

IMMOBILIEN ABC

A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O | P | Q | R | S | T | U | V | W | X | Y | Z

■ 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.)

Alleinvermittlungsauftrag

Mit dem Alleinvermittlungsauftrag (auch Exklusivauftrag) wird der Immobilienmakler von seinem Kunden für eine bestimmte Zeit (Alleinvermittlungsfrist) schriftlich mit der Vermittlung eines Immobiliengeschäftes (z.B. Verkauf einer Liegenschaft) beauftragt. Der alleinbeauftragte 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 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 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 Rückzahlungsraten 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.

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 ...).

■B

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

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.

Baufauftrag

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, 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).

Bauklasse

Die in einem Gebiet nach dem Bebauungsplan der Gemeinde zulässige Bauhöhe.

Nach der Wiener Bauordnung ist die Gebäudehöhe für Wohngebiete und gemischte Baugebiete wie folgt festgesetzt: in Bauklasse I mindestens 2,5m, höchstens 9m in Bauklasse II mindestens 4,5m, höchstens 12m in Bauklasse III mindestens 10m, höchstens 16m in Bauklasse IV mehr als 16m, höchstens 21m in Bauklasse V mehr als 21m, höchstens 26m, in Bauklasse VI mehr als 26m. Gebäude, die, von der Verkehrsfläche aus gesehen, zur Gänze hinter anderen Gebäuden errichtet werden, müssen die Mindesthöhe der bauklassenmäßigen Gebäudehöhe nicht einhalten.

Bauland

Grundflächen, die nach dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde verbaut werden dürfen (Wohngebiete, 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. 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.

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 aneinandergesetzt und an allen anderen Seiten freistehend errichtet werden; c) Gruppenbauweise: Gebäude auf mehreren benachbarten Bauplätzen müssen an den gemeinsamen Bauplatzgrenzen aneinandergesetzt werden; d) geschlossene Bauweise: Gebäude müssen an den Baulinien von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zur anderen durchgehend errichtet werden.

Bauwisch

Seitenabstand ("Reichen"), das ist ein gegen die seitlichen Nachbarliegenschaften gelegener Grundstreifen, der von jeder Bebauung 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 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, Kollaudierung) 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 Übergriff für den Mietvertrag und den Pachtvertrag. Beide Arten des Bestandsvertrages kommen mit der Einigung über den Bestandgegenstand und den Preis (Mietzins, Pachtzins) zustande und können auf unbestimmte oder auf bestimmte Zeit geschlossen werden. Beim Mietvertrag steht die Benützung des Mietgegenstandes (z.B. Wohnung oder Geschäftslokal) zum vertraglich vereinbarten Zweck im Vordergrund, beim Pachtvertrag die Erwerbsgelegenheit mit Betriebspflicht (z.B. Landwirtschaft, Gasthaus, Handelsbetrieb).

Bittleihe

Prekarium

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.

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 vom 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 (Hindi-englisch).

■C

.D

Dachteile

Traufe - unterer, meist waagrechter Abschluss, First - oberer, meist waagrechter Abschluss, Grat - Schnittstelle zweier Dachflächen, deren Traufen eine ausspringende Ecke bilden. Kehle (Ichse) - Schnittstelle zweier Dachflächen, deren Traufen eine einspringende Ecke bilden. Anfallpunkt - Punkt im First, in dem 3 oder mehrere Dachflächen zusammenstoßen. Verfallung - Gratlinie, die zwei verschiedenen 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 Fabriksgebäuden), das Flachdach und das Walmdach. Wenn die Walmfläche nicht bis zu 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 vorgeschnittenen 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 Weiderechte, Wasserschöpfrecht) und die Hausservituten. Hausservituten 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" Hausservituten 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 Liegenschafts- eigentümer 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 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 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..

■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.

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).

Eintragungsarten im Grundbuch

Das Grundbuchsgesetz 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 bücherlichen 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 Kategoriemietzinses. Der bisherige Hauptmietzins wird um den Differenzbetrag auf zwei Drittel des Kategoriemietzinses 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.

Extabulation
Eintragungsarten im Grundbuch.

■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.

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 Bauklassen, Bauweisen oder Strukturen enthalten. Darüber hinaus können sie Schutzzonen, Einkaufszentren, Kleingartengebiete etc. ausweisen.

Freifinanzierte Objekte

Gebäude, Wohnungen, Geschäftsräume etc., deren Errichtung ohne öffentliche Wohnbauförderungsmittel, 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 (Mietverträge).

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 Ausgängen und Ausfahrten anzuordnen, Fenster einzurichten und Anschlüsse an die in der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Leitungen herzustellen. Dem steht die Verpflichtung zur Erbringung der Anliegerleistungen gegenüber.

Fruchtgenußrecht

Dienstbarkeit.

■G

Gainze

Abgangsstutzen, 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 (Gaupe) 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 sind. 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 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 Grundbucheinlage. 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. Hypotheken, Dienstbarkeiten als dienendes Gut) sowie Vor- und Wiederkaufsrecht und Belastungs- und Veräußerungsverbote.

Grunderwerbsteuer (GrESt)

Bundessteuer, die anlässlich des Erwerbes von inländischen Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteilen, Baurechten 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

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 Grundbucheinlage 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 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..

■ IJ

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

Eintragungsarten im Grundbuch .

■ K

Kautio

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 Kautio durch den Mieter zur Deckung allfälliger Mietzinsrückstände oder Beschädigungen des Mietgegenstandes bzw. Inventars).

Kollaudierung

Benützungsbewilligung.

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 Benützung darf nur im Rahmen des Konsens (Widmung) erfolgen.

Konventionalstrafe

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

■ 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.

Löschungsquittung
Hypothek.

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.

Lustrum
Buchstandsbericht.

■M

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

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

Eigentummehrerer 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 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..

■N

Nutzwert Siehe
Wohnungseigentum.

Nebengebührensicherstellung
Hypothek

■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.

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.

■PQ

Parapet "Brustwehr"

Bei Fenstern Teil der Hauswand zwischen Fensterunterkante und

Fußbodenoberkante.

Parzellierung

Die Parzellierung oder Grundabteilung ist jede Veränderung des Gutsbestandes eines Grundbuchs Körpers (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.

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 Rangordnung einer Eintragung im Grundbuch nach dem Zeitpunkt richtet, in dem die Eingabe beim Grundbuchsgericht 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 (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 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.



Schutzzone

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 Schutzzone darf der Verwendungszweck von Wohnräumen nicht geändert werden, es sind lediglich in Verbindung mit dem Wohnzweck Tätigkeiten gestattet, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden. Dachgeschossausbauten in Wohnhäusern sind nur für Wohnzwecke zulässig.

Servitut

Dienstbarkeit.

Simultanhaftung

Hypothek.

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).

Souterrain

Teilweise unter dem Erdniveau liegendes Geschoss eines Gebäudes.

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

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

Umstandsklausel

Vorvertrag.

Unbedenklichkeitsbescheinigung (UB)

Bescheinigung des Finanzamtes über die Entrichtung von Steuern (Grunderwerbsteuer, 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 höchstpersönliche und nichtverwertbare 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.

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). Kaufleute können im Rahmen ihres Unternehmens geschlossene Geschäfte nicht wegen Verkürzung über die Hälfte anfechten (§ 351 a Handelsgesetzbuch). 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.

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.



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 Kategoriemietzinsen 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).

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..

■XYZ

Zahlungsbefehl

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

Zeitrente

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

Zession

Abtretung von Forderungen.