

JMP

JOHANNES M. POKORNY IMMOBILIENTREUHAND

Der Experte für exklusive Wohn- & Investment- Immobilien



IMMOBILIEN-LEXIKON

IMMOBILIEN ABC von Johannes M. Pokorny
Erklärung der Begriffe in der Immobilienbranche.

www.pokorny-immobilien.com

INHALTSVERZEICHNIS

A

Ablöse	6
Abschläge	6
Absetzung für Abnutzung (AfA)	6
Abtretung von Forderungen (Zession)	6
Alleinvertmittlungsauftrag	6
A metà	7
Anbaureife	7
Anbot	7
Angeld	7
Anliegerleistungen	7
Anmerkung der Rangordnung	8
Annuität	8
Anrainer (Nachbar)	8
Assanierungsgebiet	8
Atriumhaus	9
Aufsandungserklärung	9
Aufschließungskosten	9

B

Befristung	10
Befristungsabschlag	10
Betriebskosten	10
Betriebskostenabrechnung	10
Betriebskostenprüfung	10

Bassena	10
Bauansuchen	10
Bauftrag	10
Baubewilligung	11
Bauklasse	11
Bauland	11
Baurecht	11
Bausperre	11
Bauweisen	11
Bauwich	12
Beglaubigung	12
Beletage	12
Benützungsbewilligung	12
Benzinabschneider	12
Besichtigungsschein	12
Besitz	12
Bestandvertrag	12
Bittleihe	13
Bodenwertabgabe	13
Bringschuld	13
Buchstandsbericht (Grundbuch, veraltet)	13
Bürgschaft	13
Bungalow	13

D

Dachteile	14
-----------	----

INHALTSVERZEICHNIS

Dachformen.....	14
Dachziegel.....	14
Dienstbarkeit (Servitut).....	14
Dingliches Recht.....	15
Dübelbaumdecke.....	15

E

Einwendungen.....	16
Eintrittsrecht in den Mietvertrag.....	16
Erhaltungspflicht.....	16
Eigentum.....	16
Einantwortung.....	16
Einheitswert.....	16
Eintragungsarten im Grundbuch.....	16
Einverleibung.....	17
Estrich.....	17
Extabulation.....	17

G

Gainze.....	18
Garconniere.....	18
Gaupe.....	18
Grundbuch.....	18
Grunderwerbsteuer.....	19
Grundsteuer.....	19

H

Hauptmiete.....	20
Hausbesorgerentgelt.....	20
Hypothek.....	20
Indexanpassungen.....	21

I

Investitionen des Vermieters / der Vermieterin.....	21
Immission.....	21
Intabulation.....	21
Investitionsablöse.....	21

K

Kategoriemietzins.....	22
Kaution.....	22
Kündigung.....	22
Kündigungsfrist.....	22
Kündigungsgründe des Vermieters / der Vermieterin.....	22
Kämpfer.....	22
Kategoriemietzinse.....	22
Kaution.....	23
Kollaudierung.....	23
Konsensmäßiger Zustand.....	23
Konventionalstrafe.....	23

INHALTSVERZEICHNIS

L

LebensgefährtlInnen	24
Laesio enormis	24
Leasingvertrag	24
Leibrentenvertrag	24
Löschungsquittung	24
Loft	24
Loggia	25
Lustrum (veraltet)	25

M

Mahnung	26
MaklerInnen	26
Mehrwertsteuer	26
Meldepflicht	26
Mietanbote	26
Mietrechtsgesetz	26
MitbewohnerInnen	26
Maisonette	26
Mansarde	27
Mezzanin	27
Mietverträge	27
Mietzins	27
Miteigentum	27
Mündelsicherheit	28

N

NachmieterInnen	29
Nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstandes	29
Nutzfläche	29
Nebenkosten bei Immobiliengeschäften	29
Nutzwert	29
Nebengebührensicherstellung	29

O

Option des Mieters /der Mieterin auf Verlängerung des Mietvertrages	30
Öffentliches Gut	30
Option	30

P

Pauschalmietzins	31
Parapet	31
Parzellierung	31
Paternoster	31
Pawlatsche	31
Penthouse	31
Pfahlgründung	31
Prekarium (Bittleihe)	32
Promesse	32

INHALTSVERZEICHNIS

Provision	32
Punktation	32



Quittungen	33
------------------	----



Räumungsaufschub	34
Räumungsklage	34
Richtwert	34
Rücktritt vom Mietvertrag	34
Rangordnung	34
Rangprinzip (ugs. auch Rangordnungsprinzip)	34
Rangvorbehalt	34
Reallast	35



Tierhaltung	36
Tramdecke	36



Untermiete	37
Untermietzins	37

Umstandsklausel	37
Unbedenklichkeitsbescheinigung (UB)	37



Werkswohnung	39
Widerruf	39
Wohnbeihilfe	39
Wertsicherungsklausel	39
Wiederkaufsrecht	39
Wohnrecht	39
Wohnungseigentum	39



Zuschläge zum Richtwert	41
Zustand der Wohnung	41
Zahlungsbefehl	41
Zeitrente	41
Zession	41

ABLÖSE

Ablöse ist eine Einmalzahlung beim Abschluss eines Mietvertrages, um diesen erhalten zu können. (Früher üblich, aber dann in Österreich verboten, außer es handelt sich um eine echte Investitionsablöse die mit Rechnungen belegbar ist. Die Wertminderung der abzulösenden Investitionen beträgt 10% pro Jahr. Bei Fußböden, Heizung, Elektrik, Bad und WC 5% pro Jahr.)

Ablösezahlungen, um einen Mietvertrag erhalten zu können sind bei Geschäftsmieten erlaubt, wenn der Nachmieter aus derselben Branche kommt (also theoretisch wie praktisch auch den Kundenstock etc. übernehmen kann) Echte Investitionen können aber nach obiger Regel für die Wertminderung bezahlt auch hier werden. Der Anspruch auf Rückforderung einer illegal gezahlten Ablöse verlischt nach 10 Jahren.

ABSCHLÄGE

Abschläge zum Richtwert (siehe dort) gibt es z.B. bei fehlendem Lift, überdurchschnittlicher Lärm- oder Geruchsbelästigung etc., aber auch im Falle einer Befristung des Mietvertrags.

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 Verpackung

absetzbar ist. 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 einen Dritten überträgt. Der Dritte (neuer 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.)

ALLEINVERMITTLUNGS-AUFTRAG

Mit dem Alleinvermittlungsauftrag (auch Exklusiv-auftrag) wird der Immobilienmakler von seinem Kunden für eine bestimmte Zeit (Alleinvermittlungsfrist) schriftlich mit der Vermittlung eines Immobiliengeschäftes (z.B. Verkauf einer Liegenschaft) beauftragt. Der allein beauftragte Immobilienmakler darf für den Fall, dass die Vermittlungstätigkeit trotz seiner zweckentsprechenden Bemühungen nicht zum Erfolg führen kann, weil der Auftraggeber den Alleinvermittlungsauftrag 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.

A

A METÀ

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

ANBAUREIFE

Das Vorliegen der notwendigen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie die unmittelbare Verbindung eines Baugrundstückes mit dem ausgebauten Straßennetz durch eine rechtlich oder tatsächlich gesicherte Zufahrt. Fallweise verlangen die Landesbauvorschriften, dass das Bauplatzgrundstück (der Bauplatz) auch an die gewidmete öffentliche Verkehrsfläche angrenzt (NÖ, Sbg., Wien).

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 Anbots abweicht (z.H. 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 Anbots 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. Vom Gerichtsbeschluss, mit dem die Anmerkung bewilligt wird, darf nur eine Ausfertigung erteilt werden (Rangordnungsbeschluss). Die Anmerkung der Rangordnung verliert ihre Wirksamkeit mit Ablauf eines Jahres nach ihrer Bewilligung und ist nicht verlängerbar. Die Einverleibung des Eigentums- bzw. Pfandrechts 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 S 100,-- entnommen werden können („Kapitalisierungsfaktoren“). Werden z.B. S 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 S 3,845114. Jährlich beträgt die Tilgung S 15,380456, in 10 Jahren sind für das aufgenommene Kapital von S 100,-- insgesamt S 153,80456 zurückzuzahlen. Die Annuität ist gleichbleibend, solange Zinssatz und Laufzeit unverändert sind.

ANRAINER (NACHBAR)

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

AUFSCHLIESSUNGSKOSTEN

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



BEFRISTUNG

Befristung bei Wohnungen mindestens 3 Jahre, keine Höchstbefristung; bei allen anderen Objekten: Beliebige Befristungen.

BEFRISTUNGSABSCHLAG

Befristungsabschlag ab 1.7. 2000: Generell 25% vom Richtwert und vom angemessenen Mietzins.

BETRIEBSKOSTEN

Betriebskosten umfassen Kanal, Wasser, Müllabfuhr, Hausversicherung, Beleuchtung von Stiegenhaus, Hof und anderen gemeinschaftlichen Teilen des Hauses, Gebäudeversicherung (Wasser, Haftpflicht, Feuer), Rauchfangkehrer, Schädlingsbekämpfung, Hausbesorgerkosten, Verwaltungshonorar und die Grundsteuer. Ausgenommen sind aber Erhaltungsarbeiten.

BETRIEBSKOSTEN- ABRECHNUNG

Betriebskostenabrechnung muss jährlich bis 30. Juni erfolgen und erfolgt prozentuell nach der Nutzfläche der einzelnen Wohnungen, uneinbringliche Betriebskosten dürfen nicht auf die anderen MieterInnen aufgeteilt werden.

BETRIEBSKOSTENPRÜFUNG

Betriebskostenprüfung durch Einsicht in die Belege kann jeder Mieter/jede Mieterin vornehmen.

BASSENA

Wandbrunnen am Gang zur Wasserentnahme für mehrere Wohnparteien, war früher als Treffpunkt der Hausbewohner auch die Quelle des „Bassena-tratsches“.

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.

BAUAUFTRAG

Bescheid der Baubehörde, mit dem dem Eigentümer einer Baulichkeit die Herstellung des Zustandes aufgetragen wird, der der seinerzeitigen Benützungsbewilligung (Konsens) entspricht.

BAUBEWILLIGUNG

Bescheid der Baubehörde für 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.

BAUKLASSE

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

<https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Landesnormen&Dokumentnummer=LWI40010042>

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



BAULAND

Grünflächen, die nach dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde verbaut werden dürfen (Wohngelände, Baugebiete, Industriegebiete, Gartensiedlungsgebiete, Lagerplätze etc.).

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. Weiteres kann eine zeitlich begrenzte Bausperre gebietsweise verhängt werden, wenn der Bebauungsplatz geändert werden soll. Be-

hördliche Bewilligungen (Abteilungsbewilligung, Baubewilligung) werden nur insoweit erteilt, als sie nicht die Durchführung der beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes erschweren oder verhindern.

BAUWEISEN

In den Bebauungsplänen ausgewiesene Ausnutzbarkeit 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.

BAUWICH

Seitenabstand („Reichen“), das ist ein gegen die seitlichen Nachbarliegenschaften gelegener Grundstreifen, der von jeder Baubauung freizuhalten ist.

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 gebräuchliche Bezeichnung 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, Kollaudierung) benützt werden. Wurde in der Baubewilligung von der Verpflichtung zur Einholung einer Benützungsbewilligung abgesehen, ist der Behörde die Vollendung der Bauführung anzuzeigen (Fertigstellungsanzeige).

BENZINABSCHNEIDER

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 Fettabschneider

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 bekanntgegebenes 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“

BODENWERTABGABE

Bundesabgabe von unbebauten, nicht land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken, jährlich 1% vom Einheitswert nach Abzug des Freibetrages von 200.000,-.

BRINGSCHULD

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

BUCHSTANDSBERICHT (GRUNDBUCH, VERALTET)

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 aber seit der Umstellung der Grundbücher auf elektronische Datenverarbeitung nicht mehr erforderlich.

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 aufrecht 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).

BUNGALOW

Frei stehendes eingeschossiges Wohnhaus mit flachem oder flach geneigtem Dach (Herk.: Hindienglisch und eigentlich „Haus aus Bengalen“).



DACHTEILE

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

DACHFORMEN

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

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 vorgeschrittenen Tonstücken Pressziegel hergestellt (Pressfalzziegel, Strangfalzziegel) sowie verschiedene Dachsteinformen aus anderem Material (Beton).

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 Weidrechte, Wasserschöpfrecht) und die Hausservituten.

Hausservituten können „bejahende“ (zur Duldung verpflichtende) sein wie Rechte auf Einfügung von Balkon in eine fremde Wand, auf Ableitung der Dachtraufe auf fremden Grund oder die Errichtung eines Daches oder Erkers über fremdem Grund. Demgegenüber verpflichten „verneinende“ Hausservituten zu Unterlassung, also z.B. die Höhe eines Hauses nicht zu verändern oder dem Nachbargebäude, Licht, Luft oder Aussicht nicht 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 Wohnrechtes und des Fruchtgenussrechtes (auch Nießbrauch, Usus fructus). Der Fruchtnießhaber 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 Dübel- 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.

EINWENDUNGEN

Einwendungen gegen eine gerichtliche Kündigung müssen innerhalb von 4 Wochen erfolgen.

EINTRITTSRECHT IN DEN MIETVERTRAG

Eintrittsrecht in den Mietvertrag bei Tod eines Mieters/einer Mieterin haben EhegattInnen, LebensgefährtInnen, Kinder, Enkel und Geschwister, wenn sie ein dringendes Wohnbedürfnis haben und schon bisher im gemeinsamen Haushalt gelebt haben.

ERHALTUNGSPFLICHT

Erhaltungspflicht bedeutet Übergabe der Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses im selben Zustand wie sie angemietet wurde, Beschädigungen sind seitens des Mieters/der Mieterin zu ersetzen, gewöhnliche Abnutzung muss der Vermieter/die Vermieterin jedoch hinnehmen.

EIGENTUM

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

EINANTWORTUNG

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

EINHEITSWERT

Nach den steuerlichen Bewertungsvorschriften (Bewertungsgesetz) in größeren Zeitabständen (Hauptfeststellungen) durch die Finanzämter ermittelter Wert von wirtschaftlichen Einheiten (land- und forstwirtschaftliche Betriebe, gewerbliche Betriebe bebaute und unbebaute Grundstücke etc.) als Bemessungsgrundlage für verschiedene Abgaben wie z.B. Vermögensteuer, 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 (die sog. Fortschreibung).

EINTRAGUNGSARTEN IM GRUNDBUCH

Das Grundbuchgesetz kennt drei Arten von Eintragungen im - Grundbuch: Einverleibungen, Vormerkungen und Anmerkungen (auch „Ersichtlichmachungen“). Einverleibungen bewirken den unbedingten Erwerb oder die Löschung von Rechten wie z.B. von Eigentums- oder Pfandrechten (Intabulationen und Extabulationen). 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. den Eintritt 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

siehe „Eintragungsarten im Grundbuch“

ESTRICH

Glatter Unterboden wie Zementestrich, Hartgussasphaltestrich, Magnetestrich, 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

EXTABULATION

siehe „Eintragungsarten im Grundbuch“



GAINZE

Abgangsstützen, 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.

GRUNDBUCH

Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich ist. Die Grundbuchsprengel 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 Immobilienreuhändlern 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 Grund-

stücken bestehend) bilden jeweils eine mit einer Einlagezahl (EZ) versehene Grundbuchseinlage. Jede Einlage enthält im Gutsbestandblatt (A-Blatt) die zum Grundbuchkörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungsort (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. - Hypotheken, Dienstbarkeiten als dienendes Gut) sowie Vor- und Wiederkaufsrechte und Belastungs- und Veräußerungsverbote.

GRUNDERWERBSTEUER

Bundessteuer, die anlässlich des Erwerbes von inländischen Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteilen, Baurechten und Gebäuden auf fremden Boden erhoben wird. 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.



HAUPTMIETE

Hauptmiete ist Mietverhältnis zwischen (Wohnungs-)EigentümerIn und MieterIn.

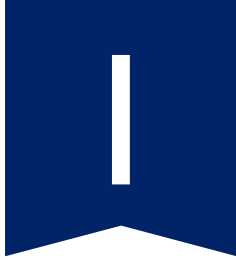
HAUSBESORGERENTGELT

Hausbesorgerentgelt kann inklusive Sozialversicherung und Abgaben über die Betriebskosten verrechnet werden.

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 Neben-

forderungen (Zinsen, Verzug- und Zinseszinsen, Rechtsanwaltskosten, Exekutionskosten etc.) durch eine Nebengebührensicherstellung (Nebengebührenkaution) sichergestellt werden. Bei 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 Grundbuchkörper (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.



INDEXANPASSUNGEN

Indexanpassungen dürfen meist dann vorgenommen werden, sobald der Verbraucherpreisindex um 5 Prozent gestiegen ist, sie müssen von Vermieterseite fristgerecht verlangt werden, im Rahmen des Mietrechtsgesetzes (MRG) kann eine Indexanpassung nicht rückwirkend vorgenommen werden, außerhalb des Vollenwendungsbereiches des MRG jedoch rückwirkend für drei Jahre.

INVESTITIONEN DES VERMIETERS / DER VERMIETERIN

Investitionen des Vermieters/der Vermieterin können in der Höhe des Mietzinses ihren Niederschlag finden, dürfen hingegen nicht als Investablöse verlangt werden.

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

siehe „Eintragungsarten im Grundbuch“

INVESTITIONSABLÖSE

Aufwandersatzanspruch des Hauptmieters einer Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 10 Mietrechtsgesetz, 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 oder solche Aufwendungen dem Vormieter oder dem Vermieter abgegolten hat. Der Mieter hat dem Vermieter den Anspruch schriftlich anzuzeigen, bei einvernehmlicher Auflösung des Mietverhältnisses spätestens 14 Tage nach Abschluss der Auflösungsvereinbarung, bei Aufkündigung durch den Hauptmieter spätestens 14 Tage nach Zustellung der Aufkündigung an den Vermieter, in allen übrigen Fällen binnen einer Frist von zwei Monaten ab Eintritt der Rechtskraft des Räumungstitels, bei früherer Zurückstellung des Mietgegenstandes jedoch spätestens mit der Zurückstellung. Der Ersatz vermindert sich um eine jährliche Abschreibung. Das Ausmaß dieser Abschreibung legt § 10 Absatz 1 Mietrechtsgesetz fest.



KATEGORIEMIETZINS

Kategoriemietzins gilt nach dem Mietrechtsgesetz 1981 für Mietverhältnisse in Wohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, die vor dem 30. Juni 1953 errichtet wurden, und die zwischen 1. Jänner 1982 und vor dem 1. März 1994 abgeschlossen wurden.

KAUTION

Kautions ist die Sicherstellung für Beschädigung der Wohnung oder mitvermietete Einrichtung, darf laut OGH maximal sechs Monatsmieten betragen, kann in bar oder in Form eines Sparbuches erbracht werden.

KÜNDIGUNG

Kündigung eines Mietverhältnisses erfolgt bei unbefristeten Mietverhältnissen durch den Mieter/die Mieterin unter Einhaltung der Kündigungsfrist, durch den Vermieter/die Vermieterin nur über Gericht wenn Kündigungsgründe vorliegen.

KÜNDIGUNGSFRIST

Kündigungsfrist wird entweder vereinbart oder bei unbefristeten Verträgen bei Wohnungen mit monatlicher Mietzahlung ein Monat zum Monatsletzten, sonst entsprechend der Form der Mietzahlung, bei Geschäfts- und Bürolokalen drei Monate jeweils per Quartalsende.

KÜNDIGUNGSGRÜNDE DES VERMIETERS/ DER VERMIETERIN

Kündigungsgründe auf Vermieterseite sind zB. qualifizierter Mietzinsrückstand, grob nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstandes, unleidliches Verhalten des Mieters/der Mieterin oder nachgewiesener Eigenbedarf des Vermieters/der Vermieterin.

KÄMPFER

1. Bei Bauwerken Tragplatte zwischen Last und Stütze (z.B. zwischen Gewölbe und Pfeiler).
2. Waagrechtes Querholz des Fensterrahmens zur Unterteilung hoher Fenster

KATEGORIEMIETZINSE

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 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 Sparguthaben) eines Vertragsteiles für den Fall der Nichteinhaltung der Vertragsbedingungen durch den anderen Vertragsteil (z.B. bei Mietverträgen Stellung einer Kautionsleistung 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(en) und den zugehörigen

Beilagen (Lageplan, Baupläne, Baubeschreibung, statische Berechnungen, Detailpläne usw.) ergibt. Dieser Zustand ist herzustellen und zu erhalten, die Benutzung darf nur im Rahmen des Konsenses (Widmung) erfolgen.

KONVENTIONALSTRAFE

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



LEBENSGEFÄHRTINNEN

LebensgefährtInnen werden häufig als MitbewohnerInnen gewertet, zur Vorsorge ist eine Aufnahme in den Mietvertrag empfehlenswert, sie können in den Hauptmietvertrag ohne Mieterhöhung eintreten, wenn sie mit dem/der bisherigen Mieter/in bis zu dessen/deren Tod mindestens drei Jahre im gemeinsamen Haushalt in der Wohnung gelebt oder diese seinerzeit gemeinsam bezogen haben.

LAESIO ENORMIS

siehe „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 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 zu meist ein bäuerlicher Übergangsvertrag 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 (=ins Grundbuch eingetragen) werden.

LÖSCHUNGSQUITTUNG

siehe „Hypothek“

LOFT

Wohnung in einer ehemaligen Fabriketage.

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 im Sinne des § 17 Mietrechtsgesetz.

LUSTRUM (VERALTET)

Buchstandsbericht (siehe dort) (Herk.: lateinisch, zu lustrare „hell machen“, „reinigen“).



MAHNUNG

Mahnung nach § 1118 ABGB kann der Vermieter/ die Vermieterin über Gericht begehren wenn ein qualifizierter Mietzinsrückstand vorliegt, meist wird jedoch der raschere Weg der Mietzins- und Räumungsklage gewählt.

MAKLERINNEN

MaklerInnen vermieten und verkaufen Immobilien im Auftrag des Eigentümers/der Eigentümerin und erhalten hierfür ein gesetzlich geregeltes Honorar.

MEHRWERTSTEUER

Mehrwertsteuer beträgt für Wohnungsmieten und Betriebskosten 10 Prozent, für Büro- und Geschäftsmieten sowie Heizkosten 20 Prozent.

MELDEPFLICHT

Meldepflicht gilt für Aufenthalt ab drei Tagen, ist auch ohne Zustimmung des Vermieters/der Vermieterin möglich.

MIETANBOTE

Mietanbote gelten mit der Annahme als Mietvertrag, daher vor Unterfertigung mit Ihrem Immobilien-treuhänder alle Details und Konsequenzen erörtern.

MIETRECHTSGESETZ

Mietrechtsgesetz (MRG) regelt alle Mietverhältnisse über Wohnungen und Geschäftsräume, die ab 1. Jänner 1982 abgeschlossen wurden, nicht aber jene über Dienstwohnungen, Zweit- oder Ferienwohnungen (Ausnahme im Absatz 2 MRG).

MITBEWOHNERINNEN

MitbewohnerInnen sind Kinder, Lebensgefährtnnen, Sorgepflichtige.

MAISONETTE

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

MANSARDE

Für Wohnzwecke ausgebautes Dachgeschoss (benannt nach Francois Mansart, franz. 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 – Bestandsverträge Hauptmietverträge über Wohnungen, Geschäftsräume etc. werden zwischen dem Eigentümer oder dem Fruchtnießer einer Liegenschaft bzw. dem Wohnungseigentümer und dem Mieter abgeschlossen. Bei Mietverträgen auf unbestimmte Zeit kann der Vermieter den Mietvertrag nur aus wichtigen Gründen (§ 30 MRG) kündigen (Kündigungsschutz). Dagegen enden auf bestimmte Zeit geschlossene Mietverträge durch „Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer“ (ohne Kündigung), jedoch nur wenn im Mietvertrag schriftlich vereinbart wurde, dass er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt, bei Wohnungen die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer oder die Verlängerung der Vertragsdauer jeweils mindestens drei Jahre beträgt!



MIETZINS

Der Mietzins ist der Preis, den der Mieter für die Überlassung des Mietgegenstandes zu entrichten hat. Gemäß § 1100 ABGB (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch) ist bei Raummiete der Zins monatlich, und zwar jeweils am Fünften des Monats, zu entrichten. Der Gesamtmietzins 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.

MITEIGENTUM

Eigentum mehrerer Personen an einer gemeinsamen Sache (§§ 825ff ABGB). Den Miteigentümern wird jeweils ein „ideeller Anteil“ an der Sache (z.B. Liegenschaft) zugewiesen. Genauer ausgedrückt, wird das Eigentumsrecht, nicht die Sache selbst, nach Bruchteilen (z.B. 1/2, 1/10) unter den Miteigentümern aufgeteilt.

Es werden also keine realen Teile einzelnen Miteigentümern zugeteilt, jeder ist Miteigentümer an der Gesamtsache. 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. Da keinem der Miteigentümer ein realer Teil an einer Liegenschaft samt Gebäude gehört, müssen Benützungsregeln einstimmig vereinbart werden, andernfalls ist ein Miteigentümer eines „schlichten Miteigentums“ nicht ohne weiteres berechtigt eine

bestimmte Wohnung in einem Gebäude für sich zu gebrauchen.

Durch solche Vereinbarungen können gegenseitig Nutzungsrechte an bestimmten Teilen (z.B. Wohnungen) des Gebäudes eingeräumt werden. In Angelegenheiten, welche nur die ordentliche Verwaltung und Benützung betreffen, entscheidet die Mehrheit der Miteigentumsanteile (§ 833 ABGB). Wichtige Veränderungen bedürfen der einhelligen Zustimmung aller Miteigentumsanteile, liegt diese nicht vor, regeln die §§ 834 und 835 ABGB wie vorzugehen ist. 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, geregelt durch das Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

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 Landeshaftung, bestimmte Wertpapiere und Forderungen oder Hypotheken 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.



NACHMIETERINNEN

NachmieterInnen, die vom Mieter/von der Mieterin gebracht werden, können nur im Einvernehmen mit dem Vermieter/der Vermieterin eine Wohnung übernehmen, ein Rechtsanspruch besteht nicht.

NACHTEILIGER GEBRAUCH DES MIETGEGENSTANDES

Nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstandes liegt vor, wenn dessen Zustand erheblich geschädigt wird oder eine wiederholte und länger andauernde vertragswidrige Benützung vorliegt.

NUTZFLÄCHE

Nutzfläche ist die Fläche aller Räume des Mietobjekts, also auch Bad und WC, Erker und Loggien, Terrassen und Balkone gehören nicht dazu.

NEBENKOSTEN BEI IMMOBILIENGESCHÄFTEN

landwirtschaftlicher Betrieb) oder nach den Ausländergrundverkehrsgesetzen.

Bei Hypothekendarlehen fallen neben der Vertragsgebühr, der Grundbuchseintragungsgebühr, die Gebühr für die Rangordnung für die Verpfändung zusätzlich die Kosten der Errichtung der Schuldurkunde, Barauslagen für Beglaubigungen

und Stempelmarken, die Kosten der allfälligen Schätzung der Liegenschaft und die Vermittlungsprovision an. Bei Fremdfinanzierung des Rechtsgeschäftes sind die Gebühren und Kosten des jeweiligen Geldgebers (Bank, Sparkasse, Bausparkasse etc.) zu berücksichtigen. Weiteres sind bei Immobilienverkäufen steuerliche Auswirkungen zu beachten (steuerpflichtiger Spekulationsgewinn, bei Miethäusern spezielle Auswirkungen bei Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzungen und steuerfreien Rücklagen). Die Nebenkosten sind in einem von der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenen Merkblatt des Österr. Verbandes der Immobilienreuhänder zusammenfassend dargestellt.

NUTZWERT

siehe „Wohnungseigentum“

NEBENGEBÜHREN-SICHERSTELLUNG

siehe „Hypothek“



OPTION DES MIETERS / DER MIETERIN AUF VERLÄNGERUNG DES MIETVERTRAGES

Option des Mieters/der Mieterin auf Verlängerung des Mietvertrages kann vereinbart werden, kann aber auch je nach Formulierung gelegentlich auch als nicht verbindliche Zusage gelten.

ÖFFENTLICHES GUT

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

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 einseitig berechtigt, aber nicht verpflichtet die Liegenschaft zu kaufen.



PAUSCHALMIETZINS

Pauschalmietzins umfasst neben dem Hauptmietzins auch Betriebskosten und sonstige Aufwendungen, führt angesichts steigender Betriebskosten häufig zu Konflikten, seit 1. März 1994 können Gericht oder Schlichtungsstelle auf Antrag den Pauschalmietzins in seine Bestandteile zergliedern.

PARAPET

„Brustwehr“, bei Fenstern der Teil der Hauswand zwischen Fensterunterkante und der Fußbodenoberkante.

PARZELLIERUNG

Die Parzellierung oder Grundabteilung ist jede Veränderung des Gutbestandes eines Grundbuchs (siehe – Grundbuch) 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.

PAWLATSCHKE

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. verbüchertungsfähiger Kaufvertrag über ein Grundstück) erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.



QUITTUNGEN

Quittungen sollten grundsätzlich für alle Zahlungen (Miete, Kaution, Provision, Ablöse, Betriebskosten) verlangt und aufbewahrt werden.



RÄUMUNGS-AUFSCHUB

Räumungsaufschub kann laut Exekutionsordnung bei Gefahr drohender Obdachlosigkeit befristet auf 3 Monate bei höchstens zweimaligem Aufschub um insgesamt weitere 3 Monate gewährt werden.

RÄUMUNGSKLAGE

Räumungsklage kann von Vermieterseite laut § 1118 ABGB über das Gericht eingebracht werden, wenn gesetzliche Gründe vorliegen.

RICHTWERT

Richtwerte gelten länderweise nach dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz für alle Neuvermietungen seit dem 1. März 1994 und werden alle zwei Jahre per 1. April erhöht, zum Richtwert werden Zu- und Abschläge verrechnet. Den aktuellen Richtwertmietzins finden Sie hier:

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003166>

RÜCKTRITT VOM MIETVERTRAG

Rücktritt vom Mietvertrag ist laut § 30a Konsumentenschutzgesetz binnen 1 Woche nach Vorliegen einer Zweitschrift des Mietvertrages bzw. eines Mietanbotes bis maximal einen Monat nach der ersten Besichtigung möglich.

RANGORDNUNG

siehe „Anmerkung der Rangordnung“

RANGPRINZIP (UGS. AUCH RANGORDNUNGSPRINZIP)

Das Rang- oder auch Prioritätsprinzip besagt, dass sich die Rangordnung einer Eintragung im Grundbuch nach dem Zeitpunkt richtet, in dem die Eingabe beim Grundbuchsgericht eingelangt ist

(§§ 438, 440 ABGB, § 29 Grundbuchsgesetz). Es gilt der alte Grundsatz „Früher an Zeit, stärker im 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 Grundbucheinlage ersichtlich gemacht wird („Plombe“). Durch die Plombe ist erkennbar, dass ein Grundbuchsgesuch anhängig ist.

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 zugunsten des neuen Eigentümers wirksam (§ 58 Grundbuchsgesetz).

REALLAST

Die Reallast ist die Belastung eines Grundstückes mit der Haftung des jeweiligen Eigentümers für die dem 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.



TIERHALTUNG

Tierhaltung in Mietwohnungen: Kleinsttiere (Hamster, Zierfische, Kanarienvögel usw.) bedürfen keiner Genehmigung, ansonsten können VermieterInnen im Mietvertrag ein Tierverbot festhalten.

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.



UNTERMIETE

Untermiete ist die Weitervermietung des Mietobjekts durch den Mieter/die Mieterin an dritte Personen, kann durch den Mietvertrag in manchen Fällen ausgeschlossen werden.

UNTERMIETZINS

Untermietzins wird bei Weitervermietung einer Wohnung durch den Hauptmieter/die Hauptmieterin eingehoben, darf den zulässigen Hauptmietzins um nicht mehr als 50 Prozent übersteigen.

UMSTANDSKLAUSEL

siehe „Vorvertrag“

UNBEDENKLICHKEITS- BESCHEINIGUNG (UB)

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



VERKAUF

Verkauf der Wohnung setzt geltende Mietverträge im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG nicht außer Kraft und darf nicht zu einer Mieterhöhung führen, ausgenommen der Mieter/die Mieterin stimmt dem ausdrücklich zu.

VERLÄNGERUNG DES MIETVERTRAGES

Verlängerung des Mietvertrages erfolgt stillschweigend, wenn keiner der beiden Vertragsteile bei Ablauf einer Befristung dies binnen 14 Tage geltend macht. Bei Mietverträgen, die teilweise oder voll dem MRG unterliegen, tritt beim ersten Versäumen eine dreijährige Verlängerung ein (anzuwenden auf Verträge, die nach dem 30.9.2006 geendet sind). Erst wenn nach dieser auch wieder keine Auflösung und keine neue Befristungsvereinbarung geschlossen wird, kommt es zu einem unbefristeten Mietverhältnis.

VERTRAGSERRICHTUNGSKOSTEN

Vertragserrichtungskosten können bei Abschluss eines Mietvertrages laut verlangt werden.

VERWALTUNGSHONORAR

Verwaltungshonorar bei Altbaumieten wird nach der Nutzfläche berechnet und wird auf Basis der Kategorie A verrechnet. Diese beträgt aktuell:

<https://www.ovi.at/aktuelles/detailansicht/valorisierung-der-kategoriebetraege-ab-februar-2018/>

VORAUSZAHLUNG

Vorauszahlung darf die Höhe des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses nicht übersteigen.

VADIUM

Das Vadium ist eine vor der gerichtlichen Zwangsversteigerung von Liegenschaften vom Gericht festgesetzte und 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 Versteigerungstermins 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 Belastungsverbote 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.



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 aber das Geschäft dadurch aufrechterhalten, dass er die Differenz auf den Marktpreis aufzahlt bzw. herausgibt. Das Recht auf Vertragsanfechtung kann vertraglich nicht ausgeschlossen werden, es verjährt binnen 3 Jahren nach Vertragsabschluss (§ 934 ABGB). Derjenige, für den der Vertrag ein Handelsgeschäft ist, kann ihn nicht nach § 934 ABGB wegen Verkürzung über die Hälfte anfechten (§ 351a Unternehmensgesetzbuch). Weiteres 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.

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 festge-



halten 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 Um-

stände 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.



WERKSWOHNUNG

Werkswohnungen oder Naturalwohnungen sind vom Geltungsbereich des Mietrechts ausgeschlossen und werden laut Dienstverhältnis nach dem ABGB geregelt, sämtliche Rechte und Pflichten werden dabei durch den Mietvertrag geregelt.

WIDERRUF

Widerruf eines Mietvertrages ist nicht möglich.

WOHNBEIHILFE

Wohnbeihilfe wird vom Land für geförderte und frei finanzierte Wohnungen gewährt und am Familieneinkommen bemessen.

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.

WIEDERKAUFSRECHT

Das Wiederkaufsrecht ist das dem Verkäufer eingeräumte Recht, eine verkaufte Sache wieder zurückzukaufen. Es kann nur an unbewegliche 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).

WOHNRECHT

Das Wohnrecht (- Dienstbarkeit der Wohnung, § 521 ABGB) ist ein vom Eigentümer eingeräumtes Recht zur persönlichen Benützung (im Gegensatz zum Fruchtgenuss 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 2002) geregelt. Mit dem Miteigentumsanteil (Mindestanteil) ist das Recht verbunden, eine bestimmte Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeiten (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.



ZUSCHLÄGE ZUM RICHTWERT

Zuschläge zum Richtwert können für besondere Ruhelage, Grünlage, zusätzliches Bad oder WC, Balkon, Loggia oder Terrasse, Lift, gute Belichtung, Südlage und Fernblick verlangt werden.

ZUSTAND DER WOHNUNG

Zustand der Wohnung bzw. Mängel, vor Mietbeginn und bei Rückgabe der Wohnung möglichst genau protokollieren durch Begehung mit Zeugen, Niederschrift, Fotos, Video etc.

ZAHLUNGSBEFEHL

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

ZEITRENTE

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

ZESSION

siehe „Abtretung von Forderungen“



JOHANNES M. POKORNY IMMOBILIEN TREUHAND

Der Experte für exklusive Wohn- & Investment- Immobilien

Johannes M. Pokorny

A-1040 Wien, Argentinierstraße 43/15

Tel.: 01 505 94 55

Mobil: +43-664-184-30-42

E-Mail: service@pokorny-immobliien.com

www.pokorny-immobliien.com