

Begriffe rund um die Immobilie

Angebot (Anbot, Offert)

Ist eine verbindliche Erklärung – mündliche oder schriftlich – zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes, also etwa zum Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages. Nimmt ein Interessent ein Angebot an, entsteht ein Vertrag.

Annuität

Regelmäßige Rückzahlung einer Geldschuld – also insbesondere Tilgung eines Wohnbau – Darlehens.

Aufsandungserklärung

Ausdrückliche Erklärung des Eigentümers einer Liegenschaft: Dieser stimmt der Verbücherung eines Rechtes zugunsten eines Dritten zu. Die Aufsandungserklärung ist zwingende Voraussetzung, um etwa den Kauf einer Liegenschaft im Grundbuch eintragen zu lassen.

Aufschließungskosten

Die Kosten für die Aufschließung einer Liegenschaft, also z.B. die Anschlußkosten ans Kanal-, Gas- oder Elektrizitätsnetz einschließlich aller Anschlußgebühren.

Baurecht

Unter Baurecht versteht man das Recht des Grundeigentümers, auf seinem Grundstück ein Bauwerk zu errichten und zu erhalten. Das Baurecht wird auf bestimmte Zeit erteilt (mindestens 10, höchstens 100 Jahre) und ist durch Verkauf o.ä. übertragbar.

Bausperre

Generelles Bauverbot zB für ein Gebiet ohne Bebauungsplan.

Einheitswert

Vom Finanzamt ermittelter Wert von wirtschaftlichen Einheiten (land- und forstwirtschaftliche Betriebe, bebaute und unbebaute Grundstücke, Gebäude, etc.). Der Einheitswert dient der Bemessung verschiedener Abgaben wie etwa der Grundsteuer.

Flächennutzungsplan

Als vorbereitender Bauleitplan gibt der Flächennutzungsplan Auskunft über die künftige Bodennutzung auf Grundlage der städtebaulichen Entwicklung. Sein Geltungsbereich erstreckt sich über das gesamte Gemeindegebiet.

Grundbuch

Im Grundbuch sind die Rechts- und Besitzverhältnisse von Liegenschaften eingetragen. Es ist vom jedermann frei einzusehen und wird vom jeweils zuständigen Bezirksgericht geführt. Übrigens: Ihre Salzburger Immobilienmakler sind online mit dem Grundbuch-Computer des Bezirksgerichtes Salzburg verbunden.

Grunderwerbssteuer

Dieser Bundessteuer wird anlässlich eines Erwerbs von inländischen Liegenschaften, Gebäuden oder Baurechten vom Finanzamt eingehoben. Wichtig: die Erwerbsvorgänge

(Kaufverträge) sind dem zuständigen Finanzamt binnen Monatsfrist anzuzeigen.

Kaution

Eine Sicherstellung (Sparbuch, Bankgarantie etc.) für den Fall, dass Vertragsbedingungen nicht eingehalten werden. Wird etwa bei Miet- Rückstand oder Beschädigung des Mietgegenstandes eingelöst, ansonsten nach Vertragsende rückerstattet.

Miete (Mietzins)

Der Preis für die Überlassung eines Mietgegenstandes. Die Miete wird üblicherweise im vorhinein an den Vermieter entrichtet und besteht aus Miete plus Betriebskosten. Diese beiden Teile ergeben in Summe die Gesamtmiete.

Nutzwert

Zur Begründung von Wohnungseigentum muss eine sogenannte Nutzwertfeststellung vorliegen. Der Nutzwert einer Wohnung wird nach dem Anteil an der Gesamt-Nutzfläche sowie durch Zu- und Abschläge für Ausstattung, Stockwerkslage etc. bemessen.

Option

Befristetes Angebot. Ein Liegenschaftseigentümer verpflichtet sich durch ein Offert, dem Interessenten die Liegenschaft bis zu einem vereinbarten Termin zu verkaufen – und zwar zu eben in der Option vereinbarten Bedingungen. Der Interessent kann die Option wahrnehmen, ist dazu aber nicht verpflichtet.

Prekarium (Bittleihe)

Unentgeltliche Überlassung einer Sache. Kann jederzeit widerrufen werden.

Provision

Entgelt für die Vermittlungs-Leistung eines Immobilienmaklers. Wird erst bei Zustandekommen eines Rechtsgeschäftes fällig.

Punktation

Ein Vertragsentwurf, der alle wesentlichen Punkte eines möglichen Vertrages enthält. Unterschreiben beide Vertragsteile die Punktation, tritt ein Vertrag in Kraft.

Rangordnung

Der Eigentümer eines Grundstücks kann für die beabsichtigte

Veräußerung einer Liegenschaft im Grundbuch eine Rangordnung anmerken lassen. Die Rangordnung wird erst durch Gerichtsbeschluss wirksam, gilt höchstens ein Jahr und kann nicht verlängert werden.

Servitut (Dienstbarkeit)

Ein beschränktes Nutzungsrecht an einer fremden Sache. Die Eigentümerin/Der Eigentümer dieser Sache wird verpflichtet, etwas zu dulden oder zu unterlassen.

Spekulationsgewinn

Wird eine private Liegenschaft innerhalb einer Frist von 10 Jahren verkauft, gilt die Differenz zwischen Kauf- und Verkaufspreis als Spekulationsgewinn und ist zu versteuern.

Superädifikat

Ein Bauwerk auf fremdem Grundstück, das etwa vom Mieter oder Pächter errichtet wird, und dessen Benutzung nicht auf Dauer bestimmt ist.

Tilgung

Unter Tilgung versteht man die regelmäßige Rückzahlung des Darlehens durch den Darlehensnehmer. Dieser muß aber darüber hinaus noch eine Belastung durch Zinszahlungen tragen. Es gilt ein Grundsatz: Höhere Tilgungsrate verkürzt die Laufzeit des Darlehens.

Vadium

Sicherheitsleistung bei Zwangsversteigerungen von Liegenschaften. Muß vor der Versteigerung von jedem Bieter bei Gericht hinterlegt werden und beträgt im allgemeinen 10% des Schätzwertes. Wird nach der Versteigerung wieder rückerstattet oder auf den Kaufpreis angerechnet.

Veräußerungs- und Belastungsverbot

Kann durch Vertrag, Richterspruch oder Gesetz (z.B. bei Wohnbauförderung) begründet sein. Macht die Veräußerung oder Belastung einer Liegenschaft ohne Zustimmung des Begünstigten unmöglich.

Verkehrswert

Der üblicherweise bei einer Veräußerung einer Sache zu erzielende Preis.

Vinkulierung

Vereinbarung, wonach im Versicherungsfalle (z.B. Brand) die Versicherungsleistungen auf einen Dritten (z.B. Darlehensgeber) übergeht.

Vorkaufsrecht

Das Recht, eine Liegenschaft bevorzugt erwerben zu können. Ist eine Liegenschaft durch ein Vorverkaufsrecht belastet, muss sie der Eigentümer erst dem Berechtigten anbieten, ehe ein dritter zum Zuge kommen kann.

Vorvertrag

Vereinbarung, künftig einen Vertrag abzuschließen. Im Vorvertrag sind alle wesentlichen Punkte des Vertrages festgehalten. Kommt der Vertrag nicht innerhalb der im Vorvertrag festgelegten Frist zustande, kann binnen Jahresfrist auf Vertragsabschluß geklagt werden.

Wohnungseigentum

Besondere Form des Miteigentums an einer Liegenschaft. Berechtigt den Eigentümer, einer bestimmten Wohnung oder sonstige selbständige Räume ausschließlich zu nutzen. Die Nutzung allgemeiner Teile des Objektes steht allen Wohnungseigentümern der Liegenschaft gemeinsam zu.