

A

Abschreibung:

Für Wohnimmobilien ist die steuerliche Abschreibung im Einkommensteuergesetz (EStG) im Paragrafen 7 Abs. 4 und 5 geregelt. Unterschieden wird dabei zwischen der **linearen Abschreibung**, bei der jedes Jahr der gleiche Betrag abgeschrieben wird, und der **degressiven Abschreibung**, bei der zu Beginn mehr abgeschrieben werden kann und sich der Betrag dann stufenweise verringert. Die Gesetzeslage in Bezug auf die degressive Abschreibung hat sich in den letzten Jahren mehrfach geändert, zuletzt im Jahr 2010: Für nach dem 31. Dezember 2010 angeschaffte Wirtschaftsgüter ist eine degressive Abschreibung nicht mehr zulässig.

Acker:

Ein Acker wird auch Feld oder Schlag bezeichnet. Dabei handelt es sich um einen Kulturboden, der landwirtschaftlich genutzt wird. In Abgrenzung zum Acker beschreiben Wiesen und Felder andere Flächen.

Ackerzahl:

Unabhängig von der Größe der Fläche liegt mit der Ackerzahl ein Maßstab zur Kennzeichnung der **Qualität einer Ackerfläche** vor. Je höher der Wert auf einer Skala bis 100 bzw. 120 liegt, desto besser ist die Ertragsfähigkeit für landwirtschaftliche Zwecke einzuschätzen. Die jeweilige Ackerzahl (AZ) ist daher für die Bewertung von Grundstücken überaus relevant.

Auflassungsvormerkung/Vormerkung:

Als Auflassungsvormerkung wird ein Eintrag im Grundbuch bezeichnet, der zur **Absicherung eines Eigentümerwechsels** dient. Durch die Vormerkung wird das Risiko bei der Abwicklung von Immobilien- bzw. Grundstücksgeschäften für die Parteien (Käufer wie Verkäufer) minimiert. Die Eintragung im Grundbuch räumt dem künftigen Eigentümer quasi eine **abgesicherte Rechtsposition** ein.

Altbau:

Auch wenn es keine trennscharfe oder gar gesetzliche festgeschriebene Definition dafür gibt, werden unter Altbau vorwiegend vorhandene Gebäude - die **vor 1949 entstanden** sind - verstanden. Altbau meint in der Regel Gebäude, deren hohe Decken sogar Stuck aufweisen und deren Böden mit Dielen bzw. Parkett belegt sind. Kastenfenster und Holzbalkendecken können ebenfalls als charakteristisch für Altbauten gelten.

Altersvorsorge:

Ein eigenes Haus oder die Eigentumswohnung kann, wenn abbezahlt, eine

wichtige Säule der Altersvorsorge darstellen. Und: Immobilien sind eine Altersvorsorge, in der man zum jetzigen Zeitpunkt schon wohnen kann. Glaubt man regelmäßigen Umfragen zum Thema Vorsorge fürs Alter, dann kommt die Immobilie in aller Regel auf Platz 1. Mit der richtigen Beratung findet sich eine Immobilie passend zu jeder Vorsorge-Strategie.

Anderkonto:

Das Anderkonto ist ein **Treuhandkonto** in besonders abgesicherter Form. Für gewöhnliche Treuhandkonten gelten keine besonderen juristischen Regeln. Guthaben auf Anderkonten fallen bei einer Zahlungsunfähigkeit des Treuhänders nicht in dessen Vermögensmasse.

Annuität:

Wenn für ein Darlehen oder eine Hypothek jährlich ein gleichbleibender Betrag zu zahlen ist, nennt man ihn Annuität. Der Betrag setzt sich aus einem schrittweise abnehmenden Zinsanteil und einem schrittweise höheren Tilgungsanteil zusammen. Während Zins- und Tilgungsanteil also über die Jahre variieren, bleibt die Höhe der Annuität, d.h. der zu zahlende Betrag, über die Laufzeit konstant.

Arrondierung:

Die Arrondierung ist der Einbezug angrenzender Flächen zu einem Grundstück. Die Arrondierung dient dabei der Verbesserung der Grenze, sodass beispielsweise die vorhandene Infrastruktur besser genutzt werden kann. Darüber hinaus findet eine Mehrung des Wertes des Grundstücks infolge der Vergrößerung statt. Im Normalfall geht die Arrondierung mit einer neuen Grenzziehung und somit erforderlichen Grundbuchänderungen einher.

Aufgebotsverfahren:

Das Aufgebotsverfahren ist eine öffentliche gerichtliche Aufforderung, um die Anmeldung von Rechten und Ansprüchen zu erreichen. Das Aufgebotsverfahren dient der Klärung der Ansprüche unterschiedlicher Personen. Beim speziellen Aufgebotsverfahren im Immobilienrecht stehen zumeist Besitzansprüche und Nutzungsrechte für die Immobilien im Vordergrund.

Auktion:

Eine Marktveranstaltung, bei der ein Auktionator den Verkauf einer Ware moderiert und per Versteigerung dafür sorgt, dass der **Meistbietende** der interessierten Käufer den Zuschlag bekommt. Auktionen gibt es in vielen Varianten, darunter sind Kunstauktionen und Immobilienauktionen die bekanntesten, stille Auktion, Online-Auktion und Internet-Live-Auktion sind weitere Formen.

Ausstattung:

Der Begriff der Ausstattung einer Immobilie wird sowohl für die Qualität der Baumaßnahmen bzw. der Bauweise verwendet als auch für gewisse Extras wie etwa eine Terrasse, einen Balkon oder eine Garage. Auch die Haustechnik gehört zur Ausstattung, so ist etwa eine modernisierte Heizungsanlage ein wichtiges Ausstattungselement eines Wohnhauses, das starke Auswirkungen auf den Kauf- bzw. Verkaufspreis haben kann.

Aval:

Bei einem Aval bürgt ein Kreditinstitut für die Zahlungsfähigkeit eines seiner Kunden. Hierbei gewährt das Institut keinen Geldbetrag, sondern verpflichtet sich, die offene Schuld zu begleichen, sollte der Kunde selbst nicht zahlen (können). Mit Übernahme der **Bürgschaft** steht die Bank für die Verbindlichkeiten des Schuldners einem Dritten gegenüber ein.

B

Baugrenze:

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Linie, welche nicht überbaut werden darf, ist die sogenannte Baugrenze. Im Bebauungsplan erfolgt die Darstellung mithilfe einer blauen Linie. Eine Überschreitung mit Gebäuden ist im Grundsatz nicht erlaubt. Einzelne Bundesländer erlauben jedoch ein geringfügiges Übertreten. Von der Baugrenze ist die sogenannte Grundstücksgrenze zu unterscheiden.

Baulasten:

Bei den Baulasten handelt es sich um eine Beschränkung hinsichtlich der Bebaubarkeit eines Grundstücks. Eigentümer verpflichten sich im öffentlich-rechtlichen Sinne, bestimmte Maßnahmen zu dulden, Handlungen vorzunehmen oder etwas zu unterlassen. Derartige Baulasten werden im Baulastenverzeichnis aufgeführt, welches von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde geführt wird.

Bauparzelle:

Die Bauparzelle stellt einen Teil der Erdoberfläche dar, welcher die relevante Buchungseinheit im Liegenschaftskataster ist. Ein Nachweis der Bauparzelle findet beispielsweise in den einschlägigen Katasterbüchern oder Flurkarten statt.

Baupreisindex:

Das Statistische Bundesamt ermittelt alle drei Monate **Durchschnittswerte zu Neubaupreisen** im Hochbau und von Ein-Familiengebäuden in vorgefertigter Bauart sowie zur Instandhaltung von Wohngebäuden. Der Baupreisindex stellt damit einen wichtigen Mess- bzw. Richtwert für die Immobilienbewertung dar und zeigt die Entwicklung der Baupreise an. Eine

Rolle spielt der Baupreisindex auch in der Berechnung der Wohngebäudeversicherung.

Bauschäden:

Die Verschlechterung des Zustands von einer Immobilie wird als Bauschaden bezeichnet. Der Bauschaden entsteht durch den Eintritt eines schädigenden Ereignisses, wie zum Beispiel eines Baumangels. Der Bauschaden kann vielfältige Ursachen haben und ist zumeist für eine Wertminderung ursächlich. Somit spielen Bauschäden auch bei der Wertermittlung einer Immobilie eine bedeutende Rolle.

Barwert:

Im Gegensatz zum Verkehrswert einer Immobilie, der den Preis meint, der sich aktuell für eine Immobilie erzielen lässt, umfasst der Barwert Berechnungen, die in die Zukunft gerichtet sind – wie etwa die **künftigen Erträge** einer Immobilie oder die **voraussichtliche Preisentwicklung** des Immobilienmarkts.

Baugenehmigung:

Bei der Baugenehmigung handelt es sich um einen schriftlichen Bescheid der Baubehörde. Der gebührenpflichtige und befristete Bescheid stellt fest, dass dem konkreten Bauvorhabens keine rechtlichen Hindernisse entgegenstehen, die sich aus dem öffentlichen Recht und insbesondere der Bauordnung ergeben.

Baukindergeld:

2018 wurde das Baukindergeld als staatliche Förderung eingeführt, die Familien mit Kindern den Kauf einer Immobilie erleichtern soll. Es ist ein **staatlicher Zuschuss, den die Familien nicht zurückzahlen müssen**. Pro Kind ist eine Förderung mit 12.000 Euro möglich, die in 10 jährlichen Raten zu je 1.200 Euro ausgeschüttet wird.

Bauland:

Ein Grundstück kann rechtlich erst dann als Bauland bezeichnet werden, wenn es ausdrücklich und unmissverständlich in einem **Bebauungsplan** oder wegen seiner Lage im Innenbereich als Bauland ausgewiesen ist oder ein positiv beschiedener **Bauvorbescheid** vorliegt.

Baulastenverzeichnis:

Der Begriff der Baulast umfasst öffentlich-rechtliche Einschränkungen in Bezug auf die Bebaubarkeit oder anderweitige Nutzbarkeit von Grundstücken. Baulasten entstehen durch Abgabe einer entsprechenden Erklärung des Grundstückseigentümers und werden regelmäßig in das Baulastenverzeichnis eingetragen. Das ist ein **Verzeichnis außerhalb des**

Grundbuchs, welches bei der Bauverwaltung geführt wird und dort eingesehen werden kann.

Baureifes Land:

Baureifes Land bezeichnet alle unbebauten Grundstücke, die nach den öffentlichen und privaten Vorschriften nutzbar sind. Dafür ist im Grundsatz eine Ausweisung des Grundstücks als Bauland in einem qualifizierten Bebauungsplan notwendig. Zudem genügt es, wenn sich das Grundstück in einer Gegend befindet, die unmittelbar bebaut ist (sog. Baulücke).

Bauträger:

Als Bauträger bezeichnet man Unternehmen, die sanierungsbedürftige Gebäude oder Grundstücke gewerbsmäßig erwerben, erschließen und bebauen und die fertigen Wohneinheiten an private Immobilienkäufer verkaufen. Der **Bauträger übernimmt die Funktion des Bauherrn** und sagt dem Immobilienkäufer im Rahmen eines notariellen Kaufvertrages die Erstellung einer mangelfreien, vertragsgemäßen Immobilie zu. **Bauträger haften in der Regel bis zu fünf Jahre** nach dem erfolgten Verkauf der Immobilie noch für Mängel an dem Objekt.

Bausachverständiger:

Beim Bausachverständigen handelt es sich um ein Berufsbild, welches in der Immobilienbranche verbreitet ist. Bei dem Auftreten von Mängeln während des Bauvorhabens findet eine Begutachtung durch den sogenannten Bausachverständigen statt. Dieser verfügt über eine gewisse Expertise, sodass andere Akteure der Immobilienbranche das Gutachten anerkennen. Zudem kommen Bausachverständige auch bei der Planung von Gebäuden oder der Wertermittlung einer Immobilie zum Einsatz.

Bauschaden:

Ein Bauschaden kann aufgrund von Baumängeln, falscher Nutzung, Verschleiß oder Unwetter auftreten. Auch eine **Vernachlässigung der Instandhaltung** kann zu einem Bauschaden führen. Mit einem Bauschaden geht immer eine Verschlechterung des Zustandes eines Gebäudes einher: Solch eine Verschlechterung kann sich in Form von Rissen, Verfärbungen oder Schimmel zeigen. Wenn das Gebäude mit Schimmelpilz befallen ist, kann der Bauschaden sogar eine **Gesundheitsgefahr** darstellen.

Bebauungsplan:

Der Bebauungsplan ist beim Bauamt der Gemeinde **öffentlich einsehbar** und dient als Grundlage zur Entwicklung und Ausführung der Raumplanung. Der Plan beschreibt das Baugebiet und gibt **planungsrechtliche Mindestanforderungen** vor – wie etwa die Geschosshöhe von Neubauten –, an die sich gehalten werden muss.

Belastung:

Die Belastung im rein finanziellen Sinn, beispielsweise beim Neubau eines Eigenheims, sollte 40 % des **Nettofamilieneinkommens** nicht überschreiten.

Beleihungswert:

Der Beleihungswert stammt aus dem Finanzwesen. Beim Beleihungswert handelt es sich um einen Wert der Kreditsicherheit, bei dem eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass die Realisierung in Zukunft möglich ist. Der Beleihungswert für Immobilien muss unterhalb des Verkaufswerts liegen und die typischen Merkmale des Objekts sowie die Marktsituation berücksichtigen.

Betriebskostenabrechnung:

Falls keine Pauschalen vereinbart sind, ist jeder Vermieter verpflichtet, einmal jährlich die Betriebskosten abrechnen. Der Mieter kann Einwände gegen die Höhe oder die Art der abgerechneten Kosten erheben. Sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter sind hierbei zwingend **Fristen** einzuhalten. Hat der Vermieter der Abrechnung erstellt, besteht für beide Vertragsparteien ein **Anspruch auf angemessene Anpassung der vereinbarten Vorauszahlungen**.

Bodenrichtwert:

Beim Bodenrichtwert handelt es sich um einen amtlichen Durchschnittswert, der den Wert eines Grundstücks angibt. Zur Ermittlung findet eine Sammlung aller Kaufpreise der Grundstücke in der jeweiligen Region statt. Gemeinsam mit der individuellen Entwicklung des Grundstücks ergibt sich daraus der Bodenrichtwert.

Bungalow:

Generell wird unter einem Bungalow eine Immobilie verstanden, die nur aus einem Geschoss besteht und bei der **alle Wohnräume auf einer Ebene liegen**. Einfache Bungalows wurden sogar ohne Keller gebaut. Ein besonderer Vorteil eines Bungalows ist die **Barrierefreiheit** durch das ebenerdige Wohnen. Interessant ist für Bungalow-Käufer dabei, dass bei einem möglichen Umbau keine Rücksicht auf darunter liegende Geschosse genommen werden muss. Dieser Umstand gibt große **Freiheit bei der Gestaltung eines neuen Grundrisses**.

C

Chartered Surveyor:

Chartered Surveyor ist die Abkürzung für die Royal Institution of Chartered Surveyors. Dabei handelt es sich um den internationalen Berufsverband der Sachverständigen in der Immobilienwirtschaft. Um als Chartered

Surveyor zu gelten, bedarf es eines Studium an einer vom Berufsverband akkreditierten Hochschule.

Concierge:

Beim Concierge handelt es sich um einen Angestellten in der Hotellerie, der insbesondere im Luxussegment vertreten ist. Darüber hinaus gibt es das spezielle Servicepersonal auch in Wohnhäusern und exklusiven Apartments. Der Concierge steht den Bewohnern für unterschiedliche Dienstleistungen zur Verfügung. Dazu gehören Fahrdienste, die Erledigung von Einkäufen oder die Durchführung von Reservierungen.

Courtage:

Der Lohn des Auktionshauses für einen Vertragsabschluss wird Courtage genannt. Diese ist fällig und zahlbar bei Zuschlag im Rahmen von Auktionen oder bei Vertragsabschluss im Rahmen des Nachverkaufs. Bei einem Kaufpreis bis € 9.999,99 beträgt der Ersteher-Courtage 17,85 %, bei einem Kaufpreis von € 10.000,00 bis € 29.999,99 beträgt sie 11,90 %, bei einem Kaufpreis von € 30.000,00 bis € 59.999,99 beträgt sie 9,52 %, ab € 60.000,00 beträgt sie 7,14 %, jeweils einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Veräußerer-Courtage wird individuell mit dem Einlieferer vereinbart.

D

Dachgeschosswohnung:

Die Dachgeschosswohnung ist das oberste Geschoss eines Wohnhauses. In vielen Altbauten befinden sich als prägendes Merkmal Dachschrägen in der Dachgeschosswohnung. Für Immobilieneigentümer stellt der Ausbau des Dachgeschosses eine Möglichkeit dar, die Immobilie wirtschaftlicher zu vermarkten.

Datenschutz:

Die datenschutzrechtlichen Standards in Deutschland sind vergleichsweise hoch. Der Datenschutz zielt auf den Schutz der persönlichen Daten ab. Immobilienverkäufer müssen die personenbezogenen Daten der Kaufinteressenten einer Immobilie schützen.

Darlehensbewilligung:

Nach Einreichung sämtlicher erforderlicher Unterlagen prüft die Bank – auch mit Hilfe von internen Rating-Faktoren – die **Bonität** des potentiellen Darlehensnehmers (sprich: die Fähigkeit und Bereitschaft eines Kunden seine zukünftigen Zahlungsverpflichtungen vollständig und fristgerecht zu erfüllen). Fällt die Einschätzung der Bank positiv aus, erhält der Bankkunde eine rechtlich verbindliche Zusage über die Gewährung eines Darlehens.

Degressive Abschreibung:

Die Regelungen zur Absetzung für Abnutzung bieten die Möglichkeit, Steuern zu sparen, indem Abschreibungen auf Gebäude getätigt werden. Die degressive Abschreibung der Gebäude ist eine Art der Abschreibung, die mit fortlaufender Zeit sukzessive entfällt. Diese Art der Abschreibung ist nur bei vermieteten oder betrieblichen Immobilien einschlägig. Konträr dazu gibt es die lineare Abschreibung.

Denkmalschutz:

Dem Sinn und Zweck der Regelungen nach dient der Denkmalschutz der Erhaltung von Kulturdenkmalen. Die Bundesländer regeln in ihren Denkmalschutzgesetzen, wann eine Immobilie als Denkmal eingeordnet wird. In einem öffentlichen Verzeichnis findet eine Auflistung aller Denkmäler statt.

Deponie:

Bei der Deponie handelt es sich um eine begrenzte Fläche einer Stadt oder Gemeinde. Für diese gibt es die amtliche Erlaubnis, Materialien abzulagern. Besonders bekannt ist der Begriff im Zusammenhang mit Mülldeponien. Dies sind Orte, an denen die Ablagerung von Müll amtlich erlaubt ist.

Dienstbarkeit:

Bei der Dienstbarkeit handelt es sich um ein dingliches Recht an einer Sache, die im Eigentum eines Anderen steht. Im Immobilienrecht sind verschiedene Nutzungsrechte an fremden Grundstücken denkbar. Die Grunddienstbarkeiten gibt es beispielsweise in Form eines Wege- oder Leistungsrechts. Zudem sind der Nießbrauch, das Wohnungsrecht oder Benutzungsrecht häufige Varianten der Dienstbarkeit. Zur Sicherung der dinglichen Rechte ist eine Eintragung in das Grundbuch obligatorisch.

Dingliches Recht:

Bei einem dinglichen Recht handelt es sich um einen juristischen Begriff. Dieser beschreibt alle Rechte von einer Person über eine Sache. Den dinglichen Rechten ist gemein, dass diese gegenüber allen Personen wirken. In Abgrenzung zu relativen Rechten, die lediglich in der Beziehung zu bestimmten Personen Wirkung entfalten, ist das dingliche Recht absoluter Natur.

Disagio:

Das Disagio ist die Differenz zwischen der bewilligten Kreditsumme und dem tatsächlichen Auszahlungsbetrag. Die Bank behält einen Abschlag zurück. Dabei handelt es sich um eine Zinsvorauszahlung, die das Risiko der Bank verringert. Infolgedessen kann der Zinssatz des gesamten Darlehens niedriger sein. Steuervorteile ergeben sich lediglich bei

vermieteten Immobilien. Bei Selbstnutzung verteuert das Disagio regelmäßig den Kredit.

Dividende:

Immobilien fungieren häufig auch als Geldanlage für Investoren und Privatpersonen. Derartige Investitionen sind beispielsweise in Immobilienfonds oder im Rahmen eines Immobilienportfolios möglich. Die Dividende stellt dabei den Anteil des Gewinns dar, welcher an die Investoren ausgeschüttet wird. Der Begriff stammt aus dem Aktienrecht und beschreibt den Anteil von Aktionären am Gewinn der Aktiengesellschaft.

Doppeltätigkeit:

Gem. § 654 BGB müssen Immobilienmakler unparteilich aktiv werden, sofern diese für Verkäufer und Käufer gleichzeitig tätig sind. Die sogenannte Doppeltätigkeit von Maklern bezeichnet den Umstand, für beide Vertragsseiten gleichzeitig zu handeln. Gesetzgeber und Rechtsprechung erachten die Doppeltätigkeit für zulässig. AGBs der Makler enthalten häufig Klauseln, die die Doppeltätigkeit erlauben. Wenn ein Maklerauftrag die Doppeltätigkeit ausdrücklich verbietet, ist diese nicht zulässig.

Due-Diligence:

Bei Due-Diligence handelt es sich um eine Prüfung, die auch bei Immobilienkäufen zum Einsatz kommt. Die Due-Diligence-Prüfung ermittelt alle Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken eines Objekts. Auf Basis dieser Ausführungen können Kaufinteressenten fundiert den Kaufpreis verhandeln.

Duldungspflicht:

Die Duldungspflicht ist im Bürgerlichen Recht verankert. Diese legt fest, dass die Eigentümer eines Grundstücks gewisse Einwirkungen erdulden müssen. Gem. § 1004 BGB ist ein Unterlassungsanspruch des Immobilieneigentümers ausgeschlossen, wenn er zur Duldung verpflichtet ist. Beispielsweise kann der Eigentümer Einwirkungen nicht verbieten, die in derartigen Höhen oder Tiefen stattfinden, an dessen Ausschließung keinerlei Interesse vorliegt. Dies ist z.B. bei überfliegenden Flugzeugen der Fall.

Durchschnittsmiete:

Die Durchschnittsmiete ist ein periodischer Mietpreis. Zur Berechnung der Durchschnittsmiete erfolgt die Bildung einer Summe aller einzelnen Mietpreise aus neu abgeschlossenen Mietverträgen. Anschließend erfolgt die Berechnung eines Mittelwerts unter Gewichtung der einzelnen Flächen.

Duplex-Wohnung:

Als Duplex-Wohnung wird ein Immobilienobjekt bezeichnet, das sich über zwei Stockwerke erstreckt. Oft wird dafür auch der Begriff **Maisonette-Wohnung** benutzt.

E

Eigenbedarf:

Unter Eigenbedarf wird die Absicht des Vermieters verstanden, einen vermieteten Wohnraum selbst zu nutzen oder einem nahen Familienangehörigen bzw. einem Mitglied seines Haushaltes zu Wohnzwecken zur Verfügung zu stellen. Ein tatsächlich vorhandener Eigenbedarf berechtigt den Vermieter zur **Kündigung des Mietverhältnisses**.

Eigenkapital:

Vermögenswerte, die für die **Immobilienfinanzierung** eingesetzt werden. Dazu gehören: Bargeld, Bank- und Sparguthaben, Wertpapiere, der Gegenwert eines eigenen, unbelasteten (hypothekfreien) Grundstücks und Bausparguthaben.

Eigenheimzulage:

Die Eigenheimzulage ist eine seit dem Jahr 2006 ausgelaufene staatliche Förderung. Kernbestandteile dieser Zulage waren einerseits ein Fördergrundbetrag und andererseits eine Baukindergeldzulage. Die Höhe war an das Einkommen gekoppelt.

Eigenleistung:

Die Eigenleistung wird umgangssprachlich auch als „Muskelhypothek“ bezeichnet und meint die **persönliche Arbeitsleistung**, die jemand beim Neu- oder Um-Bau eines Hauses einbringt. Wird ein Teil der nötigen Arbeiten per Eigenleistung erbracht, können dadurch die **Lohnkosten** minimiert werden, die der Bauherr an Handwerker für deren Dienstleistungen zahlen muss. Aber Achtung: In der Regel überschätzen Laien, welchen Anteil die Eigenleistungen an den Gesamtkosten reduzieren können.

Eigentum:

Das Eigentum umfasst die Herrschaft einer Person im Sinne einer umfassenden Gewalt über verschiedene Vermögensgegenstände. Hinsichtlich der Begriffsbestimmung existiert ein verfassungsrechtlicher und bürgerlich-rechtlicher Eigentumsbegriff.

Eigentumswohnung:

Der Begriff der Eigentumswohnung bezeichnet eine Form des Eigentums

an einer einzelnen Wohnung und wird daher auch **Wohnungseigentum** genannt. Beim Kauf einer Eigentumswohnung gilt daher: Es wird sowohl der Miteigentumsanteil erworben, als auch das Sondereigentum (die Wohnung selbst).

Effektivzins:

Bei der Aufnahme eines Kredits erfolgt die Unterteilung in Effektiv- und Nominalzins. Der Effektivzins ist aussagekräftig im Hinblick auf die Gesamtkosten des Kredits. Im Gegensatz zum Nominalzins erfolgt die Berücksichtigung von Abschlussgebühren, Kosten und Zinseszinsseffekt.

Eigentümergeinschaft:

Bei der Eigentümergeinschaft handelt es sich nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG) um die Gesamtheit aller Wohnungseigentümer einer Immobilie. Die Eigentümergeinschaft trifft sich regelmäßig in der Eigentümerversammlung, welche über Hausordnung, Verwalterwahl, Wirtschaftsplanung und Jahresabrechnung entscheidet. Jeder Eigentümer einer Teileinheit bekommt automatisch Sitz und Stimme in der Eigentümerversammlung.

Einfacher Alleinauftrag:

Beim einfachen Alleinauftrag verpflichtet sich der Auftraggeber, ausschließlich einen Makler mit dem Immobilienverkauf zu beauftragen. Diese Beschränkung bezieht sich nicht auf die eigene Käufersuche. Der Makler muss dem Auftraggeber möglichst günstige Vertragsbedingungen verschaffen.

Energieausweis:

Um den energetischen Zustand von Gebäuden bewerten zu können, schreibt die [Energieeinsparverordnung \(EnEV\) in bestimmten Fällen](#) Energieausweise vor. Sie enthalten allgemeine Angaben zum Haus, zu den verwendeten Heizstoffen (zum Beispiel Gas, Öl oder Strom) sowie die Energiekennwerte des Gebäudes. Neue Ausweise für Wohngebäude führen darüber hinaus, ähnlich wie bei Elektrogeräten, eine Energieeffizienzklasse von A+ bis H auf. Ein Energieausweis wird für das ganze Gebäude ausgestellt, nicht für eine einzelne Wohnung. Er muss den Vorgaben der zum Zeitpunkt der Ausstellung geltenden EnEV entsprechen.

Endfällige Darlehen:

Bei einem endfälligen Darlehen handelt es sich um eine Kreditart, bei welcher die Tilgung am Ende der Laufzeit erfolgt. Während der Darlehenslaufzeit zahlt der Darlehensnehmer lediglich Zinsen auf die Restschuld. Die Zinsen sind gleichbleibend, eine Tilgung findet zunächst nicht statt. Infolgedessen ist die Gesamtbelastung beim Endfälligkeitsdarlehen höher als beim Annuitätendarlehen.

Erbbaurecht:

Grundlage des Erbbaurechts ist das Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG). Durch den Kauf eines Erbbaurechts erhält der Bauende das Recht, ein ihm gehörendes Gebäude auf einem Grundstück zu errichten, das einem Dritten gehört. Vereinfacht ausgedrückt: Das Gebäude gehört dem Erwerber, der Boden jedoch nicht. Der Vorteil ist, dass **keine Kosten für den Erwerb des Bodens** entstehen. Allerdings muss dafür in der Regel ein sogenannter **Erbbauzins** für die Nutzung des Bodens bezahlt werden.

Ertragswert:

Bei der Ertragswertberechnung fließt der Sachwert einer Immobilie nur indirekt mit ein. Die Qualität der Baustoffe ist beispielsweise nur für die Berechnung der Nutzungsdauer relevant. Der Wert des Grundstücks wird beim Ertragswertverfahren aus diesem Grund auch getrennt vom Gebäudesachwert ermittelt, da das **Wohn- oder Gewerbeobjekt eine begrenzte Restnutzungsdauer** hat, während gilt: **Das Grundstück verliert nicht an Wert**. Von den gesamten eingehenden Jahresmietzahlungen werden dann die Betriebskosten abgezogen. In die **Gesamtrechnung** geht dann der Bodenwert, der Liegenschaftszins, der Gebäudereinertrag und die verbleibende mögliche Nutzungsdauer ein, auch Gebäudeschäden können gegebenenfalls abgezogen werden.

Erker:

Der Erker ist ein bauliches Element. Es handelt sich um einen überdachten Vorbau an der Fassade einer Immobilie. Dieser kann sich über eine oder mehrere Etagen erstrecken.

Ertragswertverfahren:

Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein Ermittlungsverfahren der Immobilienbewertung. Der Bodenwert und die Einnahmen aus Miete und Pacht werden bei der Berechnung berücksichtigt. Das Ergebnis ist eine Prognose über die Erträge des Immobilienobjekts in der Zukunft. Beim vereinfachten Ertragswertverfahren beschränkt sich die Wertermittlung auf die baulichen Anlagen, während beim vollwertigen Ertragswertverfahren Grund und Boden berücksichtigt werden.

Erwerbskosten:

Erwerbskosten sind diejenigen Kosten, die beim Immobilienkauf anfallen. Die Erwerbskosten umfassen die Provision für den Makler, die Gebühren für Gericht und Notar sowie Kosten für die Eintragung in das Grundbuch. Sofern keine Eigennutzung der Immobilie erfolgt, lassen sich die Erwerbskosten steuerlich absetzen.

Exposé:

Das Exposé ist eine prägnante Zusammenfassung aller wichtigen

Eigenschaften einer Immobilie. Verkäufer oder Immobilienmakler fertigen häufig eine derartige Beschreibung an, um den potenziellen Käufern die Immobilie kurz vorzustellen.

F

Facility Management:

Das im Deutschen etwas bedeutungsschwanger daher kommende Facility Management meint in der Regel schlicht und einfach **die Arbeit eines Hausmeisters** bzw. die generelle Objektbetreuung. Oft ist damit auch der reibungslose Betrieb der technischen Anlagen bzw. Gerätschaften gemeint. Facility Management ist ein Teilbereich des allgemeinen Gebäudemanagements.

Fahrnis:

Der Begriff Fahrnis bezeichnet bewegliche Sachen. Dazu zählen somit alle Sachen, die weder ein Grundstück noch ein Bestandteil des Selbigen sind. Beweglich bedeutet, dass die Sachen von einem Ort fortbewegt werden können. Die Fahrnisbaute ist somit ein Bauwerk, bei dem keine bleibende Verbindung mit dem Boden besteht. Eine Aufnahme des Bestands in das Grundbuch ist somit nicht notwendig.

Fertighaus:

Bedeutende Teile eines solchen Hauses werden in großen Werkshallen vorgefertigt und auf der Baustelle zusammengefügt. Ein Fertighaus kann große Vorteile bieten, wie z.B. eine sehr kurze Bauzeit, da die Teile bereits „auf Lager“ sind, und kalkulierbare Preise. Viele Hersteller bieten die Möglichkeit an, Musterhäuser zu ihren Fertighausmodellen zu besichtigen, so dass sich Bauherren vorab ein realistisches Bild von ihrem zukünftigen Haus machen können.

Finanzierung:

Für den Kauf von Immobilien benötigen Privatpersonen eine ausreichende Menge an Kapital. Nur in seltenen Fällen verfügen die potenziellen Käufer über ausreichend Eigenkapital, um die Immobilie vollständig zu bezahlen. Somit ist die Finanzierung der Immobilie notwendig, die typischerweise über eine Bank oder einen anderen Finanzdienstleister erfolgt. Bei der Finanzierung sollten die Kreditnehmer immer einen Vergleich durchführen, da unterschiedliche Konditionen und Kreditmodelle verfügbar sind.

Flurstück:

Ein Teil eines Geländes wird dann als Flurstück bezeichnet, wenn man dabei über ein vermessenes Stück Land spricht, das in Größe und Lage im Liegenschaftskataster der **Gemeinde** erfasst ist und dort eindeutig mit einer **Flurstück-Nummer** bezeichnet ist. Das Flurstück ist dabei die **kleinste**

in den Karten verzeichnete Einheit und gehört zu einer bestimmten Flur so wie die Flur zu einer Gemarkung gehört.

Flurstücknummer:

Das Flurstück ist ein in Deutschland örtlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche. Ein Nachweis findet in Liegenschaftskarten und Katasterbüchern statt. Zur nachvollziehbaren und übersichtlichen Darstellung weist das Liegenschaftskataster jedem Flurstück eine spezielle Nummer zu. Dies ist die sogenannte Flurstücknummer.

Französischer Balkon:

Der französische Balkon ist eine spezifische Bauweise. Dabei handelt es sich um ein bodentiefes Fenster, dem ein Geländer vorgesetzt ist. Dieses Geländer befindet sich minimal vor der Fassade.

Fremdkapital:

Als Fremdkapital werden all diejenigen finanziellen Mittel bezeichnet, die ein Dritter dem Investor zur Verfügung stellt. Beim Kauf einer Immobilie können sich die Verbraucher Geld von Banken oder anderen Privatpersonen leihen. Dies ist das Fremdkapital, da es im Eigentum anderer privater oder juristischer Personen steht.

Fruchtgenuss:

Der Fruchtgenuss oder das Fruchtgenussrecht sind auch unter dem Begriff Nießbrauch bekannt. Dabei handelt es sich um ein Verfügungsrecht, das im BGB gesetzlich verankert ist.

G

Gebäudewertermittlung:

Ein normiertes Verfahren, welches genau durch Rechtsvorschriften geregelt ist, bestimmt den aktuellen Mark- oder Verkehrswert einer Immobilie.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich beschreibt einen Bereich, in dem die jeweiligen Regelungen zur Anwendungen kommen. Für das Bau- und Immobilienrecht relevante Geltungsbereiche sind beispielsweise der Geltungsbereich des **Bebauungsplans** oder der Mietpreisbremse. Der Geltungsbereich beschreibt im Baurecht beispielsweise denjenigen Bereich, der Inhalt des Bebauungsplans sein kann. § 9 Baugesetzbuch regelt in einer abschließenden Aufzählung die Reichweite des Bebauungsplans. Weitere Regelungen sind im Bebauungsplan nicht möglich, ganz gleich ob diese wünschenswert oder nützlich erscheinen. Die **Mietpreisbremse** weist gleichermaßen einen zeitlichen und räumlichen

Geltungsbereich auf. Zeitlich gilt die Mietpreisbremse für sämtliche abgeschlossene Mietverhältnisse nach der Verordnung. Der räumliche Geltungsbereich bzw. die Festlegung des Selbigen obliegt den Bundesländern.

Gemeinschaftseigentum:

Diese Begrifflichkeit meint das von allen Wohnungseignern einer Eigentümergemeinschaft gemeinsam in Stand gehaltene und verwaltete Eigentum. Beispielhaft seien hier das Dach, die Fenster und das Treppenhaus genannt. Meistens wird ein **professioneller Hausverwalter** von der Eigentümergemeinschaft beauftragt, der das Management des Gemeinschaftseigentums übernimmt.

Gemeiner Wert:

Der gemeine Wert ist in § 9 des deutschen Bewertungsgesetzes legaldefiniert. Demnach ist der gemeine Wert abhängig vom Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einem Verkauf erzielt werden kann. Es handelt sich somit um den Verkaufswert der Immobilie. Dieser orientiert sich an den objektiven Merkmalen eines Hauses. Eine genaue Abgrenzung zum Verkehrswert ist kaum möglich, folglich werden beide Begriffe häufig synonym verwandt.

Grundstücksfläche:

Die Grundstücksfläche ist ein Begriff aus dem öffentlichen Baurecht. Dabei handelt es sich um die Gesamtfläche eines Grundstücks. Zu dieser gehören alle Flächen, die Bestandteil des Grundstücks sind. Bei der Grundstücksfläche gibt es unterschiedliche Variationen. Von besonderer Bedeutung ist die maßgebende Grundstücksfläche. Bei einem Bau von Immobilien ist diese Grundstücksfläche maßgeblich, da diese die Fläche des Baugrundstücks umfasst.

Grundschild:

Die Grundschild ist ein dingliches Recht, das Gemeinsamkeiten zur Hypothek aufweist. Im Gegensatz dazu findet jedoch keine Bindung an eine bestimmte Forderung statt. Vielmehr ist es bei einer Bestellung der Grundschild möglich, Zahlungen einer bestimmten Geldsumme zu fordern.

Grundstücksfläche:

Die Fläche eines Grundstücks wird in Quadratmetern gemessen, so wird die Gesamtgröße eines Grundstücks angegeben. Für Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind zur Beurteilung eines Grundstücks noch Bodenrichtwerte und Bodenzahl wichtig.

Grundsteuer:

Ob bebaut oder nicht – wer in Deutschland ein Grundstück besitzt, zahlt

Grundsteuer. Es handelt sich um eine kommunale Abgabe, die sich aus dem Einheitswert, der Grundsteuermesszahl und einem von der jeweiligen **Gemeinde festgelegten Steuersatz** berechnet. Vermieter können die Grundsteuer im Rahmen der **Betriebskosten auf die Mieter umlegen**.

Grundriss:

Grundrisse sind Zeichnungen maßstabsgetreuer Natur, die eine übersichtliche Darstellung einer Immobilie ermöglichen. Die Darstellung findet von oben statt und bezieht sich auf Räume und weitere physische Merkmale des Hauses oder der Wohnung.

Gutachterausschuss:

Ein unabhängiges Gremium von Immobiliensachverständigen, der Gutachterausschuss, sammelt aktuelle Daten zu Preisen auf dem Immobilienmarkt und veröffentlicht dazu eine Zusammenfassung.

H

Hausbewertung:

Die Hausbewertung ist der Pendant zur Immobilienbewertung. Während bei der Immobilienbewertung jedwede Immobilien im Mittelpunkt der Analyse stehen, geht es hier nur um Häuser. Eine Ermittlung des Hauswerts ist beispielsweise notwendig, um einen Überblick über das eigene Vermögen zu wahren oder darauf basierend Verkaufsverhandlungen zu führen. Bei der Hausbewertung handelt es sich um ein fachlich fundiertes Gutachten.

Hausgeld:

Eine Wohnungseigentumsverwaltung benötigt finanzielle Mittel, um die Instandhaltung und Wartung des Eigentums zu ermöglichen. Das Hausgeld ist im Wirtschaftsplan festgelegt und muss von den Wohnungseigentümern im Zuge einer Vorauszahlung an die Wohnungseigentumsverwaltung geleistet werden.

Hausordnung:

Die Hausordnung umfasst eine Reihe an Vorschriften, die den Umgang der Bewohner eines Hauses miteinander regeln. In der Hausordnung wird die Nutzung des gemeinsamen Wohnraums geregelt. Insbesondere zielt die Hausordnung darauf ab, die gegenseitige Rücksichtnahme der Bewohner und somit ein reibungsloses Zusammenleben dauerhaft zu gewährleisten. Bei der Hausordnung handelt es sich um diverse privatrechtliche Vorschriften. Diese dürfen nicht mit den geltenden, allgemeinen Gesetzen in Widerspruch stehen, die nicht dispositionsfähig sind.

Hausrecht:

Hat der Vermieter die Wohnung dem Mieter übergeben, bestimmt allein der Mieter, wer die Wohnung betreten darf. Der Mieter hat das alleinige **Hausrecht**. Der Vermieter darf die Wohnung nur mit **konkretem Anlass und mit Vorankündigung** inspizieren – und schon gar nicht in Abwesenheit des Mieters. Anderslautende Klauseln im Mietvertrag sind unwirksam. Allerdings hat der Vermieter das Recht, in periodischen Abständen von ein bis zwei Jahren die Wohnung zu in Augenschein zu nehmen. Dazu muss er allerdings die Zustimmung des Mieters einholen und den Besichtigungstermin rechtzeitig ankündigen.

Heimfall:

Der Heimfall beschreibt den Übergang von einem Recht auf den ursprünglichen Rechtsinhaber. Dieser Übergang kann sowohl kraft eines Rechtsgeschäfts als auch des Gesetzes eintreten. Im Baurecht geht das Eigentum an einem Bauwerk auf den Grundeigentümer über. Andere Formen des Heimfalls existieren insbesondere im Erbrecht.

Heizgradtage:

Bei den Heizgradtagen handelt es sich um eine Kennzahl, mit deren Hilfe die klimatischen Eigenschaften einer Immobilie verglichen werden können. Mit den Heizgradtagen kann der Heizungsbetrieb geprüft und kontrolliert werden. Die Heizgradtage werden auch als Gradtagzahl oder Heizgradtag beschrieben.

Heizkosten:

Die Heizkosten stellen einen Teil der Nebenkosten dar. Heizkosten umfassen dabei all diejenigen Beträge, die der Bewohner einer Immobilie für das Beheizen entrichten muss. Eine Berechnung der Heizkosten erfolgt mithilfe der Wohnfläche und des Volumens. Vergleichswerte können zur Orientierung dienen, um die Heizkosten bereits im Voraus präzise einzuschätzen.

Hypothek:

Wer davon spricht „eine Hypothek aufzunehmen“, meint meist die Finanzierung eines Immobilienkaufs. Es kann aber auch bedeuten, dass Sie als Hauseigentümer Ihr Haus beleihen möchten, um etwas zu finanzieren – z.B. eine Sanierungsmaßnahme an Ihrer Immobilie. In beiden Fällen müsste es eigentlich heißen: Es wird ein **Hypothekendarlehen mit Grundpfandrecht** in Anspruch genommen. Eine Bank gewährt dabei ein Darlehen in Höhe einer bestimmten Summe und bekommt im Gegenzug das Recht zugestanden, sollten Sie das Darlehen nicht zurückzahlen, die Immobilie zu pfänden. Die Immobilie dient als **Sicherheit für den Kreditgeber** im Falle des Zahlungsausfalls. Eine Hypothek (der Forderungsbetrag mit Zinssatz und sämtlichen Nebenleistungen) wird

immer ins **Grundbuch** eingetragen. Der Notar reicht die für den Eintrag nötigen Informationen beim zuständigen Grundbuchamt ein.



Immobilienbewertung:

Der Marktwert einer Immobilie bzw. dessen Ermittlung ist insbesondere für den Verkauf notwendig. Das Verfahren der Immobilienbewertung basiert auf Rechtsvorschriften und zielt darauf ab, mit Hilfe betriebswirtschaftlicher und juristischer Kenntnisse den Marktwert zu ermitteln. Eine derartige Immobilienbewertung ist sowohl bei bebauten als auch unbebauten Grundstücken möglich.

Immobilienfonds:

Eine **gemeinschaftliche Kapitalanlage** von mehreren Personen, die in Liegenschaften (sprich: Immobilien) investieren, wird als Immobilienfonds bezeichnet. Eine Fondsgesellschaft bündelt das Kapital der Investoren und regelt die Investition sowie den Rückfluss der Einnahmen.

Immobiliengutachter:

Immobiliengutachter sind Sachverständige, die sich durch ihr spezielles Knowhow in Bezug auf Immobilien auszeichnen. Schon ein unabhängiger, freier Immobiliensachverständiger kann den Zustand einer Bestandsimmobilie beurteilen und den aktuellen Marktwert bestimmen. **Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige** sind zusätzlich von der Industrie- und Handelskammer (IHK) geprüft und zertifiziert. Sie müssen nachweislich über besondere Sachkunde, Unabhängigkeit, Objektivität und Vertrauenswürdigkeit verfügen und dürfen offiziell anerkannte Berechnungen zum Markt- bzw. Verkehrswert von Immobilien erstellen.

Immobilienpiegel:

Der Immobilienpiegel gibt darüber Aufschluss, wie sich die Preise für Immobilien verändern. Dabei bezieht sich der Preisspiegel immer auf eine bestimmte Region, eine Stadt oder eine Gemeinde. Der Immobilienpreisspiegel bildet die Entwicklung der Immobilienpreise ab und stellt den Mittelwert der Käufe von Häusern oder Wohnungen einer bestimmten Region dar.

Indexklausel:

Bei der Indexklausel geht es um eine vertragliche Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter, wonach sich die **Erhöhung des Mietzinses** an veränderten wirtschaftliche Rahmenbedingungen orientiert und dem Preisindex der Lebenshaltung (sprich: der **Preissteigerung** bei den **Lebenshaltungskosten**) folgt. Beachten Sie dabei: Indexklauseln sind

nur gültig, wenn der Mietvertrag für eine Laufzeit von mindestens fünf Jahren abgeschlossen wird.

Instandhaltungsrücklage:

Zur langfristigen Erhaltung einer Immobilie leistet die Instandhaltungsrücklage einen entscheidenden Beitrag. Die Instandhaltungsrücklage ist eine bestimmte Geldsumme, die im Wohnungseigentumsgesetz vorgesehen ist und zur Finanzierung zukünftiger Instandhaltungsmaßnahmen dient.

J

Jahresabrechnung:

In der Jahresabrechnung werden alle Kosten des Sondereigentums zusammen mit den Bewirtschaftungskosten erfasst. Jeder Eigentümer trägt die Lasten, die die konkrete Eigentumswohnung betreffen, selbst. Darüber hinaus gibt es jedoch auch Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums. Der Verwalter einer WEG erstellt eine Jahresabrechnung, um diese Kosten anteilig abzurechnen.

Jahresnettomiete:

Die Jahresnettomiete – öfters auch als Jahresnettokaltmiete genannt – bezeichnet die **Summe der Mieteinnahmen** für ein vermietetes Haus, die sich ergibt, wenn man von den gesamten Mieteingängen eines Jahres die Heiz-, Warmwasser- und Betriebskosten abzieht.

K

Kapitalanlage:

Eine Immobilie ist eine Kapitalanlage, wenn der Eigentümer diese zum Vermieten oder Verpachten kauft und keine Eigennutzung beabsichtigt. Die Eigentümer der Immobilie sichern sich Steuervorteile und einen regelmäßigen Cashflow durch die monatlichen Miet- und Pachteinnahmen.

Kapitalertragssteuer:

Die Kapitalertragssteuer gilt seit dem 01.01.2009 für private Kapitalerträge. Die Quellensteuer in Höhe von 25 % wird unmittelbar an der Quelle entrichtet. Dies soll eine einheitliche Besteuerung von Dividenden, Unternehmensbeteiligungen, Versicherungserträgen etc. gewährleisten.

Kappungsgrenze (Mietpreis):

Die Erhöhung der Miete ist für den Vermieter an verschiedene Vorschriften gebunden. Vermieter müssen zwei Grenzen berücksichtigen. Neben der ortsüblichen Vergleichsmiete ist die Kappungsgrenze entscheidend. Diese legt fest, dass der Vermieter die Miete innerhalb eines dreijährigen

Zeitraums nicht über 20 % gegenüber der vorherigen Nettokaltmiete erhöhen darf. In bestimmten Regionen existieren abweichende Grenzen.

Kataster:

Ein amtliches Verzeichnis aller Grundstücke einer Gemeinde, das öffentlich zugänglich bei der Gemeinde geführt wird. Es besteht aus Katasterbüchern, in denen die Grundstücke mit Angaben zu Flurstücknummer, Adresse, Größe, Bebauung und Eigentümer beschrieben sind, und dem Katasterkartenwerk, in dem die Liegenschaftskarten die vermessenen Grundstücke grafisch darstellen.

Katasterunterlagen:

Bei den Katasterunterlagen handelt es sich um diejenigen Dokumente, die das Katasteramt zur Verfügung stellt. Die Katasterunterlagen umfassen Liegenschaftskarte, Grenzbestimmungen sowie amtliche Lagepläne. Der Käufer muss der finanzierenden Bank sämtliche Katasterunterlagen vorlegen, damit diese die Finanzierung bewilligen können.

Kaufpreismanipulation:

Der Kaufpreis ist ein wesentlicher Vertragsbestandteil des Kaufvertrags über eine Immobilie. Der Kaufpreis fungiert zudem als Grundlage für die Ermittlung der Grunderwerbssteuer. Je höher der jeweilig vereinbarte Kaufpreis ist, desto höher ist auch die Grunderwerbssteuer. Bei einer Kaufpreismanipulation beurkunden die Vertragsparteien einen geringeren Betrag, um die Grunderwerbssteuer zu reduzieren. Den nicht beurkundeten Teil des Kaufpreises bezahlt der Erwerber mit Schwarzgeld.

Kaufvertrag:

Der Kauf einer Immobilie erfolgt mithilfe eines Kaufvertrags. Ein Kaufvertrag besteht aus zwei übereinstimmenden Willenserklärungen, Angebot und Annahme. Beim Kauf einer Immobilie ist eine notarielle Beurkundung des Kaufvertrags vonnöten. Im Zuge dessen verpflichtet sich der Käufer zur Zahlung des Kaufpreises, während dem Verkäufer die Verpflichtung obliegt, das Eigentum an der Immobilie zu übertragen. Der Kaufvertrag enthält die wesentlichen Vertragsbestandteile, die sogenannten essentialia negotii.

Kaution:

Zu Beginn eines Mietverhältnisses darf der Vermieter vom Mieter eine Sicherheitsleistung verlangen. Sie ist für den Schadensfall gedacht, wenn z.B. der Mieter die Miete oder die abgerechneten Betriebskosten nicht gezahlt hat oder nach Auszug des Mieters noch Nachzahlungen zu ausstehenden Betriebskostenabrechnungen zu erwarten sind oder der Mieter Schäden an der Wohnung verursacht, aber mit Auszug nicht beseitigt hat. Die Kaution darf maximal die Höhe von drei Kaltmieten haben

und kann in Form einer Barkaution, Bankbürgschaft oder Mietkautionsversicherung vom Mieter gegenüber dem Vermieter geleistet werden.

Kommunales Abgabengesetz:

Das Kommunale Abgabengesetz ermächtigt die Gemeinden, kommunale Abgaben zu erheben. Dabei handelt es sich um Steuern, Gebühren, Beiträge oder sonstige Abgaben. Diese Ermächtigung ergibt sich mittelbar aus dem Grundsatz der Selbstverwaltung, der in Art. 28 II GG geregelt ist. Eine Erhebung der Abgaben erfolgt in zwei Schritten. Zunächst beschließt die Gemeinde eine Abgabensatzung. Im nächsten Schritt erlassen die Behörden Abgabenbescheide auf Grundlage der beschlossenen Satzung.

Komposthaufen (Nachbarschaftsrecht):

Der Komposthaufen ist ein häufiges Streitthema zwischen Nachbarn. Ein Nachbar beklagt die Geruchsbelästigung, während sich der andere Nachbar möglichst ökologisch verhalten möchte. Grundsätzlich besteht eine ausdrückliche Erlaubnis für die eigenständige Kompostierung der Gartenbesitzer. Die Abfallpolitik fördert umweltverträgliche Lösungen. Erhebliche Belastungen können die Grenze der Zulässigkeit überschreiten. Entscheidend sind die ortsüblichen Verhältnisse, während subjektive Empfindungen in den Hintergrund treten.

Konventionalstrafe:

Bei der Konventionalstrafe handelt es sich um einen vereinbarten Betrag, der im Falle der Nichteinhaltung der vertraglichen Vereinbarungen fällig wird. Eine Konventionalstrafe ist beim Kauf einer Immobilie oder der Miete denkbar.

Kostenvoranschlag:

Der Kostenvoranschlag entfaltet seine Bedeutung beim Neubau einer Immobilie, der Sanierung oder Renovierungsmaßnahmen. Dieser enthält detaillierte Angaben zur Umsetzung der baulichen Maßnahmen und den damit verbundenen, voraussichtlichen Kosten. Unterschiede gibt es zwischen verbindlichen und unverbindlichen Kostenvoranschlägen.

Kubatur:

Die Kubatur ist im Bauwesen eine Bezeichnung für das Volumen eines bestimmten Bauwerks. Es kommt nicht auf die Gestaltung oder das verwendete Material an. Insbesondere in der Architektur kommt der Begriff der Kubatur zum Einsatz. Das Volumen ist geometrisch messbar und dient der besseren Nutzbarkeit und Bewertung einer bestimmten Immobilie.

Kündigungsfrist:

Die Kündigungsfrist beschreibt den Zeitraum bis eine erteilte Kündigung

wirksam wird. Anders gesagt handelt es sich bei der Kündigungsfrist um die Zeitspanne zwischen der Erklärung der Kündigung und der tatsächlichen Beendigung des Vertrags.

L

Lage:

Die Lage einer Immobilie, ganz gleich ob es sich dabei um eine gewerbliche Immobilie oder eine Privatimmobilie handelt, ist sowohl ein **entscheidender Faktor für den aktuellen Wert** als auch für die **Prognose**, wie sich dieser Wert in der Zukunft entwickeln wird. Wenn wir aussichtsreiche Immobilien bewerten oder zu einer Einschätzung kommen wollen, wie sich eine gewinnbringende Immobilie in den nächsten Jahren noch weiter entwickeln kann, ist ein wesentlicher Faktor, ob es sich um eine Immobilie in guter Lage handelt oder ob wir sagen können, dass es eine Immobilie in attraktiver Lage ist. Ein **entwicklungsfähiger Standort** kann bedeuten, dass es nicht lange dauern muss, bis die Immobilie eine **starke Rendite** bringen wird.

Landesbauordnung:

Die zuständige Gesetzgebung im Bauordnungsrecht obliegt den Bundesländern. Daraus resultieren teilweise divergierende Vorschriften bei der Bauordnung. Die jeweilige Landesbauordnung regelt, welche Aspekte aus technischer Sicht berücksichtigt werden müssen. Zudem legt die Landesbauordnung fest, für welche Bauwerke im jeweiligen Bundesland eine Baugenehmigung erforderlich sind.

Lastenwechsel:

Sobald der Käufer den fälligen Kaufpreis an den Verkäufer bezahlt, geht der Besitz an der Immobilie auf den Käufer über. Damit geht der Übergang von Lasten einher. Es gibt privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Lasten. Dazu gehört jede Verpflichtung zur Zahlung, die sich aus dem Eigentum an einer Immobilie ergibt. Privatrechtliche Lasten stellen bspw. Versicherungen dar, während öffentliche Lasten die Entrichtung von Grundsteuer und Gebühren umfassen.

Lastenfrei:

Die Übertragung des Eigentums beim Kauf einer Immobilie ist nur möglich, wenn der Verkäufer die Immobilie übergeben kann. Dies erfordert, dass keine Rechte Dritter im Grundbuch eingetragen sind, die dem Kauf entgegenstehen. Die Übergabe der Immobilie muss lastenfrei erfolgen. Andernfalls ist eine individualvertragliche Absprache erforderlich, wie mit den eingetragenen Rechten verfahren wird.

Liegenschaftskarte:

Die Liegenschaftskarte ist Teil der Katasterunterlagen. Inhalt der Liegenschaftskarte sind Namen von Straßen, Fluren und Orten sowie die Grenzen der jeweiligen Flurstücke. Zudem befinden sich Verwaltungsgrenzen, Gebäude und topografische Daten auf der Liegenschaftskarte.

Liegenschaft:

Bei einer Liegenschaft handelt es sich um ein zusammenhängendes Grundstück. Dies besteht aus diversen Parzellen und bildet einen Grundbuchskörper.

Liegenschaftszins:

Beim Liegenschaftszins handelt es sich um die marktübliche Verzinsung eines Grundstücks. Die Festlegung der Zinshöhe bildet dabei das Risiko künftiger Zahlungen ab. Für einen Investor ist der Liegenschaftszins auch Indikator für das Risiko einer Investition. Bei einem geringen Zins gibt es ein niedriges Risiko, während ein hoher Zins ein vergleichsweise hohes Risiko bedeutet. Die Festlegung des Zinssatzes für Liegenschaften obliegt den zuständigen Gutachterausschüssen.

Loft:

Bei dem Loft handelt es sich um eine spezielle Art von Wohnung. Die sogenannte Loftwohnung war ursprünglich ein Lager- oder Industrieraum, welcher heute zu Wohnzwecken genutzt wird.

Loggia:

Der Begriff Loggia stammt vom italienischen Wort "Loge". Es handelt sich um Wohnraum, der sich in einem vorgelagerten Raum befindet. Die Loggia ist zu einer Seite offen und an den anderen Seiten verschlossen. Im Gegensatz zum Balkon oder der Terrasse handelt es sich bei der Fläche um Nutzfläche gem. § 17 Mietrechtsgesetz.

Löschungsbewilligung:

Eine Löschungsbewilligung wird immer dann beantragt, wenn ein Eigentümer seinen aufgenommenen **Kredit vollständig getilgt** hat. Er kann dann die Löschung von Grundstücksbelastungen (Abteilung II) und Grundpfandrechten (Abteilung III) verlangen. Der Antrag auf Löschung von Grundschulden im **Grundbuch** muss notariell beglaubigt werden.

Luxusimmobilien:

Luxusimmobilien befinden sich in einem höheren Preissegment. Abhängig vom Standort betragen die Werte bei Eigentumswohnungen ca. 5000 Euro pro Quadratmeter, während bei Einfamilienhäusern Immobilien über

750.000 Euro das Luxussegment beginnt. Der Standort sowie die Bauweise heben sich von dem Standard durchschnittlicher Immobilien ab.

M

Maisonette:

Die Maisonette ist eine Wohnung, die über zwei Geschosse reicht. In der Praxis gibt es oft zweigeschossige Dachwohnungen.

Makler:

Der Verkauf oder die Vermietung von Immobilien werden häufig mit professioneller Unterstützung durchgeführt. Der Makler ist diejenige Person, die zwischen dem Eigentümer und Interessenten vermittelt und die Verhandlungen führt.

Makler- und Bauträgerverordnung:

Die Makler- und Bauträgerverordnung (kurz: MaBV) ist das gesetzliche Regelwerk, an welchem sich die Tätigkeit der Makler orientiert. Wenn ein Immobilienmakler mit einer Privatperson zusammenarbeitet, kommt die MaBV zur Anwendung. § 1 MaBV legt einschränkend fest, dass die Anwendbarkeit der Makler- und Bauträgerverordnung nur gegeben ist, wenn Immobilienmakler nach § 34c GewO eine Zulassung haben.

Meldepflicht:

Die Meldepflicht beschreibt den gesetzlichen Zwang, bestimmte Sachverhalte an die zuständigen Behörden zu offenbaren. In Deutschland existieren unterschiedliche Meldepflichten. Zum Beispiel ist es für Bewohner Deutschlands vorgeschrieben, sich beim Einwohnermeldeamt mit dem neuen Wohnort anzumelden. Weitere Meldepflichten existieren beispielsweise für Asylbewerber, Personen mit schweren Krankheiten oder Arbeitgeber.

Mezzanin:

Der Begriff Mezzanin ist eine Bezeichnung für ein Geschoss, das sich zwischen Erdgeschoss und erstem Stock eines Gebäudes befindet. Ein anderer Begriff ist der sog. Halbstock.

Mietpreisbremse:

Vor allem in Ballungsräumen wie Frankfurt am Main, in Hamburg, aber auch in München haben Mieter mit hohen Wohnkosten zu kämpfen. Damit sich das Problem nicht noch weiter verschärfen soll, hat die Politik zum 1. Juni 2015 die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt. Bei angespanntem Wohnungsmarkt soll die Mietpreisbremse verhindern, dass bei Neuvermietung die **Miete maximal 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete** liegt. Ob der Wohnungsmarkt als angespannt zu

bezeichnen ist, legen die jeweiligen Länder fest. Die Vergleichsmiete wird dem Mietspiegel vor Ort entnommen. Grundsätzlich gilt die Mietpreisbremse nur für die Wiedervermietung von Bestandswohnungen und nicht für Neubauten.

Mieterhöhung:

Eine Mieterhöhung erfolgt aus unterschiedlichen Gründen. Der Mieter zahlt die Höhe der Miete, die dieser mit dem Vermieter individualvertraglich vereinbart hat. Beide Vertragsparteien können jedoch eine Staffel- oder Indexmiete vereinbaren, die eine regelmäßige Erhöhung der Miete bedeutet. Bei der Staffelmiete orientiert sich die Erhöhung an der ortsüblichen Miete, während die Indexmiete den Preisindex für die Lebenshaltungskosten als Basis nimmt.

Mietspiegel:

Der Mietspiegel ist eine vom Gesetzgeber geschaffene Möglichkeit, um die Vergleichsmiete im Wohnungsbau zu ermitteln. Eine Unterscheidung besteht zwischen dem einfachen und dem qualifizierten Mietspiegel. Der einfache Mietspiegel stellt lediglich eine Übersicht gemeindeüblicher Mietentgelte dar. Diese Übersicht wird von der Gemeinde oder Interessenverbänden erstellt. Der qualifizierte Mietspiegel ist in §558d BGB geregelt. Dessen Erarbeitung genügt wissenschaftlichen Anforderungen und findet alle zwei Jahre statt. Die widerlegbare gesetzliche Vermutung geht dahin, dass die enthaltenen Mietpreise die ortsübliche Vergleichsmiete darstellen.

Mietpreisdeckel:

Der Mietpreisdeckel stellt eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen dar. Bei einer gewünschten Mieterhöhung bedarf es einer Berücksichtigung der Kappungsgrenze. Der Mietpreisdeckel legt fest, dass die Miete innerhalb eines dreijährigen Zeitraums nicht einen bestimmten Prozentsatz übersteigen darf. Grundsätzlich legt § 558 Abs.3 S.1 BGB einen Wert von 20% fest. Allerdings obliegt den Ländern die Schaffung einer abweichenden Regelung.

Möblierte Wohnung:

Eine möblierte Wohnung ist ideal für Personen, die temporär Wohnraum in einer bestimmten Region suchen. Die möblierte Wohnung ist mit Möbeln ausgestattet, sodass sich die Mieter keine Gedanken über zusätzliche Anschaffungen machen müssen. Da der regelmäßige Gebrauch den Wert des Inventars mindert, sind möblierte Wohnungen teurer.

N

Nachbarschaftsrecht:

Das Nachbarschaftsrecht enthält Regelungen, die die Beziehung von Grundstückseigentümern regeln. Die Bundesländer haben eigene Gesetze. Zudem befinden sich in den §§ 903 BGB Regelungen zum Nachbarschaftsrecht. Das Gebot einer gegenseitigen Rücksichtnahme prägt den gesamten Rechtsbereich. Relevante Vorschriften des Nachbarschaftsrechts betreffen die Grenzabstände, Duldungspflichten oder das Notwegerecht. Da eine konkrete Regelung aller erdenklichen Einzelfälle nicht möglich ist, gestaltet die Rechtsprechung das Nachbarschaftsrecht aus.

Nachlass:

Beim Nachlass handelt es sich um alle Verbindlichkeiten und Vermögenswerte, die eine verstorbene Person hinterlässt. Der Erblasser bekommt den Nachlass (Erbschaft). Dieser umfasst das Aktiv- und Passivvermögen. Die Übernahme des Nachlasses ist nur als Ganzes möglich. Erben können sich nicht nur für die Vermögenswerte und gegen die Verbindlichkeiten entscheiden.

Nachlassverwaltung:

Die Beantragung einer Nachlassverwaltung erfolgt bei hohen Verbindlichkeiten des Verstorbenen. Sofern die Verbindlichkeiten die Vermögenswerte übersteigen, liegt es im Interesse des Erben, nicht aus seinem eigenen Vermögen die vorhandenen Verbindlichkeiten zu begleichen. Mit einer Nachlassverwaltung oder ggf. dem Nachlassinsolvenzverfahren kann der Erbe eine persönliche Haftung vermeiden.

Nebenkosten:

Der Begriff der Nebenkosten wird in unterschiedlichen Fachgebieten verwendet. Im Mietrecht meint der Ausdruck etwa den **Anteil der Betriebskosten**, den der Vermieter auf den Mieter umlegen darf. Auch beim **Immobilienkauf** fallen Nebenkosten an. Gebühren für den Notar und den Eintrag ins Grundbuch fallen an, auch Maklerprovision und Grunderwerbsteuer sind gängige Nebenkosten beim Immobilienkauf. Je nach Zustand und Alter der Immobilie können auch Kosten für Gutachten oder für eine Modernisierung anfallen.

Nebenkostenabrechnung:

Gem. § 556 BGB ist es möglich, dass Mieter und Vermieter vertraglich vereinbaren, dass der Mieter die Nebenkosten übernimmt. Dabei handelt es sich um alle Unterhaltskosten, die dem Eigentümer durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Immobilie entstehen. Der Mieter hat im Gegenzug einen Anspruch auf eine verständliche, vollständige und pünktliche Nebenkostenabrechnung. Diese umfasst alle umlagefähigen

Gesamtnebenkosten, den Nebenkostenanteil jedes Mieters sowie die Vorauszahlungen. Daraus ergibt sich der Rechnungssaldo, der für die Abrechnung entscheidend ist.

Nettogrundfläche:

Die Nettogrundfläche umfasst alle Flächen eines Grundstücks, die nach der DIN 227 nutzbar sind. Im Gegensatz zur sogenannten Brutto-Grundfläche eignet sich die gesamte Nettogrundfläche zum Wohnen oder für die gewerbliche Nutzung. Weitere Unterteilungen erfolgen in Nutzfläche, Verkehrsfläche und technische Funktionsfläche.

Neutralitätspflicht:

Die Neutralitätspflicht betrifft die Zusammenarbeit zwischen Notar und Käufer oder Verkäufer einer Immobilie. Beim Notar handelt es sich nicht um den Interessenvertreter einer Partei. Nach § 14 BnotO sind Notare unabhängig und unparteiisch. Daraus ergibt sich eine Neutralitätspflicht. Bei Interessenkonflikten darf der Notar die Beurkundung einer Immobilientransaktion nicht vornehmen.

Niedrigenergiehaus:

Ein Niedrigenergiehaus sind diejenigen Immobilien, die wenig Energie verbrauchen. Eine gesetzliche Definition existiert nicht. Jeder Neubau ist heutzutage ein Haus, das hohen Ansprüchen in puncto Energieeffizienz genügt. Beim Begriff Niedrigenergiehaus handelt es sich somit lediglich um eine verkaufsfördernde Bezeichnung.

Nießbrauch:

Der Nießbrauch ist ein Nutzungsrecht, in dessen Folge jemand ein Grundstück oder eine Immobilie ohne Einschränkungen nutzen kann. Eine Übertragung des Nießbrauchs ist nicht möglich.

Nominalzins:

Der Nominalzins ist der Zinssatz, den Kreditnehmer pro Jahr für ein Darlehen zahlen müssen. Der Nominalzins umfasst keine weiteren Kosten, wie bspw. Bearbeitungsgebühren. Dafür müssen die Kreditnehmer einen Blick auf den Effektivzins werfen.

Notar:

Der wichtigste Unterschied zwischen einem Rechtsanwalt und einem Notar ist der, dass ein Notar zur **Neutralität** verpflichtet ist, während ein Anwalt immer die Interessen einer Partei vertritt. Der Notar nimmt eine wichtige Rolle beim Immobilienkauf wie beim Verkauf von Immobilien ein. Es ist Pflicht des Notars, beide Seiten, die am Eigentümerwechsel einer Immobilie beteiligt sind, gleichermaßen zu betreuen und umfassend juristisch zu beraten. Nur der Notar hat das Recht dazu, die **Beurkundung**

von Unterschriften und Rechtsgeschäften vorzunehmen. Besonders hervorzuheben ist dabei, dass die in notariellen Urkunden (d.h. vom Notar aufgesetzten Urkunden) enthaltenen Ansprüche – wenn entsprechend ausgestaltet – sofort vollstreckbar sind.

Notaranderkonto:

Ein anderer Begriff für das Notaranderkonto ist Ander-Konto. Als sogenanntes Treuhänderkonto ermöglicht dieses, die Durchführung einer Immobilientransaktion. Der Käufer zahlt die Kaufsumme auf das Konto. Anschließend bekommt der Verkäufer den Kaufpreis. Die Kontoverwaltung obliegt einem Notar, woraus sich eine hohe Sicherheit ergibt.

Nutzfläche:

Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche in einer Immobilie, sofern die in § 17 Abs.2 MRG dargelegten Flächen bei der Berechnung einbezogen werden. Dies sind Wandstärken, Kellerräume, Dachboden, Balkone und Terrasse. Die Nutzfläche umfasst die Wohnfläche, die von den Bewohnern einer Immobilie genutzt werden kann.

Nutzflächenbestimmung:

Die Berechnung der Nutzfläche erfolgt durch den Zivilgeometer. Diese können sich auf Baupläne mit behördlicher Genehmigung oder die natürlichen Abmessungen beziehen.

Nutzungsrecht:

Gem. § 903 BGB kann der Grundstückseigentümer mit seinem Grundstück frei nach seinem Belieben verfahren. Im deutschen Zivilrecht existieren eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungsrechte. Zudem kann der Eigentümer weiteren Personen ein Nutzungsrecht zugestehen. In Abgrenzung zum Nutzungsrecht gibt es Sicherungsrechte. Erstgenannte erlauben die Nutzung einer Immobilie, während Letztgenannte Forderungen absichern. Bei der Pacht und der Miete handelt es sich um Nutzungsrechte, die aus Vertrag entstehen.

O

Obhutspflicht:

Die Obhutspflicht ist eine Sekundärpflicht des Mieters. Dieser ist ggü. der Mietsache zur Fürsorge verpflichtet. Folglich muss er die Mietsache mitsamt der Gemeinschaftsanlagen vorsichtig behandeln und den Vermieter im Schadensfall umgehend benachrichtigen.

Objektanalyse:

Eine Objektanalyse dient dem Zweck, den Wert einer Immobilie zu

ermitteln. Neben der Marktwert-Ermittlung kann der Notar potenzielle Zielgruppen identifizieren, die sich für die konkrete Immobilie interessieren.

Objektqualitäten:

Gewerbliche Gebäude und Büroflächen werden in verschiedene Qualitäten eingeteilt. Die Klassifizierung ist abhängig von der Ausstattung des jeweiligen Gebäudes. Die Einteilung erfolgt in A-, B-, und C-Objekte. Die A-Objekte sind erstklassige Gebäude mit einer überdurchschnittlichen Ausstattung. Dies bezieht sich auf die Aufteilung der Räume und das technische Inventar. Bei den B-Objekten handelt es sich um durchschnittliche Flächen, die zeitgemäß ausgestattet sind, ohne dass besondere Ausstattungsmerkmale vorliegen. Demgegenüber handelt es sich bei C-Objekten um Büroflächen, die einer Sanierung bedürfen. Die Ausstattung und Technik ist unterdurchschnittlich.

Öffentliche Mittel:

Bei öffentlichen Mitteln handelt es sich um Geldmittel, die von den jeweiligen Ländern zur Verfügung gestellt werden, um auf Grundlage des Wohnungsbaugesetzes Wohnraum für die einkommensschwachen Teile der Bevölkerung zu erzeugen und dessen Bedarf zu decken.

Offenbarungspflicht:

Die Offenbarungspflicht bezeichnet die Verpflichtung des Verkäufers, bestimmte Eigenschaften und Gegebenheiten der Immobilie dem Käufer zu offenbaren. Die Offenbarungspflicht ist gleichbedeutend mit der Aufklärungspflicht des Verkäufers. Diese bezieht sich primär auf versteckte Mängel, da offensichtliche Mängel vom durchschnittlichen Interessenten selbst identifiziert werden können.

Online-Kredite:

Bei einem Online-Kredit handelt es sich um eine Kreditform. Direktbanken sparen Personalkosten ein und können Online-Kredite zu günstigen Konditionen anbieten. Mit einem Online-Kredit ist die Finanzierung einer Immobilie möglich.

Optionsrecht:

Das Optionsrecht bezeichnet eine individualvertragliche Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter, das nach dem Ablauf der Mietzeit dem Mieter ermöglicht, die Option auf Verlängerung des Mietvertrags einseitig auszuüben. Bei der Option handelt es sich im Mietvertrag um ein Verlängerungsangebot des Vermieters, das für die Zukunft verbindlich gilt. Der Mieter kann mit einer einseitigen Willenserklärung das Angebot annehmen und den Mietvertrag somit verlängern.

Optionskauf:

Der Optionskauf erfolgt auf Basis der mietvertraglichen Vereinbarung in der Vergangenheit. Der Eigentümer einer Immobilie und der Mieter vereinbaren, dass dieser die Mietsache zu einem festgelegten Zeitpunkt käuflich erwerben kann. Der Mieter kann frei entscheiden, ob er die Immobilie kaufen will. Um das Optionsrecht des Mieters abzusichern, erfolgt die Eintragung in das Grundbuch.

Ordnungsgemäße Verwaltung:

Gem. § 21 IV WEG obliegt jedem Wohnungseigentümer die ordnungsgemäße Verwaltung. Diese entspricht dem Interesse aller Wohnungseigentümer in ihrer Gesamtheit. § 21 V WEG zählt verschiedene Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung auf. Dazu gehören das Aufstellen einer Hausordnung, die ordnungsgemäße Instandhaltung des Eigentums sowie die Ansammlung einer Rücklage für die Instandhaltung.

Ortsübliche Mierte:

Die ortsübliche Mierte innerhalb einer Gemeinde weist der Mietspiegel aus. Der aktuelle Mietspiegel wird von der Gemeinde im Amtsblatt veröffentlicht. Diese ortsübliche Vergleichsmiete ist der **Maßstab für die Rechtmäßigkeit einer Mieterhöhung**, wenn es zum Streit zwischen Mieter und Vermieter kommt. In der Regel bezieht sich der Mietspiegel nur auf Wohnraum, wenn Sie die Vergleichsmiete für Gewerberäume interessiert, wenden Sie sich am besten an die örtliche Industrie- und Handelskammer.

P

Pachtgarage:

Im Immobilienrecht stellt sich die Frage, ob eine Garage Eigentum ist, wenn diese auf fremden Grund und Boden errichtet ist. Derartige Garagen werden als Pachtgaragen bezeichnet und entstanden überwiegend in den 60er und 70er Jahren. Der Gesetzgeber hat sich 2007 dafür entschieden, dass eine Kündigung des Nutzungsverhältnis vom Grundstückseigentümer fortan ohne Gründe möglich ist. Mittlerweile ist auch eine Entschädigung nicht mehr vorgesehen. Dies beruht wohl auf der Argumentation, dass der wirtschaftliche Wert der alten Garagen zu gering ist.

Pachtvertrag:

Der Pachtvertrag ist eine gegenseitige Vereinbarung, bei der sich der Verpächter eines Grundstücks verpflichtet, dem Pächter den Gebrauch des Gegenstands und zugleich den Ertrag der Früchte zu überlassen. Der Pächter verpflichtet sich, dem Verpächter die vertraglich vereinbarte Pacht bei Fälligkeit zu zahlen. In Abgrenzung zum Mietvertrag umfasst der Pachtvertrag die Nutzung der Früchte des Objekts wie zum Beispiel die mithilfe des Objekts generierten Einnahmen.

Parterre:

Der Begriff kommt aus dem Französischen und bedeutet „ebenerdig“. Damit ist das Erdgeschoss gemeint bzw. umgangssprachlich die Räume, die ungefähr auf Höhe des Erdbodens liegen. Als **barrierefrei zugänglicher Wohnraum** kann das Parterre besonders interessant sein. Achtung: Allerdings gibt es auch noch das Tiefparterre und das Hochparterre. Gemeint sind jeweils Räumlichkeiten, die über ein paar Treppenstufen, maximal eine halbe Treppe, erreichbar sind. Insbesondere für das Tiefparterre wird auch gern der ebenfalls aus dem Französischen kommende Begriff Souterrain benutzt, was bedeutet, die Wohnräume befinden sich unterhalb des Geländes auf Straßenhöhe, die Fenster befinden sich oft zur Hälfte in möglichst großzügigen Ausschachtungen.

Patio:

Der Patio ist der Innenhof einer Immobilie, die sich typischerweise in der Stadt befindet. Eine Treppe führt von der Patio in den ersten Stock des Gebäudes.

Penthouse:

Ein Penthouse ist ein Apartment, das sich auf dem Flachdach eines Hochhauses befindet. Das Penthouse umfasst meist das gesamte obere Geschoss. Ein Penthouse ist regelmäßig luxuriös ausgestattet und verfügt über eine Dachterrasse.

Pfandbrief:

Der Pfandbrief ist eine Anleihe, die mittelbar das Grundpfandrecht eines Grundstücks betrifft. Hypothekenbanken sind Herausgeber eines Pfandbriefs, dessen gesetzliche Besicherung auf unterschiedliche Arten erfolgen kann. Pfandbriefe sind festverzinsliche Anleihen.

Pfandhaft:

Eine Pfandhaft liegt vor, wenn ein Pfandrecht an einer beweglichen Sache existiert. Bei Immobilien handelt es sich um das Grundpfandrecht. Als dingliche Verwertungsrechte haben die Grundpfandrechte Vorrang gegenüber anderen Gläubigern. Die Pfandhaft erstreckt die Haftung auf alle Gegenstände, die zum wirtschaftlichen Bestand des Grundstücks zählen. Dies sind wesentliche Bestandteile (§§ 93f BGB), Zubehörteile (§ 97 BGB) oder Mietforderungen (§ 1123 BGB).

Pflichtteil:

Der Pflichtteil ist ein Anspruch, den nahe Angehörige eines Erblassers geltend machen können, sofern sie vom Testament oder Erbvertrag ausgeschlossen wurden. Das Pflichtteilsrecht ist eine Einschränkung der privatrechtlichen Testierfreiheit. Bestimmte Pflichtteilsberechtigten können

nicht vollständig vom Nachlass ausgeschlossen werden. Berechtigte sind Abkömmlinge, Ehegatten oder Lebenspartner sowie Eltern des Erblassers.

Pied-a-terre:

Bei einem Pied-a-terre handelt es sich um einen zweiten Wohnsitz. Die Anmeldung des Nebenwohnsitzes ist beim Einwohnermeldeamt verpflichtend. Verstöße gegen diese Verpflichtung sind Ordnungswidrigkeiten. Mit der Anmeldung eines Nebenwohnsitzes geht eine Zweitwohnungssteuer einher. Deren Regelung unterscheidet sich je nach Bundesland.

Preisempfehlung:

Bei Kaufverhandlungen ist eine sachgerechte Preisgestaltung grundlegend für einen erfolgreichen Abschluss des Kaufvertrags. Da Immobilienbesitzer häufig Schwierigkeiten bei einer fundierten Schätzung des Werts haben, kommt der Preisempfehlung eines professionellen Immobiliendienstleisters oder Gutachters große Bedeutung zu. Bei der Preisempfehlung spielen der objektive Wert der Immobilie, die subjektiven Interessen und die Nachfrage eine wichtige Rolle.

Premium-Immobilien:

Bei Premium-Immobilien handelt es sich um Häuser und Wohnungen, die sich an sogenannten A-Standorten befinden. Zugleich ist die bauliche Ausstattung hochwertig und komfortabel.

Provision:

Für die Vermittlung einer Immobilientransaktion bekommen Makler ein Entgelt - die Provision. Grundsätzlich stellt eine solche Provision eine umsatzbezogene Vergütung für die Vermittlung eines Rechtsgeschäfts dar.

R

Rangverhältnis:

Das Rangverhältnis ist die Reihenfolge im Grundbuch, in welcher die Verwirklichung der Rechte stattfindet, die im Zusammenhang mit dem Grundstück stehen. Bei einer Zwangsversteigerung kommt es auf das Rangverhältnis an, das sich regelmäßig aus der Reihenfolge der Eintragung im Grundbuch ergibt. Wer zuerst in das Grundbuch eingetragen wurde, hat das vorrangige Recht.

Räumungsklage:

Die Räumungsklage ist eine Leistungsklage, die auf die Herausgabe eines Grundstücks oder einer Immobilie gerichtet ist. In der Praxis kommt die Räumungsklage bei Mietschulden oder der Verletzung vertraglicher Pflichten in Betracht. Die Räumungsklage beinhaltet die Klage auf

Beendigung des Mietverhältnisses zwischen dem Vermieter und Mieter sowie die Räumung der gemieteten Immobilie.

Realkredit:

Beim Realkredit handelt es sich um ein Darlehen, das mit einer realen Sicherheit abgesichert ist. Für die Bank reduziert sich das Risiko, da neben der Kreditwürdigkeit und Bonität des Kreditnehmers, die beliehene Sicherheit im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich oftmals um Immobilien.

Reallast:

Eine Reallast beschreibt das gesetzliche Recht, gem. § 1105 eine wiederkehrende Leistung aus einem Grundstück zu verlangen. Wenn der Eigentümer eines Grundstücks mit einer anderen Person eine Belastung vertraglich regelt, entstehen sogenannte Reallasten, dessen Eintragung im Grundbuch erfolgt. Die Reallasten beeinflussen den Verkehrswert von Immobilien. Reallasten gibt es subjektiv-dinglicher Art (§ 1110 BGB) und subjektiv-persönlicher Natur (§ 1111 GB). Subjektiv-dingliche Reallasten sind untrennbar mit dem Grundstück verbunden, während subjektiv-persönliche Reallasten für eine bestimmte Person gelten.

Reale Grundstücksteilung:

Die reale Grundstücksteilung beschreibt den Vorgang, dass ein Grundstück, das im Miteigentum mehrerer Personen steht, real geteilt wird. Durch die Teilung entstehen verschiedene Grundstücke, die ein eigenes Blatt im Grundbuch bekommen. Der vorherige Miteigentümer wird Alleineigentümer der neuen Teilfläche. Zudem behält er das Miteigentum an der gesamten Grundstücksfläche.

Real Estate Investment Trusts (REITs):

Bei den Real Estate Investments Trusts und den sogenannten REITS handelt es sich um börsennotierte Aktiengesellschaften, die ihre Erlöse mit dem Handel und der Bewirtschaftung von Immobilien erzielen. REITs sind verpflichtet, eine Mindeststamme ihrer Erlöse an die Anleger auszuschütten.

Rechtsform:

Die anfängliche Wahl einer Rechtsform ist die Grundlage für jede unternehmerische Tätigkeit. Zudem entfaltet die Rechtsform Bedeutung, wenn es um den Abschluss von Immobilienverträgen geht. Die wirksame Vertretung innerhalb der Rechtsform ist erforderlich, damit der Kaufvertrag wirksam ist. Diese Prüfung obliegt dem Notar.

Rendite:

Die Rendite ist der Ertrag einer Kapitalanlage, die innerhalb eines

bestimmten Zeitraums erzielt wird. Bei der Bewertung von Kapitalanlagen ist die Rendite eine wichtige Kennzahl. Die Rendite einer Immobilie ergibt sich aus der Gegenüberstellung von Kaufpreis und prognostizierten Mieteinnahmen. Beim Kauf einer Immobilie wird die Rendite als Entscheidungsgrundlage genutzt.

Renovierung:

Die Renovierung ist eine bauliche Maßnahmen, die über die Maßnahmen der Instandhaltung und -setzung hinausgeht. Die Renovierung zielt darauf ab, nutzungsbedingte Schäden zu beseitigen und den vorherigen Zustand der Immobilie wiederherzustellen bzw. den baulichen Zustand zu verbessern. Maßnahmen der Renovierung helfen dem Eigentümer, den Wert der Immobilie zu erhöhen und einen höheren Kaufpreis zu erzielen.

Restnutzungsdauer:

Immobilien haben eine begrenzte Lebensdauer. Der Wert mindert sich mit fortschreitendem Alter. Die Restnutzungsdauer beschreibt nach § 6 VI ImmoWertV die Anzahl der Jahre, in denen eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung voraussichtlich noch möglich ist.

Restschuld:

Bei der Restschuld handelt es sich um die Summe, die nach Ende der Zinsbindung übrig bleibt. Die Restschuld hängt von der Höhe der Tilgungsrate ab. Zur Tilgung der Restschuld erfolgt eine Anschlussfinanzierung oder Umschuldung.

Richtwert:

Richtwerte sind Angaben, die Sachverständige zur **Orientierung** bereitstellen, und beinhalten immer eine gewisse Toleranz: etwa Richtwerte bei Lärmimmissionen oder Richtwerte zum Energieverbrauch von Gebäuden. Im Immobiliensektor sind Immobilien Richtwerte wichtig, die von den Gutachterausschüssen der Bundesländer ermittelt und veröffentlicht werden. Basis für die Angaben, die eine Richtung vorgeben können, wenn man den Wert einer Immobilie ermitteln will, sind die amtlichen **Kaufpreissammlungen**, die die Gutachterausschüsse für das gesamte Bundesgebiet durchführen.

Rohbauland:

Das Rohbauland beschreibt einen Bereich des Bebauungsplans, der noch nicht erschlossen ist. Das Rohbauland ist im Bebauungsplan nicht parzelliert.

Ruhezeiten:

Der Begriff der Ruhezeiten stammt aus dem Nachbarschaftsrecht. Da Lärm gravierende Auswirkungen haben kann, hat der Gesetzgeber festgelegt,

dass es bestimmte Ruhezeiten gibt, in denen eine Lärmbelästigung nicht erlaubt ist. Die Bundesländer haben spezielle Immissionsschutzgesetze, nach denen in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Nachtruhe herrscht. Die Grenze der Nachtruhe ist überschritten, sofern ein durchschnittlicher Nachbar die Lautstärke als unzumutbar empfindet. Die kommunalen Satzungen regeln eine Mittagsruhe zwischen 13.00 und 15.00 Uhr. Derartige Regelungen existieren nicht in allen Bundesländern bzw. Kommunen.

S

Sachwertverfahren:

Für die Ermittlung des Immobilienwerts gibt es verschiedene Verfahren. Das Sachwertverfahren errechnet den Substanzwert einer Immobilie. Dieses Verfahren eignet sich zur Bewertung der Immobilien und kommt hauptsächlich bei der Eigennutzung zum Einsatz. Beim Sachwertverfahren erfolgt die Ermittlung des Boden- und Zeitwerts getrennt. Die Summe dieser beiden Kostenpunkte ergibt den Sachwert.

Sanierungsvermerk:

Der Sanierungsvermerk ist eine Eintragung im Grundbuch in der Abteilung 2. Ein Sanierungsvermerk wird auf Grundlage einer entsprechenden Sanierungssatzung der Gemeinde in das Grundbuch eingetragen. Die Gemeinde weist das Gebiet, in welchem die Immobilie steht, als Sanierungsgebiet aus. Der Zweck derartiger Gebiete ist die zukünftige Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Beseitigung vorhandener Missstände. Für Interessenten der Immobilie hat ein Sanierungsvermerk positive und negative Auswirkungen. In seltenen Fällen ist eine Genehmigung für den Umbau des Gebäudes erforderlich. Auf der anderen Seite können die Eigentümer ggf. Fördergelder in Anspruch nehmen und von steuerlichen Aspekten profitieren.

Schönheitsreparaturen:

Im deutschen Mietrecht werden mit dem Begriff Schönheitsreparatur bestimmte, rein dekorative Arbeiten bezeichnet, die das Aussehen eines (Wohn-)Raums verbessern und oberflächliche, **gebrauchsbedingte Abnutzungserscheinungen in den Räumen beheben können**.

Beispielsweise gehören dazu:

- Tapezieren und Streichen der Wände in neutralen Farben
- Lackieren von Heizkörpern sowie der Innentüren und der Fenster sowie der Außentür von innen
- Ausbesserung von Löchern wie etwa Bohrlöchern, die für das Anbringen der Inneneinrichtung des Mieters gesetzt worden sind

Die Schönheitsreparatur – die im eigentlichen Sinne keine echte Reparatur ist und deswegen vom Mieter selbst gemacht werden kann – er muss keinen Handwerker beauftragen – sorgt oft für Streit zwischen Mieter und Vermieter. Wenn ein Auszug ansteht, ist es daher sinnvoll, sich direkt über die jeweiligen Vorstellungen auszutauschen.

Schenkungssteuer:

Unter bestimmten Voraussetzungen verlangt der Fiskus für eine Schenkung eine Steuer. Abhängig vom Verwandtschaftsgrad existieren diverse Freibeträge. Bei einer Übertragung von Eigentum zu Lebzeiten handelt es sich um eine Schenkung, wenn die Zuwendung ohne jegliche Gegenleistung das Eigentum wechselt oder der Gegenwert geringer als die Schenkung ist. Die Steuerfreiheit bei Schenkungen richtet sich nach dem Verwandtschaftsgrad von Schenker und Beschenkten. Die Steuersätze liegen zwischen 7 % und 30 %.

Schneeräumpflicht:

Die Schneeräumpflicht beschreibt die Verpflichtung des Hausbesitzers, die Zugänge zum Grundstück und vorhandenen Gehwege von Schnee zu befreien. Die Verpflichtung umfasst das Streuen bei Glätteis. Sofern sich Passanten verletzen, kann der Eigentümer des Grundstücks in Haftung genommen werden, soweit dieser seiner Schneeräumpflicht nicht genügt. Die Gemeinden regeln per Satzung die konkreten Verpflichtungen. Meist existiert eine derartige Räumpflicht in der Zeit von 7.00 - 20.00 Uhr.

Sondereigentum:

Das Sondereigentum ist ein Recht, welches dem Volleigentum weitgehend gleichgestellt ist. Das WEG legt fest, dass bestimmte Wohnzwecke ein Sondereigentum bedeuten. Das Sondereigentum gehört immer einem bestimmten Eigentümer einer Wohnung.

Sonderumlage:

Die Sonderumlage ist eine außergewöhnliche Zahlung, die in einer Eigentümergeinschaft erforderlich wird. Bei notwendigen Reparaturen, die nicht von den Rücklagen gedeckt werden können, ist die Zahlung einer Sonderumlage notwendig.

Souterrain:

Das Souterrain ist ein Geschoss, das zum Teil unterhalb des Bodenniveaus liegt. Im Vergleich zum Souterrain liegt die Hochparterre halb über dem Bodenniveau.

Spekulationsgewinn:

Der Spekulationsgewinn bezeichnet diejenigen Erlöse, die aus einem

spekulativen Geschäft resultieren. Derartige Gewinne sind beispielsweise bei Immobilientransaktionen nach dem Fix&Flip Konzept möglich.

Spekulationssteuer:

Private Veräußerungsgeschäfte sind Inhalt der Steuererklärung. Sofern die Veräußerung eines privaten Grundstücks innerhalb eines bestimmten Zeitraums erfolgt, wird eine Spekulationssteuer fällig. Nach einem Zeitraum von zehn Jahren fällt keine Spekulationssteuer an. Entscheidend ist das Datum im jeweiligen Kaufvertrag. Die Spekulationssteuer bezieht sich ausschließlich auf den Gewinn der Transaktion, ergo der Differenz zwischen An- und Verkauf. Relevant für die steuerliche Belastung ist der individuelle Einkommenssteuersatz.

Staffelmiete:

Die Staffelmiete ist in § 557a BGB geregelt. Dabei handelt es sich um eine Nettokaltmiete, bei der die regelmäßige Erhöhung im Voraus festgelegt wird. Solange die Staffelmiete gilt, ist eine weitere Mieterhöhung gesetzlich ausgeschlossen.

T

Teileigentum:

Beim Teileigentum handelt es sich um ein Sondereigentum an denjenigen Räumlichkeiten eines Gebäudes, die nicht für das Wohnen gedacht sind. Derartiges Teileigentum weist eine Verbindung zu einem Miteigentumsanteil auf.

Terrasse:

Bei der Terrasse handelt es sich um eine Fläche, die unmittelbar an die Wohnfläche des Hauses anschließt. Terrassen sind nicht überdacht und ermöglichen den Aufenthalt im Freien. Eine Beschattung der Terrasse ist auf verschiedene Arten möglich. Der Untergrund von Terrassen ist in den meisten Fällen betoniert, gepflastert oder mit einem Holzbelag versehen. Terrassen befinden sich im Vergleich zum Balkon auf der Höhe des Erdgeschosses.

Teilungserklärung:

Die Teilungserklärung dient zur Begründung von Wohnungseigentum. Nach § 3 WEG erfolgt im sogenannten Teilungsvertrag die Erklärung, dass die Immobilie aufgeteilt wird und Miteigentum entsteht. Bei der Teilungserklärung nach § 8 WEG erklärt der Alleineigentümer dem Grundbuchamt, dass die Begründung von Wohnungseigentum gewünscht ist. Wenn kein Miteigentümer vorhanden ist, genügt somit eine Teilungserklärung anstelle eines Teilungsvertrags.

Teilung von Grundstücken:

Die Teilung von Grundstücken erfolgt gegenüber dem Grundbuchamt. Mittels einer Erklärung kann der Eigentümer des Grundstücks erklären, dass ein abgegrenzter Teil abgeschrieben wird und fortan als eigenständiges Grundstück gilt. Bei der Teilung von Grundstücken erfolgt eine Unterteilung in reale und ideelle Teilung. Die Realteilung bedeutet eine tatsächliche Aufteilung in mehrere Grundstücke, die im Grundbuch eigenständig erfasst werden. Bei der ideellen Teilung wird das Grundstück unter mehreren Eigentümern aufgeteilt, wobei das Grundstück weiterhin ein Ganzes bleibt. Es entsteht Miteigentum verschiedener Personen.

Teuerung:

Die Teuerung gehört zu den äußeren Gegebenheiten, die sich im Laufe der Mietdauer ändern. Der Vermieter darf diesen relativen Kostenfaktor bei einer Mietzinserhöhung geltend machen.

Grundlage für die Berechnung der Teuerung bildet der so genannte **Landesindex der Konsumentenpreise**. Dieser beinhaltet die steigenden Kosten sämtlicher Produkte, die ein Durchschnittshaushalt verbraucht. Diese Kosten werden laufend durch das **Bundesamt für Statistik (BFS)** erhoben. Dazu wird ein sogenannter „Warenkorb“ gebildet, mit dem die **Lebenshaltungskosten für einen Durchschnittshaushalt** abgebildet werden sollen. Da sich die Verbrauchergewohnheiten laufend ändern, muss ab und zu ein neuer „Warenkorb“ zusammengestellt werden. Im Abstand von einigen Jahren veröffentlicht das Bundesamt für Statistik jeweils eine neue Tabelle mit einer neuen Basis.

Tilgung:

Die Tilgung beschreibt die Rückzahlung eines Darlehens. Beim Kauf von Immobilien finanzieren die meisten Käufer einen Teil des Kaufpreises mit Fremdkapital in Form eines Darlehens. Die stetige Rückzahlung in den darauffolgenden Jahren wird als Tilgung bezeichnet.

Tod des Mieters:

Grundsätzlich endet das Mietverhältnis nicht mit dem Tod eines Mieters, es sei denn der Mietvertrag wurde auf Lebenszeit geschlossen.

Das Mietverhältnis geht auf die Erben über und muss von diesen gekündigt werden.

Trafostation:

Bei einer Trafostation handelt es sich um die sogenannte Transformatorenstation. Diese wird auch als Netz- oder Umspannstation bezeichnet. Die Trafostation und deren Errichtung sind genormt und in den einschlägigen DIN EN 61936-1 und DIN VDE 0101 geregelt.

U

Unbedenklichkeitsbescheinigung:

Die Unbedenklichkeitsbescheinigung ist ein Schreiben vom Finanzamt, das bei Zahlung der Grunderwerbssteuer ausgestellt wird. Anschließend erfolgt die Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch. Hiermit wird der Käufer zum Eigentümer nach bürgerlich-rechtlichen Vorschriften.

Untervermietung:

Untervermietung beschreibt den Vorgang, dass ein Mieter einem Dritten einen Teil der Wohnung zum selbstständigen Gebrauch überlässt. Diese Überlassung erfolgt zumindest teilweise entgeltlich. Eine Untervermietung ist gem. § 540 BGB nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Vermieters zulässig, da dieser ein natürliches Interesse daran hat, dass lediglich sein Vertragspartner die Wohnung nutzt. Die Untervermietung bezieht sich auf einzelne Teile des Wohnraums.

Unterhaltskosten:

Die Unterhaltskosten beschreiben bei einer Immobilie diejenigen Kosten, die aus der Notwendigkeit entstehen, die Immobilie fortlaufend zwecks Werterhalt zu unterhalten. Eigentümer haben eine besondere Verantwortung gegenüber den Hausbewohnern. Die Unterhaltskosten steigen regelmäßig mit der Anzahl an Personen, die die Immobilie bewohnen. Relevante Faktoren für die Unterhaltskosten sind beispielsweise Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Wartung, Energiekosten und Wasserversorgung.

Unterlassungsverpflichtung (WEG):

Unterlassungsverpflichtungen sind Bestandteil des Wohnungseigentumsrechts. Nach § 14 WEG ist jeder Eigentümer einer Wohnung verpflichtet, von seinem Eigentum dergestalt Gebrauch zu machen, dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil entsteht. Die Unterlassungsverpflichtung verlangt somit, dass der Wohnungseigentümer nicht die Interessen Anderer schädlich beeinträchtigt.

V

Vergleichsmiete:

Die Vergleichsmiete umschreibt die ortsübliche Vergleichsmiete. Diese ist in § 558 Abs.2 BGB geregelt. Die Vergleichsmiete beschreibt die in einer Gemeinde üblichen Entgelte für einen vergleichbaren Wohnraum hinsichtlich Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Lage. Bei der Bemessung wird ein Zeitraum von vier Jahren zugrunde gelegt. Die Vergleichsmiete dient als rechtlicher Maßstab, ob eine Mieterhöhung rechtmäßig ist oder nicht.

Verkehrswert:

Bei einer Immobilienbewertung wird ein Verkehrswert ermittelt. Der Wert verweist auf den Preis, den eine Immobilie **zum aktuellen Zeitpunkt am Markt** erzielen würde, wenn man sie in den Handel, sprich in Verkehr, bringen würde. Diesen Wert einzuschätzen, ist für den Immobilienverkauf wie den Immobilienerwerb wichtig, spielt aber auch eine Rolle, wenn Sie über Möglichkeiten nachdenken, für Ihre Immobilie per Beleihung Geld bei einer Bank aufzunehmen. Der tatsächliche Verkaufspreis einer Immobilie kann unter dem Verkehrswert liegen, wenn etwa ein Käufer bei einer Immobilienauktion ein glückliches Immobilien Schnäppchen macht. Ein Verkaufspreis über Verkehrswert der Immobilie ist aber auch möglich, etwa wenn sich auf einer Auktion ein Liebhaberpreis für eine Immobilie erzielen lässt, weil sich ein Käufer von den für ihn besonders interessanten Vorzügen einer aussichtsreichen Immobilie überzeugen können. An dieser Stelle möchten wir darauf hinweisen, dass nach allgemeiner Rechtsauffassung (LG Berlin, Az.: 86 T 77/95 und 20 O 114/07) der auf der Auktion erzielte **Zuschlagspreis den Verkehrswert repräsentiert.**

Verkehrswertermittlung:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt zur Bewertung einer Immobilie. Bei einem Verkauf von Grundstücken oder Immobilien bedarf es Verhandlungen zwischen Verkäufer und potenziellem Käufer. Im Mittelpunkt steht die Einigung um den Kaufpreis. Die Verkehrswertermittlung hilft im Voraus, die Verkaufssache zu bewerten, um eine fundierte Grundlage in den Verhandlungen zu haben.

Versteckter Mangel:

Bei Interesse an einer Kaufsache untersuchen die potenziellen Käufer die Sache auf Mängel. Nach dem bürgerlichen Gesetzbuch ist ein Mangel jede Abweichung der Ist-Beschaffenheit von der Soll-Beschaffenheit. Während offensichtliche Mängel leicht zu erkennen sind, sieht dies bei einem versteckten Mangel anders aus. Ein Ausschluss der Haftung für derartige versteckte Mängel ist im Immobilienkaufvertrag grundsätzlich nicht möglich.

Villa:

Bei einer Villa handelt es sich um ein großes und luxuriöses Gebäude, das zum Wohnen gedacht ist und sich in einer guten Wohngegend befindet. Historisch war die Villa ein Land- oder Herrenhaus. Heute sind Villen tendenziell kleiner, da ein grundsätzlicher Mangel an Grundstücken herrscht und die Familien kleiner sind.

Vorfälligkeitsentschädigung:

Bei einer vorzeitigen Kündigung eines langfristigen Kredits stellt das Finanzinstitut dem Kreditnehmer einen Betrag in Rechnung. Hierbei handelt es sich um die Vorfälligkeitsentschädigung. Diese wird nicht fällig,

wenn Kreditnehmer und -geber im Kreditvertrag die Möglichkeit geregelt haben, den Kredit bereits vor Fälligkeit zurückzuzahlen.

Vorkaufsrecht:

Beim Vorkaufsrecht handelt es sich um ein Recht, das auf dem Grundstück lastet und einer Eintragung in das Grundbuch bedarf. Sofern der Eigentümer ein Grundstück verkaufen möchte, muss er dieses zunächst dem Berechtigten mit dem Vorkaufsrecht anbieten. Der Vorkaufsberechtigte muss dann den Preis zahlen, den der Eigentümer mit dem Dritten oder Erst-Käufer vereinbart hat.

W

Wertsteigerung:

Im Laufe der Zeit kann sich der Wert einer Immobilie steigern. Dann handelt es sich um eine Wertsteigerung. Dies kann unterschiedliche Gründe haben. Bei einer hohen Nachfrage und begrenztem Angebot wirkt sich dies steigernd auf den Wert aus. Neben einer beliebten Lage sind auch der Zustand und die Ausstattung des Gebäudes entscheidend für den Wert. Der Immobilienbesitzer kann durch bauliche Veränderungen den Immobilienwert erhöhen.

Wertbegriff der Immobilie:

Hinsichtlich des Werts einer Immobilie ist eine Unterteilung zwischen Wert und dem Preis erforderlich. Der gezahlte Preis für eine Immobilie ergibt sich aus dem Angebot und der Nachfrage sowie aus dem, sich aus subjektiven Faktoren ergebenden, Marktwert. Der Marktwert hängt somit von der Einschätzung des Käufers und den konkreten Verhandlungen ab. Demgegenüber beruht der Wert einer Immobilie auf objektiven Faktoren und tatsächlichen Merkmalen.

Wertsicherungsklausel:

Bei der Wertsicherungsklausel handelt es sich um eine vertragliche Bestimmung, wonach die Leistung regelmäßig dem Geldwert einer Sache angepasst wird. Die Wertsicherungsklausel hat seine praktische Relevanz bei der Miete, sodass der Mietpreis an die Wertentwicklung der Immobilie gekoppelt ist.

Widerrufsrecht:

Der Verbraucher kann innerhalb einer bestimmten Frist nach dem Abschluss des Vertrags den Rücktritt erklären. Das sogenannte Widerrufsrecht bedarf keine Zustimmung des anderen Vertragsteils, sondern ist ein einseitiges Recht, Verträge in der Regel in einem Zeitraum von zwei Wochen zu widerrufen.

Wirtschaftsplan:

§ 28 WEG verlangt die Aufstellung eines Wirtschaftsplans vom zuständigen Verwalter der Eigentümergemeinschaft. Der Wirtschaftsplan beinhaltet Informationen für die Wohnungs- und Teileigentümer, welche Lasten und Kosten im Kalenderjahr mit dem gemeinschaftlichen Eigentum einhergehen. Die Erstellung des Wirtschaftsplans basiert auf der letzten Jahresabrechnung und bezieht voraussichtliche Veränderungen der Kosten ein.

Wohnlage:

Die Wohnlage ist ein bedeutsamer wertbildender Faktor einer Immobilie. Da Immobilien per definitionem unbewegliche Sachen sind, kommt der Lage große Bedeutung zu. Die Bewertung einer Wohnlage erfolgt subjektiv, auch wenn objektive Kriterien zur Verfügung stehen. Eine Unterteilung gibt es in einfache, mittlere und gute Wohnlagen.

Wohngeld:

Das Wohngeld ist eine Sozialleistung, die sich aus dem WoGG ergibt. Bürger können bei einem Einkommen unter der relevanten Bemessungsgrenze einen Miet- oder Lastenzuschuss erhalten, je nachdem ob sie zur Miete oder im Wohneigentum wohnen.

Wohnrecht:

Das Wohnrecht ist gem. § 1093 BGB die Berechtigung des Inhabers, zumindest einen Teil des Gebäudes persönlich zu nutzen. Das Wohnrecht bezieht sich ausschließlich auf das Wohnen, die Ausübung gewerblicher Tätigkeiten ist nicht eingeschlossen. Die Vereinbarung derartiger Wohnrechte erfolgt in der Praxis häufig zwischen Eltern und Kindern, wenn die Eltern zu Lebzeiten das Eigentum am Haus übertragen und in der Wohnung verbleiben wollen.

Wohnungsprivatisierung:

Der Vorgang bezeichnet die Transformation von öffentlichen Mietwohnungen, die sich etwa im Besitz einer Kommune befinden, in Eigentumswohnungen. Allerdings wird der Begriff im Volksmund auch verwendet, wenn ein Vermieter Einheiten eines Mietshauses in Eigentumswohnungen umwandeln will. In beiden Fällen: Die Mieter der jeweiligen Wohnungen haben Vorrang bei der Option, ihre Wohnung zu kaufen. Man nennt das Vorkaufsrecht.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche ergibt sich aus der Wohnflächenverordnung. Dort ist geregelt, nach welchen Kriterien eine Einteilung der Wohnung in Wohn- und Nutzfläche erfolgt. Die Wohnfläche umfasst alle Grundflächen der Räumlichkeiten, die sich innerhalb der Wohnung befinden und die somit zu

ihr gehören. Die Terrasse und der Balkon gehören je nach Lage und Verarbeitung mit einem Anteil von zwischen 25-50% zur Wohnfläche der Immobilie.

Wohnkosten:

Die Wohnkosten umfassen diejenigen Kostenfaktoren, die den monatlichen Aufwand für eine Immobilie darstellen. Dies sind Nettomiete, Betriebskosten, Heizkosten sowie Gemeinschaftsausgaben.

Z

Zahlungsplan:

Der Zahlungsplan ist Bestandteil des Kaufvertrags und regelt, wann eine Rate fällig wird. Im Zahlungsplan werden bei einem Neubau unterschiedliche Bauabschnitte geregelt, bei denen eine Ratenzahlung fällig wird.

Zeitmietvertrag:

Mieter und Vermieter schließen in den meisten Fällen einen zeitlich unbefristeten Mietvertrag ab. Der endet nur dann, wenn entweder Mieter oder Vermieter kündigen. Inzwischen gibt es aber nach Angaben des Deutschen Mieterbundes (DMB) immer mehr befristete Mietverträge, bei denen von Anfang an die Dauer der Mietzeit festgelegt wird. Eine mündliche Vereinbarung mit Handschlag reicht beim Zeitmietvertrag nicht. Er muss schriftlich abgefasst werden. Neben der festen Laufzeit des Vertrages muss der Vermieter auch **schriftlich einen Grund für die zeitliche Befristung** nennen. Gründe können sein, dass der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Wohnung für sich selbst oder einen Angehörigen benötigt oder er möchte das Haus bzw. die Wohnung zu einem bestimmten Zeitpunkt sanieren oder umbauen. Auch wenn der Vermieter die Wohnung nach Ablauf der Befristung als Wohnung für einen Angestellten, etwa einen Hausmeister, nutzen will, gilt das als Grund.

Zession:

Die Zession beschreibt die Abtretung von Rechten und Forderungen gegenüber einem Dritten von dem bisherigen Gläubiger auf einen neuen Sicherungsnehmer, der beispielsweise der neue Eigentümer der Immobilie sein kann. Die Sicherungsabtretung kommt im Immobilienrecht insbesondere dann vor, wenn Mietforderungen ausstehen und die Immobilie verkauft wird.

Zinsvereinbarung:

Bei der Finanzierung von Immobilien wird eine Zinsvereinbarung betroffen. Dabei gibt es feste und variable Zinssätze. Bei der Festzinsvereinbarung bleibt der Zins für die gesamte Finanzierungslaufzeit gleich. Der

Kreditnehmer kann somit mit einem festen Zinssatz kalkulieren. Bei einem variablen Zinssatz orientiert sich der Zins an dem jeweiligen Referenz-Zins. Erhöhungen des Zinses können hier zu einer steigenden Belastung führen.

Zimmerlautstärke:

Das Landgericht Hamburg (317 T 48/95) hat festgestellt, was eigentlich unter Zimmerlautstärke zu verstehen ist, nachdem Bewohner eines Mehrfamilienhauses einen Vergleich geschlossen hatten, in dem sich der Musikliebhaber verpflichtete, Musik grundsätzlich nur in Zimmerlautstärke zu hören. Das Gericht stellte zunächst fest, dass die Formulierung „Zimmerlautstärke“ bei derartigen Nachbarschaftsstreitigkeiten durchaus geeignet sei, zu entscheiden, ob die Lautstärke einer Musikwiedergabe noch oder nicht mehr vom Nachbarn hinzunehmen sei. Das Gericht befand es als nicht erforderlich, eine Höchstgrenze in Dezibel festzulegen. Der Begriff der „Zimmerlautstärke“ mache klar genug, dass Musik in einer Lautstärke, die deutlich vernehmbar über das Zimmer des Musikhörers hinaus in die Nachbarwohnung dringt, nicht rechtlich zulässig ist.

Zubau:

Zum Zubau zählen alle baulichen Maßnahmen, die ein vorhandenes Bauwerk in der Höhe, Breite oder Länge vergrößern.

Zwangsversteigerung:

Die Zwangsversteigerung ist die Verwertung einer Sache durch einen Hoheitsakt des Staates. Zwecks Befriedigung der vorhandenen Gläubiger wird beispielsweise eine Immobilie zwangsversteigert, um mit dem Erlös bestehende Forderungen zu bedienen.

Zweitwohnungssteuer:

Die Zweitwohnungssteuer, umgangssprachlich wird oft auch der Begriff Zweitwohnsitzsteuer verwendet, ist eine **Kommunalsteuer**, nur den Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg ist diese Steuer per Landesgesetz geregelt. Jede Gemeinde kann also selbst darüber bestimmen und dort erfahren Sie auch welche Höhe die Zweitwohnungssteuer hat. **Versteuern müssen Sie übrigens jede weitere Wohnung neben Ihrer Hauptwohnung**, ganz gleich, ob Sie die Wohnung oder das Haus gemietet haben oder ob es sich um ihr Eigentum handelt. Auch ob sich Ihre Hauptwohnung am selben Ort befindet, spielt dabei keine Rolle.

Zwischenfinanzierung:

Bei der Zwischenfinanzierung handelt es sich um eine Finanzierung der Bank, wenn das Eigenkapital nicht sofort zur Verfügung steht. Bei einer bereits vorhandenen und auch abbezahlten Immobilie kann eine Bank die Immobilie beleihen, damit ausreichend Kapital für einen weiteren

Immobilienkauf zur Verfügung steht. Mit dem Verkaufserlös wird dann die Zwischenfinanzierung getilgt. Somit kommt die Zwischenfinanzierung nur temporär für einen Zeitraum von zwei Jahren zum Einsatz.

Zwangshypothek:

Bei der Zwangshypothek handelt es sich um eine Art der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen des Schuldners. Die Zwangshypothek ist eine Sicherheitshypothek. Nach Antrag erfolgt die Eintragung in das Grundbuch. Dies ist in § 866 I ZPO geregelt.