

Immobilien-ABC

A Absetzung für Abnutzung (AfA)

Verteilung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines Wirtschaftsgutes auf die schätzungsweise ermittelte Nutzungsdauer. Steuerliche AfA von Gebäuden: Teil der Berechnungsgrundlage (je nach Art und Zeitpunkt des Erwerbes Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder Einheitswert), der jeweils pro Jahr als Werbungskosten von den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung absetzbar ist (im Regelfall 1,5%). Grundgedanke ist die (steuerfreie) Rückstellung jenes Betrages, der nach Ablauf der Lebensdauer ("betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer") des Wirtschaftsgutes zur Neuanschaffung bzw. Neuerrichtung erforderlich ist.

Abtretung von Forderungen (Zession)

Vertrag, durch den ein Gläubiger seine Forderung auf eine Dritten überträgt. Der Dritte (neue Gläubiger) heißt Zessionar, der abtretende alte Gläubiger Zedent und der Schuldner, der an den neuen Gläubiger zu leisten hat, debitor cessus. (§ 1392 ff des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches - ABGB.)

Alleinvertmittlungsauftrag

Mit dem Alleinvertmittlungsauftrag (auch Exklusivauftrag) wird der Immobilienmakler von seinem Kunden für eine bestimmte Zeit (Alleinvertmittlungsfrist) schriftlich mit der Vermittlung eines Immobiliengeschäftes (z.B. Verkauf einer Liegenschaft) beauftragt. Der alleinbeauftragte Immobiliemakler darf für den Fall, dass die Vermittlungstätigkeit trotz seiner zweckentsprechenden Bemühungen nicht zum Erfolg führen kann, weil der Auftraggeber den Alleinvertmittlungsauftrag innerhalb der vereinbarten Frist widerruft oder das Immobiliengeschäft alleine oder mit Hilfe eines anderen Immobilienmaklers abschließt, die Verpflichtung des Auftraggebers zur Provisionszahlung ("Konventionalstrafe") vereinbaren. Im Erfolgsfall, d.h. bei einem durch seine Tätigkeit herbeigeführten Zustandekommen des Rechtsgeschäftes, gebührt dem Immobilienmakler die vereinbarte Provision.

Altbau

Nach der Definition des Mietrechtsgesetzes (MRG) ist eine Altbauwohnung eine Wohnung, die in einem Altbau liegt. Ein Altbau ist ein Gebäude, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist. Ein Altbau liegt zudem vor, wenn der Mietgegenstand auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Umbau, Aufbau, Einbau oder Zubau neu geschaffen worden ist. In Wien werden Altbauwohnungen vor allem durch einen gediegenen alten Parkettboden, eine Raumhöhe um 3,60 Meter und Doppelflügeltüren gekennzeichnet.

A metà Geschäfte

Abmachung, wonach Gewinn und Verlust eines von zwei Partnern durchgeführten Geschäftes (Gemeinschaftsgeschäft) zur Hälfte geteilt werden. (Italienisch: "zur Hälfte")

Anbaureife

Das Vorliegen der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen und der unmittelbaren Verbindung eines Bauplatzes mit dem Straßennetz durch eine rechtlich und tatsächlich gesicherte Zufahrt.

Anbot

Ein Anbot (Angebot, Offert) liegt vor, wenn jemand eine verbindliche Erklärung (mündlich oder schriftlich) zum Abschluß eines inhaltlich bestimmten Rechtsgeschäftes (z.B. Kauf- oder Mietvertrag) abgibt. Wird das Anbot von demjenigen, an den es gerichtet ist, vollinhaltlich angenommen, so entsteht ein Vertrag. Eine Annahmeerklärung, die vom Inhalt des Angebotes abweicht (z.B. höherer Preis), bewirkt keinen Vertrag, sondern stellt ein neues Anbot der anderen Partei dar. Ist ein Anbot befristet, so muss es innerhalb der Frist von der anderen Partei angenommen werden, widrigenfalls es erlischt und den Anbotsteller nicht mehr bindet. Mangels ausdrücklicher Befristung muss die Annahme innerhalb angemessener Zeit (unter Anwesenden sofort, unter Abwesenden innerhalb der Zeit, die für die Übermittlung, Überlegung und Rückantwort erforderlich ist) angenommen werden. Eine Sonderform des Angebotes ist die Option.

Angeld

Das Angeld (§ 908 ABGB) wird bei Abschluß eines Vertrages zum Nachweis und zur Sicherung der Vertragserfüllung erlegt. Tritt der Angeldgeber aus seinem Verschulden vom Vertrag zurück, so ist das Angeld zugunsten der anderen Vertragspartei verfallen. Tritt der Angeldempfänger aus seinem Verschulden zurück, so hat er der anderen Vertragspartei das doppelte Angeld zu bezahlen. In beiden Fällen ist es nicht beachtlich, ob durch den Rücktritt ein Schaden entstanden ist. Im Zweifelsfall ist für die Beurteilung, ob ein Betrag als Angeld geleistet wurde vor allem die Höhe des Betrages im Verhältnis zum Gesamtpreis wesentlich. Beträge, die über 10% der Gesamtleistung liegen und nicht ausdrücklich als Angeld bezeichnet sind, stellen im allgemeinen eine Anzahlung

(Akontierung, Teilzahlung) dar, die bei Vertragsauflösung zurückzustellen ist. Bei Erfüllung des Vertrages ist das Angeld auf die Leistung (Kaufpreis) anzurechnen.

Anliegerleistungen

Vom Grundeigentümer an die Gemeinde vor Erteilung einer Baubewilligung zu leistende Beiträge zu den Kosten der Erwerbung und Herstellung der vorgelagerten Verkehrsflächen.

Anmerkung der Rangordnung

Der Eigentümer eines Grundstückes kann für die beabsichtigte Veräußerung oder Verpfändung des Grundstückes im Grundbuch (Eigentums- bzw. Lastenblatt) die Rangordnung anmerken lassen. Von dem Gerichtsbeschluss, mit dem die Anmerkung bewilligt wird, darf nur eine Ausfertigung erteilt werden (Rangordnungsbeschluss). Die Anmerkung der Rangordnung verliert ihre Wirksamkeit nach Ablauf eines Jahres nach ihrer Bewilligung und ist nicht verlängerbar. Die Einverleibung des Eigentums- bzw. Pfandrechtes im Rang der Anmerkung kann nur von demjenigen beantragt werden, der mit der einverleibungsfähigen Urkunde auch den Rangordnungsbeschluss vorlegt (Absicherung des Käufers bzw. Hypothekargläubigers, "Sperrung" des Grundbuches)

Annuität

Regelmäßige Rückzahlung (Tilgung) einer Geldschuld, insbesondere Rückzahlungsrate zur Abzahlung eines Darlehens. Die Annuität setzt sich aus einer Kapital- und Zinsenquote zusammen, wobei die Zinsenquote der

Pauschalrate (vom fallenden Kapital berechnet) während des Tilgungszeitraumes sinkt und die Kapitalquote steigt. Die Höhe der Annuität richtet sich nach dem aufgenommenen Darlehensbetrag, der Laufzeit, der Verzinsung, und der Zahl der Raten. Zur Berechnung dienen Annuitätentabellen, denen die Darlehensraten zur Tilgung eines aufgenommenen Kapitals von Ats 100,- entnommen werden können ("Kapitalisierungsfaktoren"). Werden z.B. Ats 100,- zu 9,5% Zinsen (antizipative, d.h. im vorhinein beginnende Verzinsung) auf 10 Jahre, rückzahlbar in Vierteljahresraten, aufgenommen, so beträgt die Vierteljahresrate laut Annuitätentabelle Ats 3,845114. Jährlich beträgt die Tilgung Ats 15,380456, in 10 Jahren sind für das aufgenommene Kapital von Ats 100,- insgesamt Ats 153,80456 rückzuzahlen. Die Annuität ist gleichbleibend, solange Zinssatz und Laufzeit unverändert sind.

Anrainer

Eigentümer einer Liegenschaft, die mit einer anderen zur Bebauung vorgesehenen Liegenschaft in einem solchen räumlichen Naheverhältnis liegt, dass mit der Rückwirkung des geplanten Baues oder seiner Benützung auf diese Liegenschaft zu rechnen ist; teilweise existieren abweichende Regelungen.

Assanierungsgebiet

Auf Grund des Stadterneuerungsgesetzes (Bundesgesetz) kann die Landesregierung durch Verordnung ein Gemeindegebiet oder einen Teil eines Gemeindegebietes, das städtebauliche Missstände aufweist (insbesondere, wenn zumindest die Hälfte der Wohnungen Substandard sind, eine dichte Verbauung vorliegt etc.) zum Assanierungsgebiet erklären. Vor dem Verkauf von Grundstücken oder Grundstücksteilen im Assanierungsgebiet muss der Eigentümer das Objekt zunächst der Gemeinde (Wien: MA 69) zum Kauf anbieten. Macht die Gemeinde von diesem Angebot keinen Gebrauch, dann bedarf der Kaufvertrag mit einem Dritten einer behördlichen Genehmigung (Wien: MA 64), deren Erteilung von der Angemessenheit des Kaufpreises abhängt. Die Tatsache, dass sich ein Grundstück im Assanierungsgebiet befindet, wird im Grundbuch angemerkt. Für die Verbücherung eines Kaufvertrages ist neben den sonst erforderlichen Urkunden auch die behördliche Genehmigung beizubringen.

Atriumhaus

Eingeschossiges Wohnhaus, das einen Innenhof (Atrium) umschließt.

Aufsandungserklärung

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

Aufschließungskosten

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

Ausschreibung

Die detaillierte Beschreibung der Einzelpositionen von gewünschten Lieferungen und Leistungen mit genauen Angaben über Qualität und Menge. Sie dient zur Einholung von vergleichbaren Angeboten bei mehreren Firmen.

B

Bassena

Wandbrunnen am Gang zur Wasserentnahme für mehrere Wohnparteien, war früher als Treffpunkt der Hausbewohner auch die Quelle des "Bassenatratsches".

Bankgarantie

Absicherung gegen Verlust bzw. Insolvenz eines am Bau beschäftigten Unternehmens. Eine Bankgarantie kann auch als (falls vom Vermieter akzeptiert) Kautions hinterlegt/abgegeben werden.

Bauansuchen

Schriftlicher Antrag an die Baubehörde (Gemeinde) auf Erteilung der Bewilligung zur Durchführung von Bauvorhaben (Neu-, Zu- und Umbauten, Änderungen der Widmung, Abbruch von Gebäuden usw.). Je nach der Art des Vorhabens sind Baupläne, eine Grundbuchsabschrift, die Zustimmung des Liegenschaftseigentümers (aller Miteigentümer), die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen (Fluchtlinienplan), Baubeschreibungen, statische

Berechnungen usw. anzuschließen.

Bauaufsicht Die Behörde überprüft während der Bauausführung, ob den Bestimmungen der Bauordnung und der Bewilligung entsprochen wird. Den Organen der Baubehörde ist dazu jederzeit der Zutritt zur Baustelle zu gewähren. Es sind ihnen die verlangten Auskünfte zu erteilen, und sie können jederzeit in die Unterlagen Einsicht nehmen.

Bauftrag

Bescheid der Baubehörde, mit dem dem Eigentümer einer Baulichkeit die Herstellung des Zustandes aufgetragen wird, der der seinerzeitigen Benutzungsbewilligung entspricht.

Baubehörde

Baubehörde in erster Instanz ist in Gemeinden jeweils der Bürgermeister, in größeren Städten der Magistrat.

Baubewilligung

Bescheid der Baubehörde, mit dem Neu-, Zu- und Umbauten sowie Abbrüche von Gebäuden, Änderungen von bewilligten Raumwidmungen oder sonstige bewilligungspflichtige Bauführungen genehmigt werden. Nach der Wiener Bauordnung wird die Baubewilligung unwirksam, wenn nicht binnen 2 Jahren nach ihrer Rechtskraft mit dem Bau begonnen und dieser nicht binnen 2 Jahren nach Baubeginn vollendet wird. Über Ansuchen können die Fristen verlängert werden, in begründeten Fällen besteht ein Rechtsanspruch auf die Verlängerung (z.B. Finanzierung durch Wohnbauförderungsmittel).

Bauführer (Bauleiter)

Ist Derjenige, der in fremdem Auftrag und auf fremde Rechnung als Unternehmer ein Bauwerk herstellt.

Baugenehmigung

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

Baugrund (Bauland)

Grundsätzlich jede für eine Bebauung gewidmete Fläche.

Bauherr

Ist derjenige, in dessen Auftrag und für dessen Rechnung ein Bau ausgeführt wird.

Bauklasse

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

- Bauklasse I mindestens 2,5m, höchstens 9m
- Bauklasse II mindestens 4,5m, höchstens 12m
- Bauklasse III mindestens 10m, höchstens 16m
- Bauklasse IV mehr als 16m, höchstens 21m
- Bauklasse V mehr als 21m, höchstens 26m
- Bauklasse VI mehr als 26m. Gebäude, die, von der Verkehrsfläche aus gesehen, zur Gänze hinter anderen Gebäuden errichtet werden, müssen die Mindesthöhe der bauklassenmäßigen Gebäudehöhe nicht einhalten. **Bauland** Grundflächen, die nach dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde verbaut werden

dürfen (Wohngebiete, Baugebiete, Industriegebiete, Gartensiedlungsgebiete, Lagerplätze etc.)

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.

Bauplan

Maßstabgerechte zeichnerische Darstellung eines Baues, meist als Beilage zu einem Bauansuchen oder einer Bauanzeige.

Bauplatz

Ein Baugrund, der nach einigen Landesbauordnungen als solcher genehmigt werden muss, bevor ein Gebäude errichtet werden kann; hierbei ist die Bewilligung an länderspezifische verschiedene Voraussetzungen gebunden. Derartige Bestimmungen bestehen im Burgenland, in NÖ, OÖ, Salzburg, Steiermark und Wien.

Bauplatzerklärung

Beim Beginn der Vorentwurfsarbeiten sollte sie mit den Bebauungsbedingungen vorliegen; darin wird von der zuständigen Behörde eine Grundfläche für bebaubar erklärt. Ohne Bauplatzerklärung kann eine Baubewilligung nicht erteilt werden.

Baupolizei

von der Baubehörde mit der Überwachung des Bauzustandes und der Einhaltung der Bauvorschriften beauftragte Organe.

Baurecht

Der Begriff Baurecht hat zwei Bedeutungen: a) Das Baurecht im öffentlich-rechtlichen Sinn ist die Gesamtheit jener Vorschriften, die bestimmen, wo und wie gebaut werden darf (Raumordnungsgesetze, Bauordnungen, Nebengesetze und Verordnungen) b) Das Baurecht im privatrechtlichen Sinne ist das vom Grundeigentümer für bestimmte Zeit (mindestens 10 und höchstens 100 Jahre) eingeräumte Recht, auf oder unter dem Grundstück ein Bauwerk zu errichten und zu erhalten. Das Baurecht entsteht durch Eintragung im Grundbuch ("Baurechtseinlage") und ist übertragbar (z.B. durch Verkauf, Schenkung oder im Erbweg). Als Entgelt hat der Bauberechtigte an den Grundstückseigentümer den Bauzins zu bezahlen. Nach Erlöschen des Baurechts fällt das Bauwerk an den Grundeigentümer, dem Bauberechtigten steht mangels anderer Vereinbarung eine Entschädigung zu. Seit der Novellierung des aus dem Jahr 1912 stammenden Baurechtsgesetzes im Jahr 1990 ist die Baurechtseinräumung an allen Grundstücken möglich, auch in der neuen Form des Baurechtswohnungseigentums.

Bausperre

Eine Bausperre bedeutet ein generelles Bauverbot in einem Gebiet, für das noch kein Bebauungsplan besteht. Weiters kann eine zeitlich begrenzte Bausperre gebietsweise verhängt werden, wenn der Bebauungsplan geändert werden soll. Behördliche Bewilligungen (Abteilungsbewilligung, Baubewilligung) werden nur insoweit erteilt, als sie nicht die Durchführung der beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes erschweren oder verhindern.

Bauträger

Bauherren oder deren Bevollmächtigte; jedenfalls Unternehmen, die für die Abwicklung eines Bauvorhabens verantwortlich zeichnen.

Bauverhandlung

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen setzt die zuständige Behörde einen Bauverhandlungstermin an Ort und Stelle fest. Zur Bauverhandlung werden in der Regel Bauherren, Bauführer, Planer, Straßenverwaltung und die betroffenen Nachbarn/Anrainer (Eigentümer) eingeladen. Es wird eine Besichtigung des Grundstücks durchgeführt und die Übereinstimmung mit den geltenden Bauvorschriften überprüft. Nachbarn/Anrainer (Eigentümer) können allfällige Einwände vorbringen.

Bauverwaltungskosten

Für die administrative Abwicklung eines Bauvorhabens auflaufende Kosten. Gemeinnützige Bauträger dürfen einen Pauschalbetrag von drei Prozent der Baukosten verrechnen.

Bauweisen

In den Bebauungsplänen ausgewiesene Ausnützbarkeit der Bauplätze: a) offene Bauweise: Gebäude müssen freistehend unter Einhaltung von Mindestabständen von den Bauplatzgrenzen errichtet werden; b) gekuppelte Bauweise: Gebäude auf zwei benachbarten Bauplätzen müssen an der gemeinsamen Bauplatzgrenze aneinandergelagert und an allen anderen Seiten freistehend errichtet werden; c) Gruppenbauweise: Gebäude auf mehreren benachbarten Bauplätzen müssen an den gemeinsamen Bauplatzgrenzen aneinandergelagert werden; d) geschlossene Bauweise: Gebäude müssen an den Baulinien von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zur anderen durchgehend errichtet werden.

Bauwerber (Bauherr)

Derjenige, in dessen Auftrag und auf dessen Rechnung ein Bauvorhaben durchgeführt werden soll.

Bauwisch

Seitenabstand ("Reichen"), das ist ein gegen die seitlichen Nachbarliegenschaften gelegener Grundstreifen, der von jeder Bebauung freizuhalten ist.

Bebauungsbestimmungen

umfassen Baufluchtlinien und Vorschriften über die Ausnützbarkeit des Bauplatzes sowie die Bauklasse; sie werden mittels Bescheid bekannt gegeben.

Bebauungsplan

Von den Gemeinden aufgrund des Flächenwidmungsplanes erlassener Plan, der die bauliche Ordnung eines Gebiets regelt (Festlegung der Fluchtlinien, der Verlaufs von Gemeindestraßen, Baugrenzlinien und der sonstigen Nützbarkeit von Grundflächen).

Befristung

Befristung ist eine von den Parteien angeordnete zeitliche Beschränkung eines Rechtsverhältnisses, sodass ein Recht mit einem bestimmten Zeitpunkt beginnt oder endet. Zum Unterschied von der Bedingung steht bei der Befristung fest, dass der Zeitpunkt kommen wird.

Beglaubigung

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

Beletage

Früher gebräuchlicher Ausdruck für das erste Stockwerk eines mehrgeschossigen Wohngebäudes. Die Beletage (wörtliche Übersetzung aus dem Französischen: "Schönes Stockwerk") galt seinerzeit als bevorzugte Wohnlage innerhalb eines Hauses.

Benützungsbewilligung

Bewilligungspflichtige Bauführungen und Anlagen dürfen erst ab Erteilung der Benützungsbewilligung (bescheidmäßige Feststellung der Plan- und Gesetzmäßigkeit durch die Baubehörde, benützt werden. Wurde in der Baubewilligung von der Verpflichtung zur Einholung einer Benützungsbewilligung abgesehen, ist der Behörde die Vollendung der Bauführung anzuzeigen (Fertigstellungsanzeige).

Benzinabscheider

Vorrichtung in der Abwasserleitung, mit der das Abfließen von Benzin in das öffentliche Kanalnetz verhindert wird (Garagen!). Das spezifisch leichtere Benzin steigt in einem Behälter aus dem Abwasser auf, das schwerere Wasser fließt ab. Nach diesem Prinzip funktionieren auch Seifen-, Öl- oder Fettabscheider.

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 Vermittlungsprovision verpflichtet. Durch die Unterfertigung des

Besichtigungsscheines ist der Kunde nicht zum Abschluss des Rechtsgeschäftes verpflichtet.

Besitz

Besitz ist die tatsächliche Macht einer Person über eine körperliche Sache mit dem Willen, die Sache als die ihrige zu haben (der Mieter ist Besitzer). Davon unterscheidet sich die Inhabung, das ist die tatsächliche Verfügung (Gewahrsame) in der Absicht, die Sache an den Berechtigten jederzeit herauszugeben (z.B. Bote, ehrlicher Finder).

Bestandvertrag

Gemeinsamer Überbegriff für den Mietvertrag und den Pachtvertrag. Beide Arten des Bestandvertrages kommen mit der Einigung über den Bestandsgegenstand 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 vertraglichen vereinbarten Zweck im Vordergrund, beim Pachtvertrag die Erwerbsgelegenheit mit Betriebspflicht (z.B. Landwirtschaft, Gasthaus, Handelsbetrieb).

Bittleihe

Siehe Prekarium.

Bringschuld

Schuld, die am Sitz des Gläubigers zu erfüllen ist (z.B: Mietzins), im Gegensatz zur Holschuld.

Bodenwertabgabe

Bundesabgabe von unbebauten, nicht land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken, jährlich 1% vom Einheitswert nach Anzug des Freibetrages von Ats 200.000,-- Bringschuld Schuld, die am Sitz des Gläubigers zu erfüllen ist (Beispiel: Mietzins), im Gegensatz zur Holschuld.

Buchstandsbericht

Nach dem Einlangen eines Grundbuchsantrages wird vom Grundbuchsgericht die Übereinstimmung des Antrages mit dem Grundbuchsstand verglichen. Der formelle Vermerk des Ergebnisses auf dem Antrag (Buchstandsbericht, "BB", früher auch Lustrum genannt) ist seit der Umstellung der Grundbücher auf ADV Grundbuch) nicht mehr erforderlich.

Bungalow

Frei stehendes eingeschossiges Wohnhaus mit flachem oder flach geneigtem Dach (Hindi-englisch).

Bürgschaft

Die Bürgschaft ist eine persönliche Haftung für eine fremde Schuld. Sie

entsteht durch eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Bürgen und dem Gläubiger und ist wirksam, solange die Hauptschuld besteht. Die Leistungspflicht des Bürgen kann von Gläubiger nach erfolgloser Einmahnung beim Hauptschuldner geltend gemacht werden. Hat sich hingegen jemand als "Bürge und Zahler" verpflichtet, so kann der Gläubiger nach Fälligkeit der Hauptschuld sofort den Bürgen in Anspruch nehmen (§§ 1346 ff ABGB).

D

Dachformen

Die häufigsten Dachformen sind das Pultdach, das Satteldach, das Sheddach (insb. bei Fabriksgebäuden), das Flachdach und das Walmdach. Wenn die Walmfläche nicht bis zu Traufe der anschließenden Dachflächen reicht, spricht man von einem Krüppelwalmdach.

Dachteile

Traufe - unterer, meist waagrechtter Abschluss, First - oberer, meist waagrechtter Abschluss, Grat - Schnittstelle zweier Dachflächen, deren Traufen eine ausspringende Ecke bilden. Kehle (Ichse) - Schnittstelle zweier Dachflächen, deren Traufen eine einspringende Ecke bilden. Anfallspunkt - Punkt im First, in dem 3 oder mehrere Dachflächen zusammenstoßen. Verfallung - Gratlinie, die zwei verschieden hoch liegende Firste verbindet. Walmfläche - Dachfläche an der Schmalseite des Dachgrundrisses, anstelle einer Giebelwand.

Dachziegel

Die früher gebräuchlichen gebrannten Tonziegel wurden als rechteckige Flachziegel ("Wiener Tasche") und als Flachziegel mit abgerundetem unterem Ende ("Biberschwanzziegel") hergestellt. In südlichen Gebieten wurden übereinander verlegte gewölbte Ziegel ("Mönch und Nonne") verwendet. Heute werden aus vorgeschnittenen Tonstücken Pressziegel hergestellt (Pressfalzziegel, Strangfalzziegel) sowie verschiedene Dachsteinformen aus anderem Material (Beton).

Depot

Bezeichnung für die bei einem Kreditinstitut zur Verwahrung und Verwaltung hinterlegten Wertpapiere.

Dienstbarkeit (Servitut)

Dingliches Recht an einer fremden Sache, das den jeweiligen Eigentümer der Sache (Liegenschaft) zu einer Duldung oder Unterlassung verpflichtet. Man unterscheidet

Grunddienstbarkeiten und persönliche Dienstbarkeiten. Zu den Grunddienstbarkeiten zählen die Feldservituten (z.B. Wege- und Weiderechte, Wasserschöpfrecht) und die Hauservituten. Hauservituten können "bejahende" (zur Duldung verpflichtende) sein wie Rechte auf Einfügung von Balken in eine fremde Wand, auf Ableitung der Dachtraufe auf fremden Grund oder die Errichtung eines Daches oder Erkers über fremdem Grund. Demgegenüber verpflichten "verneinende" Hauservituten zur Unterlassung, also z.B. die Höhe eines Hauses nicht zu verändern oder dem Nachbargebäude Licht, Luft oder Aussicht zu nehmen. Die Cottageservitut verpflichtet die Liegenschaftseigentümer wechselseitig, eine bestimmte Verbauung einzuhalten und kann durch Maßnahmen der Baubehörde nicht außer Kraft gesetzt werden. Bei Grunddienstbarkeiten nennt man das Grundstück, zu dessen Gunsten das Recht (z.B. Durchfahrt) besteht, das herrschende Gut, das andere Grundstück das dienende Gut. Zu den persönlichen Dienstbarkeiten zählen der Gebrauch, hauptsächlich in der Form des Wohnrecht und des Fruchtgenussrecht (auch Nießbrauch, Usus fructus). Der Fruchtnießer hat den uneingeschränkten Gebrauch (alle Nutzungs- und Verwaltungsbefugnisse), er hat aber nach Maßgabe des Ertrages für die Erhaltung der dienstbaren Sache (z.B. Miethaus) zu sorgen.

Dingliches Recht

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

Dübelbaumdecke

Die Dübelbaumdecke (auch Dübbel- oder Dippeldecke) ist eine häufige Holzdeckenkonstruktion in älteren Gebäuden. Die Holzbalken (Dübelbäume) sind nebeneinander ("Mann an Mann") verlegt und mit Holzkeilen (Dübeln) verbunden. Darauf befindet sich eine Beschüttung, auf welcher der begehbare Fußboden liegt. An der Unterseite sind die Rohrung und der Putz angebracht.

E

Eigentum

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

Einantwortung

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

Einheitspreis

Eine der drei Preisarten laut ÖNORM A 2050 (Einheitspreis, Pauschalpreis, Regiepreis). Preis für die Einheit einer Leistung, die in Stück-, Zeit-, Gewichts- oder einer anderen Maßeinheit verfügbar ist. Zu Einheitspreisen soll ein Auftrag vergeben werden, wenn sich Art und Umfang der Leistung annähernd bestimmen lassen.

Einheitswert

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

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.

Eintragungsarten im Grundbuch

Das Grundbuchsgesetz kennt drei Arten von Eintragungen im Grundbuch: Einverleibung, Vormerkungen und Anmerkungen (auch "Ersichtlichmachungen"). Einverleibung bewirkt den unbedingten Erwerb oder die Löschung von Rechten wie z.B. von Eigentums- oder Pfandrechten (Intabulation und Extabulation). Vormerkungen (Pränotationen) bewirken hingegen bedingte Erwerbe oder Löschungen von Rechten, die einer nachfolgenden Rechtfertigung bedürfen. Durch Anmerkungen werden keine bürgerlichen Rechte begründet, sie haben den Zweck, im Interesse Dritter tatsächliche Verhältnisse bekannt zu machen oder ganz bestimmte Rechtswirkungen herbeizuführen (z.B. Anmerkung der Minderjährigkeit bzw. des Eintritts der Volljährigkeit; Anmerkung von Konkurs- oder Ausgleichseröffnung; bei Wohnungseigentum Anmerkung von Vereinbarungen über die Aufteilung von Aufwendungen; Anmerkung der Abtretung von Hauptmietzinsen gemäß § 52 MRG; Ersichtlichmachung der Tatsache, dass ein Grundstück in einem Assanierungsgebiet liegt; Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung oder Veräußerung).

Einverleibung

Eintragungsarten im Grundbuch

Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB)

Beiträge, die der Vermieter vom Mieter gemäß § 45 Mietrechtsgesetz zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten einheben darf, wenn der vor 1.1. 1982 vereinbarte Hauptmietzins niedriger ist als zwei Drittel des für den Mietgegenstand zutreffenden Mietzins. Der bisherige Hauptmietzins wird um den Differenzbetrag auf zwei Drittel des Kategoriemietzins erhöht.

Estrich

Glatter Unterboden wie Zementestrich, Hartgussasphaltestrich, Magnesiaestrich, Kaltbitumen-Zementestrich, Anhydritestrich. Schwimmender Estrich: Vom Fußboden durch Dämmstoff (meist Styropor) getrennt. Verbundestrich: Mit Untergrund kraftschlüssig verbunden. Der Estrich wird versiegelt oder mit einem Bodenbelag versehen.

F

Fahnengrundstück

Grundstück, das durch einen schmalen Verbindungsstreifen ("Fahnenstange") mit einer öffentlichen Verkehrsfläche verbunden ist.

Feuer- und Brandmauer

Bei Anbau an Nachbargrenzen muss das Gebäude Feuermauern in allen Geschossen ohne Öffnungen erhalten. Herstellung von Öffnungen ist nur mit Zustimmung des Nachbarn gegen jederzeitigen Widerruf zulässig, sofern nicht öffentliche Rücksichten entgegenstehen.

Fixpreis

Wird im Vertrag vereinbart; gilt je nach vertraglicher Vereinbarung ua. nur für einen bestimmten Bauzeitplan.

Flächen- und Längenmaße

Der Flächeninhalt von Grundstücken und Räumen wird nach Quadratmetern berechnet, in der Land- und Forstwirtschaft auch nach Hektar (ha) = 10.000m² oder nach Ar (a) = 100m². In alten Bauplänen finden sich noch die früher gebräuchlichen Längenmaße: 1 Klafter = 1,896484m, 1 Fuß = 0,316081m und 1 Zoll = 0,026340m.

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 Bauklasse, Bauweisen oder Strukturen enthalten. Darüber hinaus können sie

Schutzzonen, Einkaufszentren, Kleingartengebiete etc. ausweisen.

Förderungswerber

Grundsätzlich können jeder Staatsbürger, jede Gemeinde, gemeinnützige Bauvereinigung oder andere juristische Personen (zum Beispiel gewerbliche Bauträger) unter Beachtung der Vorschriften über "begünstigte Personen" um eine Förderung ansuchen. Hier gibt es bestimmte Kombinationen von Bauweisen und Rechtsformen, die aus den Richtlinien des jeweiligen Bundeslandes ersichtlich sind.

Freifinanzierte Objekte

Gebäude, Wohnungen, Geschäftsräume etc., deren Errichtung ohne öffentliche Wohn- bauförderungsmittel, d.h. ausschließlich durch Privatmittel (Eigenmittel, Kapitalmarktdarlehen, Bausparkassendarlehen) finanziert ist. Mietgegenstände in Gebäuden, die nach dem 30.06.1953 freifinanziert errichtet wurden, unterliegen hinsichtlich der Mietzinsbildung nicht dem Mietrechtsgesetz (freie Mietzinsvereinbarung). Bei der Vermietung von Mietgegenständen aller Art (Wohnungen, Geschäftsräume etc. im schlichten Eigentum oder Wohnungseigentum), die nach dem 31.12.1967 freifinanziert errichtet wurden, kann der Mietzins ebenfalls frei vereinbart und überdies der Mietvertrag, schriftlich auf beliebige Zeit, auch mehrmals nacheinander mit demselben Mieter, befristet abgeschlossen werden. Auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietverträge über freifinanzierte Objekt unterliegen dem mietrechtlichen Kündigungsschutz.

Friedenskronzins

Gesetzlich geregelter Mietzins für Altmietverträge über Wohnungen und Geschäftsräume auf der Grundlage des vor dem I. Weltkrieg in Kronenwährung vereinbarten Mietzinses (Stichtag 1.8.1914). Beträgt für Wohnungen Ats 1,-- (seit 1951) und für Geschäftsräume Ats 3,-- (seit 1969) pro Friedenskrone.

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

Siehe Dienstbarkeit. G

Gainze

Abgangsstuten, Verbindungsstück zwischen WC-Muschel und der Anschlussleitung zum Abfallrohr.

Garconniere

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

Gaupe

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

Gemeinschaftsräume

Der gemeinsamen Benutzung dienende Räume in einem Wohnhaus - wie Kinderspielraum, Veranstaltungs- und Hobbyräume, Sauna, Waschküche, Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder etc. Zu beachten sind hier die Bestimmungen über die Förderung solcher Räume in den Bundesländern.

Geometer

Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen zählen zu den Ziviltechnikern. Er ist für die Vermessung von Grundstücken, Erstellung von Lageplänen, Teilungsplänen, etc. zuständig.

Gewerke

Von verschiedenen Firmen - Baumeister und Professionisten - zu erbringende Teilleistung zwecks Herstellung eines Bauwerks.

Grundbuch

Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich sind. Die Grundbuchssprengel sind in Übereinstimmung mit dem von den Vermessungsbehörden geführten Verzeichnis (Grundkataster) in Katastralgemeinden (KG) unterteilt. Das

Grundbuch ist öffentlich, das Recht auf Einsichtnahme und Anfertigung von Auszügen oder Abschriften steht jedermann zu. Seit der Umstellung auf

automationsunterstützte Datenverarbeitung (ADV) ist dies bei den Grundbuchgerichten sowie bei den mit entsprechenden Anschlüssen ausgestatteten Notaren, Rechtsanwälten oder Immobilienreuhänder möglich. Lediglich das Personenverzeichnis (Verzeichnis der Liegenschaftseigentümer) ist nicht öffentlich einsehbar, sondern nur den Eigentümern selbst bezüglich der sie betreffenden Daten oder Personen zugänglich, die ein rechtliches Interesse nachweisen können (z.B. Notare in Verlassenschaftsangelegenheiten). Die Grundbuchkörper (aus einem oder mehreren mit Nummern versehenen Grundstücken bestehend) bilden jeweils eine mit einer Einlagezahl (EZ) versehene Grundbuchseinlage. Jeder Einlage enthält im Gutsbestandsblatt (A-Blatt) die zum Grundbuchkörper gehörende Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungart (z.B. Baufläche, Wald, landwirtschaftliche Nutzung) sowie die mit dem Grundstück verbundenen Rechte (z.B. als herrschendes Gut bei Dienstbarkeiten und öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Im Eigentumsblatt (B-Blatt) scheint das Eigentumsrecht (bei Miteigentum mit Anteil) mit allfälligen persönlichen Beschränkungen des Eigentümers (z.B. Minderjährigkeit) auf. Das Lastenblatt (C-Blatt) enthält alle die Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte (z.B. Hypothek, Dienstbarkeit als dienendes Gut) sowie Vor- und Wiederkaufsrecht und Belastungs- und Veräußerungsverbote.

Grunderwerbsteuer (GrESt)

Bundessteuer, die anlässlich des Erwerbes von inländischen Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteilen, Baurecht und Gebäuden auf fremden Boden erhoben wird (bei Erwerb durch nahe Angehörige 2%, sonst 3,5% des Wertes). Die Erwerbsvorgänge (Kaufverträge) sind dem örtlichen zuständigen Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern binnen 1 Monat anzuzeigen. Steuerschuldner gegenüber dem Finanzamt sind alle am Erwerbsvorgang beteiligten Personen, Vereinbarungen über die Entrichtung der GrESt wirken nur im Innenverhältnis zwischen den Vertragsparteien. Die Entrichtung der GrESt wird mit der Unbedenklichkeitsbescheinigung (UB) bestätigt, die für die Eintragung des Grunderwerbes im Grundbuch erforderlich ist.

Grundsteuer

Vom inländischen Grundbesitz laufend zu entrichtende Gemeindesteuer.

Landesgesetzliche Regelungen sehen für bestimmte Wohnungsneubauten eine zeitliche Grundsteuerbefreiung für höchstens 20 Jahre vor, die jeweils bei der Gemeinde zu beantragen ist.

H

Heizungskosten

Wenn eine gemeinsame Heizanlage mehrere Wohnungen versorgt, sind die Kosten für Wartung und Energie gerecht aufzuteilen. Meist wird ein monatliches Akonto eingehoben und einmal jährlich abgerechnet.

Hypothek

Ein Pfandrecht an einer Liegenschaft wird Hypothek oder Grundpfand genannt (§ 448 ABGB). Sie dient zur Sicherstellung einer Forderung des Hypothekargläubigers gegen den Liegenschaftseigentümer (z.B. aus einem Darlehensvertrag). Im Grundbuch wird die Hypothek im Lastenblatt der betreffenden Grundbuchseinlage eingetragen. Zusätzlich zur Hauptforderung können auch Nebenforderungen (Zinsen, Verzugs- und Zinseszinsen, Rechtsanwaltskosten, Exekutionskosten etc.) durch eine Nebengebührensicherstellung (Nebengebührenkaution) sichergestellt werden. Bei einer Höchstbetragshypothek (Kredithypothek) wird nur ein Höchstbetrag angegeben, in dem auch Zinsen und Nebengebühren Deckung finden müssen. Im Rahmen dieses Höchstbetrages können gewährte und zu gewährende Kredite aller Art, jedoch keine Darlehen, sichergestellt werden. Das Pfandrecht kann für dieselbe Forderung ungeteilt auf zwei oder mehrere Grundbuchskörper (Einlagen) eingetragen werden. Eine Einlage wird als Haupteinlage, die übrigen werden als Nebeneinlagen bezeichnet. Davon unabhängig haftet jede Liegenschaft für die ganze Forderung des Gläubigers (Simultanhypothek). Soll eine mit einer Hypothek belastete Liegenschaft übertragen, die Hypothek aber nicht vom Erwerber übernommen werden, so hat der Verkäufer für die Lastenfreistellung zu sorgen und dem Käufer die für die Löschung der Hypothek erforderliche Urkunde (Löschungsquittung) zur Verfügung zu stellen.

I

Immission

Störung des Eigentums an einem Grundstück durch Einwirkungen, die von einem anderen Grundstück ausgehen wie z.B. Lärm- oder

Geruchsbelästigungen und das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten. Der Eigentümer des beeinträchtigten Grundstückes kann Unterlassungsklage, unter bestimmten Voraussetzungen auch einen Ausgleichsanspruch erheben (§ 364 ABGB).

Intabulation

Eintragungsart im Grundbuch.

Interessengemeinschaft

Zusammenschluss von Bewohnern für die Vertretung gemeinsamer Interessen. Rechtlich kann dies in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts geschehen oder in einer losen Gemeinschaft von Miteigentümern nach dem ABGB.

Investitionsablöse

Aufwandersatz gemäß § 10 Mietrechtsgesetz für den Hauptmieter einer Wohnung, der in den letzten 20 Jahren vor Beendigung des Mietverhältnisses Aufwendungen zu wesentlichen Verbesserung der Wohnung gemacht hat, die über seine Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind. Der Mieter hat dem Vermieter den Anspruch schriftlich

anzuzeigen (spätestens mit der Aufkündigung, ansonsten innerhalb von 2 Monaten ab Rechtskraft des Räumungstitels). Die Höhe des Anspruches wird nach den durch Rechnungen belegten tatsächlichen Kosten berechnet, wobei ab Vollendung der Investition eine jährliche lineare Abschreibung vorzunehmen ist. Diese beträgt außer in den Fällen des § 10 Abs 3 MRG 1/20 pro Jahr. In den Fällen des § 10 Abs 3 MRG 1/10 pro Jahr. Wurden die Aufwendungen mit öffentlicher Förderung getätigt, so erfolgt die lineare Abschreibung nach Laufzeit des Förderungsdarlehens.

K

Kategoriemietzins

Mit dem Mietrechtsgesetz 1982 eingeführte Mietzinsobergrenzen für Wohnungen, die nach ihrer Ausstattung in eine der vier Kategorien (A, B, C, D) des § 16 Abs. 2 MRG fallen. Die Kategoriebeträge dienen als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und für Mietzinserhöhungen zur Finanzierung von Instandhaltungsarbeiten gemäß § 18 ff MRG sowie zur Ermittlung des

Mietzinses bei Eintritt von bestimmten nahen Angehörigen in Wohnungsmietverträge. Bei der Neuvermietung von Wohnungen richtet sich die Mietzinsbildung für Wohnungen der Kategorien B unter 130 m² Nutzfläche, C und D nach den Kategoriebeträgen, sofern nicht ein Ausnahmetatbestand (§ 16 Abs. 1 MRG) gegeben ist.

Kaution

Sicherstellung (z.B. durch einen Barbetrag oder ein Sparbuch) eines Vertragsteiles für den Fall der Nichteinhaltung der Vertragsbedingungen durch den anderen Vertragsteil (z.B. bei Mietverträgen Stellung einer Kaution durch den Mieter zur Deckung allfälliger Mietzinsrückstände oder Beschädigungen des Mietgegenstandes bzw. Inventars).

Kollaudierung

Siehe Benutzungsbewilligung.

Konsensmäßiger Zustand

Bei Gebäuden oder baulichen Anlagen jener Zustand, der sich jeweils aus dem letztgültigen Stand der erteilten Baubewilligung und den zugehörigen Beilagen (Lageplan, Baupläne, Baubeschreibung, statische Berechnungen, Detailpläne usw.) ergibt. Dieser Zustand ist herzustellen und zu erhalten, die Benützung darf nur im Rahmen des Konsens (Widmung) erfolgen.

Konventionalstrafe

Vergütungsbetrag, der für den Fall der Nichteinhaltung eines Vertrages vereinbart werden kann.

Kostenvoranschlag

Ist eine detaillierte Aufstellung aller zur Herstellung des Bauwerkes notwendigen Arbeiten und Materialien sowie eine Berechnung der mutmaßlichen Kosten. Es gilt darauf zu achten, ob es sich um einen verbindlichen oder unverbindlichen Kostenvoranschlag handelt, um einen Pauschalpreis oder einen summarische Schätzung.

L

Laesio enormis

Verkürzung über die Hälfte.

Leasingvertrag

Entgeltliche Überlassung des Gebrauches von beweglichen oder unbeweglichen Gütern auf Zeit verbunden mit einer Option, die im Regelfall dem Leasingnehmer nach Ablauf der Vertragsdauer eine Verlängerung des Leasingvertrages oder den Kauf des Leasinggutes einräumt. Der Leasingvertrag ist im österreichischen Recht nicht als eigener Vertragstypus geregelt, nach der Judikatur enthält er Elemente des Miet- und des Kaufvertrages. Es gibt nach Art des Leasinggutes (bewegliche oder unbewegliche Güter) und dem Zweck des Leasinggeschäftes (kurzfristiger Bedarf, Finanzierungsinstrument, steuerliche Überlegungen) verschiedene Formen.

Leibrentenvertrag

Beim Leibrentenvertrag (§ 1284 ff ABGB) ist für eine vorweg erbrachte einmalige Leistung (z.B. Übertragung des Eigentums an einem Grundstück) eine Dauerleistung (Rente) auf Lebenszeit einer bestimmten Person zu erbringen. Die Dauer der Leibrente kann von der Lebensdauer des einen oder anderen Vertragsteiles oder auch einer dritten Person abhängen. Der häufigste Fall ist die Leibrente auf Lebensdauer des Empfängers. Der Leibrente ähnlich ist das Ausgedinge, dem zumeist ein bäuerlicher Übergabsvertrag zugrunde liegt und bei dem die Versorgung des früheren Eigentümers der bäuerlichen Liegenschaft im Vordergrund steht. Leibrente und Ausgedinge können einschließlich der Wertsicherungsklausel als Reallast verbüchert werden.

Leistungsverzeichnis

Dem Abschluss eines Bauvertrages gehen Verhandlungen der Vertragsbedingungen und die Abgabe eines Angebots voraus. Grundlage des Vertragesangebots des Bauhandwerkers ist das Leistungsverzeichnis. Es wird vom Architekten erstellt und enthält - nach Positionen aufgegliedert - alle Leistungen, die vom Bauhandwerker erbracht werden sollen, inklusive Materialien- und Mengenangaben. Das Leistungsverzeichnis wird für jedes Gewerk einzeln ausgeschrieben.

Liegenschaft

Ein zusammenhängendes Grundstück; kann aus mehreren Parzellen bestehen und einen Grundbuchkörper bilden.

Loft

Wohnung in einer ehemaligen Fabriksetage.

Loggia

Aus dem Italienischen (Loge), einer Wohnung vorgelagerter Raum, der - im Gegensatz zu einem 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 Balkon- und Terrassenflächen - zur Nutzfläche i.S. des § 17 Mietrechtsgesetz.

Löschungsquittung

(sieheHypothek)

Lustrum

Buchstandsbericht M

Maisonette

Zweigeschossige Wohnung innerhalb eines mehrstöckigen Gebäudes, vielfach in der Form einer zweigeschossigen Dachwohnung.

Mängelrüge

Wurde ein Bauwerk entgegen den Regeln der Baukunst errichtet und entspricht nicht den Vertragsvereinbarungen, liegt ein Baumangel vor. Dafür haftet innerhalb der Gewährleistungsfrist (Gewährleistung) der ausführende Unternehmer. Der Bauherr reagiert also entsprechend seiner Interessenlage, bringt eine Mängelrüge schriftlich vor und fordert den ausführenden Unternehmer auf, in einem gesetzten Zeitrahmen den Mangel zu beseitigen. Hält der Verursacher den Termin nicht ein, setzt der Bauherr eine zweite Frist zur Nachbesserung oder beauftragt eine andere Firma mit der Ersatzvornahme. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass der Bauherr die erste Frist setzt und sie mit einer Ablehnungsandrohung verbindet. Das Nachbesserungsrecht des ausführenden Unternehmers endet; und der Bauherr kann Minderungs- und Schadenersatzansprüche geltend machen.

Mansarde

Für Wohnzwecke ausgebautes Dachgeschoss (benannt nach Francois

Mansart, frz. Baumeister im 17. Jahrhundert)

Mezzanin

Speziell in Miethäusern aus der Zeit der Jahrhundertwende häufige Bezeichnung für das Geschoß zwischen dem Erdgeschoss und dem Hochparterre oder dem ersten Stock des Hauses ("Halbstock").

Mietverträge

Mietverträge sind Bestandverträge. Hauptmietverträge über Wohnungen, Geschäftsräume etc. werden zwischen dem Eigentümer oder dem Fruchtnießer einer Liegenschaft bzw. dem Wohnungseigentümer und dem Mieter abgeschlossen. Untermietverträge über Wohnungen oder Geschäftsräume werden zwischen dem Hauptmieter und dem Untermieter abgeschlossen.

Mietzins

Der Mietzins ist der Preis, den der Mieter für die Überlassung des Mietgegenstandes (im Regelfall monatlich im Vorhinein) zu entrichten hat. Er besteht aus dem Hauptmietzins, den anteiligen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, den anteiligen Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen wie z.B. Lift oder Zentralheizung, einem allfälligen Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände sowie der vom Mietzins zu entrichtenden Umsatzsteuer. Der Gesamtmietzins wird auch als Bruttomietzins bezeichnet.

Miteigentum

Eigentum mehrerer Personen an einer gemeinsamen Sache. Beim schlichten oder ideellen Miteigentum an einer Liegenschaft bestehen Miteigentumsanteile nach Bruchteilen (Quoten), nicht jedoch nach flächenmäßig oder räumlich bestimmten Anteilen der Liegenschaft. Gelegentlich besteht noch Stockwerkseigentum an Gebäuden, das aber seit 1879 nicht mehr neu begründet werden kann. Beim schlichten Miteigentum ist die Benützung durch die Miteigentümer zwischen diesen zu vereinbaren. Die ordentliche Verwaltung der gemeinsamen Liegenschaft entscheidet die nach Anteilen berechnete einfache Mehrheit (Bewirtschaftung, Instandhaltung etc.), außerordentliche Maßnahmen (z.B. Zubauten) bedürfen der Zustimmung aller Miteigentümer. Hingegen kann jeder Miteigentümer über das Eigentum an seinem ideellen Anteil allein verfügen (z.B. Verkauf oder Belastung durch eine Hypothek). Eine spezielle

Form des Miteigentums stellt das Wohnungseigentum dar.

Mündelsicherheit

Sicherheit, die für die Anlage des Geldes von Mündeln (Pflegebefohlenen, d. s. Personen, die unter Vormundschaft stehen) gesetzlich vorgeschrieben ist. §§ 230 ff ABGB nennen die mündelsicheren Anlagen wie Spareinlagen bei inländischen Banken

mit einem entsprechenden Deckungsstock bzw. Bundes - oder Landeshaftungen, bestimmte Wertpapiere und Forderungen oder Hypothek an inländischen Liegenschaften. Land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften dürfen in diesem Fall nicht über 2/3, andere Liegenschaften nicht über die Hälfte des gemeinen Wertes belastet werden. Auch der Erwerb inländischer Liegenschaften ist zur Anlegung von Mündelgeld unter bestimmten Voraussetzungen geeignet.

N

Nebenkosten bei Immobiliengeschäften

Mit Immobiliengeschäften sind verschiedene Nebenkosten verbunden, die zusätzlich zum Kaufpreis bzw. dem Miet- oder Pachtzins kalkuliert werden müssen. Dazu zählen bei Kaufverträgen die – Grunderwerbsteuer, die Grundbuchseintragungsgebühr (1%), Honorare und Gebühren im Zusammenhang mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages, Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für behördliche Genehmigungen (z.B. Grunderwerb durch Ausländer, Grunderwerb in Assanierungsgebieten), außerordentliche Tilgungen bei Übernahme von Förderungsdarlehen durch den Erwerber, allfällige Anliegerleistungen und Anschlusskosten für Wasser, Kanal, Strom etc. sowie die Maklerprovision. Als Nebenkosten von Miet- und Pachtverträgen kommen im allgemeinen die Vergebührung (1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttozinses, bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des dreifachen Jahresbruttozinses), die Vertragserrichtungskosten und die Vermittlungsprovision in Betracht. In bestimmten Fällen entstehen zusätzliche Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben durch die Genehmigungspflicht nach den Grundverkehrsgesetzen (z.B. landwirtschaftlicher Betrieb) oder nach den Ausländergrundverkehrsgesetzen. Bei Hypothekendarlehen beträgt die Vertragsgebühr im Regelfall 0,8%, die Grundbuchseintragungsgebühr 1,1%, die Gebühr für die – Rangordnung für die Verpfändung 0,5% . Dazu

kommen die Kosten der Errichtung der Schuldurkunde, die Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelmarken, die Kosten der allfälligen Schätzung der Liegenschaft und die Vermittlungsprovision. Bei Fremdfinanzierung des Rechtsgeschäftes sind die Gebühren und Kosten des jeweiligen Geldgebers (Bank, Sparkasse, Bausparkasse etc.) zu berücksichtigen. Weiters sind bei Immobilienverkäufen steuerliche Auswirkungen zu beachten (steuerpflichtiger – Spekulationsgewinn, bei Miethäusern spezielle Auswirkungen bei Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzungen und steuerfreien Rücklagen).

Neubau

Darunter ist zunächst die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen. Ein Neubau liegt aber auch dann vor, wenn nach Abtragung bestehender Baulichkeiten die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise benutzt werden.

Nutzfläche (gem. § 17 Abs. 2 MRG)

Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken und

der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Veränderungen der Nutzfläche aufgrund baulicher Maßnahmen des Mieters oder sonstigen Nutzers im Inneren der Wohnung oder des sonstigen Mietgegenstandes einschließlich der Verglasung von Balkonen bleiben bis zur Beendigung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses unberücksichtigt.

Nutzflächenbestimmung

wird nach Naturmaßen oder auf Grund von behördlich genehmigten Bauplänen durch den Zivilgeometer berechnet.

Nutzwert

Siehe Wohnungseigentum. O

Öffentliches Gut

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

Öffentliche Mittel

Gelder, die von Bund oder Ländern bzw. Gemeinden (Gebietskörperschaften) oder bestimmten Fonds zur Förderung des Wohnungsbaus zur Verfügung gestellt werden.

Option

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

P

Pachtvertrag

Durch den Pachtvertrag wird eine Sache gegen Entgelt zu Gebrauch und Nutzung (Fruchtbezug) überlassen. (siehe auch Bestandsvertrag)

Parapet "Brustwehr"

Bei Fenstern Teil der Hauswand zwischen Fensterunterkante und Fußbodenoberkante.

Parifizierung

Nutzwertfestsetzung. Unter der Parifizierung versteht man die anteilmäßige Begründung von Wohnungseigentum im Grundbuch. Besondere Bedeutung hat die Parifizierung unter anderem bei der nachträglichen Wohnraumbeschaffung, zum Beispiel im Zuge von Dachgeschoßausbauten.

Parzellierung

Die Parzellierung oder Grundabteilung ist jede Veränderung des

Gutsbestandes eines Grundbuchkörpers durch Zu- oder Abschreibung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, also jede Verkleinerung oder Vergrößerung. Sie bedarf insbesondere bei der Schaffung oder Veränderung von Bauplätzen der Bewilligung der Baubehörde, die für die Durchführung der Änderung im Grundbuch erforderlich ist.

Paternoster

Ständig umlaufender Aufzug ohne Tür.

Pawlatsche

Offener Gang an der Hofseite eines Wohnhauses als Zugang zu den Wohnungen in den Obergeschossen. Typisch für Wiener Miethäuser aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Der Ausdruck wird auch für ein baufälliges Haus oder für eine Bretterbühne (Pawlatschentheater) verwendet.

Penthouse

Im obersten Stock eines mehrgeschossigen Hauses befindliches Luxusappartement, meist mit Terrasse oder Dachgarten, auch in Duplex-(Maisonette)bauweise.

Pfahlgründung

Errichtung von Standpfählen (Piloten), wenn kein tragfähiger Baugrund vorhanden. Gefahr nachträglicher Setzung! Holzpfähle nur, wenn diese ganz unter Wasser bleiben, sonst Stahl- oder Betonpfähle.

Prekarium (Bittleihe)

Unentgeltliche Überlassung einer Sache gegen jederzeitigen Widerruf.

Promesse

Zahlungs-, Lieferungs- bzw. Leistungsversprechen, z.B. Darlehenspromesse einer Bank.

Provision

Die Provision ist das Entgelt des Immobilienmaklers für seine Vermittlungstätigkeit. Die Provision ist verdient und fällig mit dem durch die Tätigkeit des Immobilienmaklers bewirkten Zustandekommen des

Rechtsgeschäftes (Willenseinigung).

Punktation

Konzept über die wesentlichen Punkte eines Vertrages. Haben beide Vertragsteile unterschrieben, dann ist der Vertrag rechtswirksam zustande gekommen, die Errichtung der förmlichen Urkunde (z.B. verbücherungsfähiger Kaufvertrag über ein Grundstück) erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

R

Rangordnung

Anmerkung der Rangordnung.

Rangprinzip

Das Rang- oder Prioritätsprinzip besagt, dass sich die Anmerkung der Rangordnung einer Eintragung im Grundbuch nach dem Zeitpunkt richtet, in dem die Eingabe beim Grundbuchgericht eingelangt ist (§§ 438, 440 ABGB, § 29 Grundbuchgesetz). Es gilt der alte Grundsatz "Früher an Zeit, stärker an Recht". Zur Wahrung des Rangprinzips hat das Gericht einlangende Grundbuchseingaben mit einem Einlaufstempel zu versehen, der neben dem Datum auch die Uhrzeit enthält. Die Eingaben werden im "Tagebuch" (Verzeichnis der eingelangten Eingaben) eingetragen und mit einer Tagebuchzahl (TZ) versehen, die in der entsprechenden Grundbuchseinlage ersichtlich gemacht wird ("Plombe"). Durch die Plombe ist erkennbar, dass ein Grundbuchsgesuch anhängig ist. Rangvorbehalt Bei der Löschung eines Pfandrechtes kann der Grundstückseigentümer durch Anmerkung des Rangvorbehaltes im Grundbuch erwirken, dass ihm die Eintragung einer neuen Hypothek im Rang und bis zur Höhe der gelöschten Hypothek binnen drei Jahren nach der Bewilligung der Anmerkung vorbehalten bleibt. Dieser Vorbehalt ist bei Eigentumswechsel auch zugunsten des neuen Eigentümers wirksam (§ 58 Grundbuchgesetz).

Rangvorbehalt

Bei der Löschung eines Pfandrechtes (Hypothek) kann der Grundstückseigentümer durch Anmerkung des Rangvorbehaltes im Grundbuch erwirken, dass ihm die Eintragung einer neuen Hypothek im Rang und bis zur Höhe der gelöschten Hypothek

binnen drei Jahren nach der Bewilligung der Anmerkung vorbehalten bleibt. Dieser Vorbehalt ist bei Eigentumswechsel auch zu Gunsten des neuen Eigentümers wirksam (§ 58 Grundbuchsgesetz).

Reallast

Die Reallast ist die Belastung eines Grundstückes mit der Haftung des jeweiligen Eigentümers für die im Reallastberechtigten zu erbringenden Leistungen. Gegenstand der Reallast bilden in der Regel wiederkehrende Leistungen wie Renten (§ 530 ABGB) oder das Ausgedinge, d.i. die auf einem Bauerngut ruhende Verpflichtung zu Natural-, Geld- und Arbeitsleistungen zum Zweck des Unterhalts des früheren Eigentümers. Reallasten entstehen mit der grundbücherlichen Eintragung, Inhalt und Umfang des Rechtes müssen möglichst genau angegeben werden.

Restwert

Nennt sich der steuerliche Buchwert eines Gebäudes, der sich aus den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich vorgenommener Abschreibungen errechnet.

Reugeld

Das Reugeld ist eine Vergütung, die ein Vertragspartner dem anderen für die Ausübung eines ihm vorgehaltenen Rücktrittsrechtes verspricht. Der versprechende Partner kann sich also durch die Bezahlung des Reugeldes von der Erfüllung befreien.

Rückkaufsrecht

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

S

Schutzzonen

Im Bebauungsplan einer Gemeinde ausgewiesene Gebiete, in denen Veränderungen, die das örtliche Stadtbild oder den Stil eines Gebäudes beeinflussen, nur auf Grund einer Baubewilligung durchgeführt werden dürfen. In den Wiener Schutzzonen darf der Verwendungszweck von Wohnräumen nicht geändert werden, es sind lediglich in Verbindung mit dem Wohnzweck Tätigkeiten gestattet, die üblicherweise in Wohnungen

ausgeübt werde. Dachgeschossausbauten in Wohnhäusern sind nur für Wohnzwecke zulässig.

Servitut

Siehe Dienstbarkeit.

Simultanhaftung

Siehe Hypothek.

Simultanhypothek

Hier wird das Pfandrecht für eine Forderung nicht nur auf einer Liegenschaft begründet, sondern ungeteilt auf zwei oder mehreren Grundbuchskörpern eingetragen. Eine Grundbuchseinlage wird dabei als Haupteinlage, die anderen als Nebeneinlagen bezeichnet. Jede dieser Liegenschaften haftet für die gesamte Forderung des Gläubigers, was durch die Anmerkung der Simultanhaftung im Grundbuch verdeutlicht wird.

Siphon

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

Sockelsanierung

Speziell im Bereich der Wiener Wohnhaussanierungsförderung gebräuchlicher Fachausdruck für die etappenweise Sanierung von Wohnhäusern. Dabei werden zunächst die allgemeinen Teile des Hauses einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen instandgesetzt oder verbessert und damit die Voraussetzungen für eine allmähliche Standardverbesserung der Wohnungen geschaffen.

Sohlbankabdeckung

Blechabdeckung an der Fensteraußenseite.

Solidarhaftung

Eine Solidar- oder Gesamtschuld (§ 891 ABGB) entsteht dann, wenn mehrere Personen für die Erfüllung der Forderungen eines Gläubigers zur ungeteilten Hand haften. Der Gläubiger hat ohne Rücksicht auf das interne Beteiligungsverhältnis der Mitschuldner die Wahl, die Erfüllung von allen,

einigen oder einem einzigen der Mitschuldner zur Gänze zu verlangen. Die Solidarhaftung kann auf Vertrag (z.B. Haftungsübernahme als Bürge und Zahler) oder Gesetz beruhen (Haftung der Miteigentümer einer Liegenschaft für die Grundbesitzabgaben, d.s. Grundsteuer, Kanal- und Müllabfuhrgebühren sowie für die Lohnforderungen des Hausbesorgers; bei Ehegattenwohnungseigentum Haftung beider Ehegatten für Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum; Haftung mehrerer Mitmieter für den Mietzins).

Spekulationsgewinn

Wird eine im Privatvermögen stehende bebaute oder unbebaute Liegenschaft innerhalb von 10 Jahren ab der entgeltlichen Anschaffung (Spekulationsfrist) verkauft, so unterliegt der "Spekulationsgewinn" beim Verkäufer der Einkommensbesteuerung. Zur

Ermittlung des Spekulationsgewinnes ist der (um die Veräußerungskosten verminderte) Verkaufserlös den seinerzeitigen Anschaffungskosten (zuzüglich Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen und abzüglich steuerfreier Subventionen) gegenüberzustellen. In bestimmten Fällen (steuerliche Absetzung von Verbesserungsaufwendungen wie z.B. Lifteinbau in Teilbeträgen innerhalb von 10 Jahren ab der Anschaffung) verlängert sich die Spekulationsfrist von 10 Jahren auf 15 Jahre. Hat der Verkäufer selbst die Liegenschaft unentgeltlich (z.B. durch Schenkung oder Erbschaft) erworben, so wird die Spekulationsfrist ab dem Zeitpunkt der Anschaffung durch den Rechtsvorgänger berechnet. In diesem Fall wird die Spekulationssteuer auf Antrag um die beim Erwerb entrichtete Erbschaft- oder Schenkungssteuer ermäßigt. Bei Verkauf von unbebautem Grund und Boden vermindert sich der Spekulationsgewinn nach Ablauf von 5 Jahren seit der Anschaffung jährlich um 10%. Bei selbsthergestellten Gebäuden unterliegt der auf den Wert des Gebäudes entfallende Anteil des Spekulationsgewinnes nicht der Besteuerung. Von der Besteuerung ausgenommen sind Einkünfte aus der Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen (samt Grund und Boden), die dem Verkäufer seit der Anschaffung, mindestens aber seit 2 Jahren, als Hauptwohnsitz gedient haben.

Substandardwohnung

Wohnung, bei welcher sich WC und/oder Wasserentnahme außerhalb des Wohnungsverbandes befindet (Kategorie D gemäß § 16 Abs. 2 Mietrechtsgesetz).

Superädifikat

Bauwerk auf fremden Grund, das vom Benutzer (im Regelfall Mieter oder Pächter) des Grundstückes errichtet wird und nach der Bauweise oder dem zeitlich begrenzten Benützungsrecht nicht für die Dauer bestimmt ist (§ 435 ABGB).

T

Technische Abbruchreife

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

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.

U

Unbedenklichkeitsbescheinigung (UB)

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

V

Vadium

Das Vadium ist eine vor der Zwangsversteigerung von Liegenschaften von den Bietern zu leistende Sicherheit, im Allgemeinen mindestens 10% des Schätzwertes. Es ist in Bargeld, bestimmten inländischen Wertpapieren und Sparbüchern bei Gericht zu erlegen und wird auf die vom Meistbietenden zu erbringenden Leistungen angerechnet. Den übrigen nicht zum Zug gekommenen Bietern wird der Erlag am Schluss des Versteigerungstermines zurückgestellt.

Veräußerungs- und Belastungsverbot

Ein Veräußerungs- oder Belastungsverbot hinsichtlich einer Liegenschaft

(§364 c ABGB) kann durch Vertrag oder letztwillige Verfügung begründet werden und hat den Zweck, eine Veräußerung oder Belastung der Liegenschaft ohne Zustimmung des Begünstigten unmöglich zu machen. Es verpflichtet nur den ersten Eigentümer, nicht aber dessen Rechtsnachfolger. Für den Begünstigten begründet es ein höchstpersönliches und nichtverwertbares Recht. Im Grundbuch einverleibt kann es nur dann werden, wenn es zwischen nahen Angehörigen abgeschlossen wurde, also z.B. zwischen Eltern und Kindern oder zwischen Ehegatten. Veräußerungs- und Belastungsverbot können auch durch Richterspruch im Exekutionsverfahren oder durch Gesetz begründet sein (z.B. nach den Wohnbauförderungsgesetzen).

Vergleich

Einverständliche Regelung strittiger oder zweifelhafter Rechte. Ein gerichtlicher Vergleich ist ein Exekutionstitel, d.h. es kann ohne Klage auf Grund dieses Vergleiches Exekution geführt werden.

Verkehrswege

Für den Verkehr innerhalb eines Privatgrundstückes bestimmte Fläche (Stiegen, Gänge).

Verkehrswert

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Verkürzung über die Hälfte (Laesio enormis)

Eine Verkürzung oder Verletzung über die Hälfte 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" (Marktpreis) des Vertragsgegenstandes im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses maßgebend. Der benachteiligte Vertragsteil kann durch Klage die Aufhebung des Vertrages verlangen, der andere Vertragsteil kann durch Klage die Aufhebung des Vertrages verlangen, der andere Vertragsteil kann aber das Geschäft dadurch aufrechterhalten, dass er die Differenz auf den Marktpreis aufzahlt. Das Recht auf Vertragsanfechtung kann vertraglich

nicht ausgeschlossen werden, es verjährt binnen 3 Jahren nach Vertragsabschluß (§ 934 ABGB). Weiters ist die Vertragsanfechtung ausgeschlossen, wenn die Übernahme zum Liebhaberpreis erfolgt ist bzw. bei Vertragsabschluß der wahre Wert bekannt war und dies ausdrücklich im Vertrag festgehalten ist. Auch beim Erwerb im Wege einer gerichtlichen Zwangsversteigerung ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte ausgeschlossen.

Versorgungsleitungen

Leitungen, die für die Benutzung eines Gebäudes benötigt werden oder von Vorteil sind (Wasserleitungen, Gasleitungen, Starkstromleitungen, Fernmeldeleitungen, Fernwärmeleitungen). Entsorgungsleitungen sind für die Ableitung der Abwässer bestimmt (Schmutzwässer, Niederschlagswasser, Mischwässer).

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.

Vorkaufsrecht

Ist ein Grundstück durch ein Vorkaufsrecht (§ 1072 ff ABGB) belastet, so hat der Eigentümer dem Berechtigten das Grundstück anzubieten, wenn er einen Verkauf an einen Dritten beabsichtigt. Durch die Eintragung im Grundbuch wirkt es gegenüber dem jeweiligen Eigentümer. Bei unbeweglichen Sachen muss der Vorkaufsberechtigte binnen 30 Tagen erklären, ob er von seinem Recht Gebrauch macht oder nicht. Bei Ausübung seines Rechtes muss er den vollen Kaufpreis bezahlen, der von einem Dritten verbindlich geboten wird und alle Nebenbedingungen erfüllen. Das Vorkaufsrecht

kann nicht ausgeübt werden anlässlich einer Enteignung, einer Zwangsversteigerung, eines Tausches oder einer Belastung. Das Vorkaufsrecht kann durch Vertrag oder Gesetz begründet sein (Bodenbeschaffungsgesetz). Der übergangene Vorkaufsberechtigte hat Anspruch auf Schadenersatz. Bei einem verbücherten Vorkaufsrecht darf das Eigentumsrecht eines Dritten nur im Grundbuch einverleibt werden, wenn die Zustimmung des Vorkaufsberechtigten oder eine Urkunde beigebracht wird, wonach die Liegenschaft dem Berechtigten vergeblich

zum Kauf angeboten wurde.

Vorvertrag

Der Vorvertrag (§ 936 ABGB) ist eine Vereinbarung, künftig einen Vertrag (Hauptvertrag) zu schließen, dessen wesentliche Punkte im Vorvertrag festgehalten sind. Kommt der Hauptvertrag nicht zu dem im Vorvertrag vereinbarten Zeitpunkt zustande, so muss binnen Jahresfrist auf Abschluss des Hauptvertrages geklagt werden, widrigenfalls das Recht erloschen ist. Der Abschluss des Hauptvertrages kann dann nicht erzwungen werden, wenn sich einer der Vertragspartner erfolgreich auf veränderte Umstände bzw. den Wegfall der Geschäftsgrundlage beruft. Gründe für die Berufung auf die sogenannte „Umstandsklausel“ (clausula rebus sic stantibus, d.h. unveränderte Wirksamkeit des Vertrages nur unter gleichbleibenden Verhältnissen) können z.B. grundlegende gesetzliche oder wirtschaftliche Änderungen sein.

W

Wertsicherungsklausel

Die Wertsicherungs- oder Indexklausel ist eine Vertragsbestimmung, wonach eine Leistung (z.B. der vom Mieter zu entrichtende Mietzins) dem jeweils zum Zeitpunkt der Fälligkeit entsprechenden Geldwert angepasst wird. Als Maßstab für die Änderung des Geldwertes werden Wertsicherungsvereinbarungen zumeist Lebenserhaltungskosten- bzw. Verbraucherpreisindizes zugrunde gelegt, welche vom österreichischen Statistischen Zentralamt errechnet werden. Die Wertsicherung von Mietzins kann nur nach Maßgabe des § 16 Abs. 4 MRG vereinbart werden (Verbraucherpreisindex 1976 mit 10% Schwellenwert).

Wiederkaufsrecht

Das Wiederkaufsrecht ist das dem Verkäufer eingeräumte Recht, eine verkaufte Sache wieder zurückzukaufen. Es kann nur an unbeweglichen Sachen (Liegenschaften) vereinbart werden und wirkt nur auf Lebenszeit des Verkäufers. Wenn es im Grundbuch eingetragen ist, verpflichtet es den jeweiligen Eigentümer (§§ 1068 ff ABGB).

Widmung

Ist die verbindliche Festlegung einer Nutzungsart für einen Gegenstand (Grundfläche). Damit ist nicht unbedingt verbunden, dass die festgelegte

Nutzung tatsächlich erfolgen muss - allerdings darf keine andere Nutzung erfolgen.

WFG

Wohnbauförderungsgesetz, Bundesgesetz vom 27 November 1984 über die Förderung der Errichtung von Wohnungen. Seit 1989 gelten in den Bundesländern eigene Gesetze samt Durchführungsbestimmungen.

Wohnbeihilfe

Inhaber von geförderten Wohnungen können um eine Wohnbeihilfe ansuchen, wenn sie durch den Wohnungsaufwand (monatlicher Aufwand ohne Betriebs- und Heizungskosten) unzumutbar belastet sind. Die jeweils geltenden Bestimmungen werden von den Landesregierungen erlassen.

Wohngemeinschaft

Zusammenschluss von Bewohnern einer Wohnhausanlage; der Begriff wird auch für das Zusammenleben mehrerer, in der Regel nicht verwandter Personen in Großwohnungen verwendet.

Wohnkosten

der monatliche Aufwand für die Wohnung; umfasst die Nettomiete bzw. den Kapitaldienst (bei Eigentumswohnungen), weiters Betriebskosten und Heizungskosten sowie Ausgaben für Gemeinschaftseinrichtungen, Aufzug, Garagenbetreuung, Verwaltungskosten und Umsatzsteuer.

Wohnrecht

Das Wohnrecht (Dienstbarkeit der Wohnung, § 521 ABGB) 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

Besondere Form des Miteigentums an einer Liegenschaft, im Wohnungseigentumsgesetz (WEG 1975) geregelt. Mit dem Miteigentumsanteil (Mindestanteil) ist das Recht verbunden, eine bestimmte Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit (Büro, Geschäftslokal) ausschließlich zu nutzen und darüber allein zu verfügen. Mit den

Räumlichkeiten kann auch Zubehör (Abstellplatz, Hausgarten) verbunden sein. Die Nutzung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und des Hauses steht allen Wohnungseigentümern gemeinsam zu, Sondernutzungen durch einzelne Wohnungseigentümer bedürfen der Zustimmung der übrigen Miteigentümer. Zur Begründung des Wohnungseigentums muss eine Nutzwertfestsetzung (früher: Parifizierung) vorliegen. Die Nutzwerte werden nach der Nutzfläche der Wohnungseigentumsobjekte mit Zu- oder Abschlägen für werterhöhende oder wertmindernde Umstände (Ausstattung, Zubehör, Stockwerkslage etc.) ermittelt. Die

Mindestanteile müssen dem Verhältnis der Nutzwerte entsprechen. Der Mindestanteil ist die "kleinste Einheit", an der kein weiteres Teileigentum begründet werden kann. Die einzige Ausnahme ist das gemeinsame Wohnungseigentum von Ehegatten je an der Hälfte des Mindestanteils.

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

WEG

Wohnungseigentumsgesetz 1975 (Bundesgesetz) über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten. Gültig in der Fassung Wohnrechtsnovelle 2002.

WGG

Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht, Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, gültig in der Fassung vom 29. Dezember 2000 (BGBl I Nr. 2000/142). Rechtsgrundlage für die Tätigkeit aller gemeinnützigen Bauvereinigungen.

Z

Zahlungsbefehl

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

Zeitwert

Wird meistens für Grundstücke ermittelt; ist der Reproduktionswert abzüglich Altersabschlag unter Berücksichtigung des Ertragswertes.

Zession

Abtretung von Forderungen.