines Begünstigten zu verhindern. Gegen Dritte wirkt es, wenn es innerhalb z.B. einer Familie begründet wird (z.B. zwischen Ehegatten oder zwischen Eltern und Kindern etc.) und ins Grundbuch eingetragen wird. Es verhindert dann jede vertragliche oder exekutive Übertragung oder Belastung der Sache.



## Beletage (französisch: „Schönes Stockwerk“)

Ausdruck für das erste Stockwerk eines mehrgeschoßigen Wohngebäudes. Die Beletage galt seinerzeit als bevorzugte Wohnlage innerhalb eines Hauses (weil es damals noch keine Aufzüge gab).



## Benützungsbewilligung

Die Benützungsbewilligung (Kollaudierung) ist die Feststellung der Planmäßigkeit und Gesetzmäßigkeit (früher Kollaudierung) von bewilligungspflichtigen Bauführungen/Anlagen durch die zuständige Baubehörde. Die Benützungsbewilligung wird mit Bescheid erteilt. Vor dieser Bewilligung darf keine Benützung erfolgen. Wenn die Behörde in der Baubewilligung von der Verpflichtung zur Einholung einer Benützungsbewilligung abgesehen hat, ist ihr lediglich die Vollendung der Bauführung anzuzeigen (-> Bau-Fertigstellungsanzeige).



## Besichtigungsschein

Der Besichtigungsschein oder die Bestätigung über die Namhaftmachung eines Objektes ist ein Formular, auf dem der Kunde gegenüber dem Immobilienmakler bestätigt, dass er ein ihm bekannt gegebenes Objekt (Liegenschaft, Wohnung, etc.) besichtigt hat und sich für den Fall, dass er das Objekt kauft, mietet oder pachtet, zur Bezahlung der Vermittlungs-Provision verpflichtet.





## Bestandvertrag

Gemeinsamer Überbegriff für Miet- bzw. Pachtverträge. Beide Arten des Bestandvertrages 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).

Miete



## Betriebskosten

Die Haus-Betriebskosten müssen neben der Nettomiete gezahlt werden: Sie werden ausführlich geregelt im: Mietrechtsgesetz (MRG), Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG). Zu den Betriebskosten nach WGG/MRG zählen:

Miete

Kosten für Wasser und Abwasser, Wasserdichtheitsprüfung, Kanalräumung, Müllabfuhr, Entrümpelung von herrenlosem Gut, Schädlingsbekämpfung, Rauchfangkehrer, Stiegenhausbeleuchtung, Versicherungen (für Feuer, Haftpflicht und Wasserschaden), ev. auch Versicherungsprämien für Glasbruch und Sturmschaden (bei Mietermehrheit), Hausverwaltungshonorar, Hausreinigung (beim "echten" Hausbesorger auch die Abfertigung bzw. Kommunalsteuer) inkl. Schneeräumung, öffentliche Abgaben, laufende Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen (Lift, Heizung, Spielplatz, Schwimmbad, Sauna, Waschküche, Grünanlagen, Gemeinschaftsräume etc.) wie z. B. Strom, Service, Wartung, Energiekosten, Rasenmähen etc. Bei Mietwohnung zahlt der Mieter diese Betriebskosten nach WGG/MRG.

## Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (kurz: BewK) stellen bei jeder Immobilie einen wesentlichen Faktor bei der Immobilienbewertung und der Suche nach dem aktuellen Marktwert dar. Bei Mietwohnungen zahlt der Vermieter diese Kosten. Zusätzlich zu den ->Betriebskosten nach WGG/MRG (Aufstellung siehe oben) fallen folgende Kosten an: Bewirtschaftungskosten = Kosten der Instandhaltung wie aktuelle Reparaturen am Haus (Dach/Fassade/Lift/Steigleitungen etc.), Reparatur-Rücklage, Abschreibungen Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis.



## Bittleihe

Siehe -> Prekarium



## Blocksanierung

Schrittweise Renovierungs- und Verbesserungsmaßnahmen an ->Altbauten in einem ganzen "Block" (= Häuserblock, Wohngebiet, Grätzel), wobei versucht wird, die historische Bausubstanz an -> Zinshäusern so weit wie möglich zu erhalten.



## Brennwertgerät

Ein Brennwertgerät ist ein Gas-Durchlauferhitzer zur Erzeugung von Warmwasser für Heizung und Bad. Die Abgase werden über den Wohnungskamin abgeführt (max. 2,50m Abstand zum Gerät). Das Brennwertgerät bezieht seine Zuluft über ein Rohr-in-Rohr-System im Kamin von außen und verbraucht somit keine frische Raumluft in der Wohnung. Dabei wird die Zuluft vorgewärmt und es ergibt sich ein höherer Wirkungsgrad als bei einer herkömmlichen -> Kombitherme. Ab 2017 schreibt die EU Brennwertgeräte vor.



## BTVG

Bauträgervertragsgesetz. Dieses Bundesgesetz aus 1997 soll den Wohnungserwerbern, die vor Fertigstellung der Wohnungen erhebliche Vorauszahlungen (oder schon den gesamten Kaufpreis) leisten, eine Absicherung ihrer Zahlungen bieten; und zwar für den Fall, dass der Bauträger in Konkurs geht. Siehe auch: [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)



## \*C\*

### C-Blatt (Teil des Grundbuches)

Das **\*\*\*C-Blatt\*\*\*** ist neben dem ->A-Blatt und ->B-Blatt ein Teil-Abschnitt eines Grundbuch-Auszuges und wird auch -> „Lastenblatt“ genannt. Es enthält die mit dem Eigentum an den Liegenschaftsanteilen verbundenen Belastungen (z. B. Pfandrechte von Banken, Veräußerungs- oder Belastungsverbote, Vor- oder Wiederkaufsrechte, Dienstbarkeiten usw.). Sie belasten den jeweiligen Eigentümer eines Liegenschaftsanteils und gehen z.B. mit dem Verkauf auf den neuen Eigentümer über, sofern keine Lastenfreistellung durchgeführt wird.



## \*D\*

### Dampfsperre

Atmungsaktive Plastik-Folie. Die Dampfsperre wird bei der Innendämmung von Außenwänden oder Dächern auf der dem Raum zugewandten Seite angebracht. So kann sie das Eindringen des im warmen Hausinneren entstehenden Wasserdampfes in die Wärme-Dämmung unterbinden.



### Dehnfuge

Fuge zum Ausgleich von Formveränderungen (z.B. Wärme-Ausdehnungen), die durch Temperaturschwankungen von verschiedenen Bauteilen bedingt sind.



## Dingliches Recht

Dingliches Recht nennt man ein Recht, das eine unmittelbare Herrschaft über eine Sache gewährt und gegenüber jedermann wirksam ist (z.B. Eigentum, Pfandrecht, Dienstbarkeit). Gegensatz: -> Obligatorisches Recht.



## Dienstbarkeit (Servitut)

Dingliches Recht an einer fremden Sache, das den jeweiligen Eigentümer der Sache (Liegenschaft) zu einer Duldung oder Unterlassung verpflichtet. Eine Dienstbarkeit besteht z.B. darin, dass der Eigentümer das Gehen oder Fahren über sein Grundstück zu dulden hat. Die Einverleibung (Eintragung) einer Dienstbarkeit ins Grundbuch bedarf eines schriftlichen, notariell beglaubigten Vertrages. Grundsätzlich gibt es zwei Hauptgruppen von Dienstbarkeiten:

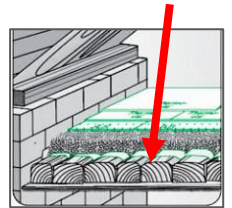


Bei Grunddienstbarkeiten steht das Recht dem jeweiligen Eigentümer einer bestimmten Liegenschaft zu (z.B. Recht, fremde Grundstücke zu überqueren, darüber Vieh zu treiben, mit Fuhrwerk zu fahren, Wasserleitungsrechte; Recht, Wasser aus einer auf fremden Grund gelegenen Quelle zu beziehen, Recht der Dachtraufe auf fremden Grund, Recht auf ungestörten Lichteinfall, Recht auf Aussicht, ...).

Die Personaldienstbarkeiten sollen hingegen einer bestimmten Person einen Vorteil verschaffen. Dieses Recht endet daher spätestens mit dem Tod des Berechtigten. Zu den Personaldienstbarkeiten zählen das Fruchtgenussrecht, das Gebrauchsrecht und das Wohnungsrecht.

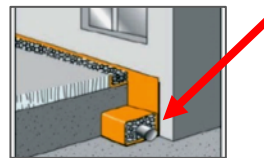
## Doppelbaumdecke

Von „Dübelbaum-Decke“. Im -> Altbau: besonders massive Holzdecke zwischen dem obersten Wohn-geschoß und dem Dachboden. Sie besteht aus halbierten Baumstämmen, die mit der runden Seite nach oben - Baum an Baum - nebeneinander liegen. Damit sich die Bäume nicht zu sehr verdrehen und bewegen hat man sie seitlich mit Holzdübeln fixiert. Daher der Name: (Holz-)Dübel-Baum-Decke. Zweck: Da vom Dachstuhl immer die höchste Brandgefahr ausging (Entzündung durch brennende Nachbardächer bei Wind), sollte diese massive Dübel-Baum-Decke das Haus vor einer Entzündung von oben und den eventuell herabstürzenden, brennenden Dachstuhl möglichst lange schützen.



## Drainage

Meist unterirdisches Wasserrohrsystem zum Abführen von (Regen-)Wasser zum Feuchteschutz von Bauwerken und Wänden.



## \*E\*

**Eigentumsblatt** -> B-Blatt (im Grundbuch)



## Einantwortung

Die Einantwortung ist die förmliche Überlassung des Nachlasses an den ausgewiesenen Erben durch Gerichtsbeschluss. Mit der Einantwortungsurkunde erlangt der Erbe das Eigentum am Nachlass (es wird ihm eingewantwortet).



## Einfriedung

Grundstücksbegrenzung mit Zäunen, Mauern oder Hecken.



## Einheitswert

Der Einheitswert ist der steuerliche Wert für Grundbesitz. Er wird als einheitliche Besteuerungsgrundlage vor allem für die Grundsteuer und die Grunderwerbsteuer herangezogen. Der Einheitswert wird vom Finanzamt auf Antrag mit Bescheid festgestellt. Der Einheitswert liegt in der Regel wesentlich unter dem Verkehrswert.



## Einreichplan

Für die Baueinreichung bei der Behörde erforderlich sind Lageplan, Grundrisse aller Geschoße, Schnitte und Ansichten im Maßstab 1 : 100, in dreifacher Ausfertigung und farbig angelegt.



**Einlagezahl** Siehe -> EZ (im Grundbuch)



## Einverleibung

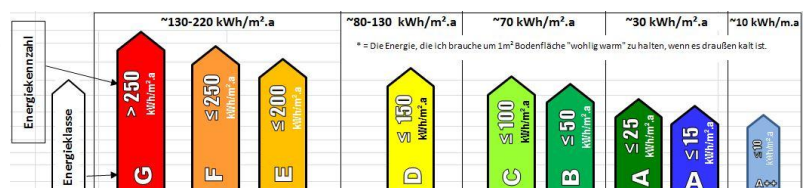
Österreichischer Begriff für Durchführung einer Eintragung oder Verbücherung im Grundbuch.



## Energieausweis

Der Energieausweis ist ein Dokument, das ein Gebäude energetisch bewertet. Bei Vermietung, Verpachtung oder Verkauf von Immobilien muss ein Energieausweis vorgelegt werden. Die Informationspflicht gilt grundsätzlich bereits in Immobilieninseraten. Der Energieausweis zeigt die „Energiekennzahl“ von A++ bis G und die

„Energieklasse“ von 10 bis 250 kWh/m<sup>2</sup>.a (sie sollte möglichst niedrig sein). Bei Verstoß gegen die Pflichten gibt es Verwaltungsstrafen, die in Österreich durch das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) geregelt sind.



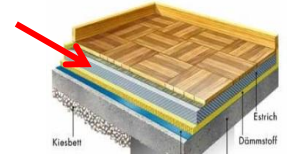
## Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ist ein Entgelt, das gemeinnützige Bauvereinigungen von ihren Mietern einheben. Er stellt ein zweckgebundenes Geld für alle Reparaturen oder Verbesserungen von „Genossenschaftswohnungen“ dar, für deren Durchführung der Vermieter zuständig ist. Siehe -> WGG §14. Früher gab es neben dem ->Kategorie-Mietzins für -> Altbauwohnungen auch Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge. Diese werden jetzt als Mindestmietzinse in der "Wertbeständigkeit des Mietzinses nach § 45MRG" angepasst.

Miete

## Estrich

Die tragende Stahlbeton-Geschoßdecke eines Gebäudes besteht aus grobem, welligem Beton. Darüber wird eine ca. 5 cm dicke Betonschicht sauber und glatt betoniert (feiner Beton): der Estrich. Auf den Estrich können die Bodenbeläge wie Spannteppich oder Fertigparkett direkt verlegt werden. Schwimmender Estrich: Vom Fußboden durch Dämmstoff getrennt; z. B. Styropor zwischen Rohdecke und Estrich.



## Extabulation

Eine Art der Eintragung im Grundbuch, z. B. die Löschung eines Pfandrechtes.



## EZ (im Grundbuch)

In den österreichischen Grundbüchern bekommt jede Liegenschaft eine eigene Nummer – eine „Einlagezahl“, z.B. Einlagezahl 1229. Eine Liegenschaft wird daher oft auch als eine „Grundbuchseinlage“ (oder „Grundbuchs-körper“) bezeichnet. Jede Grundbuchseinlage besteht aus drei Blättern, dem -> A-, dem B- und dem C-Blatt.



## \*F\*

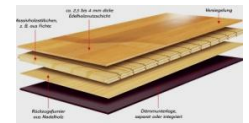
## FAGG

„Bundesgesetz über Fernabsatz und außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge“ (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz). Im Immobilien-Bereich gilt es speziell für Maklergeschäfte. Siehe auch: [www.ris.bak.gv.at](http://www.ris.bak.gv.at)



## Fertig- Parkett

Parkett, der in handlichen, vorgefertigten und bereits endversiegelten Elementen (meist Holzdielen mit 1,5 bis 2 m Länge, ca. 18 cm Breite, Hartholz-Nutzschicht ca. 4mm) geliefert wird und deshalb auch vom Heimwerker einfach zu verarbeiten ist. Er wird schwimmend verlegt oder verklebt.



## Fertigstellungsanzeige

Bei kleineren Umbauten: Wenn die Baubehörde bei einer Baubewilligung KEINE Benützungsbewilligung vorschreibt, ist ihr lediglich die Vollendung der Bauführung durch den Bauführer anzuzeigen (Bau-Fertigstellungsanzeige). Dabei haftet der Bauführer (z.B. ein Baumeister) für die technisch richtige Ausführung.



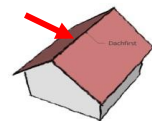
## Feuermauer

Eine Feuermauer ist eine gegen die Nachbarliegenschaft gerichtete Mauer eines Gebäudes (ohne Öffnungen, wie Fenster, Türen, Lüftungen!), 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.



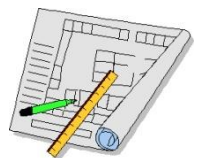
## First (Teil des Daches)

Oberer, meist waagrechter Abschluss eines Daches, „höchste Kante“ des Daches. Obere waagrechte Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen bzw. obere waagrechte Linie einer geneigten Dachfläche.



## Flächenwidmungs- und Bebauungspläne

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. 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, -->Wohnzonen, Einkaufszentren, Kleingartengebiete etc. ausweisen.



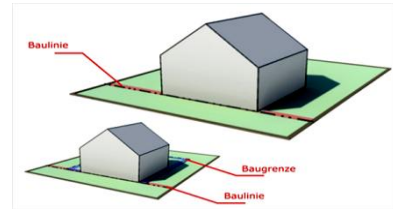
## Flämmen

Klebeverfahren für Bitumenbahnen (umgangssprachlich Dachpappen-Rollen) und Metallbänder zur Abdichtung. Die Dachpappe wird mit einer Gasflamme erhitzt. Die aufgeweichte Dachpappe wird mit flüssigem Bitumen auf den Untergrund geklebt.



## Fluchtlinien

- Grenze zwischen Bauland und Verkehrsfläche (Wien: -> Baulinie)
  - Grenze bebaubarer Flächen auf einem Baugrund (Wien: -> Baufluchtlinie/ seitliche, hintere, vordere, innere Baufluchtlinie)
  - Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Grünland (Wien: -> Straßenfluchtlinie)
- Im Gegensatz zur -> Baulinie darf das Gebäude hinter der Fluchtlinie nicht zurückbleiben, sondern die betreffende Außenwand muss exakt an der Baufluchtlinie liegen. Ziel einer vorderen Baufluchtlinie ist es zumeist, eine durchgehende Häuserflucht an der Straßenseite zu erzielen.



## Freier Mietzins

Eine freie Mietzinsbildung (keine Begrenzung der erlaubten Miethöhe) wird im -> MRG § 1 Abs.2 geregelt. Sie gilt für die Vermietung von: \* Ein- und Zweifamilienhäusern (Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen oder Geschäftslokalen), \* Eigentumswohnungen in Neubauten nach 8.5.1945, \* Wohnungen in nicht geförderten (=freifinanziert errichteten) Gebäuden nach 30.6.1953, \* Dienstwohnungen, Ferienwohnungen, Zweitwohnungen und Heimwohnungen, \* 6-Monatsverträgen über Wohnungen Kat A oder B als berufliche Zweitwohnsitze (befristete Dienstwohnungen), \* Neu ausgebaute Dachböden mit Baubewilligung ab 1.1.2002, \* Zubauten mit einer Baubewilligung nach dem 30.9.2006.

Siehe auch [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)



## Friedenszins

Auch Friedenskronzins genannt, ist der gesetzlich geregelte Mietzins für Altmietverträge über Wohnungen und Geschäftsräume auf der Grundlage des vor dem 1. Weltkrieg in Kronenwährung vereinbarten Mietzinses (1914). 1917 waren fast drei Viertel aller Wohnungen in Wien überbelegte Ein- und Zweizimmerwohnungen. Nach massiven Protesten musste man Zugeständnisse machen: Ein Mietzinsstopp („Friedenszins“) sollte vor allem die Frauen und Familien der Soldaten vor Mieterhöhungen und Kündigung schützen. 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 1.3.1994 geschlossen) eine Mindestmiete gemäß § 45 MRG (Mietrechtsgesetz) verlangt werden.



## Frontrecht:

Recht des Bauplatzeigentümers, gegen die öffentliche Verkehrsfläche Ausgänge und Ausfahrten anzuordnen, Fenster einzurichten und Anschlüsse an die in der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Leitungen herzustellen. Dem steht die Verpflichtung zur Erbringung der Anliegerleistungen gegenüber.



## Fruchtgenussrecht --> Dienstbarkeit (Servitut)

Ein vertraglich eingeräumtes Recht, eine fremde Sache unter Schonung der Substanz ohne alle Einschränkungen zu gebrauchen (§ 509 ABGB). Der Nutznießer hat auch das Recht, die Sache zu vermieten oder zu verpachten. Der Fruchtnießer hat die dienstbare Sache „als ein guter Haushälter“ instand zu halten und aus dem Ertrag die entsprechenden Maßnahmen (Ausbesserungen und Herstellungen) zu besorgen. (§ 520 ABGB). Der Eigentümer kann sein („nacktes“) Eigentum zwar veräußern, der Erwerber ist freilich an die Beschränkungen durch den Fruchtgenuss gebunden.



## \*G\*

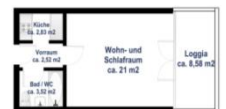
### Gainze

Abgangsstutzen, meist schräges Verbindungsstück/Rohr zwischen der WC-Muschel und der Einmündung ins Abfallrohr/Kanalrohr/Hauptkanal.



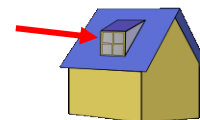
### Garconniere

Garconniere ist ein aus dem französischen stammender Ausdruck für Jungesellenwohnung, speziell für Einpersonenhaushalte geeignete Kleinwohnung in zeitgemäßer Ausstattung.



### Gaupe

Die Gaupe (auch: Gaube) ist ein Dachaufbau, der die Einsetzung senkrechter Dachfenster zur Belichtung und Belüftung der Dachräume ermöglicht.



### GBG

Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955 – Gesetz über die Grundbücher. Siehe auch: [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)



### Gebrauchsrecht

Ist das dingliche, also auch Dritten gegenüber durchsetzbare Recht zum Gebrauch einer Wohnung (habitatio). Hier hat der Eigentümer für den Erhalt der Wohnung zu sorgen. Der Gebrauchsberechtigte darf die Sache „nur so weit verwenden, als dies gerade seine persönlichen Bedürfnisse verlangen.“ (§ 504 ff ABGB). Siehe auch -> Dienstbarkeit



### Gebührenordnung für Architekten

Regelung über die Mindestgebühren (Honorare) für die Architektenleistungen. Die Höhe der Gebühr wird in Abhängigkeit von den Herstellungskosten und dem Ausbaueverhältnis nach einer Prozenttabelle berechnet; sonstige Leistungen werden nach Zeitaufwand abgegolten.





## Gefahrenzone

Ob ein Grundstück oder Gebäude in einer Gefahrenzone liegt, findet man auf [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at). Dort ist etwa erkennbar, ob die Gefahr von Hochwasser, Lawinen, statistisch häufigem Hagel oder Blitzschlag oder sonstigen Naturgefahren besteht.



## Gewerk

Als Gewerk bezeichnet man handwerkliche und bautechnische Arbeiten von Handwerkerfirmen am Bau, im Gegensatz zur gesamten Bauleistung/Renovierung. Z.B. ist die Arbeit des Elektrikers das Elektriker-Gewerk, die Arbeit des Baumeisters das Baumeister-Gewerk. Weitere Gewerke: Installateur, Dachdecker, Trockenbauer, Maler, Bodenleger...



## Grenzmauer

§ 858 ABGB: Verfallene Mauern oder Planken müssen i.d.R. nicht neu ausgeführt werden, sie sind nur dann in gutem Zustand zu halten, wenn dem Grenznachbarn Schaden entstehen könnte.

Es ist aber jeder Eigentümer verbunden, auf der rechten Seite seines Haupteinganges für die nötige Einschließung seines Raumes und für die Abteulung von dem fremden Raum zu sorgen.



## GrESt

Die Grunderwerbsteuer (GrESt) ist eine Bundessteuer, die beim Erwerb von Liegenschaften, Baurechten etc. fällig wird. Sie beträgt bei Erwerb 3,5% des Wertes (bei nahen Angehörigen 2%). Die Entrichtung der Grunderwerbssteuer wird mit der -> Unbedenklichkeitsbescheinigung (UB) bestätigt. Ohne diese Bescheinigung kann z.B. der Wohnungskauf im Grundbuch nicht eingetragen werden. Es kam zum 1. Jänner 2016 vor allem zu Anpassungen hinsichtlich der Bemessungsgrundlage. Siehe auch [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)



## GrStG

Die Grundsteuer ist eine Sachsteuer auf inländischen Grundbesitz. Sie wird auf Grund bundesgesetzlicher Regelung (Grundsteuergesetz 1955) als Gemeindesteuer eingehoben. Bemessungsgrundlage ist der von den Finanzämtern festgestellte Grundsteuermessbetrag; dieser wird aus dem Einheitswert des jeweiligen Grundbesitzes errechnet. Die Grundsteuer beträgt zwischen 0,05% und 0,2%.



## Grundbuch

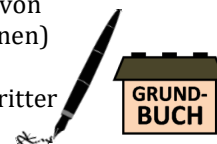
Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, in das Grundstücke und deren Rechte und Verpflichtungen eingetragen sind. Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch und der Urkundensammlung, wobei für jede -> Katastralgemeinde (KG) ein eigenes Hauptbuch und eine eigene -> Urkundensammlung geführt werden.

Im Hauptbuch des Grundbuches ist jede Liegenschaft mit einer eigenen Nummer – einer „Einlagezahl“ (EZ) – bezeichnet, z.B. Einlagezahl 1229. Eine Liegenschaft wird daher oft auch als eine „Grundbucheinlage“ (oder „Grundbuchkörper“) bezeichnet. Die im Grundbuch enthaltenen Eintragungen genießen öffentlichen Glauben, d.h. jedermann darf sich auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit verlassen.



## Grundbuch -Eintragung

Das Grundbuchsgesetz kennt drei Formen der Eintragung im Grundbuch: Einverleibungen, Vormerkungen und Anmerkungen. **Einverleibungen** bewirken den unbedingten Erwerb oder die Löschung von Rechten, wie z.B. von Eigentumsrechten oder Pfandrechten (-> Intabulationen und -> Extabulationen). **Vormerkungen** (Pränotationen) bewirken bedingte Erwerbe oder Löschungen von Rechten, die einer nachfolgenden Rechtfertigung bedürfen. Durch **Anmerkungen** werden keine bürgerlichen Rechte begründet, sie haben nur den Zweck, im Interesse Dritter tatsächliche Verhältnisse bekanntzumachen oder ganz bestimmte Rechtswirkungen herbeizuführen.



**Grunderwerbsteuer** siehe oben -> GrESt



**Grundsteuer** siehe oben -> GrStG



## Gründerzeit-Gebäude

Umgangssprachlich: Mehrgeschoßige -> Altbau-Gebäude die zwischen 1840 bis 1918 errichtet wurden. Repräsentative Straßenfassaden, meist schlichte Hoffassaden. Raumhöhen oft mit 3,50 m, Doppelflügeltüren, Fischgrät-Parkett. Ursprünglich oft mit WC am Gang, -> Bassena (Waschbecken) als einzige Wasserentnahmestelle pro Etage im Stiegenhaus.



**Gutsbestandsblatt** -> siehe A-Blatt (im Grundbuch)



## \*H\*

### HeizKG

Heizkostenabrechnungsgesetz 1992. Bundesgesetz über die sparsamere Nutzung von Energie durch verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten Siehe auch: [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)



## Hochparterre

Oberhalb eines halb aus der Erde ragenden -> Souterrains (=Tiefparterre, Kellergeschoß) liegt das Hochparterre, ein Erdgeschoß, das gut sichtbar auf Augenhöhe liegt und über eine „halbe Treppe“ zu erreichen ist. Oft wird der Zugang von außen auch über eine Freitreppe gebildet.



## Hohlkehle

Innere Ausrundungen zweier zusammenstoßender Flächen. „Abgerundete Ecke“ (-> Ichse) zwischen vertikaler Wand und horizontalem Plafond oder Boden = Hohlkehle.



## Home Staging

Darunter versteht man die professionelle Herrichtung bzw. Möblierung einer Immobilie, um einen höheren Verkaufserlös zu erzielen. Hinter dem Begriff verbirgt sich die Idee, eine Immobilie wie auf einer Bühne (on stage) in Szene zu setzen, ehe sie dem kaufinteressierten Publikum vorgeführt wird.



## Hypothek

Ein Pfandrecht an einer Liegenschaft wird Hypothek oder Grundpfand genannt. Die Hypothek dient zur Sicherstellung einer Forderung des Hypothekargläubigers (meistens eine Bank) gegen den Liegenschaftseigentümer (meistens der Käufer). Im ->Grundbuch wird die Hypothek im Lastenblatt -> C-Blatt eingetragen.



## \*I\*

### Ichse

Dachichse: Schnittstelle zweier Dachflächen, die zusammen eine Innenecke bilden.

Das Gegenteil davon ist ein Grat (oder eine Außenecke).

Wandichse: Einspringende Ecke von 2 Wandflächen (=Innenecke). In Bayern auch „Irx“ genannt.



## Immission

Störung des Eigentums an einem Grundstück durch Einwirkungen, die von einem anderen Grundstück ausgehen, wie z.B. Lärm- oder Geruchsbelästigungen, und die das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten. Der Eigentümer des beeinträchtigten Grundstückes kann Unterlassungsklage, unter bestimmten Voraussetzungen auch einen Ausgleichsanspruch erheben.



## ImmoEST

Immobilienvertragssteuer. Seit 1. 4. 2012 unterliegen Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken der Einkommenssteuerpflicht (Gewinn = Verkaufspreis abzüglich Anschaffungskosten). Liegt keine Steuerbefreiung vor (wie z. B. bei Ferienwohnsitzen oder Anlageimmobilien), ist der Gewinn mit 25 % zu versteuern. Ergibt sich aus einer Grundstückstransaktion kein Gewinn, so fällt keine ImmoEST an. Sonderregelungen gibt es für Grundstücke, die vor dem 31. 3. 2002 gekauft wurden, für Umwidmungen, selbst hergestellte Gebäude und für solche, wo ein Hauptwohnsitz besteht. Siehe auch: [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)



## Instandhaltungsaufwand

Instandhaltungsaufwand liegt vor, wenn lediglich unwesentliche Gebäudeteile ausgetauscht werden und es zu keiner wesentlichen Erhöhung des Nutzungswertes oder der Nutzungsdauer kommt.

Beispiele: Laufende Wartungsarbeiten; Reparaturen, auch wenn diese nicht jährlich anfallen; Ausmalen des Stiegenhauses und der Räume; Streichen der Fassade; Ausbessern des Verputzes



## Instandsetzungsaufwand

Der Instandsetzungsaufwand erhöht den Nutzwert des Gebäudes bzw. verlängert die Nutzungsdauer wesentlich (mehr als 25 %). Dazu zählen: Austausch - von Fenstern und Türen; - von Dach oder Dachstuhl; - von Stiegen; - von Zwischendecken und Zwischenwänden; - von Unterböden; - von Aufzugsanlagen; - von Heizungsanlagen; - von Elektro-, Gas-, Wasser-, Sanitär- und Heizungsinstallationen; Umfangreiche Erneuerung des Außenverputzes und der Wärmedämmung; Trockenlegung von Mauern; Erneuerung von Gebäudeteilen infolge höherer Gewalt (z.B. Sturm- und Hagelschäden).



## Intabulation

Eine Art der Eintragung im Grundbuch, z. B. die Eintragung eines Pfandrechtes.



## Investitionsablöse

Aufwandersatz gemäß § 10 Mietrechtsgesetz (->MRG) für den Mieter einer Wohnung, der in den letzten 20 Jahren vor Beendigung des Mietverhältnisses substanzverbessernde Renovierungen gemacht hat, die über seine Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind. Der Mieter hat seinen Anspruch schriftlich anzuzeigen (spätestens bei Aufkündigung). Beispiele: Einbau einer neuen Heizung, eines neuen Badezimmers...



# \*K\*

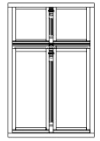
## Kältebrücke

Physikalisch falscher Ausdruck für -> Wärmebrücke. Bereich in Bauteilen, durch die Wärme schneller nach außen transportiert wird als durch angrenzende Bauteile.



## Kämpfer

Bei Bauwerken: Tragplatte zwischen Last und Stütze (zw. Gewölbe und Pfeiler). Das waagrechte Querholz eines Fensterrahmens zur Unterteilung hoher Fenster trägt denselben Namen (bei alten Kastenfenstern).



## Kapitalisierungszinssatz

Bezeichnet die Rendite, die ein Investor für das eingesetzte Kapital beim Kauf einer Anlegerwohnung erwartet. Die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes hängt von der Art der Immobilie, Lage, Beschaffenheit und vom zukünftigen Ertragsrisiko ab. Bei Mietwohnungen unterliegt der Ertrag einem eher geringen Risiko. Sie bieten eine niedrige Verzinsung des eingesetzten Kapitals. Bei gewerblich oder touristisch genutzten Liegenschaften unterliegt der Ertrag einem eher hohen Risiko. Diese erfordern daher eine hohe Verzinsung des eingesetzten Kapitals.



## Katasteramt

Das Katasteramt, in Österreich auch als Vermessungsamt bekannt, verwaltet die Grundstücksdatenbank Österreichs. Dabei gehen die 41 Vermessungs-Ämter Österreichs nach dem österreichweit einheitlich geregelten Vermessungsgesetz vor. Der Kataster ist nicht mit dem Grundbuch zu verwechseln. Während der Kataster die geographischen Grundstücksverhältnisse und die Nutzungsart wiedergibt, gibt das Grundbuch Auskunft über mit dem Grundstück verbundene Eigentumsverhältnisse, Baurechte, Pfandrechte oder Dienstbarkeiten.



**Katastralgemeinde** siehe -> KG



## Kategoriemietzins

Mit dem Mietrechtsgesetz 1982 (-> MRG) eingeführte Mietzinsobergrenzen für Wohnungen, die nach ihrer Ausstattung in eine der vier Kategorien (A, B, C, D) des § 16 Abs. 2 MRG fallen.

Ausstattungskategorie A: Brauchbarer Zustand, Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, WC, Badezimmer oder Badenische in zeitgemäßem Standard. Nutzfläche: mindestens 30 Quadratmeter. Gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung. Warmwasseraufbereitung.

Ausstattungskategorie B: Brauchbarer Zustand, Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, WC, Badezimmer oder Badenische in zeitgemäßem Standard. (Miete für Kat. B = Kat. A minus 25 %)

Ausstattungskategorie C: Brauchbarer Zustand, Wasserentnahmestelle und WC im Inneren. (Miete für Kat. C = Kat. A minus 50 %)

Ausstattungskategorie D: Keine Wasserentnahmestelle oder kein WC im Inneren. Siehe auch: [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)  
Der Kategoriemietzins wurde bei Vermietungen von Kategorie A-, B- oder C-Wohnungen ab 1994 durch den Richtwertmietzins abgelöst.



## Kaution

Sicherstellung, meist durch einen Barbetrag oder ein Sparbuch, eines Vertragsteiles für den Fall der Nichteinhaltung der Vertragsbedingungen, z.B. bei Mietverträgen: Stellung einer Kaution durch den Mieter zur Deckung allfälliger Mietzinsrückstände oder Beschädigungen des Mietgegenstandes.

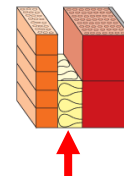


**Kehle** Siehe -> Hohlkehle



## Kerndämmung

Wärmedämmung einer zweischaligen Wandkonstruktion mit Lage der Dämmung zwischen den Wandschalen, mit oder ohne Luftschicht zwischen Außenschale und Dämmstoff.



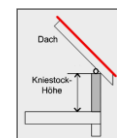
## KG (im Grundbuch)

Abkürzung für Katastralgemeinde. Diese bezeichnet den Geltungsbereich eines örtlichen Grundbuchs. Im Jahr 1770 (bei Einführung des Grundbuchs) war eine Stadt-, Markt-Gemeinde mit einer Katastralgemeinde noch ident. Heute kann eine politische Gemeinde durch die verschiedenen Gemeindereformen und Zusammenlegungen im Laufe der Jahrhunderte aus mehreren Katastralgemeinden bestehen.



## Kniestock

Wandbereich zwischen oberster Geschoßdecke und Dachneigung („Aufmauerung der Außenwände – im Dachboden – über der obersten Geschoßdecke - bis der Dachstuhl beginnt“, meist 30 cm und bis zu 2 Meter hoch), dadurch wird der Dachraum besser genützt.



## Kollaudierung:

Die Kollaudierung (Benutzungsbewilligung) ist die Feststellung der Planmäßigkeit und Gesetzmäßigkeit einer bewilligungspflichtigen Bauführung und/oder Anlage durch die zuständige Baubehörde. Die Benutzungsbewilligung



bewilligung wird mit Bescheid erteilt. Vor dieser Bewilligung darf keine Benützung erfolgen. Wenn die Behörde in der Baubewilligung von der Verpflichtung zur Einholung einer Benützungsbewilligung abgesehen hat, ist ihr lediglich die Vollendung der Bauführung anzuzeigen (Fertigstellungsanzeige).

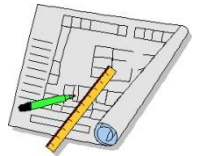
### Kombitherme

Eine Kombitherme ist ein Gas-Durchlauferhitzer zur Erzeugung von Warmwasser. Frühere Durchlauferhitzer waren nur für Warmwasser geeignet. Die Kombi-Therme „kombiniert“ das Warmwasser für Heizung und Bad. Die Abgase werden über den Wohnungskamin abgeführt (max. 2,50 m Abstand zum Gerät). Im Gegensatz zum moderneren und wirksameren -> Brennwertgerät (Zuluft von außen/vom Dach) verbraucht die Kombi-Therme die frische Raumluft in der Wohnung. Ab 2017 schreibt die EU Brennwertgeräte vor.



### Konsensplan / Konsensmäßiger Zustand

Der Plan bzw. Zustand von Gebäuden, der sich jeweils aus dem letztgültigen Stand der erteilten Baubewilligung und den zugehörigen Beilagen (Lageplan, Baupläne, Baubeschreibung, statische Berechnung, Detailpläne usw.) ergibt. Dieser Zustand ist herzustellen und zu erhalten, die Benützung darf nur im Rahmen des Konsenses (Widmung) erfolgen. „Das ist der letztgültige Plan, der bei der Baubehörde im Bauakt aufliegt.“



### Konventionalstrafe

Vergütungsbetrag für den Fall der Nichteinhaltung eines Vertrages. Ist er nachweislich überhöht, so kann er im Weg des richterlichen Mäßigungsrechtes herabgesetzt werden (§ 1336 ABGB)



### Konsumentenschutzgesetz (KSchG)

Dieses Gesetz enthält Schutzbestimmungen für Verbraucher im Geschäftsverkehr mit Unternehmen. Da Käufer bzw. Besitzer von Eigentumswohnungen in der Regel Verbraucher sind und sowohl Bauträger, Wohnungseigentumsorganisatoren als auch Hausverwaltungen Unternehmen sind, sind die Schutzbestimmungen dieses Gesetzes auf die vertraglichen Beziehungen der angesprochenen Personengruppen anwendbar. Siehe auch: [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)



### k-Wert Siehe -> U-Wert

Wärmedurchgangszahl. Maßeinheit für den Energieverlust durch ein Bauteil bzw. einen Baustoff (Einheit: W/m<sup>2</sup>K). Je kleiner der Wert, desto besser die Dämmung.



### \*L\*

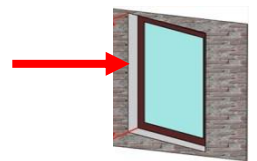
### Laesio enormis

Lateinisch für: „Verkürzung über die Hälfte“. Eine Laesio enormis liegt vor, wenn bei einem entgeltlichen Rechtsgeschäft ein Vertragsteil weniger als die Hälfte dessen bekommt, was der andere Vertragsteil als Gegenleistung erhält. Für die Beurteilung des Missverhältnisses ist der "gemeine Wert" des Vertragsgegenstandes (z.B. Marktpreis der Wohnung) maßgebend. Der benachteiligte Vertragsteil kann auf Aufhebung des Vertrages klagen, der andere Vertragsteil kann aber das Geschäft dadurch aufrecht erhalten, dass er die Differenz auf den Marktpreis aufzahlt.



### Laibung

Innere Wandung bei Türen und Fenstern, sowie die seitlichen Wandflächen an Fenstern/Türen.



### Lastenblatt

Siehe -> C-Blatt (im Grundbuch)



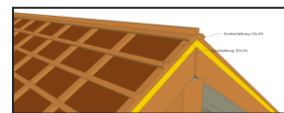
### Lasur

Offenporiger Anstrich, bei dem der Untergrund durchscheint. Er erhält die Atmungsfähigkeit des Holzes und stellt eine Feuchtigkeitsregulierung sicher.



### Lattung

Parallele, gleichmäßig angeordnete Holzplatten als Unterkonstruktion oder zur Befestigung von Dachziegeln, Verkleidungen oder Fassadenplatten.



### Leasingvertrag

Entgeltliche Überlassung des Gebrauchs einer Gewerbe-Immobilie (Bürohaus, Lagerhalle, Shopping-Center) auf Zeit, verbunden mit einer Option, nach Ablauf der Vertragsdauer den Leasingvertrag zu verlängern oder die Immobilie zu kaufen. Wie bei einem Autokauf kann das Leasen einer Gewerbeimmobilie für eine Firma wirtschaftliche Vorteile bringen. Die Leasingraten werden als Mietaufwand anerkannt und mindern daher den steuerlichen Gewinn. Die leasingfinanzierte Investition führt zu keiner Verschlechterung der bilanziellen Eigenkapitalquote.



### Leibrente

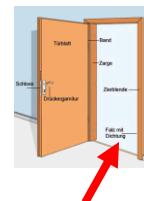
Beim Vertrag über eine Leibrente ist für eine vorweg erbrachte Leistung (z.B. grundbücherlicher Verkauf einer Wohnung) einer bestimmten Person (meist dem vormaligen Eigentümer) eine Dauerleistung (Rente) auf Lebenszeit zu erbringen. Wichtiger Aspekt bei Leibrenten ist das Vorsehen einer Wertsicherungsklausel. Leibrenten können mitsamt der Wertsicherungsklausel im Grundbuch einverleibt werden.





## Lichte (Lichtes Maß)

Die Abmessung zwischen zwei Begrenzungen eines Raumes oder einer Öffnung in Wand oder Decke. „Türlichte 80“ bedeutet: „das Türloch ist 80 cm breit“



## Loft

Wohnung in einer ehemaligen Fabriks-Etage mit offenem Grundriss.



## Loggia

Loggia ist die Bezeichnung für einen der Wohnung vorgelagerten Raum im Freien, der anders als ein Balkon nur an einer Seite offen, sonst aber an fünf Seiten von Wänden, Boden und Decke umschlossen ist. Die Bodenfläche einer Loggia gehört, anders als offene Balkone und Terrassen, zur Nutzfläche (§ 17 Mietrechtsgesetz).



**Löschungsquittung** Siehe -->Hypothek (im Grundbuch)



## \*M\*

## MA 19

Magistratsabteilung 19 der Stadt Wien. Teil der Baubehörde. Zielsetzung der „Abteilung Architektur und Stadtgestaltung“ (MA 19) ist die „zeitgemäße Entwicklung des Wiener Stadtbildes“. Aufgabenschwerpunkte sind: Beurteilung von Einzelobjekten (Beratungs- und Gutachtertätigkeit), Gestaltung des öffentlichen Raums, Planung von öffentlichen Gebäuden, Beratung im Zuge städtebaulicher Entwicklungen, Jurytätigkeit bei Wettbewerben.



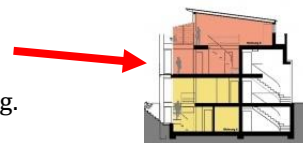
## MA 37

Magistratsabteilung 37 der Stadt Wien. Baupolizei. Sie gewährleistet durch die Bewilligung von Bauvorhaben und die Überwachung von Bauwerken den geordneten Ausbau der Stadt und die Sicherheit der Wiener Bürger. Zu den Aufgaben zählt die Beratung in der Planungs- und Baubewilligungsphase, wie auch die technische und juristische Überwachung der Bautätigkeit und des sicheren Zustandes der Gebäude.



## Maisonette

Eine Maisonette ist eine zwei- oder mehrgeschoßige Wohnung innerhalb eines mehrstöckigen Gebäudes, meist in der Form einer zweigeschoßigen Dachwohnung.



## Mängelrüge

Schriftliches Protokoll über Mängel. Wurde ein Bauwerk unsachgemäß errichtet und entspricht nicht den Vertragsvereinbarungen, liegt ein Baumangel vor. Dafür haftet innerhalb der Gewährleistungsfrist der ausführende Unternehmer. Der Bauherr reagiert mit einer schriftlichen Mängelrüge und fordert die Beseitigung der Mängel binnen einer gesetzten Frist. Werden die Mängel nicht fristgerecht behoben, kann der Bauherr Minderungs- und Schadenersatzansprüche geltend machen. Bei Wohnungsübergaben wird ein Mängelprotokoll erstellt.



## Mansarde

Mansarde bezeichnet ein Zimmer oder eine Wohnung im ausgebauten Dachgeschoß. Im 18. Jahrhundert verstand man darunter in Frankreich eine bestimmte Dachform, das so genannte „gebrochene Dach“: Dieses Mansardendach sollte den Einbau bewohnbarer Räume erleichtern.



## Marktwert

Der Marktwert definiert sich als der Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude auf dem Immobilienmarkt tatsächlich verkauft werden können. Der -> Verkehrswert hingegen wird von einem Sachverständigen ermittelt. Er zeigt den sachlichen Wert, das heißt jenen Preis, der bei einer Veräußerung einer Immobilie üblicherweise im Geschäftsverkehr erzielt werden kann.



## Maßstab

Verhältnis einer Strecke in der Zeichnung am Plan im Vergleich zur Länge in der Wirklichkeit (Örtlichkeit).

- Einreichplan: 1 : 100 (1 m = 1 cm auf dem Plan)
- Lageplan: 1 : 500 (1 m = 2 mm auf dem Plan)
- Lageplan: 1 : 1.000 (1 m = 1 mm auf dem Plan)
- Polierplan: 1 : 50 (1 m = 2 cm auf dem Plan)



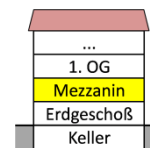
## MDF-Platte:

Die mitteldichte Holzfaserverplatte, kurz MDF-Platte, ist ein Holzwerkstoff bzw. eine Faserplatte. Sie besteht aus besonders feinen Holzfasern. Die Kanten sind glatt und fest. Die MDF-Platte ähnelt dem der herkömmlichen Flachpressplatte (Spanplatte).



## Mezzanin

Mezzanin ist die speziell in Wiener Miethäusern aus der Zeit der Jahrhundertwende häufige Bezeichnung für das Geschoß zwischen dem Erdgeschoß und dem Hochparterre oder dem ersten Stock des Hauses („Halbstock“). Der Grund für die Bezeichnung liegt in einer seinerzeit üblichen Steuer, die auf die Bezeichnung der Stockwerke und nicht deren Anzahl abgestellt hat.



## Mietkauf

Anders als in Deutschland handelt es sich beim österreichischen gesetzlichen Mietkaufmodell nur um eine Option auf Kauf eines Objektes. Die bereits bezahlte Miete wird beim allfälligen Kauf nicht auf den Kaufpreis angerechnet und der Kaufpreis braucht vom Vermieter bei Vertragsabschluss nicht genannt zu werden. Der Mieter kann daher den letztlich zu zahlenden Betrag eher schlecht vorhersehen, denn dieser wird von einem Bau-Sachverständigen nach Verkehrswert oder Herstellungskosten ermittelt. Vertraglich kann aber vereinbart werden, dass ein Teil der bezahlten Miete auf den Kauf angerechnet wird



## Mietzins

Der Mietzins ist der Preis, den der Mieter für die Überlassung des Mietgegenstandes zu entrichten hat. Nicht zum Mietzins im klassischen Sinn zählen die anteiligen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, wohl aber die anteiligen Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen, wie z.B. Lift oder Zentralheizung, ein allfälliges Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände sowie die vom Mietzins zu entrichtende Umsatzsteuer.



## Miteigentum

Beim „schlichten“ Miteigentum sind mehrere Personen gemeinsame „ideelle“ Eigentümer einer Liegenschaft. Das Eigentumsrecht ist z.B. auf 3 Geschwister aufgeteilt, jeder Miteigentümer hat einen sogenannten „ideellen“ Anteil an der Gesamtliegenschaft. Der Anteil wird in Bruchzahlen angegeben, z.B. 1/3 des Hauses. Jeder Ziegel, jeder Gebäudeteil gehört ihm zu einem Drittel. Mit der Bezeichnung „ideeller“ Anteil wird ausgedrückt, dass einem einzelnen Miteigentümer an und für sich kein realer Teil gehört (z. B. die Wohnung 3, das ganze 1.Obergeschoß). Beim schlichten Miteigentum ist die Art der Benützung durch die Miteigentümer intern zu vereinbaren. Über die ordentliche Verwaltung (Bewirtschaftung, Instandhaltung etc.) der Liegenschaft entscheidet die einfache Mehrheit. Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung (z.B. Zubauten) bedürfen der Zustimmung aller Miteigentümer. Jeder Miteigentümer kann aber seinen ideellen Anteil am Haus frei verkaufen oder belasten. Das -> Wohnungseigentum ist eine spezielle Form des Miteigentums. Dort sind die Miteigentümer sehr wohl Wohnungseigentümer einer speziellen Wohnung (z.B. Wohnung 3)



## MRG

= Mietrechtsgesetz. Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)



## Mündelsicher

sind Vermögensanlagen, bei denen Wertverluste der Anlage praktisch ausgeschlossen sind. Die Geldanlage ist davor geschützt, dass durch Insolvenz des kontoführenden Institutes ein Verlustrisiko eintritt, und bei Wertpapieren zusätzlich, dass diese auch selbst vor Verlusten (z. B. Kursschwankungsrisiken) geschützt sind. Beispiele wären Spareinlagen bei inländischen Banken, die durch Bundes- oder Landeshaftungen abgesichert sind. Der Name stammt von der Sicherheit, die für die Anlage des Geldes von Mündeln (Pflegebefohlenen = Personen, die unter Vormundschaft stehen) gesetzlich vorgeschrieben ist.



## \*N\*

## Nebenkosten beim Immobilien-Kauf

Dazu zählen bei Kaufverträgen folgende: \* Makler-Provision 3,6%, \* Grunderwerbsteuer 3,5%<sup>1</sup>, \* Grundbucheintragungsgebühr 1,1%, \* Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft 1-3%, \* Eintragungsgebühr für Hypothekendarlehen 1,2% (vom Wert des Pfandrechts), \* Barauslagen für Beglaubigungen und Gerichtsgebühren. (¹Achtung: Änderungen seit 1.1.2016 im Familienkreis) Siehe: [www.help.gv.at](http://www.help.gv.at)



## Nutzfläche

Das ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjektes abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen (z.B. Türen, Durchgänge). Balkone, Treppen und Terrassen sind nicht zu berücksichtigen. Siehe § 17 Abs. 2 ->MRG



## Nutzwert (im Grundbuch)

Der Nutzwert ist eine Maßzahl. Die Berechnungsgrundlage der Nutzwerte sind die Nutzflächen im Einreichplan. Die Nutzwerte einer Wohnung entsprechen den Quadratmetern, die nach ihrem praktischen Nutzen „bewertet“ werden (z.B. 1 Quadratmeter im nordseitigen Erdgeschoß ist weniger wert als 1 Quadratmeter in der südseitigen, sonnigen Dachwohnung). Die Nutzwerte werden von einem Architekten oder Zivilingenieur nach diesen praktischen Kriterien errechnet. „1m<sup>2</sup>“ in einer durchschnittlichen Wohnung im 1.OG hat meist einen „Nutzwert von 1“ (1m<sup>2</sup> entspricht dort 1 Nutzwert). Üblicherweise betragen die Zu- und Abschläge nur wenige Prozentpunkte (1 Quadratmeter im Erdgeschoß entspricht z.B. 0,9 Nutzwert; 1 Quadratmeter in der Dachwohnung entspricht 1,1 Nutzwert). Diese Zu- und Abschläge werden im Wohnungseigentumsgesetz (-> WEG 2002) genau definiert.

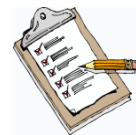


## Nutzwertgutachten (im Grundbuch)

Ein Nutzwertgutachten ist eine Tabelle mit allen Nutzwerten der Wohnungen einer Liegenschaft (z.B. eines Wohnhauses). Das Gutachten wird von einem Architekten oder Zivilingenieur erstellt und ist für die Begründung von Wohnungseigentum erforderlich. Durch das Nutzwertgutachten wird das Verhältnis der



Eigentumsanteile der einzelnen Miteigentümer (z.B. eines Wohnhauses) untereinander bestimmt. Durch die Nutzwertberechnung wird auch erstmals der Berechnungsschlüssel festgelegt (um z.B. den Betriebskostenanteil oder das Stimmrecht der einzelnen Eigentümer zu ermitteln). Das Nutzwertgutachten ist die Basis für den -> Wohnungseigentumsvertrag und dient der Begründung von Wohnungseigentum (Parifizierung). Im Nutzwertgutachten werden zuerst die allgemeinen Stiegenhausflächen, allgemeine Kellerflächen, allgemeiner Garten, Müllraum etc. aussortiert. Dann werden alle Flächen zusammengefasst, die zu bestimmten Wohnungen (z.B. Top 5) gehören: Wohnungsfläche, Loggia-Fläche, Gartenfläche, Kellerabteilfläche. Dann werden diesen Teilflächen ihre verschiedenen Nutzwerte zugeordnet (1m<sup>2</sup> im Kellerabteil oder am Balkon hat weniger Wert als 1m<sup>2</sup> IN der Wohnung). Die Summe der Nutzwerte der Wohnungs-Teilflächen ergibt dann den anteiligen Gesamt-Nutzwert der Wohnung Top 5 am Haus (als Bruchzahl z. B. 89/827 im Grundbuchsauszug dargestellt).



**\*O\***

### Obligatorisches Recht

Ein obligatorisches Recht ist nur gegenüber (einem) Rechtspartner gültig – aber nicht gegenüber jedermann. (z.B. Forderungen oder Rücktrittsrechte) Gegensatz: -> Dingliches Recht.



### Option

Eine Option ist ein Recht. Beispielsweise kann der Liegenschaftseigentümer einem Kaufinteressenten das Recht (die Option) einräumen, die Liegenschaft zu den in der Kauf-Option genannten Bedingungen zu einem späteren Zeitpunkt zu kaufen. Der Interessent ist aus der Option berechtigt, nicht aber verpflichtet, die Liegenschaft zu kaufen.



### OSB-Platten (OSB-Verlegeplatten)

Grobspanplatten, auch OSB-Platten (englisch oriented strand board - „Platte aus ausgerichteten Spänen“), sind Holzwerkstoffe/Holzplatten, die aus langen, schlanken Spänen (strands) hergestellt werden. Sie sind stabiler und weniger feuchtigkeitsempfindlich als herkömmliche Spanplatten. Sie werden zunehmend im Dachausbau verwendet.



**\*P\***

### Parapet (von italienisch: Brustwehr)

Bei Fenstern Teil der Hauswand zwischen der Unterkante des Fensters (Fensterbrett) und der Fußbodenoberkante. Üblich ist eine Parapethöhe von ca. 80cm bis 90cm Höhe.



### Parifizierung

Unter Parifizierung versteht man in Österreich die anteilmäßige Begründung von Wohnungseigentum im Grundbuch. Durch die Nutzwertberechnung wird das Verhältnis der Eigentumsanteile der einzelnen Miteigentümer (z. B. eines Wohnhauses) untereinander bestimmt. Durch die Nutzwertberechnung wird auch erstmals der Berechnungsschlüssel festgelegt (um z.B. den Betriebskostenanteil oder das Stimmrecht der einzelnen Eigentümer zu ermitteln). Ein Haus mit begründetem Wohnungseigentum bezeichnet man in Österreich als parifiziert. Zur Begründung von Wohnungseigentum im Grundbuch benötigt man: Einreichplan, Nutzwertgutachten und Wohnungseigentumsvertrag.



### Parzellierung

Auch Grundabteilung genannt - ist jede Veränderung des Gutsbestandes eines Grundbuchskörpers durch Zuschreibung oder Abschreibung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, also anders gesagt jede Verkleinerung oder Vergrößerung des Grundstückes, die sich im Grundbuch niederschlägt. Die Parzellierung bedarf insbesondere bei der Schaffung oder Veränderung von Bauplätzen der Bewilligung der Baubehörde.



### Pater Noster

Ständig umlaufender Aufzug ohne Tür.



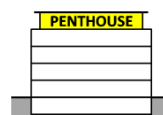
### Pawlatsche

Von tschech. Pavlac = Balkon. Offener Gang (durchgehender Balkon) an der Hofseite eines Wohnhauses als Zugang zu den Wohnungen in den Obergeschoßen, meist Holzkonstruktion. Typisch für Wiener Miethäuser aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts.



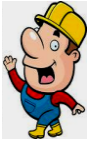
### Penthouse

Auf oder unter dem Dach eines mehrstöckigen Hauses/Hochhauses errichtete Wohnung, die meist die gesamte Geschoßfläche umfasst (amerikanisch).



## Polier

Polier ist eine Berufsbezeichnung für einen Vorarbeiter einer Baufirma (Baumeisterbetrieb), der für die technische Koordination einer Baustelle zuständig ist. Poliere sind oft gelernte Maurer, die über eine jahrzehntelange Berufserfahrung verfügen. Sie setzen – gemeinsam mit dem Bauleiter - die vom Architekten vorgegebenen -> Polierpläne auf der Baustelle um. (Polier kommt übrigens von ital. „parlare“ = sprechen. Er „spricht“ bzw. übersetzt die Planvorgaben für seine Mitarbeiter).



## Polierpläne

Auch Ausführungspläne genannt. Sie sind im -> Maßstab 1:50 verfasst und enthalten neben den Wänden, Türen und Treppen auch die genaue Position sämtlicher Energie-Auslässe (z.B. Steckdosen, Wasserrohre, Kanal, Gasrohre, Lüftung, etc.) und die detaillierten Aufbauten (z.B. Wärmedämmung, Fußbodenaufbau, Dachaufbau etc.).



## Prekarium

Ein Prekarium, auch Bittleihe genannt, ist die unentgeltliche Überlassung z.B. einer Wohnung gegen jederzeitigen Widerruf. Das Prekarium ist eine Unterart der Leihe. Den Zeitpunkt der Rückforderung des Bestandgegenstandes bestimmt allein der Leihgeber.



## Professionisten

Österreichische Bezeichnung für Handwerkerfirmen der einzelnen ->Gewerke, die als selbstständige, konzessionierte Meister-Betriebe die Arbeiten am Bau unter Aufsicht der Bauleitung (z.B. -> Polier/Architekt) ausführen: z.B. Baumeister, Installateur, Elektriker, Fliesenleger, Maler etc.



## Provision

Die Provision ist das Entgelt des Immobilienmaklers für seine Vermittlungstätigkeit. Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Sie beträgt in Österreich beim Verkauf/Kauf höchstens 3% des Kaufpreises plus 20% USt., also insgesamt 3,6% des Kaufpreises.



## Punktation

Die Punktation ist ein von den Parteien unterfertigter „Aufsatz über die Hauptpunkte“ eines Vertrags. Sie ist bereits perfekter Hauptvertrag und nicht nur Vorvertrag. Die Punktation gewährt bereits einen Erfüllungsanspruch. Bei der Punktation fehlt nach dem Parteiwillen nur noch die Ausfertigung (=Errichtung) der förmlichen Vertragsurkunde. Die Punktation ist in hervorragender Weise geeignet, Verhandlungsergebnisse – auch noch zu später Stunde – rasch unter Dach und Fach zu bringen, was wichtig sein kann, wenn es darum geht, die Gunst der Stunde zu nützen.



## \*R\*

### Rangprinzip - Prioritätsprinzip

Das Rangprinzip oder Prioritätsprinzip besagt, dass sich der Rang einer Grundbucheintragung nach jenem Zeitpunkt richtet, in dem die Eingabe beim Grundbuchsgericht eingelangt ist (§§ 438, 440 ABGB, § 29 Grundbuchsgesetz). Es gilt der alte Grundsatz 'Früher an Zeit, stärker an Recht' (prior tempore, potior iure). Zur Wahrung des Rangprinzips versieht das Grundbuchsgericht Grundbucheingaben mit einem Einlaufstempel, der Datum und Uhrzeit enthält.



### Rangordnung / Anmerkung der Rangordnung (im Grundbuch)

Sperre im Grundbuch. Der Eigentümer eines Grundstückes kann für einen beabsichtigten Verkauf eines Grundstückes oder einer Wohnung im Grundbuch eine Rangordnung anmerken lassen. Das ist eine Routine-Maßnahme bei einem Kaufvertrag, um die Rechtssicherheit („Sperre im Grundbuch“) für alle Beteiligte zu erwirken. Der Rangordnungs-Beschluss ist ein einzelnes DIN A4-Blatt (davon gibt es nur 1 Exemplar). Wer dieses Blatt im Original beim Grundbuch vorweisen kann, wird als neuer Eigentümer eingetragen. Die Rangordnung ist jeweils auf ein Jahr befristet.



### Reallast

Eine Reallast ist die Belastung eines Grundstückes mit der Haftung für Leistungen des aktuellen Eigentümers. Inhalt von Reallasten können nur positive Leistungen sein; etwa Arbeiten, das Erbringen von Naturalien oder Geld. Der Reallastverpflichtete hat sie zu erbringen oder erbringen zu lassen. Darin liegt auch der Unterschied zu den Servituten, die keine (positive) Leistungsverpflichtung, sondern nur ein negatives Dulden oder Unterlassen beinhalten können. Reallasten können wie Dienstbarkeiten auf Dauer oder zeitlich begrenzt vereinbart werden. Gegenstand der Reallast bilden in der Regel wiederkehrende Leistungen wie Renten oder das Ausgedinge, das ist die auf einem Bauerngut ruhende Verpflichtung zu Natural-, Geld- und Arbeitsleistungen zum Zweck des Unterhalts des früheren Eigentümers (Altbauer).



### Rendite

Die Rendite drückt das Verhältnis von eingesetztem Kapital (=Kaufpreis der Immobilie) zu erzieltm Ertrag pro Jahr (=Nettomiete/Jahr) aus. Sie ergibt sich unter Berücksichtigung aller Zahlungsströme wie Investitions- und Instandhaltungskosten sowie Mieteinnahmen zum jeweiligen Zeitpunkt. Renditen sind sehr unterschiedlich und hängen von der Anlageform ab.





## Richtwert (Richtwertmiete)

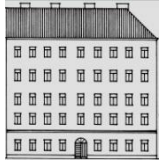
Der mietrechtliche Richtwert ist jener Betrag (Miethöhe), der für die mietrechtliche Normwohnung (diese hat alle Merkmale der mietrechtlichen Wohnungskategorie A plus ordnungsgemäßer Erhaltungszustand des Hauses und durchschnittliche Lage) bundesländerweise festgesetzt und regelmäßig an den Verbraucherpreisindex angepasst wird. Richtwerte variieren bundesländerweise stark (Vbg. hoch, Wien niedrig).

Für die Wohnungen der Kategorien A, B und C (aber nicht D!), die ab 1.3.1994 vermietet wurden, kann der Vermieter, wenn er nicht einen -> angemessenen Mietzins verlangen darf, den Richtwertmietzins vereinbaren. Dieser wird gemäß „Richtwertgesetz“ mit Zu- und Abschlägen immer konkret für das Mietobjekt errechnet.

Für Alt-Mietverträge vor dem 1.3.1994 gilt der Kategoriemietzins.

Mietzinsabschläge: z.B. bei einem befristeten Mietvertrag (25%iger Befristungsabschlag); bei einer Ausstattungskategorie niedriger als Kategorie A; bei einem fehlenden Aufzug (ab dem 2. Stock); bei einem fehlenden Kellerabteil; bei einem schlechten Erhaltungszustand des Hauses...

Mietzinszuschläge: z.B. bei einer Wohnung mit Balkon oder Terrasse; bei einer Wohnung mit einem ungewöhnlich attraktiven Sternparkettboden; bei einer Wohnung mit Sicherheitstüre, Gegensprechanlage, Telekabelanschluss oder Waschmaschinenanschluss; wenn die Wohnung über ein 2. Bad verfügt... Siehe auch: [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)



## \*S\*

### Schallbrücken

Sind Verbindungen des schwimmenden -> Estrichs mit den umgebenden Mauern bzw. der Rohdecke.

Schallbrücken verschlechtern die Trittschalldämmung von Decken. Schallbrücken machen ein Gebäude „hellhörig“.



### Schlichtungsstelle

In Wien ist die Schlichtungsstelle (MA 50) zuständig für die Durchsetzung der Rechte von Mietern, Vermietern sowie Wohnungseigentümern. Die Schlichtungsstelle ist zuständig für z.B. Mietzinsüberprüfungen, Betriebskostenüberprüfungen oder Nutzflächenbestreitungen. Die Wiener Schlichtungsstelle ist jedoch keine Interessenvertretung von Mietern, Vermietern oder Wohnungseigentümern. Erfolgt keine Anrufung des Bezirksgerichtes, stellt die Entscheidung der Wiener Schlichtungsstelle einen vollstreckbaren Exekutionstitel dar.



### Schutzzonen

Im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan einer Gemeinde ausgewiesene Gebiete, in denen Veränderungen, die das örtliche Stadtbild oder den Stil eines Gebäudes beeinflussen, einer Baubewilligung bedürfen.

Siehe auch: [www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/schutzzonen](http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/schutzzonen)



### Servitut

->Dienstbarkeit... Dingliches Recht an einer fremden Sache, das den jeweiligen Eigentümer der Sache (Liegenschaft) zu einer Duldung oder Unterlassung verpflichtet. Z.B. Durchgangrecht, ->Fruchtgenussrecht etc.



**Simultanhypothek** Siehe -->Hypothek (im Grundbuch)



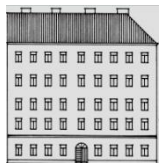
### Siphon

Geruchsverschluss in Abwasserleitungen. Das in einem s-förmigen Rohr stehen bleibende Restwasser verhindert das Aufsteigen von Kanaldünsten.



### Sockelsanierung

In der Wiener Wohnhaussanierungs-Förderung gebräuchlicher Fachausdruck für die etappenweise Sanierung von Wohnhäusern. Dabei werden zunächst die allgemeinen Teile des Hauses einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen instand gesetzt oder verbessert und damit die Voraussetzungen für eine allmähliche Standardverbesserung der Wohnungen geschaffen.



### Sohlbank

Der untere waagrechte Abschluss der Fensteröffnung im Mauerwerk (Vorderkante springt über die Mauerflucht vor, damit Regenwasser abrinnen kann ohne auf die Wand zu treffen).



### Sohlbankabdeckung

Blechabdeckung an der Fensteraußenseite gegen Regenwasser (umgangssprachlich: „Fensterbrett“ außen)

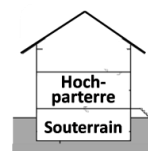
### Solidarhaftung

Eine Solidar- oder Gesamtschuld entsteht dann, wenn mehrere Personen für die Erfüllung einer Forderung gemeinsam haften. Beispiele: die Haftung der Miteigentümer einer Liegenschaft für die Grundbesitzabgaben wie Grundsteuer, Kanal- und Müllabfuhrgebühren, die Haftung für die Lohnforderungen des Hausbesorgers...



### Souterrain

Teilweise unter dem Erdniveau liegendes (Keller-)Geschoß. Von einem Souterrain-Geschoß spricht man allgemein nur, wenn die entsprechenden Räume zum Wohnen geeignet sind. Heute ist der Begriff im Wesentlichen nur mehr in Wien üblich.



## Spekulationsfrist

Die Spekulationsfrist (die mit Ausnahmen 10 Jahre betrug) wurde ab 1. 4. 2012 durch die Immobilienvertragssteuer (-> ImmoEst) ersetzt. Seit diesem Zeitpunkt unterliegen Gewinne aus der Veräußerung von Liegenschaften der Steuerpflicht mit in der Regel 30 %.

Achtung, ständig Änderungen und einige Ausnahmen!

Siehe auch: [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)



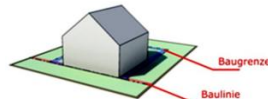
## Spekulationsgewinn

Seit dem 1. April 2012 unterliegen grundsätzlich sämtliche Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken der Einkommensteuerpflicht. Die vormalige Spekulationsfrist von grundsätzlich zehn Jahren (in diesem Zusammenhang wird oft fälschlicherweise von einer Spekulationssteuer im Sinne einer eigenen Steuer gesprochen) wurde abgeschafft. Die bisherige zehnjährige Spekulationsfrist hat aber noch insofern Bedeutung, als für "Alt-Grundstücke", das sind die meisten vor dem 31. März 2002 angeschafften Grundstücke, normalerweise nur eine moderate Einkommensteuer von 4,2 % (ab dem Jahr 2016; vorher 3,5 %) des Veräußerungserlöses anfällt. Von der Immobilienvertragssteuer erfasst sind nur entgeltliche Erwerbs- bzw. Veräußerungsvorgänge. Daher fällt bei Schenkungen und Erbschaften grundsätzlich keine Immobilienvertragssteuer an. Von der Besteuerung ausgenommen bleiben weiterhin insbesondere der Hauptwohnsitz sowie selbst hergestellte Gebäude.



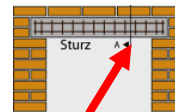
## Straßenfluchtlinie

Siehe: -> Fluchtlinien



## Sturz

Obere, waagrechte Begrenzung einer Maueröffnung, z.B. über einer Tür: Türsturz.



## Substandardwohnung

Wohnung, meist im -> Altbau, welche entweder über keine Wasserentnahmestelle oder kein Klosett im Inneren verfügt. Für eine Substandardwohnung gilt der Hauptmietzins nach Kategorie D (das sind ca. € 1,71/m<sup>2</sup> Kat. D brauchbar oder ca. € 0,86/m<sup>2</sup> Kat. D unbrauchbar, Stand 2017).

Siehe auch: [www.wienerwohnen.at/mieterin/wohnenkosten](http://www.wienerwohnen.at/mieterin/wohnenkosten)



## Superädifikat

Auch Überbauten genannt - sind Gebäude, die auf einem fremden Grundstück in der Absicht errichtet werden, dass sie nicht auf Dauer auf diesem Grundstück bleiben. Der Besitzer eines Superädifikates muss üblicherweise dem Grundstücksbesitzer ein Entgelt für die Nutzung des Grundstücks zahlen. Superädifikate werden nicht zum Zubehör einer Liegenschaft (im Gegensatz zu sonstigen Gebäuden). Die Übertragung von Rechten an Superädifikaten erfolgt durch Urkundenhinterlegung.



## \*T\*

## Technische Abbruchreife

Liegt vor, wenn das Gebäude baufällig ist oder aus gesundheitlichen Aspekten abgerissen werden muss.



## Thewosan-Sanierung

Abkürzung für Thermisch-Energetisch-Wohnhaus-Sanierung. Umgangssprachlich: Wärmedämmung von Häusern durch Anbringung einer Styropor-Dämmschicht (außen) samt Verputz. Dazu kommen neue Fenster und eine Wärmedämmung zum Dach und Keller.



## Time-Sharing

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



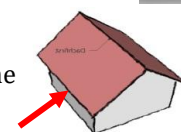
## Tramdecke

Die Tramdecke ist die am stärksten verbreitete Holzdecke. Die Deckenbalken (Träme) sind in regelmäßigen Abständen verlegt und an der Ober- und Unterseite mit Schalungsbrettern versehen. Die Träme sind meist 15-18cm hoch und 10-14cm breit.



## Traufe

Unterer, meist waagrechter Abschluss des Daches. Dort ist auch die horizontale Dachrinne befestigt und fängt das Regenwasser der Dachfläche auf.



## Trittschalldämmung

Elastische Dämmschicht (meist aus Styropor oder Kunststoffmatten) unter dem Fußbodenbelag, die eine Schallübertragung (auf die Betondecke, Holzdecke) möglichst unterbinden soll, insbesondere den Körperschall (z.B. beim Gehen), der sich durch die Bauteile fortsetzt.



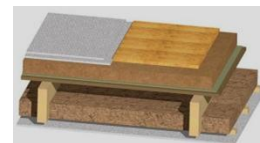
## Trockenbau

Bauweise, bei der keine Feuchtigkeit in das Bauwerk eingebracht wird. Arbeiten erfolgen vorwiegend mit Blechprofil-Ständern und Gipskartonplatten oder Gipsfaserplatten. Diese sogenannten Gipskarton-Ständerwände sind sofort streichbar (kein Verputzen nötig).



## Trockenestrich

Fußbodenaufbau bei dem keine Feuchtigkeit in das Bauwerk eingebracht wird. Die Arbeiten erfolgen vorwiegend mit Holzbalken, Brettern, -> OSB-, Spanplatten, Gipsfaserplatten (z.B. Fermacell) und der Dämmung (Styropor, Glaswolle). Die Höhe der Konstruktion beträgt je nach Bedarf meist 5 bis 10cm.



## \*U\*

### Umkehrdach (UK-Dach)

Flachdachaufbau, bei dem die Wärmedämmschicht über der Abdichtung verlegt wird. Das Dämmmaterial muss wasserunempfindlich sein und zur Beschwerung mit einer Schicht Kies oder Platten abgedeckt werden.



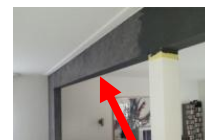
### Unbedenklichkeitsbescheinigung

Unbedenklichkeitsbescheinigung ist eine „Bestätigung“ des Finanzamtes, dass die anfallenden Steuern, z.B. die Grunderwerbsteuer entrichtet wurden. Seit 1995 kann die Unbedenklichkeitsbescheinigung auch durch eine Selbstberechnungserklärung (z.B. von Rechtsanwälten, Notaren) über die anfallenden Steuern ersetzt werden. Unbedenklichkeitsbescheinigungen werden im Zusammenhang mit z.B. Grundstückskauf, Wohnungskauf ausgestellt. Die Einverleibung des Eigentums im Grundbuch ist erst mit der Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung möglich und nicht schon mit der Bezahlung des Kaufpreises.



### Unterzug

Bauteil, meist am Plafond, der Lasten einer Decke/Wand aufnimmt, um einen freien Durchgang zu schaffen. Die meisten Unterzüge bestehen aus tragfähigem Stahlbeton.



### Urkundensammlung (im Grundbuch)

Das ist die Sammlung all jener Urkunden, die den Grundbucheinträgen zugrunde liegen. Auf den österreichischen Grundbüchern (meist beim Bezirksgericht) liegen sämtliche Kaufverträge, Pfandrechts-, Dienstbarkeitsurkunden etc. im Original auf. Sie werden in „dicken Büchern“ zusammengeheftet und im Grundbuch-Archiv über Jahrzehnte aufbewahrt. Die Sammlung all dieser Verträge und Urkunden nennt man „Urkundensammlung“. Ab dem Jahr 2006 sind sämtliche Grundbuchs-Urkunden auch digitalisiert und kostenpflichtig online abfragbar.



### U-Wert (früher auch: k-Wert)

Wärmedurchgangszahl. Maßeinheit für den Energieverlust durch einen Bauteil oder Baustoff (Einheit: W/m<sup>2</sup>K). Je kleiner der Wert, desto besser ist die Dämmung.



## \*V\*

### Vadium

Das Vadium dient als Sicherstellung für den Fall, dass ein Bieter während der Zuschlagsfrist von seinem Angebot zurücktritt; es verfällt in diesem Fall zugunsten des Auftraggebers. Bei gerichtlichen Zwangsversteigerungen von Liegenschaften gibt es diese Sicherstellung auch. Sie beträgt im mindestens 10 % des Verkehrswertes. Das Vadium ist oft in Form eines Sparbuches bei Gericht zu erlegen und wird auf die vom Meistbietenden zu erbringenden Leistungen angerechnet. Nicht erfolgreiche Bieter erhalten ihr Vadium nach Ende des Versteigerungstermines zurück.



### Veräußerungs- & Belastungsverbot

Ein Veräußerungs- und Belastungsverbot hinsichtlich einer Liegenschaft (§364 ABGB) hat den Zweck, eine Veräußerung oder Belastung der Liegenschaft ohne Zustimmung eines Begünstigten zu verhindern. Gegen Dritte wirkt es, wenn es innerhalb z.B. einer Familie begründet wird (z.B. zwischen Ehegatten oder zwischen Eltern und Kindern etc.) und ins Grundbuch eingetragen wird. Es verhindert dann jede vertragliche oder exekutive Übertragung oder Belastung der Sache.



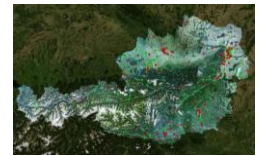
### Verbücherung (im Grundbuch)

Bezeichnet die Eintragung z.B. des Eigentumsrechtes in das Grundbuch. Diese ist erst dann möglich, wenn eine Lastenfreistellung erfolgt ist, die Grunderwerbsteuer einbezahlt wurde, eine -> Unbedenklichkeitsbescheinigung und eventuell notwendige Genehmigungen von Behörden eingeholt sind.



## Verdachtsflächenkataster

Verzeichnis der nach den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, 1989) beim Umweltbundesamt gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, von denen auf Grund früherer Nutzungsformen erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Menschen und die Umwelt ausgehen können (Abfalldeponien, Tankstellen, Gerbereien, Asphaltbauunternehmen, Färbereien, Chemieerzeugungsbetriebe etc.). Siehe auch: [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)



## Verkehrswert

Der Verkehrswert oder Marktwert bezeichnet den aktuellen Wert einer Immobilie.

Der Verkehrswert wird von einem Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lage, der Ausstattung und des Zustandes ermittelt. Er bildet den sachlichen Wert, das heißt jenen Preis, der bei einer Veräußerung einer Immobilie üblicherweise im Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Dabei gibt es verschiedene Methoden: Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren.



Der -> Marktwert wiederum definiert sich als der Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude auf dem Immobilienmarkt tatsächlich verkauft werden. Der -> Einheitswert ist eine steuerliche Messgröße für den Grundbesitz. Das Finanzamt ermittelt diesen Wert anhand des Bewertungsgesetzes (§§ 19 ff Bewertungsgesetz) und nutzt ihn als Grundlage für die Bemessung verschiedener Steuern (z.B. Erbschaftsteuer, Grundsteuer etc.). Mit der Steuerreform 2015 wird nicht mehr der dreifache Einheitswert, sondern der Verkehrswert zur Berechnung der Grunderwerbssteuer herangezogen (innerhalb der Familie). Der Verkehrswert wird auch zur Bemessungsgrundlage für Kredite beziehungsweise Hypotheken gemacht. Die Berechnung des Verkehrswertes von Immobilien (Grundstücke, Häuser, Wohnungen, Gewerbeimmobilien) ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz geregelt.

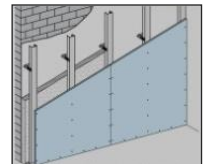
## Vinkulierung

Bei Versicherungsverträgen: Vereinbarung, wonach im Versicherungsfall (z.B. Zerstörung des versicherten Gebäudes durch Feuer) die Leistung des Versicherers auf einen Dritten (z.B. Darlehensgläubiger des versicherten Gebäudeeigentümers) übergeht.



## Vorsatzschale

Ein Vorwandssystem, meist in Bad oder Toilette, besteht aus stabilen Montageprofilen, die meist Wasserleitungen, Elektroleitungen, Gasleitungen und Wärme-/Schalldämmung enthalten und vor die Wand gestellt werden. Umgangssprachlich: „Gipskartonplatten mit Abstand VOR der eigentlichen Mauer“.



## Vorsorgewohnung

Siehe -> Anlage-Wohnung



## Vorzugspfandrecht nach § 27 WEG (im Grundbuch)

Wenn ein Miteigentümer (Nachbar) in einem (z.B.) Wohnhaus seine anteiligen Betriebskosten bzw. -> Bewirtschaftungskosten nicht bezahlt, dann können die anderen Hausparteien gegen ihn klagen und die Anmerkung dieser Klage (als Pfandrecht) im Grundbuch eintragen. Durch das Vorzugspfandrecht haben die Miteigentümer eine bessere Sicherheit gegenüber dem zahlungsunwilligen Miteigentümer.



## \*W\*

## Waagriss

Bezugslinie für die einheitliche Festlegung aller im Ausbau erforderlichen Höhenmaße. Der Waagriss wird pro Stockwerk in einer Höhe von 1 Meter über der zukünftig fertigen Fußbodenoberkante mithilfe einer Nivellierwaage erstellt. Alle nachfolgenden Arbeiten werden von diesem Waagriss aus gemessen – Stiegen, Treppen, Böden, ->Parapete, Fenster und Türen. Er ist üblicherweise als ein blauer oder roter Strich an den Zimmerwänden im Rohbau erkennbar.



## Wärmebrücke

Bauteil mit höherer Wärmeleitfähigkeit als die umgebenen Baustoffe (z.B. Stahlteil, durchlaufender Beton, ungedämmte Mörtelfuge). Über diese Bauteile fließt die Wärme zur Kälte hin ab. Das erhöht nicht nur die Heizkosten, sondern ist durch mögliche Kondenswasserbildung auch gefährlich für die Bausubstanz. Vermeidung von Wärmebrücken ist durch sorgfältige Wärmedämmung möglich.



## Wärmepumpe

Dient der Erzeugung von Wärmeenergie aus dem Erdreich, dem Grundwasser, der Außenluft... Grundwasser oder Außenluft werden der Wärmepumpe zugeführt und dort abgekühlt. Die entzogene Wärme wird dem Heizungswasser zugeführt.



## WEG

Wohnungseigentumsgesetz 2002 Bundesgesetz über das Wohnungseigentum. Siehe auch: [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)



§ 27 WEG siehe: -> „Vorzugspfandrecht“





## WFG

Wohnbauförderungsgesetz 1984. Siehe auch: [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)



## WGG

Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht 1979. Siehe auch: [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)



## Widmung

Die Widmung eines Grundstückes ist im -> Flächenwidmungsplan einer Gemeinde festgelegt. Als wesentliche Widmungskategorien gelten Bauland, Grünland und Verkehrsflächen. Ihre genaue Bezeichnung ist ebenso wie weitere Untergliederungen von Bundesland zu Bundesland verschieden.



## Wohnrecht

Das Wohnrecht ist ein vom Eigentümer eingeräumtes Recht zur persönlichen Benützung (im Gegensatz zum Fruchtgenussrecht nicht auch zur Vermietung!) einer Wohnung und kann als --> Dienstbarkeit (Servitut) im Grundbuch eingetragen werden. Die Instandhaltung der Wohnung obliegt dem Eigentümer.



## Wohnungseigentum (WE)

Sonderform des Miteigentums an Liegenschaften, im Wohnungseigentumsgesetz (-> WEG) geregelt.

Unterschied zwischen „schlichten Miteigentümer“ und Wohnungseigentümer:

Dem „schlichten Miteigentümer“ gehört nur ein ideeller Anteil am ganzen Haus.

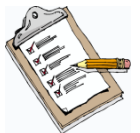
Der Wohnungseigentümer hat das Recht zur ausschließlichen Nutzung einer bestimmten Wohnung (auch Büro, Geschäftsraum, KFZ-Abstellplatz, Garten, Kellerabteil etc.) auf dieser Liegenschaft. Diese kann er auch getrennt verkaufen, belasten etc.



Der Anteil des einzelnen Wohnungseigentümers an der gemeinsamen Liegenschaft ergibt sich aus dem -> Nutzwert. Zur Begründung von Wohnungseigentum im Grundbuch benötigt man: Einreichplan, Nutzwertgutachten und Wohnungseigentumsvertrag. Ein Haus mit begründetem Wohnungseigentum bezeichnet man in Österreich als -> parifiziert.

## Wohnungseigentumsvertrag

Der Wohnungseigentumsvertrag (auch **WE-Vertrag**) regelt die Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer untereinander, er räumt jedem Miteigentümer das Recht auf ausschließliche Nutzung einer bestimmten Wohnung, Geschäftsraum, Garage oder eines Kfz-Abstellplatzes ein. Im WE-Vertrag werden Regelungen über die Verteilung besonderer Aufwendungen und Hausallgemeinkosten, über die Verwaltung und die Nutzung der allgemeinen Teile der Liegenschaft (Garten, Gemeinschaftsräume etc.) getroffen.

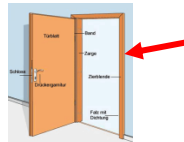


Der WE-Vertrag ist in Österreich Teil der Parifizierungsunterlagen (neben Einreichplan und Nutzwertgutachten).

## \*Z\*

### Zarge

Wandumschließender Türstock aus Holz oder Metall.



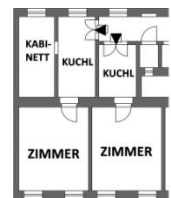
### Zession

Vertragliche Abtretung von Forderungen an Dritte. Dabei handelt es sich um einen Vertrag, durch den der Gläubiger seine Forderung gegen seinen Schuldner auf einen Dritten überträgt.



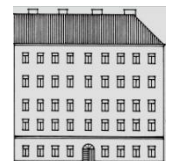
## Zimmer-Küchl-Wohnung

Kleine Mietwohnung in einem -> Zinshaus (-> Altbau), die nur aus 2 Zimmern bestand: einer Durchgangsküche (ca. 10m<sup>2</sup>) und einem Wohnraum (ca. 20m<sup>2</sup>). Insgesamt ca. 30m<sup>2</sup>. Diese Kleinstwohnungen hatten kein eigenes WC, kein Bad und kein fließendes Wasser. Das Gang-WC und die Wasserentnahmestelle (-> Bassena) befanden sich im Stiegenhaus. Sie wurden vor dem 1. Weltkrieg von bis zu 8 Personen-Familien bewohnt. Variation: Zimmer-Küchl-Kabinett-Wohnungen hatten noch ein zusätzliches seitliches Kabinett (insgesamt 40m<sup>2</sup> bis 50m<sup>2</sup>). Diese historischen 1-Zimmer-Wohnungen verschwinden zunehmend und werden zu größeren Einheiten zusammengelegt.



## Zinshaus

Auch Mietshaus (-> Altbau). Bei Zinshäusern in Österreich handelt es sich um ältere Wohngebäude, die den Schutzbestimmungen des Mietrechts unterliegen und zum Zwecke der Vermietung errichtet wurden. Das Baujahr eines Zinshauses liegt vor 1945. Die meisten Zinshäuser gibt es in Wien.



\*\*\*\*\*

Haftungsausschluss:

Die obige Zusammenfassung wurde soweit möglich sorgfältig erstellt. Für die Angaben wird jedoch keine Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen.

Zusammengestellt und illustriert von

Mag.Ing. Johannes Kirchner

Der IMMO-FLÜSTERER.at, 2017