

Immobilien ABC

Wir erklären Ihnen die wichtigsten Begriffe:

Absetzung für Abnutzung (AfA)

Die Abschreibung der getätigten Investitionen (Anschaffungs- oder Herstellungskosten) verteilt auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer.

Abtretung von Forderungen (Zession)

Vertrag, durch den ein Gläubiger seine Forderung entgeltlich oder unentgeltlich an einem Dritten überträgt. Der Dritte (neuer Gläubiger - Übernehmer der Forderung) heißt Zessionar, der abtretende alte Gläubiger (Überträger der Forderung) Zedent und der Schuldner, der an den neuen Gläubiger zu leisten hat, Zessus.

Alleinvermittlungsauftrag (AV bzw. Exklusivauftrag)

Der Makler verpflichtet sich nach Kräften um die Vermittlung zu bemühen. Im Gegenzug verpflichtet sich der Auftraggeber für das zu vermittelnde Geschäft keinen anderen Makler in Anspruch zu nehmen. Die Dauer des AV ist befristet. Eine Verlängerungsmöglichkeit ist gegeben.

Altlastensanierungsgesetz

Österreichisches Bundesgesetz aus dem Jahr 1989, das die Erfassung, Abschätzung und Bewertung von Altlasten sowie die Verhinderung von Umweltgefährdungen durch Sicherung und Sanierung regelt. Definition Altlasten: Altablagerungen und Altstandorte sowie die durch diese kontaminierten Böden und Grundwasserkörper; Wenn von ihnen erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder für die Umwelt ausgehen, werden sie im Altlastenatlas registriert.

Ametà (italienisch: „zur Hälfte“)

Vereinbarung wonach Gewinn und Verlust eines von zwei (oder mehreren) Partnern durchgeführten Gemeinschaftsgeschäfts zur Hälfte bzw. definierten Teilen aufgeteilt wird.

Anbaureife

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die unmittelbare Verbindung eines Bauplatzes mit dem Straßennetz durch eine Zufahrt liegen vor.

Anbot

Ein Anbot (Angebot, Offert) liegt vor, wenn jemand eine verbindliche Erklärung zum Abschluss eines z.B. Kauf- oder Mietvertrages abgibt.

Wird das Anbot von z.B. Verkäufer- oder Vermieter angenommen, so entsteht ein Vorvertrag. Auf dem in Folge der Kauf- oder Mietvertrag folgt, in dem die Details geregelt werden. Ein Angebot wird in der Regel mit einer Befristung ausgestellt, da es eine einseitige Bindung für die Laufzeit der Frist bedeutet. Gibt es innerhalb der Frist keine Willensübereinstimmung, so wird das Anbot ungültig. Die Sonderform des Angebotes ist die Option.

Angeld

Das Angeld wird bei Abschluss eines Vertrages zum Nachweis des Abschlusses bzw. zur Sicherung der Vertragserfüllung erlegt.

Tritt der Angeldgeber aus seinem Verschulden vom Vertrag zurück, so ist das Angeld zugunsten der anderen Vertragspartei verfallen. Tritt der Angeldempfänger aus seinem Verschulden zurück, so hat er der anderen Vertragspartei das doppelte Angeld zu bezahlen. In beiden Fällen ist es nicht beachtlich, ob durch den Rücktritt ein Schaden entstanden ist.

Anliegerleistungen -> Aufschließungskosten

Anmerkung der Rangordnung

Der Eigentümer eines Grundstückes kann für die beabsichtigte Veräußerung oder Verpfändung des Grundstückes im Grundbuch die Rangordnung anmerken lassen. Routineprozedere bei z.B. einem Kaufvertrag, um die Rechtssicherheit (Sperrung im Grundbuch) für alle Beteiligten zu erwirken. Die Rangordnung ist jeweils auf ein Jahr befristet.

Annuität

Regelmäßige Rückzahlung (Tilgung) einer Geldschuld, insbesondere Rückzahlungsrate zur Abzahlung eines Darlehens. Die Annuität setzt sich aus einer Kapital- und Zinsenquote zusammen, wobei die Zinsenquote der Pauschalrate (vom fallenden Kapital berechnet) während des Tilgungszeitraumes sinkt und die Kapitalquote steigt – z.B. normales Hypothekendarlehen

Assanierungsgebiet

Aufgrund des Stadterneuerungsgesetzes kann die Landesregierung durch Verordnung ein Gemeindegebiet oder einen Teil eines Gemeindegebietes, das städtebauliche Missstände aufweist (insbesondere, wenn zumindest die Hälfte der Wohnungen Substandardwohnungen sind, eine dichte Verbauung vorliegt etc.) zum Assanierungsgebiet erklären. Vor dem Verkauf von Grundstücken oder Grundstücksteilen im Assanierungsgebiet muss der Eigentümer das Objekt zunächst der Gemeinde zum

Kauf anbieten. Macht die Gemeinde von diesem Angebot keinen Gebrauch, dann bedarf der Kaufvertrag mit einem Dritten einer behördlichen Genehmigung, deren Erteilung von

der Angemessenheit des Kaufpreises unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Zeitpunkt der Erklärung zum Assanierungsgebiet abhängt („Preisglocke“). Die Tatsache, dass sich ein Grundstück in einem Assanierungsgebiet befindet, wird im Grundbuch angemerkt. Für die Verbücherung eines Kaufvertrages ist neben den sonst erforderlichen Urkunden auch die behördliche Kaufvertragsgenehmigung beizubringen.

Atriumhaus

Eingeschossiges Wohnhaus, das einen Innenhof (Atrium) umschließt.

Aufsandungserklärung

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

Aufschließungskosten (Gemeindeabgabe)

Von der Gemeinde vorgeschriebene Beiträge, um die Kosten für die Errichtung z.B. der öffentlichen Beleuchtung, Verkehrsflächen, Infrastruktur, ... etc. zu decken. Diese werden meist im Zuge einer Bauplatzerklärung oder Baueinreichung vorgeschrieben. Fallweise Grundbucheintragung über die bereits geleisteten Zahlungen ist möglich. Nicht zu verwechseln mit den Anschlußgebühren für die Medien wie z.B. Strom, Wasser, Kanal, Gas,

Bassena

Wasserentnahmestelle (Wandbrunnen) für mehrere Wohnparteien in alten Wohnhäusern.

Bauansuchen

Schriftlicher Antrag an die Baubehörde auf Erteilung der Bewilligung zur Durchführung von Bauvorhaben, die nach der jeweiligen Bauordnung bewilligungspflichtig sind wie insb. Neu-, Zu- und Umbauten oder Änderungen der Widmung. Neben bewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt es auch bewilligungsfreie oder nur anzeigepflichtige (jeweils unterschiedliche Regelungen in den Bauordnungen der Bundesländer). Die Baubewilligung erlischt, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb der von der Bauordnung bestimmten Fristen begonnen bzw. beendet wird. Eine Verlängerung ist fallweise möglich.

Bauauftrag

Bescheid der Baubehörde, wonach dem Eigentümer einer Baulichkeit die Beseitigung von Baugebrechen bzw. die Herstellung des Zustandes aufgetragen wird, welcher der seinerzeitigen Benützungsbewilligung (Konsens) entspricht.

Bauklasse

Im Bebauungsplan wird mit der Bauklasse die Gebäudehöhe der Gebäude geregelt.

Bauland

Flächen, welche nach dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde bebaut werden dürfen (Wohngebiete, Baugebiete, Industriegebiete, Gartensiedlungsgebiete, Lagerplätze, ...).

Baurecht

Das Baurecht ist das vom Grundeigentümer für bestimmte Zeit (mind. 10 bzw. höchstens 100 Jahre) eingeräumte Recht, auf oder unter dem Grundstück ein Bauwerk zu errichten und zu erhalten. Das Baurecht ist übertragbar (z.B. durch Verkauf, Schenkung, Erbgang, ...). Im Grundbuch wird dies durch eine eigene Baurechtseinlage eingetragen. Vom Baurechtsnehmer wird für dieses Recht der Baurechtszins bezahlt. Während dieser Zeit besteht fallweise das Recht die Liegenschaft käuflich zu erwerben. Zu Beginn des Baurechtes wird vereinbart, was mit dem vom Baurechtsnehmer errichteten Gebäuden geschehen soll.

Bausperre

Befristetes Bauverbot für bestimmte Gebiete, für welche noch kein Bebauungsplan besteht, bzw. dieser Plan geändert wird. Baubewilligungen werden in diesem Zeitraum nur eingeschränkt erteilt.

Bauweisen

Ausgewiesene Nutzbarkeit der Bauplätze in den Bebauungsplan.

- a. offene Bauweise: Gebäude werden freistehend mit Mindestabständen zu den Bauplatzgrenzen errichtet werden
- b. gekuppelte Bauweise: Gebäude auf benachbarten Bauplätzen werden an der gemeinsamen Bauplatzgrenze aneinandergesetzt und an allen anderen Seiten freistehend errichtet werden
 2. Gruppenbauweise: Gebäude auf mehreren benachbarten Bauplätzen müssen an den gemeinsamen Bauplatzgrenzen aneinandergesetzt werden
 3. geschlossene Bauweise: Gebäude müssen an den Baulinien von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zur anderen durchgehend errichtet werden.

Bauwisch

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

Beletage (französisch: Schönes Stockwerk)

Ausdruck für das erste Stockwerk eines mehrgeschossigen Wohngebäudes. Die Beletage galt seinerzeit als bevorzugte Wohnlage innerhalb eines Hauses.

Benützungsbewilligung

Nach Fertigstellung und vor Benützung einer Baulichkeit ist bei bestimmten Bauführungen eine Endbeschau (früher Kollaudierung) durchzuführen. Ergeben sich keine Beanstandungen, so erteilt die Baubehörde die Benützungsbewilligung und das Gebäude ist für die Nutzung frei gegeben.

Benzinabscheider

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

Besitz

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

Bestandvertrag

Gemeinsamer Überbegriff für Miet- bzw. Pachtvertrag. Beide Arten des Bestandvertrages kommen mit der Einigung über den Bestandgegenstand und den Preis (Mietzins, Pachtzins) zustande und können auf unbestimmte oder auf bestimmte Zeit geschlossen werden. Beim Mietvertrag steht die Benützung des Mietgegenstandes (z.B. Wohnung oder Geschäftslokal) zum vertraglich vereinbarten Zweck im Vordergrund, beim Pachtvertrag die Erwerbsgelegenheit mit Betriebspflicht (z.B. Landwirtschaft, Gasthaus, Handelsbetrieb).

Bittleihe (siehe Prekarium)

Bodenwertabgabe

Bundesabgabe von unbebauten, nicht land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken, jährlich 1% vom Einheitswert nach Abzug des Freibetrages von 14.600 €.

Bringschuld

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

Bungalow

Frei stehendes eingeschossiges Wohnhaus mit flachem oder flach geneigtem Dach.

Cottageservitut

Durch die Liegenschaftseigentümer eines Ortsteiles vertraglich übernommene und verbücherte (Grundbuch) wechselseitige Verpflichtung, eine bestimmte Verbauung einzuhalten bzw. keine baulichen Änderungen vorzunehmen, durch welche das einheitliche städtebauliche Bild gestört würde (Cottage - engl. Landhaus, Villenviertel).

Dachformen und -teile

Traufe: Unterer, meist waagrechter Abschluss; First: Oberer, meist waagrechter Abschluss; Grat: Schnittstelle zweier Dachflächen, deren Traufen eine ausspringende Ecke bilden; Kehle (Ichse): Schnittstelle zweier Dachflächen, deren Traufen eine einspringende Ecke bilden.

Anfallspunkt: Punkt im First, in dem drei oder mehrere Dachflächen zusammenstoßen;

Verfallung: Gratlinie, die zwei verschieden hoch liegende Firste verbindet;

Walmfläche: Dachfläche an der Schmalseite des Dachgrundrisses (anstelle einer Giebelwand)

Dachformen

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

Dachziegel

Die früher gebräuchlichen gebrannten Tonziegel wurden als rechteckige Flachziegel („Wiener Tasche“) und als Flachziegel mit abgerundetem unterem Ende („Biberschwanzziegel“) hergestellt. In südlichen Ländern wurden übereinander verlegte gewölbte Ziegel („Mönch und Nonne“) verwendet.

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

Dienstbarkeit (Servitut)

Dingliches Recht an einer fremden Sache, das den jeweiligen Eigentümer der Sache (Liegenschaft) zu einer Duldung oder Unterlassung verpflichtet und durch Vertrag, letztwillige Verfügung, Richterspruch (bei Grundstücksteilung) oder auch durch Verjährung entstehen kann.

Man unterscheidet Grunddienstbarkeiten und persönliche Dienstbarkeiten.

Zu den Grunddienstbarkeiten zählen die Feldservituten (z.B. Wege- und Weiderechte, Wasserschöpfrecht) und die Hausservituten.

Hausservituten können „bejahende“ (zur Duldung verpflichtende) sein wie Rechte auf die Einfügung von Balken in eine fremde Wand, auf Ableitung der Dachtraufe auf fremden Grund oder die Errichtung eines Daches oder Erkers über fremdem Grund.

Demgegenüber verpflichten „verneinende“ Hausservituten zur Unterlassung, also z.B. die Höhe eines Hauses nicht zu verändern oder dem Nachbargebäude Licht, Luft oder Aussicht nicht zu nehmen. Die ♠ Cottageservitut verpflichtet die Liegenschaftseigentümer wechselseitig, eine bestimmte Verbauung einzuhalten und kann durch Maßnahmen der Baubehörde nicht außer Kraft gesetzt werden.

Bei Grunddienstbarkeiten nennt man das Grundstück, zu dessen Gunsten dieses Recht (z.B. Durchfahrt) besteht, das herrschende Gut, das andere Grundstück das dienende Gut.

Zu den persönlichen Dienstbarkeiten zählen der Gebrauch, hauptsächlich in der Form des Wohnrechts und des Fruchtgenussrechts. Der Fruchtnießer hat den uneingeschränkten Gebrauch (alle Nutzungs- und Verwaltungsbefugnisse), er hat aber nach Maßgabe des Ertrages für die Erhaltung der dienstbaren Sache (z.B. Miethaus) zu sorgen.

Dingliches Recht

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

Dübelbaumdecke

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

Eigentum

Eigentum ist das umfassendste Recht an einer Sache (dingliches Recht auf „unbeschränkte Herrschaft“). Eigentümer einer Liegenschaft ist in der Regel derjenige, der im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist (Ausnahme: Schon vor Eintragung im Grundbuch der Erbe nach der Einantwortung, der Ersteher nach dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung, der Ersitzer und der Enteigner nach Erlag der Entschädigungssumme). Beschränkungen durch Vertrag oder Gesetz sind möglich. Durch

einen Mietvertrag schränkt der Liegenschaftseigentümer sein volles Verfügungsrecht ein, das Benützungsrecht wird dem Mieter übertragen.

Einantwortung

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

Einheitswert

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

Eintragungsarten im Grundbuch

Das Grundbuchsgesetz kennt drei Arten von Eintragungen im Grundbuch: Einverleibungen, Vormerkungen und Anmerkungen (auch „Ersichtlichmachungen“).

Einverleibungen bewirken den unbedingten Erwerb oder die Löschung von Rechten wie z.B. von Eigentums- oder Pfandrechten.

Vormerkungen bewirken hingegen bedingte Erwerbe oder Löschungen von Rechten, die einer nachfolgenden Rechtfertigung bedürfen.

Durch Anmerkungen werden keine bürgerlichen Rechte begründet, sie haben den Zweck, im Interesse Dritter tatsächliche Verhältnisse bekannt zu machen oder ganz bestimmte Rechtswirkungen herbeizuführen (z.B. Anmerkung der Minderjährigkeit oder des Eintrittes der Volljährigkeit; Anmerkung von Konkurs- oder Ausgleichseröffnung; bei Wohnungseigentum Anmerkung von Vereinbarungen über die Aufteilung von Aufwendungen; Anmerkung einer einstweiligen Verfügung im Zusammenhang mit dem Vorzugspfandrecht für Erhaltungsarbeiten; Anmerkung der Tatsache, dass ein Grundstück in einem Assanierungsgebiet liegt; Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung oder Veräußerung)

Eluatklasse

Klassifikation des zur Sanierung einer durch Altlasten kontaminierten Bodenfläche zu entsorgenden Materials. In Kaufverträgen über Liegenschaften sollte für den Fall des Auftretens von Bodenkontaminationen vereinbart werden, auf welche Weise die Vertragspartner für die Kosten der Materialentsorgung aufzukommen haben (z.B. Käufer

trägt die Kosten bis einschließlich Eluatklasse IIb, bei einer höheren Eluatklasse hat der Verkäufer dem Käufer die daraus resultierende Kostendifferenz zu refundieren).

Estrich

Glatter Unterboden wie Zementestrich, Hartgussasphaltestrich, Magnesitestrich, Kaltbitumen-Zementestrich, Anhydritestrich. Schwimmender Estrich: Vom Fußboden durch Dämmstoff (meist Styropor) getrennt. Verbundestrich: Mit dem Untergrund kraftschlüssig verbunden.

Der Estrich wird versiegelt oder mit einem Bodenbelag versehen.

Fahnengrundstück

Grundstück, das durch einen schmalen Verbindungsstreifen mit einer öffentlichen Verkehrsfläche verbunden ist.

Feuer- und Brandmauer

Bei Anbau an Nachbargrenzen muss das Gebäude Feuermauern in allen Geschossen ohne Öffnungen zum Schutz gegen das Übergreifen eines Brandes von der Nachbarliegenschaft erhalten. Die Herstellung von Öffnungen ist nur mit Zustimmung des Nachbarn gegen jederzeitigen Widerruf zulässig, sofern nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

Brandmauern sind mindestbrandbeständig ausgeführte Wände, die einzelne Brandabschnitte innerhalb eines Gebäudes voneinander trennen und das Übergreifen von Bränden auf angrenzende Brandabschnitte verhindern oder erschweren.

Flächen- und Längenmaße

Der Flächeninhalt von Grundstücken und Räumen wird nach Quadratmetern berechnet, in der Land- und Forstwirtschaft auch nach Hektar (ha) = 10.000 m² oder nach Ar (a) = 100 m².

In alten Bauplänen finden sich noch die früher gebräuchlichen Längenmaße: 1 Klafter = 1,896484m, 1 Fuß = 0,316081m und 1 Zoll = 0,026340m.

Flächenwidmungs- und Bebauungspläne

Vom Gemeinderat zu beschließende Pläne, die rechtlich im Rang von Verordnungen stehen.

Die Flächenwidmungspläne haben in großen Zügen darzustellen, nach welchen Grundsätzen die Bodennutzung im Plangebiet vor sich gehen soll und die Bebauungspläne zu verfassen sind. Im Allgemeinen werden in den Flächenwidmungsplänen folgende Widmungen der Grundflächen ausgewiesen: Grünland, Verkehrsbänder, Bauland und Sondergebiete.

Die Bebauungspläne haben darzustellen, in welcher Weise die Grundflächen und die darüber oder darunter liegenden Räume bebaut werden dürfen bzw. welche Rechte und Pflichten sich für die Eigentümer der Grundflächen ergeben. Neben den Widmungen der Grundflächen, den für die Bebauung maßgeblichen Linien (Fluchtlinien) und den Höhenlagen und Querschnitten der Verkehrsflächen sind in den Bebauungsplänen auch Bauklassen, Bauweisen oder Strukturen enthalten. Darüber hinaus können sie Schutzzonen, Wohnzonen, Einkaufszentren, Kleingartengebiete etc. ausweisen.

Fluchtlinien

- a. Grenze zwischen Bauland und Verkehrsfläche (Wien: Baulinie)
 2. Grenze bebaubarer Flächen auf einem Baugrund (Wien: Baufluchtlinie/seitliche, hintere, vordere, innere)
 3. Grenze verschiedener Widmungsgebiete oder gewidmeten und ungewidmeten Gebietes (Grenzlinie)

Frontrecht

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

Fruchtgenussrecht

Dienstbarkeit (Servitut)

Gainze

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

Garçonniere

Aus dem Französischen stammende Bezeichnung für Junggesellenwohnung, speziell für Einpersonenhaushalte geeignete Kleinwohnung in zeitgemäßer Ausstattung (garçon franz. auch für Junggeselle)

Gaupe

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

Grenzbaum

Das Eigentum eines Baumes an einer Grundstücksgrenze wird nach dem Stamm bestimmt. Jeder Grundeigentümer kann die Wurzeln eines fremden Baumes aus seinem Boden reißen und die über seinem Luftraum hängenden Äste abschneiden oder sonst

benützen (z.B. Obst ernten). Der Eigentümer des fremden Baumes kann aber nicht zur Entfernung der überhängenden Äste oder des Baumes gezwungen werden, auch wenn sich der Nachbar durch Schatten, Laubfall etc. beeinträchtigt fühlt.

Grenzmauer

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

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

Grundbuch

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

Seit der Umstellung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung ist dies bei den Grundbuchsgerichten sowie bei den mit entsprechenden Anschlüssen ausgestatteten Immobilientreuhändern, Rechtsanwälten oder Notaren möglich.

Die Grundbuchskörper (aus einem oder mehreren mit Nummern versehenen Grundstücken bestehend) bilden jeweils eine mit einer Einlagezahl (EZ) versehene Grundbucheinlage.

Jede Einlage enthält im Gutsbestandblatt (A-Blatt) die zum Grundbuchskörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungart (z.B. Baufläche, Wald, landwirtschaftliche Nutzung) sowie die mit dem Grundstück verbundenen Rechte (z.B. als herrschendes Gut bei Dienstbarkeiten) und öffentlich-rechtliche Beschränkungen (z.B. Höhenbeschränkung durch Flugschneise).

Hinweis: Angaben über Widmung (Benützungart) müssen nicht der baubehördlichen Widmung entsprechen; bei bevorstehender Änderung der Grundstücksgröße ist das Flächenausmaß in Klammer gesetzt.

Im Eigentumsblatt (B-Blatt) scheint das Eigentumsrecht (bei Miteigentum mit Anteil) mit allfälligen persönlichen Beschränkungen des Eigentümers (z.B. Minderjährigkeit) auf.

Das Lastenblatt (C-Blatt) enthält alle die Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte (z.B. Hypotheken, Dienstbarkeiten als dienendes Gut) sowie Vor- und Wiederkaufsrechte und Belastungs- und Veräußerungsverbote oder auf bestimmte Zeit verbücherte Mietverträge.

Grunderwerbsteuer (GrESt)

Bundessteuer, die anlässlich des Erwerbes von inländischen Liegenschaften, Liegenschaftsteilen, Baurechten und Gebäuden auf fremdem Boden (Superädifikaten)

erhoben wird. Über einen Erwerbsvorgang ist bis zum 15. Tag des zweitfolgenden Monats beim örtlich zuständigen Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern eine Abgabenerklärung vorzulegen.

Steuerschuldner gegenüber dem Finanzamt sind alle am Erwerbsvorgang Beteiligten, Vereinbarungen über die Entrichtung der GrESt wirken nur im Innenverhältnis zwischen den Vertragsparteien. Die Entrichtung der GrESt wird mit der Unbedenklichkeitsbescheinigung bestätigt, die für die Verbücherung des Grunderwerbes erforderlich ist.

Grundsteuer

Vom inländischen Grundbesitz laufend zu entrichtende Gemeindesteuer. Landesgesetzliche Regelungen sehen für bestimmte Wohnungsneubauten die Möglichkeit einer zeitlichen Grundsteuerbefreiung für höchstens 20 Jahre vor, die bei der Gemeinde beantragt werden muss.

Hypothek

Ein Pfandrecht an einer Liegenschaft wird Hypothek oder Grundpfand genannt. Die Hypothek dient zur Sicherstellung einer Forderung des Hypothekargläubigers gegen den Liegenschaftseigentümer. Im Grundbuch wird die Hypothek im Lastenblatt eingetragen. Zusätzlich zur Hauptforderung können auch Nebenforderungen (Zinsen, Verzugs- und Zinseszinsen, Rechtsanwaltskosten, Exekutionskosten etc.) durch eine Nebengebührensicherung (Nebengebührenkaution) sichergestellt werden.

Bei einer Höchstbetragshypothek (Kredithypothek) wird nur ein Höchstbetrag angegeben, in dem auch Zinsen und Nebengebühren Deckung finden müssen. Aus dem Grundbuch ist nicht ersichtlich, ob und in welcher Höhe der Kreditrahmen ausgeschöpft wurde.

Das Pfandrecht kann für dieselbe Forderung ungeteilt auf zwei oder mehrere Grundbuchkörper (Einlagen) eingetragen werden. Eine Einlage wird als Haupteinlage, die Übrigen werden als Nebeneinlagen bezeichnet. Davon unabhängig haftet jede Liegenschaft für die ganze Forderung des Gläubigers (Simultanhypothek).

Soll eine mit einer Hypothek belastete Liegenschaft übertragen, die Hypothek aber nicht vom Erwerber übernommen werden, so hat der Verkäufer für die Lastenfreistellung zu sorgen und dem Käufer die für die Löschung der Hypothek erforderliche Urkunde (Löschungsquittung) zur Verfügung zu stellen.

Immission

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

Kaution

Sicherstellung (z.B. durch einen Barbetrag oder ein Sparbuch) eines Vertragsteiles für den Fall der Nichteinhaltung der Vertragsbedingungen durch den anderen Vertragsteil (z.B. bei Mietverträgen Stellung einer Kautions durch den Mieter zur Deckung allfälliger Mietzinsrückstände oder Beschädigungen des Mietgegenstandes bzw. Inventars). Die Zurückstellung hat erst nach Klarstellung zu erfolgen, dass eine Forderung, für welche die Kautions als Sicherstellung dient, nicht mehr besteht oder nicht mehr entstehen kann.

Konsensmäßiger Zustand

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

Konventionalstrafe

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

Laesio enormis

Verkürzung über die Hälfte

Leasingvertrag

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

Leibrentenvertrag

Beim Leibrentenvertrag ist für eine vorweg erbrachte einmalige Leistung (z.B. Übertragung des Eigentums an einem Grundstück) eine Dauerleistung (Rente) auf Lebenszeit einer bestimmten Person zu erbringen. Die Dauer der Leibrente kann von der Lebensdauer des einen oder anderen Vertragsteiles oder auch einer dritten Person abhängen. Der häufigste Fall ist die Leibrente auf Lebensdauer des Empfängers.

Der Leibrente ähnlich ist das Ausgedinge, dem zumeist ein bäuerlicher Übergabsvertrag zugrunde liegt und bei dem die Versorgung des früheren Eigentümers der bäuerlichen Liegenschaft im Vordergrund steht.

Leibrente und Ausgedinge können einschließlich der Wertsicherungsklausel als Reallast verbüchert werden.

Löschungsquittung

Hypothek

Loft

Wohnung in einer ehemaligen Fabriksetage mit offenem Grundriß

Loggia

Aus dem Italienischen (Loge), einer Wohnung vorgelagerter Raum, der – im Gegensatz zu einem Balkon – nur an einer Seite offen, sonst aber an 5 Seiten von Wänden, Boden und Decke umschlossen ist. Die Bodenfläche einer Loggia gehört – anders als Balkon- oder Terrassenflächen – zur Nutzfläche gemäß MRG.

Lustrum

Alte Bezeichnung für den früher bis zur Grundbuchsumstellung auf erforderlichen Vergleich des Grundbuchsstandes mit einem neu eingelangten Grundbuchsantrag. Der formelle Vermerk des Ergebnisses wurde auf dem Antrag angebracht (Buchstandsbericht, abg. „BB“).

Maisonette

Zweigeschossige Wohnung innerhalb eines mehrgeschossigen Gebäudes, vielfach Dachwohnung (franz. „Kleines Haus“)

Mansarde

Für Wohnzwecke ausgebauten Dachgeschoss (benannt nach Francois Mansart, franz. Baumeister im 17. Jahrhundert)

Mezzanin

Speziell in Miethäusern aus der Zeit um 1900 häufige, noch heute verwendete Bezeichnung für das Geschoss zwischen dem Erdgeschoss und dem Hochparterre oder dem ersten Stock des Hauses (ital. mezzanino = Zwischenstock, Halbstock)

Miteigentum

Eigentum mehrerer Personen an einer gemeinsamen Sache. Beim schlichten oder ideellen Miteigentum an einer Liegenschaft bestehen Miteigentumsanteile nach Bruchteilen, nicht jedoch nach flächenmäßig oder räumlich bestimmten Teilen der Liegenschaft.

Stockwerkseigentum besteht noch gelegentlich, kann aber seit 1879 nicht mehr neu begründet werden. Beim schlichten Miteigentum ist die Benützung durch die Miteigentümer von allen gemeinsam zu vereinbaren. Die ordentliche Verwaltung (Bewirtschaftung, Instandhaltung) der Liegenschaft entscheidet die nach Anteilen berechnete einfache Mehrheit, außerordentliche Maßnahmen (z.B. Zubauten) bedürfen der Zustimmung aller Miteigentümer. Hingegen kann jeder Miteigentümer über das Eigentum an seinem ideellen Teil allein verfügen (z.B. Verkauf oder Verpfändung)

Eine spezielle Form des Miteigentums stellt das Wohnungseigentum dar.

Nebengebührensicherstellung

Hypothek

Nebenkosten bei Immobiliengeschäften

Nebenkosten Menüpunkt

Nutzwert

Wohnungseigentum

Öffentliches Gut

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

Option

Vertrag, der eine Person ermächtigt, durch einseitige Willenserklärung ein inhaltlich bestimmtes Rechtsgeschäft zu schließen. Beispielsweise kann ein Liegenschaftseigentümer einem Kaufinteressenten das Recht einräumen, die Liegenschaft zu den in der Option genannten Bedingungen innerhalb der vereinbarten Optionsfrist zu kaufen. Der Interessent ist durch die ihm eingeräumte Option berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Liegenschaft zu kaufen.

Parzellierung

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

Pawlatsche

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

Penthouse

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

Prekarium (Bittleihe)

Unentgeltliche Überlassung einer Sache gegen jederzeitigen Widerruf

Promesse

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

Punktation

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

Rangordnung

-->Anmerkung der Rangordnung

Rangprinzip

Das Rang- oder Prioritätsprinzip besagt, dass sich der Rang einer Eintragung im -->Grundbuch nach dem Zeitpunkt des Einlangens der Eingabe beim Grundbuchsgericht richtet. Es gilt der Grundsatz „Früher an Zeit, stärker im Recht“.

Rangvorbehalt

Bei der Löschung eines Pfandrechts (Hypothek) kann der Grundstückseigentümer durch Anmerkung des Rangvorbehalts im Grundbuch erwirken, dass ihm die Eintragung einer neuen Hypothek im Rang und bis zur Höhe der gelöschten Hypothek binnen drei Jahren nach der Bewilligung der Anmerkung vorbehalten bleibt.

Reallast

Belastung eines Grundstückes, auf Grund welcher der jeweilige Eigentümer für die dem Reallastberechtigten zu erbringenden Leistungen haftet. Gegenstand der Reallast bilden in der Regel wiederkehrende Leistungen wie Renten oder das Ausgedinge (= die auf einem Bauerngut ruhende Verpflichtung zu Natural-, Geld- und Arbeitsleistungen zum

Zweck des Unterhalts des früheren Eigentümers). Reallasten entstehen mit der bürgerlichen Eintragung, Inhalt und Umfang des Rechts müssen möglichst genau angegeben werden.

Richtwert

Der mietrechtliche Richtwert ist jener Betrag, der für die mietrechtliche Normwohnung (= alle Merkmale der mietrechtlichen Wohnungskategorie A plus ordnungsgemäßer Erhaltungszustand des Hauses und durchschnittliche Lage) bundesländerweise festgesetzt und jährlich an den Verbraucherpreisindex angepasst wird. Eine bessere oder schlechtere Ausstattung/Lage einer Wohnung ist durch Zuschläge oder Abstriche zu berücksichtigen. Der nach den Ausstattungs- und Lagekriterien ermittelte Richtwertmietzins ist seit 1.3.1994 für Neuvermietungen maßgebend, soweit es sich nicht um Wohnungen der Kat. D handelt (Kategorie-D-Zins, siehe auch -->Substandardwohnungen) oder die angemessene Zinsbildung (Geschäftsräume, Neubauten nach 1945, denkmalgeschützte Gebäude, Wohnungen Kat A oder B über 130 m² u.a.m.) oder die freie Zinsbildung (u.a. 6-Monatsverträge über Wohnungen Kat A oder B als berufliche Zweitwohnsitze, Wohnungen und Geschäftsräume in Gebäuden mit nicht mehr als 2 Mietgegenständen, Mietgegenstände in freifinanziert nach 30.6.1953 errichteten Gebäuden, neu ausgebaute Dachböden mit Baubewilligung ab 1.1.2002, Wohnungseigentum in Neubauten nach 8.5.1945, Mietgegenstände in Wirtschaftspark) zur Anwendung kommt.

Schutzzonen

Im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan einer Gemeinde ausgewiesene Gebiete, in denen Veränderungen, die das örtliche Stadtbild oder den Stil eines Gebäudes beeinflussen, einer Baubewilligung bedürfen. Die Wiener Schutzzonen gelten auch als -->Wohnzonen, es darf der Verwendungszweck von Wohnräumen nicht geändert werden, es sind lediglich in Verbindung mit dem Wohnzweck Tätigkeiten gestattet, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden. Dachgeschossausbauten in Wohnhäusern sind nur für Wohnzwecke zulässig.

Servitut

-->Dienstbarkeit

Simultanhypothek

-->Hypothek

Siphon

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

Sockelsanierung

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

Solidarhaftung

Eine Solidar- oder Gesamtschuld entsteht dann, wenn mehrere Personen für die Erfüllung der Forderung eines Gläubigers zur ungeteilten Hand haften. Der Gläubiger hat ohne Rücksicht auf das interne Beteiligungsverhältnis der Mitschuldner die Wahl, die Erfüllung von allen, einigen oder einem einzigen der Mitschuldner zur Gänze zu verlangen. Die Solidarhaftung kann auf Vertrag (z.B. Haftungsübernahme als Bürge und Zahler) oder Gesetz beruhen (Haftung der Miteigentümer einer Liegenschaft für die Grundbesitzabgaben, d.s. Grundsteuer, Kanal- und Müllabfuhrgebühren sowie für Lohnforderungen des Hausbesorgers; bei Eigentümerpartnerschaft im Wohnungseigentum Haftung beider Partner für Verbindlichkeiten aus dem gemeinsamen WE; Haftung mehrerer Mitmieter für den Mietzins).

Souterrain

Teilweise unter dem Erdniveau liegendes Geschoss eines Gebäudes

Spekulationsgewinn

Wird eine Liegenschaft innerhalb der „Spekulationsfrist“ (10 Jahre, in bestimmten Fällen 15 Jahre ab dem entgeltlichen Erwerb durch den Verkäufer oder – falls der Verkäufer unentgeltlich erworben hat – ab dem entgeltlichen Erwerb durch einen Rechtsvorgänger) mit Gewinn veräußert, so ist dieser beim Verkäufer einkommensteuerpflichtig (tarifmäßige Einkommensteuer im Jahr des Zufließens des Gewinnes). Zur Ermittlung des Spekulationsgewinnes ist der um die Veräußerungskosten (z.B. Kosten des Verkäufers für Rechtsanwalt, Immobilienmakler etc.) verminderte Verkaufserlös den seinerzeitigen Anschaffungskosten (zuzüglich Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen und abzüglich steuerfreier Subventionen) gegenüberzustellen.

Siehe auch -->Nebenkosten – Kaufverträge über Immobilien.

Substandardwohnung

Wohnung, welche entweder über keine Wasserentnahmestelle oder kein Klosett im Inneren verfügt oder in der eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist. Ist eine Substandardwohnung nicht in brauchbarem Zustand, so darf bei Neuvermietung nur der Hauptmietzins für Kat. D vereinbart werden. Ist sie in brauchbarem Zustand, so darf der HMZ für Kat. D – brauchbar vereinbart werden.

Superädifikat

Bauwerk auf fremdem Grund, das im Eigentum einer anderen Person als des Grundeigentümers steht und nicht Zugehör eines -->Baurechts ist.

Es entsteht durch die Einigung von Grundeigentümer und dem Bauherrn (z.B. Mieter des Grundstückes) darüber, dass das Eigentum am Bauwerk dem Grundeigentümer nicht zuwachsen soll. Die Übertragung des Eigentums am Superädifikat erfolgt durch Urkundenhinterlegung beim Grundbuchsgericht. Ursprünglich waren Superädifikate typischerweise Bauwerke, die nach der Bauweise und dem zeitlich begrenzten Benützungsberechtigt nicht für die Dauer bestimmt waren („Luftkeuschen“).

Tramdecke

Die Tramdecke ist die am stärksten verbreitete Holzdecke. Die Deckenbalken (Träme) sind in regelmäßigen Abständen verlegt und an der Ober- und Unterseite mit Schalungsbrettern versehen.

Umstandsklausel

-->Vorvertrag

Unbedenklichkeitsbescheinigung (UB)

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

Vadium

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

Veräußerungs- und Belastungsverbot

Ein Veräußerungs- und/oder Belastungsverbot hinsichtlich einer Liegenschaft kann durch Vertrag oder letztwillige Verfügung begründet werden und hat den Zweck, eine Veräußerung oder Belastung der Liegenschaft ohne Zustimmung des Begünstigten unmöglich zu machen. Es verpflichtet nur den ersten Eigentümer, nicht aber dessen Rechtsnachfolger. Für den Begünstigten begründet es ein höchstpersönliches Recht. Gegen Dritte wirkt es dann, wenn es zwischen nahen Angehörigen vereinbart und im Grundbuch eingetragen wurde (z.B. zwischen Eltern und Kindern oder zwischen Ehegatten). Veräußerungs- und Belastungsverbote können auch nach den Wohnbauförderungsgesetzen im Zusammenhang mit Förderungsdarlehen zugunsten der Länder begründet werden.

Verdachtsflächenkataster

Verzeichnis der nach den Bestimmungen des -->ALSAG beim Umweltbundesamt gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, von denen auf Grund früherer Nutzungsformen erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen und die Umwelt ausgehen können (Abfalldeponien, Standorte von Industrie- und Gewerbebetrieben, in denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde wie z.B. Tankstellen, Gerbereien, Asphaltbauunternehmen, Färbereien, Chemierzeugungsbetriebe etc.).

Vergleich

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

Verkehrswert

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

Verkürzung über die Hälfte (Laesio enormis)

Eine Verkürzung oder Verletzung über die Hälfte liegt vor, wenn bei einem entgeltlichen Rechtsgeschäft ein Vertragsteil weniger als die Hälfte dessen bekommt, was der andere Vertragsteil als Gegenleistung erhält. Für die Beurteilung des Missverhältnisses ist der „gemeine Wert“ (Marktpreis) des Vertragsgegenstandes im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses maßgebend.

Der benachteiligte Vertragsteil kann durch Klage die Aufhebung des Vertrages verlangen, der andere Vertragsteil kann aber das Geschäft dadurch aufrecht erhalten, dass er die Differenz auf den Marktpreis aufzahlt. Das Recht auf Vertragsanfechtung kann vertraglich nicht ausgeschlossen werden, es verjährt binnen 3 Jahren nach Vertragsabschluss.

Kaufleute können im Rahmen ihres Unternehmens geschlossene Geschäfte nicht wegen Verkürzung über die Hälfte anfechten.

Weiters ist die Vertragsanfechtung ausgeschlossen, wenn die Übernahme zum Liebhaberpreis erfolgt ist bzw. bei Vertragsabschluss der wahre Wert bekannt war und ausdrücklich im Vertrag festgehalten ist. Auch beim Erwerb im Wege einer gerichtlichen Zwangsversteigerung ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte ausgeschlossen.

Vinkulierung

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

Virgel

Lat. Schrägstrich, in Vermessungsplänen Verbindungszeichen in Form eines lang gezogenen „S“ quer über die Grenzlinien zwischen zwei Grundstücken, die bedeuten, dass diese Grundstücke zur selben Grundbuchseinlage gehören.

Vorkaufsrecht

Ist ein Grundstück durch ein Vorkaufsrecht belastet, so hat der Eigentümer dem Berechtigten das Grundstück anzubieten, wenn er einen Verkauf an einen Dritten beabsichtigt. Durch die Eintragung im Grundbuch wirkt es gegenüber dem jeweiligen Eigentümer. Bei unbeweglichen Sachen muss der Vorkaufsberechtigte binnen 30 Tagen erklären, ob er von seinem Recht Gebrauch macht oder nicht. Bei Ausübung seines Rechtes muss er den vollen Kaufpreis bezahlen, der von einem Dritten verbindlich geboten wird und alle Nebenbedingungen erfüllen. Das Vorkaufsrecht kann nicht ausgeübt werden anlässlich einer Enteignung, einer Zwangsversteigerung, eines Tausches oder einer Belastung. Das Vorkaufsrecht kann durch Vertrag oder Gesetz (Bodenbeschaffungsgesetz) begründet sein.

Der übergangene Vorkaufsberechtigte hat Anspruch auf Schadenersatz. Bei einem verbücherten Vorkaufsrecht darf das Eigentumsrecht eines Dritten nur im Grundbuch einverleibt werden, wenn die Zustimmung des Vorkaufsberechtigten oder eine Urkunde beigebracht wird, wonach die Liegenschaft dem Berechtigten vergeblich zum Kauf angeboten wurde.

Vorvertrag

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

Wertsicherungsklausel

Die Wertsicherungs- oder Indexklausel ist eine Vertragsbestimmung, wonach eine Leistung (z.B. Mietzins) dem jeweils zum Zeitpunkt der Fälligkeit entsprechenden Geldwert angepasst wird (laufend oder bei Vereinbarung einer Schwellwertklausel jeweils ab Erreichung eines bestimmten Veränderungsprozentsatzes, z.B. bei Veränderung des zugrunde liegenden Index um 5%). Als Maßstab für die Änderung des Geldwertes werden den Wertsicherungsvereinbarungen zumeist die Verbraucherpreisindizes (VPI) zugrunde gelegt, die von der Statistik Österreich errechnet und verlautbart werden. Wird eine neue Indexreihe begonnen, so werden die früheren Indizes nicht mehr „originär“ berechnet, sondern mit dem aktuellen Index verkettet weitergeführt, sodass auch für ältere Indexvereinbarungen aktualisierte Werte zur Verfügung stehen.

Wiederkaufsrecht

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

Wohnrecht

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

Wohnungseigentum (WE)

Sonderform des Miteigentums an Liegenschaften, im Wohnungseigentumsgesetz geregelt. WE ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt (Wohnung, sonstige selbständige Räumlichkeit wie Büro- oder Geschäftsraum, KFZ-Abstellplatz) sowie allfälliges Zubehör-WE (Kellerräume, Dachbodenräume, Hausgärten, Lagerplätze) ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

Der Anteil des einzelnen Wohnungseigentümers an der gemeinsamen Liegenschaft ergibt sich aus dem Nutzwert, d.h. eine Maßzahl für den Mindestanteil, d.i. der Miteigentumsanteil eines WE-Objektes im Verhältnis zu den übrigen WE-Objekten. Er wird aus der Nutzfläche und Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Umstände (Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Balkon, Terrasse, Zubehör etc) berechnet und ist auch die Schlüsselzahl für den Anteil des WE-Objektes an den Aufwendungen für die gemeinsame Liegenschaft (Betriebs- und Instandhaltungsaufwand, Rücklage etc.) Der Mindestanteil ist unteilbar, einzige Ausnahme ist die Eigentümerpartnerschaft (Ehegatten oder zwei sonstige natürliche Personen wie

z.B. Lebensgefährten, Geschwister, aber auch Personen ohne derartige Nahebeziehung). Mehr als zwei Personen können keine Eigentümerpartnerschaft begründen, sondern nur etwa im Weg einer Gesellschaft WE erwerben.

Wohnzonen

Nach der Wr. BO können in den Bebauungsplänen „aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung des Baulandes sowie Ordnung des städtischen Lebensraumes zur Erhaltung des Wohnungsbestandes“ im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet Wohnzonen ausgewiesen werden (keine Änderung der Wohnungsnutzung in eine andere Nutzung, Ausbau von Dachgeschossen nur für Wohnzwecke, Neuerrichtung von Gebäuden nur zu Wohnzwecken, d.h. mit Ausnahme des Erdgeschosses sind mindestens 80% der Nutzfläche als Wohnungen zu verwenden).

Zahlungsbefehl

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

Zeitrente

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

Zession

-->Abtretung von Forderungen