

Das Lexikon der Immobilienwelt

Sie wünschen sich Beratung zum Potential Ihrer Immobilie und beim Immobilienverkauf?

Kundenorientierte Immobilienberatung
und -vermittlung



Erfüllung Ihrer
Wünsche



Klarheit über alle
Möglichkeiten



Gemeinsam die
richtige Entscheidung
treffen

Immobilienzenarium

Mittelweg 144
20148 Hamburg

040 88 933 056 ■ 0173 615 66 97

christine.witthoeft@immobilien-witthoeft.com



Das Lexikon der Immobilienwelt

A Abschreibung (AfA)

Die Abschreibung ist ein Betrag, um den der Wert von Vermögensgegenständen gemindert wird. Die Wertminderung entsteht im Laufe der Nutzungsdauer durch Nutzung und wird bei der bilanziellen Abschreibung als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung (in der Kostenrechnung als Kosten) angesetzt. Sie verwendet für die Berechnung die Anschaffungskosten und eine Nutzungsdauer (AfA-Tabellen des Finanzamtes); im Gegensatz dazu verwendet die kalkulatorische Abschreibung die voraussichtlichen Wiederbeschaffungskosten und die reale Nutzungsdauer und geht nicht die GuV-Rechnung ein. Wird ein Grundstück verkauft, besteht häufig aus steuerlichen Gründen ein Interesse, den Kaufpreis auf Grundstück und Gebäude aufzuteilen, da nur der Anteil für das Gebäude der Abschreibung unterliegt.

Abzahlungs- bzw. Ratendarlehen

Das Abzahlungs- oder Ratendarlehen wird in gleichmäßigen Raten getilgt. Der Vorteil ist, dass mit jeder Tilgung die Belastung sinkt, da Zinsen immer nur auf die Restschuld gezahlt werden. Die Tilgung bleibt immer in gleicher Höhe. Nachteilig ist die hohe Belastung am Anfang des Darlehens.

- Tilgung gleichbleibend
- Zinsen sinken
- Annuität sinkt

Altbau

Im Wesentlichen wird unter Altbau die Bauweise bei Wohngebäuden bis zum Zweiten Weltkrieg mit typischen Bauelementen wie Holzbalkendecken, Kastenfenstern und Mauerwerkswänden verstanden. Ab 1949 halten Betonwände und -decken sowie Verbund- und Isolierglasfenster Einzug und beenden die Altbau-Ära.

Annuität

Unter Annuität wird die regelmäßige Rückzahlung (auch Tilgung) eines Darlehens verstanden, die aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil besteht. Im Darlehensverlauf verschiebt sich das Verhältnis von Zinsen und Tilgung, weil Zinsen nur auf die Restschuld gezahlt werden.

Annuitätendarlehen

Bei gleichbleibender Annuität sinken die Zinsen, da sie nur auf die Restschuld gezahlt werden, dabei steigt die Tilgungsrate. Die Annuität ist immer gleichbleibend, solange Zinssatz und Laufzeit unverändert bleiben.

- Tilgung steigt
- Zinsen sinken
- Annuität gleichbleibend



A Auflassung/Auflassungsvormerkung

Zur Übereignung eines Grundstückes bedarf es neben dem schuldrechtlichen Vertrag der Einigung des Käufers und des Verkäufers über den Übergang. Die Auflassung ist die Einigungserklärung zwischen beiden Parteien. Sie muss gleichzeitig von beiden Parteien vor dem Notar erklärt oder vor dem Grundbuchamt abgegeben werden. Diese Einigungserklärung beinhaltet zwei Rechtsgeschäfte: ein schuldrechtliches Geschäft (Kaufvertrag) und das dingliche Geschäft. Das dingliche Geschäft ist die Verpflichtung, dass die jeweiligen Ansprüche, die sich aus dem Kaufvertrag ergeben, auch erfüllt werden müssen.

Die Auflassungsvormerkung dient der Sicherung des schuldrechtlichen Anspruchs, dem Eigentumswechsel. Mit der Vormerkung wird der Käufer als neuer Eigentümer im Grundbuch vorgemerkt. Somit kann der Verkäufer keine Änderungen mehr im Grundbuch vornehmen - z.B. weitere Lasten eintragen lassen. Die Vormerkung schützt u.a. vor der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gegen den Eigentümer, der Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens oder vor Launen des Verkäufers, doch an einen anderen Käufer zu verkaufen.

Außenprovision

Die Provision ist ein prozentualer Anteil vom Verkaufspreis, der an den vermittelnden Makler gezahlt wird. Die Provision wird entweder nur vom Käufer (Außenprovision), nur vom Verkäufer (Innenprovision) oder anteilig von beiden (Innen- und Außenprovision) gezahlt. Die Höhe der Provision fällt je nach Bundesland unterschiedlich aus und liegt zwischen 3% bis 6% (exkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer) des finalen Kaufpreises.

Außerordentliche Kündigung

Neben dem Recht zur ordentlichen Kündigung kann der Mietvertrag außerordentlich, das heißt, fristlos gekündigt werden. Für unbefristete Mietverhältnisse tritt diese neben die ordentliche Kündigung. Bei befristeten Mietverträgen stellt die außerordentliche Kündigung (von Sonderkündigungsrechten abgesehen) die einzige Möglichkeit dar, den Mietvertrag zu beenden.

Anders als bei der ordentlichen Kündigung ist die außerordentliche fristlose Kündigung auch für den Mieter an einen Kündigungsgrund geknüpft. Das Gesetz spricht von einem „wichtigen Grund“, der vorliegen muss.

Für den Mieter sind im Gesetz beispielhaft zwei Gründe genannt:

- ihm ist der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen worden
- der gemietete Wohnraum ist so beschaffen, dass seine Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist.

Der Vermieter kann bei folgenden Voraussetzungen fristlos kündigen:

- wenn der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder
- wenn der Mieter mit der Zahlung der Miete für zwei aufeinanderfolgende Termine oder einem nicht unerheblichen Teil der Miete in Verzug ist



- wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Die fristlose Kündigung ist nicht an eine Frist gebunden, der Vermieter muss aber in aller Regel vor Kündigungsausspruch abgemahnt worden sein. In der Abmahnung bzw. der Erklärung, mit der die Abhilfefrist gesetzt wird, muss die Pflichtverletzung des Vermieters bzw. der vertragswidrige Zustand so genau bezeichnet werden, dass der Vermieter unzweifelhaft erkennen kann, was er tun muss, um den vertragswidrigen Zustand zu beheben. Außerdem muss der Vermieter zur Beseitigung des Zustandes aufgefordert werden.

B Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind Flächen, die zum Bewertungszeitpunkt noch nicht in Bauland umgewidmet sind, bei denen aber in naher Zukunft durch ihre Eigenschaften, Beschaffenheit und Lage eine bauliche Nutzung zu erwarten ist.

Baugenehmigung

Unter einer Baugenehmigung wird die Genehmigung der Baubehörde verstanden, dass einem baulichen Vorhaben nach geltenden öffentlichen-rechtlichen Vorschriften keine Hindernisse gegenüberstehen. Mit der Baugenehmigung – auch Bauerlaubnis genannt – dürfen bauliche Anlagen errichtet, beseitigt oder verändert werden.

Bauland

Bauland – auch als Baugrund bezeichnet – ist eine Fläche, bei der alle rechtlichen und natürlichen Voraussetzungen für eine Bebauung gemäß Baurecht gegeben sind.

Baulast

Die Baulast ist eine Bebaubarkeitsbeschränkung für ein Grundstück, d.h. eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Eigentümers gegenüber einer Baubehörde. Eigentümer verpflichten sich bestimmte, das Grundstück betreffende Dinge zu dulden, zu tun oder zu unterlassen. Baulasten sind im Baulastenverzeichnis eingetragen. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt.

Baulastenverzeichnis

Das Baulastenverzeichnis ist ein Verzeichnis der Baulasten. Baulasten stellen öffentlich-rechtliche Verpflichtungen von Grundstückseigentümern gegenüber einer Baubehörde dar. Eigentümer verpflichten sich bestimmte, das Grundstück betreffende Dinge zu dulden, zu tun oder zu unterlassen.

Baureifes Land

Baureifes Land sind räumlich eingeteilte Flächen, bei denen alle rechtlichen und natürlichen Voraussetzungen für eine Bebauung gegeben sind. Solche unbebauten Grundstücke sind oft so erschlossen, dass mit dem sofortigen Bau begonnen werden kann. Dazu zählen unbebaute Grundstücke, Grundstücksteile, die für die Bebauung vorgesehen sind und Baulücken.



B Bauvorlagen

Bauvorlagen sind Unterlagen, die mit dem Bauantrag eingereicht werden müssen und anhand derer die Bauaufsichtsbehörde die Zulässigkeit eines Bauvorhabens beurteilt. Der Umfang der Bauvorlagen ist in den jeweiligen Landesbauordnungen geregelt.

Beleihung und Beleihungswert

Beleihung ist die Gewährung eines Kredits auf Basis einer Sicherheit. Als Sicherheit dient der Bank häufig das zu finanzierende Grundstück. Der nachhaltig erzielbare Wert einer Immobilie ist der Beleihungswert. Er sichert den Kreditgeber zu jedem Zeitpunkt ab. Der aktuelle Verkehrswert ist nicht geeignet, da nur der Beleihungswert den Kreditgeber bei Wertschwankungen und während der gesamten Dauer der Beleihungsabsicherung (es gilt das Vorsichtsprinzip). Der Beleihungswert liegt daher immer unter dem Verkehrs- oder Marktwert. Die Bank muss jedoch nicht in gleicher Höhe den Kredit gewähren – es wird meist nur ein prozentualer Anteil des Beleihungswertes beliehen: Die maximale Kredithöhe ist die Beleihungsgrenze.

„Der Wert, der der Beleihung zugrunde gelegt wird (Beleihungswert), ist der Wert der Immobilie, der erfahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturell bedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt und unter Ausschaltung von spekulativen Elementen während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann. Zur Ermittlung des Beleihungswerts ist die zukünftige Verkäuflichkeit der Immobilie unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objekts, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung zugrunde zu legen.“ (§3 BelWertV)

Beleihungsgrenze

Die Beleihungsgrenze ist die maximale Kredithöhe, die ein Kreditgeber anhand des Beleihungswertes bereit ist zu vergeben. Die Grenzen sind je nach Kreditgeber unterschiedlich. Hypothekenbanken haben eine Beleihungsgrenze von 60% des Beleihungswertes.

Hypotheken dürfen nur bis zur Höhe der ersten 60 Prozent des von der Pfandbriefbank auf Grund einer Wertermittlung nach §16 festgesetzten Wertes des Grundstücks (Beleihungswert) zur Deckung benutzt werden. §14 Beleihungsgrenze Pfandbriefgesetz (PfandBG)

Banken, Bausparkassen und Versicherungen schöpfen den Beleihungswert noch einmal unterschiedlich aus.

Betriebskosten

Betriebskosten gehören zu den Bewirtschaftungskosten einer Immobilie und fallen für Eigentümer als Lasten eines Grundstücks an.

Sofern die Immobilie vermietet ist, können diese Kosten gemäß der Betriebskostenverordnung (BetrKV) z.T. auf den Mieter umgelegt werden. Alle wiederkehrenden Kosten, wie z.B. Grundsteuer, Müllabfuhr, Wasserversorgung, Straßenreinigung, Zentralheizung, Hausmeister, Schornsteinfegergebühren und Hausversicherung sind umlagefähige Kosten. Ausgeschlossen davon sind z.B. Kosten für Verwaltung und Instandsetzung.



B Besitz

Die Begriffe Eigentum und Besitz werden häufig verwechselt oder synonym verwendet, haben jedoch rechtlich ganz unterschiedliche Bedeutungen. Der Besitz ist allein die faktische Herrschaft über eine körperliche Sache, das Eigentum das uneingeschränkte Recht über eine Sache.

Eigentum ist die umfassende Herrschaft über bewegliche und unbewegliche Sachen (körperliche Sache), also das Recht, mit einer Sache frei und uneingeschränkt schalten und walten zu können. Eigentümer ist die Person, der die Sache rechtlich gehört. Eigentum an einer Sache kann aufgrund eines Vertrages (Kaufvertrag) oder aufgrund eines Rechtsaktes (Bescheid oder von Gesetzes wegen) erlangt werden. Ein Eigentümer kann mit einer Sache fast alles machen: verändern, veräußern, zerstören, andere davon ausschließen.

Besitz ist die tatsächliche Herrschaft über eine körperliche Sache. Besitzer ist die Person, die eine Sache tatsächlich innehat. Ein Dieb kann Besitzer einer Sache werden, nie aber Eigentümer. Der Besitz endet durch Aufgabe, Verlust, aber auch durch Diebstahl.

Mit Eintragung im Grundbuch wird ein Käufer (rechtlicher) Eigentümer eines Grundstücks. Besitzer (wirtschaftlicher Eigentümer) eines Grundstücks kann der Käufer bereits vorher werden; mit dem Besitzübergang gehen alle Rechten und Pflichten auf den Käufer über. Der Zeitpunkt des Besitzübergangs kann im Vertrag frei verhandelt werden, der Eigentumsübergang ist an die Eintragung ins Grundbuch gebunden.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist ein Richtwert, um den Preis eines Grundstückes zu ermitteln. Er wird in Euro pro m² angegeben und kann von jedermann bei dem zuständigen Gutachterausschuss oder beim Bauamt angefragt und eingesehen werden. Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt durch den Gutachterausschuss anhand von Kaufpreissammlungen. Hierzu werden die durchschnittlichen Bodenwerte für bestimmte Flächen eines Stadtgebiets, welche in ihrer Nutzung und Lage vergleichbar sind, herangezogen (Siehe §196 Baugesetzbuch).

Bungalow

Ein Bungalow ist ein freistehendes, eingeschossiges Haus, welches entweder ein flaches oder ein flach geneigtes Dach hat.

C Chartered Surveyor

Die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ist der internationale Berufsverband von Sachverständigen und Fachleuten der Immobilienwirtschaft. Ein Eignungsverfahren und ein Studium an einem RICS akkreditierten Institut sind Voraussetzung für den Titel Chartered Surveyor. Das Red Book – RICS Appraisal and Valuation Standards – setzt internationale Standards bei der Immobilienbewertung.

Courtage

Siehe Provision.

D Denkmalschutz

Denkmalschutz ist eine staatliche Maßnahme zur Bewahrung von kulturhistorisch relevanten Gebäuden oder Gebäudeteilen, um sie dauerhaft und unverfälscht zu erhalten. Jedes Gebäude, das künstlerisch oder geschichtlich von Bedeutung ist, kann unter Denkmalschutz gestellt werden. Der Denkmalschutz kann sich auch nur auf Teile eines Gebäudes beziehen.



D Dienstbarkeit

Die Dienstbarkeit ist ein dingliches Recht an einer fremden Sache. An Grundstücken lassen sich folgende verschiedene Nutzungsrechte unterscheiden:

- Grunddienstbarkeiten (Wegerecht, Leitungsrecht)
- Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (Wohnungsrecht, Wohnungsbesetzungsrecht, Benutzungsrecht)
- Nießbrauch

Alle Lasten und Beschränkungen lassen sich im Grundbuch einsehen. Die zweite Abteilung enthält alle Angaben zu Nießbrauch, Vorkaufsrecht oder Grunddienstbarkeit – mit Ausnahme der Grundpfandrechte.

Dingliches Recht

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

E Eigenbedarf

Eigenbedarf ist ein Begriff aus dem Mietrecht und bezeichnet einen Grund für die ordentliche Kündigung (§573 BGB) eines Mietvertrages durch den Vermieter. Die Eigenbedarfskündigung kann vom Vermieter erfolgen, um die Wohnung selber zu nutzen oder zur Nutzung für Familienangehörige oder für Angehörige seines Haushaltes frei zu machen. Die Kündigung muss den Grund für ein berechtigtes Interesse des Vermieters angeben. Er muss zudem die gesetzliche Kündigungsfrist von Mietverträgen nach §573c BGB beachten; die Frist verändert sich mit der Länge des Mietverhältnisses und kann je Dauer bis zu neun Monate betragen.

Werden Wohnungen während der Mietzeit in Eigentumswohnungen umgewandelt, kann eine gesetzliche Kündigungssperrfrist anfallen. Diese beträgt mindestens drei Jahre und kann in bestimmten Gebieten auf bis zu zehn Jahre verlängert werden. In der Regel ist dies insbesondere in Großstädten und Ballungszentren der Fall.

Einfacher Alleinauftrag

Der Auftraggeber verpflichtet sich beim Alleinauftrag für einen bestimmten Zeitraum keinen anderen Makler mit dem Verkauf der Immobilie zu beauftragen. Der Makler verpflichtet sich hingegen zu einem intensiven Einsatz und zum aktiven Tätigwerden. Der Auftraggeber hat keine Verpflichtung zum Abschluss des Hauptvertrages noch zur Unterlassung eigener Aktivitäten. Der Makler verpflichtet sich zur Verschaffung möglichst günstiger Vertragsbedingungen, besondere Aufwendungen werden erst nach ausdrücklicher Vereinbarung mit dem Auftraggeber durchgeführt.

Einfacher Maklerauftrag (gesetzlicher Maklerauftrag)

Diese Form des Maklervertrages gibt keine Einschränkungen vor, wie viele Makler eingesetzt werden können und verpflichtet den Makler nicht zum Tätigwerden. Jeder Makler kann in Form von Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit seine Dienste anbieten und hat im Erfolgsfall – wenn infolge eines Nachweises oder einer Vermittlung ein Hauptvertrag (Kauf- oder Mietvertrag) zustande kommt – Anspruch auf eine Provision. In §652 ff. BGB finden sich die gesetzlichen Regelungen, die aber aufgrund ihrer Lückenhaftigkeit in der Praxis häufig zu Problemen führen.



E Effektivzins

Verbraucher treffen bei der Aufnahme eines Kredits auf die Begriffe Effektiv- und Nominalzins. Wichtig ist: Nur der Effektivzins gibt wirklich Aufschluss über die Kosten eines Kredites, da er den Zinseszinsseffekt, Abschlussgebühren und weitere Kosten berücksichtigt. Einmalige und laufende Gebühren können u.a. Bearbeitungsgebühren oder Kontoführungsgebühren sein, die für die gesamte Kreditlaufzeit berücksichtigt und auf einen effektiven Jahreszins umgerechnet werden müssen. Um also den tatsächlichen Zins zu berechnen, wäre es ein Fehler, nur den Nominalzins zu kalkulieren.

Beispiel: Sie nehmen einen Kredit in Höhe von 25.000 Euro auf. Nach vier Jahren möchten Sie den Kredit in einem Betrag getilgt haben (endfälliger Kredit). Dem Kredit werden keine weiteren Gebühren berechnet. Der Nominalzins für den Kredit ist von der Bank mit 4 % p.a. vorgegeben. Falsch wäre es als Zinsschuld einfach 4 % von 25.000 Euro – also 1.000 Euro p.a. – zu kalkulieren. Das funktioniert nur, wenn die Zinsen nur einmal im Jahr berechnet werden würden, denn das Darlehen steigt über die Jahre exponentiell an. Die anfallenden Zinsen werden auf den Netto-Betrag aufgeschlagen und wieder verzinst (Zinseszinsseffekt). Bei einem endfälligen Darlehen würden nach vier Jahren effektive Zinszahlungen von 4.246 Euro entstehen, der Effektivzins also durchschnittlich 4,246 % p.a. betragen – und damit höher sein als der Nominalzins.

Eigentum

Die Begriffe Eigentum und Besitz werden häufig verwechselt oder synonym verwendet, haben jedoch rechtlich ganz unterschiedliche Bedeutungen. Der Besitz ist allein die faktische Herrschaft über eine körperliche Sache, das Eigentum das uneingeschränkte Recht über eine Sache.

Eigentum ist die umfassende Herrschaft über bewegliche und unbewegliche Sachen (körperliche Sache), also das Recht, mit einer Sache frei und uneingeschränkt schalten und walten zu können. Eigentümer ist die Person, der die Sache rechtlich gehört. Eigentum an einer Sache kann aufgrund eines Vertrages (Kaufvertrag) oder aufgrund eines Rechtsaktes (Bescheid oder von Gesetzes wegen) erlangt werden. Ein Eigentümer kann mit einer Sache fast alles machen: verändern, veräußern, zerstören und andere davon ausschließen.

Besitz ist die tatsächliche Herrschaft über eine körperliche Sache. Besitzer ist die Person, die eine Sache tatsächlich innehat. Ein Dieb kann Besitzer einer Sache werden, nie aber Eigentümer. Der Besitz endet durch Aufgabe, Verlust, aber auch durch Diebstahl.

Mit Eintragung im Grundbuch wird ein Käufer (rechtlicher) Eigentümer eines Grundstücks. Besitzer (wirtschaftlicher Eigentümer) eines Grundstücks kann der Käufer bereits vorher werden; mit dem Besitzübergang gehen alle Rechten und Pflichten auf den Käufer über. Der Zeitpunkt des Besitzübergangs kann im Vertrag frei verhandelt werden, der Eigentumsübergang ist an die Eintragung ins Grundbuch gebunden.



E Endfällige Darlehen (Festdarlehen)

Beim endfälligen Darlehen wird nicht während der Laufzeit getilgt, vielmehr wird der gesamte Kreditbetrag erst am Ende fällig. Während der Laufzeit werden Zinsen immer auf die Restschuld gezahlt, erfolgt jedoch keine Reduzierung, ist die Belastung für den Kreditnehmer bei einem Festdarlehen höher als beim Annuitätendarlehen.

- Zinsen gleichbleibend
- Tilgung ausgesetzt
- Annuität gleichbleibend

Energieausweis

Der Energieausweis bewertet den energetischen Zustand einer Immobilie. Ihn gibt es als Verbrauchs- und als Bedarfsausweis. Der Wert im Verbrauchsausweis wird aufgrund des gemessenen Energieverbrauchsermittelt, beim Bedarfsausweis wird der Wert auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt. Egal welche Variante: Der Energieausweis muss vom Eigentümer beim Besichtigungstermin den Kauf- und Mietinteressenten unaufgefordert vorgelegt werden. Nur denkmalgeschützte Gebäude benötigen keinen Energieausweis.

Welchen Energieausweis der Eigentümer erstellen lassen muss, ist abhängig vom jeweiligen Gebäude - wobei ein bedarfsorientierter Ausweis immer erstellt werden kann. Er ist jedoch im Vergleich teurer als der verbrauchsorientierte Ausweis. Für einen Verbrauchsausweis müssen sich mindestens fünf Wohnungen im Gebäude befinden, es muss ein Bauantrag mit Ausstellungsdatum nach dem 1. November 1977 vorliegen und das Gebäude muss die Anforderungen der 1. Wärmeschutzverordnung von 1977 erfüllen oder auf diesen Stand nachgerüstet worden sein.

Der Energieausweis gehört zu den Unterlagen, die beim Immobilienverkauf benötigt werden. Es gehört zum Service eines Immobilienmaklers dazu, sich um die Erstellung des Energieausweises zu kümmern und bei der Beschaffung aller dafür benötigten Unterlagen zu unterstützen.

Erbbaurecht

Ein Eigentümer (Erbbaurechtsgeber) räumt einem Erbbauberechtigten die Errichtung und Nutzung eines Hauses auf dessen Grundstück ein. Meist wird hierfür eine regelmäßige Zahlung (Erbbaurechtzins) an den Erbbaurechtsgeber vereinbart. Erst nach Beendigung des Erbbaurechts werden die errichteten Bauwerke auch Bestandteile des Grundstücks. Das Erbbaurecht wird auf eine bestimmte Zeit bestellt (z.B. 60 Jahre; bei öffentlich geförderten Wohnungen 99 Jahre).

Ertragswertverfahren

Es gibt drei Standardverfahren der Wertermittlung von Immobilien: Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren. Das Ertragswertverfahren kommt immer dann zum Einsatz, wenn mit der Nutzung der Immobilie ein möglicher Ertrag erzielt werden soll – bei Grundstücken bspw. die Vermietung oder aber auch eine gewerbliche Eigennutzung. Der Verkehrswert – ermittelt über das Ertragswertverfahren – ermöglicht eine objektive Betrachtung der zu erwartender Erlöse in Abhängigkeit des Kaufpreises. Wichtigste Faktoren sind der richtig abgeleitete Liegenschaftszins, der nachhaltige Wert für Rotherträge und die Bewirtschaftungskosten.



E Exposé

Das Exposé präsentiert eine Immobilie zum Verkauf oder zur Vermietung und dient der Vermarktung über Online-Immobilienportale oder in gedruckter Form zur Vergabe an Interessenten. Es ist eine Beschreibung des Objektes, seiner Ausstattung und Lage und beinhaltet alle Objektmerkmale (Fläche, Kaufpreis/Miete, Baujahr, Energieverbrauch – seit 2014 verpflichtend) – ergänzt durch Objektfotos und Lageplan. Das Exposé wird vom Immobilienmakler angefertigt und durch weitere Marketingmaßnahmen für einen Verkauf oder eine Vermietung der Immobilie ergänzt.

F Fruchtgenuss

Siehe *Nießbrauch*.

Finanzierung

Für den Kauf einer Immobilie benötigt ein Käufer ausreichend Kapital. In den wenigsten Fällen können sämtliche Aufwendungen aus dem Eigenkapital getragen werden. Die Immobilie wird also über eine Bank oder einen unabhängigen Finanzierer finanziert. Bei der Immobilienfinanzierung kann zwischen der Finanzierung des Eigennutzers und der Finanzierung des Kapitalanlegers unterschieden werden. Kreditgeber sind u.a. Banken, Hypothekenbanken, Bausparkassen oder Lebensversicherungen. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet verschiedene Förderkredite für Kapitalanleger und Eigennutzer, wobei KfW-Kredite häufiger von Eigennutzern in Anspruch genommen werden. Nachdem der Kreditbedarf ermittelt ist, sollte immer ein Angebotsvergleich anhand von Effektivzins, Beleihungsgrenze und Restschuld unterschiedlicher Kreditgeber erfolgen. Ist der passende Finanzierer gefunden, wird der Kreditantrag mit allen benötigten Objektunterlagen (Lageplan, Flurkarte, Baubeschreibung, Bauzeichnung, Baugenehmigung, Grundbuchauszug etc.) und persönlichen Unterlagen eingereicht. Daraufhin prüft und bewilligt die Bank den Kredit.

Flurstück

Ein Flurstück ist ein amtlich vermessener, eindeutig begrenzter und genau bezeichneter Teil der Erdoberfläche. Im Grundbuch ist das Flurstück im Bestandsverzeichnis eingetragen – es werden das Grundstück, die laufende Grundstücksnummer, die Gemarkung, die Nutzungsart und die Größe bezeichnet. Das Flurstück ist die kleinste Einheit im Liegenschaftskataster und kommt bei Fragen zum Grenzverlauf von Grundstücken zum Einsatz. Ein Grundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen.

G Geldwäschegesetz

Das Geldwäschegesetz soll Geldwäsche und die Finanzierung von Terrorismus verhindern. Immobilienmakler gehören nach §2 Abs. 1 Nr. 10 GwG zu den Verpflichteten. Sie müssen beim Kauf oder Verkauf von Immobilien – nicht bei Mietverträgen – die Identität der Kunden, mit denen sie eine Geschäftsbeziehung eingehen wollen, feststellen und unterliegen im Geldwäsche-Verdachtsfall der Meldepflicht.

Natürliche Personen müssen ein gültiges Ausweisdokument vorlegen, dessen Daten (Name, Anschrift, Ausweis- oder Passnummer, Geburtsname und -datum, Nationalität und ausstellende Behörde) der Immobilienmakler dokumentiert und eine Ausweiskopie, mit dem Vermerk, dass die Kopie dem Original entspricht.

Bei juristischen Personen werden Firma, Name, Rechtsform, Registernummer, Anschrift des Sitzes sowie die Namen der Mitglieder des Vertretungsorgans oder des gesetzlichen Vertreters



aufgenommen. Halten Personen mehr als 25 % Anteil an dem Unternehmen, müssen auch die wirtschaftlich Berechtigten erfasst werden.

G Gemeinschaftseigentum

Gemeinschaftseigentum ist gemäß § 1 Abs. 5 WEG das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Das sind u.a. Außenwände/Fassade, Dach, Fundament, tragende Wände oder Anlagen wie Treppen, Heizungskeller, Haustechnik und Leitungen.

Grundbuch

Das Grundbuch ist ein öffentliches, amtliches Verzeichnis von Grundstücken. Es erfasst alle Eigentumsverhältnisse und mögliche mit dem Grundstück verbundenen Rechte und auf ihm liegenden Lasten. Das Amtsgericht verwaltet als Grundbuchamt die in seinem Bezirk liegenden Grundstücke. Öffentliche Lasten werden nicht im Grundbuch erfasst; sie sind dem Baulastenverzeichnis zu entnehmen (bundeslandspezifische Regelungen). Für jedes Grundstück wird beim Amtsgericht ein eigenes Grundbuchblatt geführt.

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer ist die Umsatzsatzsteuer beim Grundstückshandel und richtet sich nach der Gegenleistung – also nach dem Kaufpreis. Sie ist je nach Bundesland unterschiedlich und beträgt aktuell zwischen 3,5% und 6,5% der Bemessungsgrundlage. Sie zählt zu den Nebenkosten beim Grundstückskauf.

Grundpfandrecht

Grundpfandrechte sind Sicherheiten an einem Grundstück bei Immobilienkrediten (z.B. Hypothek und Grundschuld). Es ist das Recht an einem Grundstück, das unabhängig vom Eigentümer besteht (dingliche Sicherheit). Es bestehen besondere Rechtsnormen, die zwingend die dingliche Einigung und Eintragung in das Grundbuch voraussetzen.

Grundriss

Besonders für die Objektanalyse sind Grundriss und Bauplan eine wichtige Informationsgrundlage. Ein Grundriss stellt die einzelnen Stockwerke eines Gebäudes horizontal aus der Vogelperspektive dar. Damit neben den tragenden und nicht tragenden Innen- sowie Außenwänden auch wesentliche Details wie die Lage der Fenster in einem Grundriss sichtbar werden, erfolgt der horizontale „Schnitt“ in der Regel einen Meter über dem Fußboden. Da der Begriff Grundriss nicht nur für die zeichnerische Darstellung der räumlichen Gegebenheiten verwendet wird, sondern auch die räumlichen Verhältnisse bezeichnet, kann der Grundriss auch auf die Größe und Lage der Räume innerhalb eines Gebäudes verweisen.

Fehlt der Grundriss für ein Gebäude (insbesondere bei älteren Objekten häufiger der Fall) kann dieser beim Bauordnungsamt angefragt werden. Bei der Objektbesichtigung sollte der Grundriss mit den tatsächlichen Verhältnissen jedoch immer noch einmal überprüft werden.

Grundschuld

Die Grundschuld ist ein abstraktes Grundpfandrecht und ist das Recht auf die Befriedigung einer Forderung aus dem belasteten Grundstück.



G Gutachten

Ein Gutachten kommt häufig bei gerichtlichen Auseinandersetzungen wie Ehe- und Familienangelegenheiten, Zwangsversteigerung oder Enteignung zum Einsatz und wird von einem Sachverständigen erstellt – es ist kostenpflichtig und kann mehr als tausend Euro kosten. Beim Gutachten ermittelt der Gutachter den Wert der Immobilie entweder nach dem Ertragswertverfahren, dem Sachwertverfahren oder dem Vergleichswertverfahren.

H Hauptvertrag

Ein Hauptvertrag kann ein Kaufvertrag oder ein Mietvertrag sein. Mit dem Abschluss des vom Immobilienmakler vermittelten Hauptvertrages entsteht der Provisionsanspruch (vorausgesetzt es besteht ein wirksamer Maklervertrag). Für den Provisionsanspruch muss der Hauptvertrag rechtswirksam und endgültig geschlossen werden – er ist jedoch unabhängig davon, ob der Käufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird.

Hausgeld

Hausgeld ist eine monatliche Vorauszahlung, die ein Eigentümer an die Wohnungseigentümergeinschaft zahlen muss, um Kosten des Gemeinschaftseigentums (u.a. Betriebskosten), Kosten zur Instandhaltung und Instandsetzung und Verwaltungskosten zu tragen (gemäß § 16 WEG). Das Hausgeld ergibt sich aus dem Wirtschaftsplan und muss unabhängig davon, ob eine Wohnung bewohnt ist oder leer steht, individuell vom Eigentümer bezahlt werden. Der Verteilungsschlüssel ist der Miteigentumsanteil. Häufig werden in der Teilungserklärung weitere Verteilungsschlüssel festgelegt.

Das Hausgeld ist nicht zu verwechseln mit dem Wohngeld, bei dem es sich gemäß des Wohngeldgesetzes um eine Sozialleistung vom Staat handelt.

Hypothek

Eine Hypothek auf einer Immobilie dient der Bank als Sicherung (Pfand) bei der Vergabe eines Darlehens. Der Hypothekennehmer tritt die Rechte an seiner Immobilie an den Gläubiger (Darlehensgeber) ab, und erhält im Gegenzug das Darlehen. Die Bank sichert sich mit der Eintragung im Grundbuch in Abteilung III gegen Zahlungsausfälle ab. Dies bedeutet, dass die Bank bei Zahlungsverzug das Haus in die Zwangsversteigerung geben kann, um an ihr Geld zu kommen. Hat der Eigentümer das Darlehen vollständig getilgt, so kann er die Löschung der in Abteilung III eingetragenen Hypothek beantragen.

I Ideelle Grundstücksteilung

Es gibt zwei Arten ein Grundstück zu teilen: die reale Grundstücksteilung und die ideelle Grundstücksteilung. Sind mehrere Personen Eigentümer derselben Sache, haben sie alle das Miteigentum z.B. an einer Liegenschaft. Das Eigentum steht zwei oder mehreren Personen zu – nicht wie beim Alleineigentum nur einer Person – und ist Eigentum zu ideellen Bruchteilen.

Bei der ideellen Grundstücksteilung kann jeder Miteigentümer an einem Grundstück (derselben Sache) über seinen ideellen Anteil frei verfügen. Das Eigentumsrecht ist ein rechnerischer ideeller Anteil. Bei der ideellen Teilung eines Grundstücks nach Wohnungseigentumsgesetz kommt dem Lageplan eine besondere Bedeutung zu: Er gibt Auskunft über die Lage der Sondernutzungsrechte und das Gemeinschaftseigentum.



Immobilien

Unter einer Immobilie ist in der Rechts- und Wirtschaftssprache ein unbewegliches Sachgut zu verstehen, das der Bank als Kreditsicherung dient, da Immobilien als langfristige und besonders wertbeständige Geldanlage gelten. Immobilien werden je nach Nutzungsart unterschieden in Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien, Industrieimmobilien und Sonderimmobilien. Die Immobilie unterscheidet sich im Wesentlichen durch folgende Merkmale von anderen Wirtschaftsgütern:

- Immobilität
- Heterogenität
- Länge des Lebenszyklus
- Begrenzte Substituierbarkeit
- Höhe der Investitionskosten

Immobilienbewertung

Für eine Immobilienbewertung gibt es unterschiedliche Gründe. Die Frage nach dem Wert einer Immobilie ist meistens zweckorientiert und mit einem bestimmten Anlass verbunden. Je nach Motiv für die Bewertung werden unterschiedliche Werte ermittelt. Beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie führt der Immobilienmakler eine kostenfreie Marktwertermittlung durch. Ein Gutachten kommt häufig bei gerichtlichen Auseinandersetzungen wie Ehe- und Familienangelegenheiten, Zwangsversteigerung oder Enteignung zum Einsatz und wird von einem Sachverständigen erstellt – es ist kostenpflichtig und kann mehr als tausend Euro kosten.

Eine Immobilienbewertung wird aber auch zum Zweck der Bilanzierung, Besteuerung oder Renditeberechnung durchgeführt; im Versicherungswesen wird der Versicherungswert, im Kreditwesen der Beleihungswert ermittelt.

Indexmiete

Die Indexmiete ist eine variable Miete, die in §557b BGB geregelt ist und sich nach dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte richtet: Steigen die Preise, steigt auch die Indexmiete. Vermieter und Mieter bleibt es frei, im Mietvertrag eine Indexmiete zu vereinbaren und somit eine jährliche Mieterhöhung zu einem festen Zeitpunkt festzulegen. Es kann dann keine Mieterhöhung auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete nach §558 BGB mehr erfolgen; auch Kosten im Falle einer Modernisierung können bei der Vereinbarung einer Indexmiete nicht auf den Mieter umgelegt werden – es sei denn, sie sind gesetzlich vorgeschrieben. Dazu müssen sie aus Umständen notwendig geworden sein, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

Innerprovision

Die Provision ist ein prozentualer Anteil vom Verkaufspreis und ist nicht gesetzlich geregelt. Die Provision für einen Immobilienmakler kann entweder nur vom Käufer (Außenprovision), nur vom Verkäufer (Innenprovision) oder anteilig von beiden (Innen- und Außenprovision) gezahlt werden.

Die Provision wird im Maklervertrag vereinbart und fällt je nach Bundesland mit 3% bis 6% unterschiedlich (exkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer) aus.



I Instandhaltungsrücklage (Instandhaltungsrückstellung)

Instandhaltungsrücklagen sind von einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zurückgelegtes Geld für die Instandhaltung einer Immobilie und für größere Reparaturen an z.B. Dach, Fassade, Aufzügen und Heizung. Es schützt Eigentümer vor Ausgaben für unvorhersehbare Reparaturen am Gemeinschaftseigentum. Jeder Eigentümer hat nach §21 WEG das Recht auf die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage.

Instandhaltungsrücklagen werden im Wirtschaftsplan auf der Eigentümerversammlung beschlossen und sind von jedem Miteigentümer anteilig zu tragen – häufig nach Wohnungsgröße, also nach Quadratmetern berechnet. Die Frage nach einer angemessenen Summe ist schwer zu beantworten und richtet sich u.a. nach Zustand, Alter, Größe, Lage, Ausstattung und Substanz.

K Kappungsgrenze Mietpreiserhöhung

Wenn ein Vermieter die Miete erhöhen möchte, muss er zwei Grenzen beachten: die ortsübliche Vergleichsmiete und die Kappungsgrenze. Die Kappungsgrenze regelt, dass Vermieter die Miete innerhalb von drei Jahren maximal 20% gegenüber der vor der Mieterhöhung bestehenden Nettokaltmiete erhöhen dürfen, auch wenn die ortsübliche Vergleichsmiete nicht erreicht ist. Beide Begrenzungen, die Kappungsgrenze und die ortsübliche Vergleichsmiete, finden keine Anwendung bei einer vereinbarten Staffelmiete (§557a BGB) oder einer Indexmiete (§557b BGB).

Katasterunterlagen

Katasterunterlagen sind Dokumente, die bei einer Finanzierung der finanzierenden Bank vorgelegt werden müssen und sind bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben unerlässlich. Zu den Katasterunterlagen gehören die Liegenschaftskarte, Informationen zur Einhaltung der Grenzbestimmungen und amtliche Lagepläne. Das Katasteramt gibt gegen Gebühr Auskunft über das Grundstück.

Kautio

Bei Abschluss eines Mietvertrages muss eine Kautio hinterlegt werden. Eine Kautio ist vom Mieter hinterlegtes Geld, das dem Vermieter als Sicherheit im Falle von Beschädigungen des Mietgegenstandes oder ausbleibenden Mietzahlungen dient.

Kündigungsfrist

Bei der Kündigung eines Mietverhältnisses gilt die im Mietvertrag vereinbarte Frist. Wenn keine Frist vereinbart wurde, gelten folgende Fristen für eine ordentliche Kündigung: Kündigt der Mieter das Mietverhältnis, ist unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses nach §753c BGB eine Kündigungsfrist von drei Monaten einzuhalten, wenn die Kündigung am dritten Werktag eines Kalendermonats erfolgt.

Möchte der Vermieter das Mietverhältnis beenden, richtet sich die Frist nach Dauer des Mietverhältnisses; bei einem Mietverhältnis bis zu fünf Jahren gelten drei Monate, ab fünf Jahren bis acht Jahren gelten sechs Monate, ab acht Jahren Mietdauer gelten neun Monate Kündigungsfrist. Grundsätzlich muss der Vermieter die Kündigung z.B. wegen Eigenbedarfs begründen.

Bei der Kündigung ist - neben den Fristen - darauf zu achten, dass die Kündigung in schriftlicher Form erfolgt. Es muss eindeutig ersichtlich sein, für welche Immobilie die



Kündigung gilt. Außerdem müssen alle Mieter (Vertragsnehmer) unterschrieben haben und das Mietkonto ausgeglichen sein.

Neben dem Recht zur ordentlichen Kündigung kann der Mietvertrag allerdings auch außerordentlich, das heißt, fristlos gekündigt werden (Außerordentliche Kündigung).

L Landesbauordnung

Die Landesbauordnung regelt, was bei einem Bau technisch zu beachten und wann eine Baugenehmigung erforderlich ist. Das Bauordnungsrecht liegt bei den Bundesländern. In den Landesbauordnungen ist auch geregelt, wer Bauvorlagen erstellen darf – hauptsächlich sind dies Architekten und Fachingenieure.

Liegenschaftskarte (auch amtliche Flurkarte genannt)

Die amtliche Flurkarte gehört zu den Katasterunterlagen und kann gegen Gebühr beim Katasteramt eingeholt werden. Sie muss von Anfang an bei der Planungsphase dem finanzierenden Kreditinstitut vorgelegt werden. Sie enthält:

- Straßen-, Flur-, und Ortsnamen
- Grenzen und Nummern der Flurstücke
- Verwaltungsgrenzen (Gemarkung, Gemeindegrenzen)
- Gebäude und Hausnummern
- Nutzungsarten des Bodens und weitere topografische Informationen

Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszins ist der Zins, mit dem ein Grundstück marktüblich verzinst wird. Er bildet das Risiko künftiger Zahlungen (z.B. Mieten) ab. Für Investoren bedeuten hohe Liegenschaftszinsen ein hohes Risiko und ein niedriger Zins ein niedriges Risiko für die Investition. Der Liegenschaftzinssatz wird durch Gutachterausschüsse ermittelt und ist in den Kaufpreissammlungen zu finden.

„Die Liegenschaftzinssätze sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.“ (§14 Abs. 3 ImmoWertV)

Loft

Eine Loft-Wohnung ist eine Wohnung in einer ehemaligen Fabriketage.

Löschungsbewilligung

Eine Löschungsbewilligung kommt zur Anwendung, 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.



M Makler

Ein Immobilienmakler ist Verhandlungspartner zwischen Verkäufer und Käufer / Vermieter und Mieter und erbringt Dienstleistungen für alle Phasen der Vermarktung einer Immobilie. Er vermittelt den Verkauf oder die Vermietung von Wohnraum für private und gewerbliche Eigentümer. Für Investoren beschafft er unbebaute Grundstücke oder verkauft Neubaugewohnungen für Projektentwickler.

Anhand seiner Erfahrung und Kenntnis des Immobilienmarktes, der Preisentwicklung und der Nachfrage-Situation ermittelt ein Immobilienmakler den richtigen Marktwert. Des Weiteren entwickelt er eine Strategie, um die Immobilie bestmöglich zu verkaufen.

Makler- und Bauträgerverordnung (MABV)

Die Makler- und Bauträgerverordnung ist die gesetzliche Grundlage der Maklertätigkeit. Sie gilt immer dann, wenn ein Immobilienmakler mit einem privaten Auftraggeber eine Geschäftsbeziehung eingeht. Nach §1 MaBV unterliegt ein Immobilienmakler der Makler- und Bauträgerverordnung, wenn er nach §34c GewO für seine Tätigkeit zugelassen ist.

Marktwert

Für den Marktwert gibt es – im Gegensatz zum Verkehrswert – keine einheitliche Definition, er ist stark bestimmt von Angebot und Nachfrage. Die Definition des europäischen Marktwertes vom Europäischen Rat stimmt weitestgehend mit der des deutschen Verkehrswertes überein und kann dem gleichgesetzt werden:

„Unter dem Marktwert ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrags über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen gebundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objekts angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht.“ (Richtlinie 78/660 EWG, Art. 42a, b, c)

Maklervertrag

Der Maklervertrag ist eine privatrechtliche Vereinbarung und verpflichtet den Auftraggeber im Erfolgsfall eine Provision an den Makler zu bezahlen. Es gibt verschiedene Formen des Maklervertrages. In der Praxis wird zwischen dem gesetzlichen Maklerauftrag und dem Alleinauftrag unterschieden.

Maisonette

Eine Maisonette-Wohnung ist zweigeschossig innerhalb eines mehrgeschossigen Gebäudes und kommt häufig als zweigeschossige Dachwohnung vor.

Mietkauf

Der Mietkauf ist eine Alternative zur klassischen Immobilienfinanzierung: Wer eine Immobilie kaufen möchte, mietet erst und kauft dann. Beim Mietkauf wird bei Vertragsunterzeichnung festgehalten, dass der Mieter den Mietgegenstand nach einer bestimmten Frist, beispielsweise nach zwei, fünf oder zehn Jahren käuflich erwirbt. Der Kaufpreis wird verbindlich im Mietkaufvertrag festgelegt – er besteht aus dem Mietvertrag und dem Vertrag über den Erwerb des späteren Eigentums. Beide Teile müssen vom Notar beurkundet werden. Beim Mietkauf muss der Mieter eine einmalige Anzahlung von bis zu 20 % des Kaufpreises leisten (dies entspricht dem Eigenkapital bei der klassischen Immobilienfinanzierung). Es ist keine Bank



oder Bausparkasse als Kreditgeber beteiligt; Bezahlt wird die Immobilie in Raten, die i.d.R. höher als die übliche Miete sind. Besteht nach Ablauf der Frist anschließend noch eine Restschuld, kann diese beispielsweise über ein Darlehen abgegolten werden.

Mietpreisbremse

Das „Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten“, die Mietpreisbremse, soll Mieter gegen überhöhte Mieten bei der Neuvermietung schützen. So dürfen die Mieten bei einer Neuvermietung nur 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen – ausgenommen sind neu gebaute oder umfassend modernisierte Wohnungen. Die Mietpreisbremse gilt nicht überall in Deutschland, sondern nur in Gebieten mit knappem Wohnungsangebot, die vom jeweiligen Bundesland bestimmt werden.

Mietspiegel

Ein Mietspiegel ist laut §558c BGB eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete und gibt Auskunft über das Mietgefüge einer Gemeinde oder Stadt.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach §558 BGB aus den Durchschnittsmieten, die in der Gemeinde oder Stadt für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart wurden, ermittelt. Die Erstellung eines Mietspiegels ist gesetzlich jedoch nicht vorgeschrieben (Soll-Bestimmung gemäß §558c BGB) und so gibt es nicht für jede Gemeinde eine ortsübliche Vergleichsmiete.

Unterschieden werden zwei Arten von Mietspiegeln: der einfache und der qualifizierte Mietspiegel. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt dann vor, wenn er nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder Interessenvertretern anerkannt wurde. Eine Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels ist nach vier Jahren zwingend. Der Mietspiegel dient dem Vermieter als Grundlage zur Mieterhöhung bzw. Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und dem Mieter dazu, die Angemessenheit der gezahlten Miete zu überprüfen.

Miteigentumsanteile

Der Miteigentumsanteil (MEA) ist ein rechnerischer Bruchteil des gemeinschaftlichen Eigentums einer Wohnungseigentümergeinschaft. Zum Gemeinschaftseigentum zählen u.a. Fassade, Dach oder Treppenhaus; also alle Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht zum Sondereigentum des einzelnen Eigentümers gehören. Der Miteigentumsanteil gibt dabei an, welcher Anteil jedem Wohnungseigentümer gehört.

Der Miteigentumsanteil dient als Grundlage zur Ermittlung der Kosten des Gemeinschaftseigentums, also mit welchem Anteil sich ein Eigentümer an Kosten für Sanierung und Instandhaltungsmaßnahmen beteiligen muss. Die vom einzelnen Eigentümer zu tragenden Kosten können der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) entnommen werden. Der Miteigentumsanteil ist auch bei der Eigentümerversammlung relevant, da Beschlüsse nur getroffen werden dürfen, wenn 50% der Miteigentumsanteile durch anwesende Eigentümer vertreten sind.



N Nebenkosten

Bei Immobiliengeschäften entstehen an unterschiedlichen Stellen Kaufnebenkosten.

Die Erwerbsnebenkosten beinhalten die Grunderwerbsteuer, Maklerprovision und Notarkosten.

Auch bei einer Grundschuldbelastung fallen beispielsweise Nebenkosten an. Diese erstrecken sich nicht nur auf den Nominalbetrag, sondern auch auf die Zinsen des Darlehens sowie mögliche Nebenkosten (z.B. Kosten eines Zwangsversteigerungsverfahrens).

Beim Bau einer Immobilie fallen Baunebenkosten an (z.B. Projektmanagement und Kosten für Architekten und Ingenieure).

Auch bei der Miete einer Immobilie fallen Nebenkosten an. Diese werden auch Betriebskosten genannt.

Nießbrauch

Der Nießbrauch ist ein unveräußerliches, höchstpersönliches und nicht vererbliches Recht (absolutes Recht), eine fremde Sache unter Schonung der Substanz ohne Einschränkung zu nutzen. Die rechtliche Herrschaft wird in Eigentümer (über bloßes Eigentum) und Nießbraucher (wirtschaftlicher Eigentümer) aufgeteilt.

Im Gegensatz zur Grunddienstbarkeit und zur beschränkten persönlichen Dienstbarkeit hat der Nießbraucher das Recht auf Nutzung einschließlich der Fruchtziehung (z.B. Sachfrüchte wie Ernte oder Stein; Rechtsfrüchte wie Mietforderungen).

Notar

Der Notar führt Beurkundungen von Rechtsgeschäften durch. Bei Immobiliengeschäften beurkundet der Notar gemäß Grundstücksrecht den Kaufvertrag (daher auch notarieller Kaufvertrag), Grunddienstbarkeiten und Grundpfandrechte. Er beurkundet auch Gesellschaftsgründungsverträge oder Erbverträge – all diese Rechtsgeschäfte bedürfen vom Gesetzgeber der notariellen Beurkundung. Ansprüche daraus sind sofort vollstreckbar: Verkäufer eines Grundstückes können bei ausbleibender Kaufpreiszahlung den Anspruch mit Hilfe des Gerichtsvollziehers durchsetzen, ohne vorher den Käufer zu verklagen.

Der Notar beurkundet auch Testamente (Erbrecht), Eheverträge, Vorsorgevollmachten (Familienrecht) und führt Beglaubigungen (Tatsachenfeststellungen wie z.B. die Unterschrift bei Verträgen, die eine Änderung im Grundbuch zur Folge haben) durch. Beglaubigungen werden als Bestätigung der Echtheit eines Dokuments oder einer Unterschrift durchgeführt, Das schließt nur die Beglaubigung der Unterschrift, nicht die Beglaubigung der Richtigkeit des Inhaltes ein. Der Notar ist verpflichtet, bei der Beurkundung über den Inhalt eines Vertrags und seine Folgen aufzuklären und beide Parteien zu belehren, nicht jedoch bei einer Beglaubigung. Notare unterliegen der Verschwiegenheitspflicht.

Notaranderkonto

Ein Notaranderkonto ist eine spezielle Form eines Treuhandkontos, das zur Hinterlegung des Kaufpreises von Immobilientransaktionen kostenpflichtig eingerichtet wird. In der Praxis findet dieses Konto nur noch wenig Verwendung. In Einzelfällen wird der Kaufpreis einer Immobilie über einen Treuhänder (Notar) – bezahlt. Der Käufer ist vorleistungspflichtig, überweist dem Treuhänder den Kaufpreis. Im notariellen Kaufvertrag ist geregelt, unter welcher Voraussetzung die Auszahlung an den Eigentümer stattfindet z.B. nach Übergabe der gekauften Immobilie.



O Objektanalyse

Immobilienmakler führen zur Einwertung einer Immobilie eine Objektanalyse durch. Sie dient in erster Linie der Marktwertmittlung des Objekts, hilft aber auch bei der Zielgruppenfindung und dient als Grundlage für die Vermarktung.

Optionskauf

Beim Optionskauf haben Mieter die Option, den Mietgegenstand zu einem späteren Zeitpunkt von einer Genossenschaft zu erwerben, sind aber im Vergleich zum Mietkauf nicht zum Kauf verpflichtet. Der Mieter entscheidet, ob er kaufen will – der Verkäufer lässt zugunsten des Mieters im Grundbuch das Optionsrecht vermerken.

P Pacht

Bei der Pacht wird eine Sache – z.B. ein gastronomischer oder landwirtschaftlicher Betrieb – auf bestimmte Zeit dem Pächter zum Gebrauch gegen Entgelt überlassen. Die wirtschaftliche Nutzung (Fruchtziehung) mit dem Ertrag bleibt beim Pächter. Bei der Miete wird im Unterschied zur Pacht nur der Gebrauch überlassen – nicht die Möglichkeit zur Fruchtziehung. Als Pacht wird auch das vereinbarte Entgelt, der Pachtzins, bezeichnet.

Penthouse

Das Penthouse liegt im obersten Stock eines mehrgeschossigen Hauses und hat häufig eine Terrasse oder einen Dachgarten. Es ist vorwiegend die Wohneinheit mit den meisten Quadratmetern im Wohnhaus.

Provision

Der Auftraggeber verpflichtet sich im Maklervertrag über die Zahlung einer Provision (auch Courtage), wenn infolge eines Nachweises oder einer Vermittlung ein Hauptvertrag (wie beispielsweise ein Kauf- oder Mietvertrag) zustande gekommen ist. Die Voraussetzung für den Provisionsanspruch ergibt sich aus §652 BGB:

- Maklervertrag
- Tätigwerden des Maklers
- Ursachenzusammenhang (Kausalität)
- Abschluss eines rechtskräftigen Hauptvertrages

Wer die Provision entrichtet wird in der Praxis unterschiedlich geregelt: Es gibt die Innenprovision, die vom Verkäufer getragen wird und die Außenprovision, die vom Käufer getragen wird. In einigen Bundesländern ist die Kombination von Innen- und Außenprovision gang und gebe, wobei die Provision zwischen Eigentümer und Käufer geteilt wird.

Die Provision ist bei einem Immobilienkauf regional unterschiedlich, daher kann immer nur von einer in der Region üblichen Provision gesprochen werden. Die Höhe beträgt im Normalfall zwischen 3% bis 6% der Kaufpreissumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Bei der Vermietung von Wohnraum liegt die Provision bei maximal zwei Nettokaltmieten zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, wobei bei der Vermietung die Besonderheit gilt, dass die Provision immer von der Partei gezahlt wird, die den Makler beauftragt hat (Bestellerprinzip).



Q Qualifizierter Alleinauftrag

Der Auftraggeber verpflichtet sich beim qualifizierten oder erweiterten Alleinauftrag auch für den Fall Provision zu zahlen, wenn der Vertragsabschluss ohne Mitwirken des Maklers zustande kommt. Eigentümern wird für einen bestimmten Zeitraum untersagt, ihre Immobilie eigenhändig oder über einen anderen Immobilienmakler zu verkaufen. Eigentümer müssen Interessenten an den Makler verweisen, der wiederum seine Tätigkeit nicht vor Ende der Vertragslaufzeit aufgeben darf.

R Rangfolge

Nach dem Prioritätsprinzip werden alle Anträge zur Grundbucheintragung vom Grundbuchamt bearbeitet. Die Reihenfolge, die sich aus dem Eintragungszeitpunkt ergibt, bestimmt die Rangfolge im Grundbuch, nach der im Falle einer Zwangsversteigerung etwaige Gläubiger bedient werden.

Reale Grundstücksteilung

Es gibt zwei Arten ein Grundstück zu teilen: die reale Grundstücksteilung und die ideelle Grundstücksteilung. Bei der realen Grundstücksteilung (Realteilung) wird ein im Miteigentum mehrerer Personen stehendes Grundstück der Fläche nach real geteilt. Mit der Teilung entstehen zwei neue Grundstücke mit jeweils einem eigenen Grundbuchblatt. Der einzelne Miteigentümer gibt sein Miteigentumsrecht am gesamten Grundstück auf und erhält das Alleineigentum an der neuen Teilfläche. Die Vermessung der neuen Grundstücksgrenzen erfolgt durch öffentlich bestellte Vermessungsingenieure.

Rendite

Die Rendite ist eine Kennzahl, die zeigt, wie gut sich ein angelegter Geldbetrag über die Zeit entwickelt hat. Sie ist die Ertragskraft einer Kapitalanlage; gemessen als tägliche Verzinsung des eingesetzten Kapitals. Die Rendite bezeichnet eine prozentuale Verhältnismäßigkeit vom ausgezahlten Kapital (Gewinn) zum eingesetzten Kapital in einem bestimmten Zeitraum. Genauer stellt die Nettorendite den realen Kapitalzuwachs unter Berücksichtigung von Steuern und Inflation dar.

Reservierungsvereinbarung

Eine Reservierungsvereinbarung spielt nur beim qualifizierten Alleinauftrag eine Rolle, da der Makler nur dort garantieren kann, dass der Hauptvertrag nur durch seine Aktivitäten und nicht durch die eines anderen Maklers oder des Kunden zustande gekommen ist.

Die Reservierungsvereinbarung verpflichtet den Makler gegenüber einem Interessenten, das Objekt für einen festgelegten Zeitraum keinem anderen Interessenten anzubieten.

S Sachwertverfahren

Es gibt drei Standardverfahren bei der Wertermittlung von Immobilien: Ertragswertverfahren, Vergleichswertverfahren und das Sachwertverfahren. Beim Sachwertverfahren wird ein Substanzwert mithilfe eines objektbezogenen Baukostenansatzes errechnet. Das Verfahren eignet sich besonders zur Bewertung von hochwertigen Ein- und Zweifamilienhäusern – also hauptsächlich Immobilien zur Eigennutzung. Der Bodenwert des unbebauten Grundstücks und der Zeitwert der baulichen Anlagen wird separat ermittelt – die Summe beider ergibt den Sachwert, der angepasst über den Sachwertfaktor an die tatsächliche Marktsituation wiederum den Verkehrswert darstellt.



S Sachverständiger

Der Begriff des Sachverständigen ist in Deutschland nicht offiziell geschützt. Industrie- und Handelskammern sowie die Kammern von Ingenieuren und Architekten vergeben in der Immobilienwertermittlung den Titel eines „öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“.

Sondereigentum

Sondereigentum ist laut dem Wohnungseigentumsgesetz das Recht an den Räumen einer Wohnung. Dem Sondereigentum übergestellt ist der Begriff des Wohnungseigentums.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Der Balkon einer Eigentumswohnung ist nur anteilig Sondereigentum: Das Innere des Balkons gehört dem Eigentümer, das Äußere der Eigentümergemeinschaft. Gegenstände, die nicht im Sondereigentum begründet werden können, werden im Sondernutzungsrecht geregelt.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen des Gebäudes und dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum wie Gewerberäumen, Kellern oder Garagen.

Sondernutzungsrecht

Das Sondernutzungsrecht berechtigt Wohnungseigentümer, Teile des Gemeinschaftseigentums allein zu nutzen. Mit dem Sondernutzungsrecht wird das alleinige Gebrauchsrecht an einer Sache wie z.B. Stellplatz, Garten oder Dachboden einem Eigentümer zugesprochen und schließt gleichzeitig alle anderen Eigentümer am Gebrauch der Gemeinschaftsfläche aus. Eine Sondernutzungsfläche bleibt jedoch Gemeinschaftseigentum. Sondernutzungsrechte können innerhalb der Eigentümergemeinschaft auf eine andere Person übertragen werden, ohne dass es einer Zustimmung der anderen Eigentümer bedarf. Eine Übertragung auf Dritte, die nicht der Gemeinschaft angehören, ist nicht möglich.

Souterrain

Das Souterrain ist ein teilweise unterhalb des Erdniveau liegendes Geschoss (auch Tiefparterre). Das überliegende Geschoss liegt als Hochparterre ein halbes Geschoss über dem Erdniveau.

Spekulationssteuer

Das private Veräußerungsgeschäft muss in der Steuererklärung angegeben werden. Die Spekulationssteuer wird erhoben, wenn ein privates Grundstück innerhalb einer entsprechenden Frist nachdem es gekauft wurde, wieder veräußert wird – unabhängig vom Grund (auch bei drohender Zwangsversteigerung). So wird diese Steuer fällig, wenn eine Immobilie vor der Frist von 10 Jahren verkauft wird. Diese verkürzt sich jedoch, wenn sie vom Verkäufer im Jahr der Veräußerung und in den zwei Jahren davor selber genutzt wurde. Die Spekulationsfrist bezieht sich auf das Datum im Kaufvertrag. Hat der Verkäufer die Immobilie durch Schenkung oder Erbschaft – also unentgeltlich – erworben, gilt die Spekulationsfrist ab dem Zeitpunkt des Kaufs des Rechtsvorgängers. Es wird lediglich der Gewinn, welcher durch den An- und Verkauf entsteht, nach dem individuellen Einkommensteuersatz versteuert.



S Staffelgeschoss

Ein Staffelgeschoss ist das obere Geschoss, das gegenüber dem darunterliegenden Geschoss etwas zurückspringt und eine kleinere Grundfläche aufweist. Ob ein Staffelgeschoss als Vollgeschoss zählt, wird in der Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslandes geregelt. Häufig wird die Fläche, die durch das Zurücksetzen entsteht, als Dachterrasse angelegt.

Staffelmiete

Die Staffelmiete ist gemäß §557a BGB eine Nettokaltmiete, die für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart wird, d.h. die Mieterhöhung und der Zeitpunkt der Erhöhung sind im Vorhinein festgelegt. Während der Geltung der Staffelmiete ist eine Erhöhung der Miete nach gesetzlichen Vorschriften ausgeschlossen.

T Teilungserklärung

Eine Teilungserklärung gibt Auskunft über die Eigentumsverhältnisse und die Aufteilung der Wohneinheiten in einer Eigentümergemeinschaft: Die Teilungserklärung muss im Grundbuch eingetragen werden und ist bei der Finanzierung den Objektunterlagen beizufügen.

U Unbedenklichkeitsbescheinigung

Die Unbedenklichkeitsbescheinigung wird vom Finanzamt ausgestellt, wenn die Zahlung der Grunderwerbssteuer erfolgt ist. Erst dann wird der Grundstückserwerber als bürgerlich-rechtlicher Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

V Vergleichswertverfahren

Es gibt drei Standardverfahren bei der Wertermittlung von Immobilien: Das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Vergleichswertverfahren. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke ermittelt. Herangezogen werden also erzielte Marktpreise aus der Gegenwart oder näherer Vergangenheit. Das Vergleichswertverfahren eignet sich besonders bei unbebauten Grundstücken, Standard-Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen.

Verkehrswert

Der Verkehrswert ist der Preis, der beim Verkauf einer Immobilie am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Er unterliegt verschiedenen Einflussgrößen, u.a. den Kenntnissen und Erfahrungen des Sachverständigen und verschiedenen Vorschriften.

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ (§ 194 des BauGB)

Wesentliche Kernpunkte der Definition:

- Wertermittlungstichtag: Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht
- Gewöhnlicher Geschäftsverkehr: Die Immobilie wird auf einem freien Markt gehandelt, Zwangsvollstreckung und Schenkung gehören nicht dazu.
- Wertbestimmende Merkmale: rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage.



V Villa

Eine Villa ist ein luxuriöses, großes Wohngebäude in häufig prestigeträchtiger Lage. Eine Villa war früher ein Land- oder Herrenhaus, das grundsätzlich freistehend in einem großen Garten oder Park erbaut wurde. Als Symbol für den Wohlstand gehörten zu den Villen oft ein separates Dienstbotenhaus, Stallungen und die Remise. Heutige Villen werden mit wesentlich weniger Quadratmetern erbaut, was auf den Mangel an Grundstücken und auf kleinere Familienverbände zurückgeführt werden kann.

Vorfälligkeitsentschädigung

Für den Fall, dass ein Kreditnehmer während der Zinsfestschreibung seinen Kredit frühzeitig tilgen möchte, wird ein Entgelt für die außerplanmäßige Rückführung des Kredits fällig.

Vorverkaufsrecht

Das Vorkaufsrecht gehört zu den auf einem Grundstück lastenden Rechten und ist im Grundbuch eingetragen. Beabsichtigt ein Eigentümer das Grundstück an einen Dritten zu verkaufen muss er – wenn das Grundstück mit einem Vorkaufsrecht belastet ist – es dem Berechtigten vorher anbieten. Kommt ein Vertrag zwischen Verkäufer und Vorkaufsberechtigten zustande, muss er den Verkaufspreis zahlen, den der Verkäufer mit einem Dritten (Erst-Käufer) ausgehandelt hatte.

W Wertbegriff

Für die Definition des Begriffs Verkehrswert ist die Unterscheidung zwischen Preis und Wert hilfreich. Der Preis, der für eine Immobilie gezahlt wurde, ist nicht als tatsächlicher Wert einer Immobilie zu verstehen, sondern bezeichnet einen aus subjektiven Faktoren – letztlich aus Angebot und Nachfrage – heraus gezahlten Preis, den Marktwert. Er hängt von der Werteinschätzung des Käufers sowie vom Verhandlungsgeschick beider Parteien ab. Der Wert ist immer eine Größe, die aus einer Vielzahl an Preisen ermittelt wird und auf objektiven Faktoren beruht.

Widerrufsrecht

Seit dem 13.06.2014 gilt für Fernabsatzverträge – per E-Mail, Telefon oder Brief geschlossene Verträge – das neue Widerrufsrecht. Für Maklerverträge, die außerhalb der Geschäftsräume geschlossen werden, muss der Makler eine ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung in Textform erteilen. Der Maklervertrag kann danach bis zu 14 Tage nach Abschluss widerrufen werden. Erfolgt die Belehrung über die Möglichkeit des Widerrufs nicht, verlängert sich das Widerrufsrecht auf 12 Monate und 14 Tage nach Abschluss des Maklervertrages. In dieser Zeit kann der Vertrag vor vollständiger Erfüllung widerrufen werden. Immobilienmakler können mit Interessenten erst einen Besichtigungstermin vereinbaren, wenn sie eine positive, schriftliche Antwort der Widerrufsbelehrung erhalten.

Wirtschaftsplan

Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft erstellt gemäß §28 WEG für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan, in dem die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben des Gemeinschaftseigentums, die anteiligen Verpflichtungen zu Lasten- und Kostentragung sowie die Aufwendungen je Wohnungseigentümer für die vorgesehenen Instandhaltungsrücklagen aufgestellt werden. Dem Wirtschaftsplan sind die monatlichen Vorschüsse, das Hausgeld, und ihr Verteilungsschlüssel, wie viel ein Eigentümer an den Betriebskosten zahlen muss, zu entnehmen. Der Wirtschaftsplan gehört zu



den Unterlagen beim Immobilienverkauf und listet alle planbaren Kosten einer Wohnungseigentümergeinschaft auf.

Wohnflächenberechnung

Die Wohnfläche ist die Summe aller anrechenbaren Grundflächen der Räume einer Wohnung. Aber nicht immer geht die Gesamtfläche einer Wohnung in die Wohnflächenberechnung mit ein. Nicht einzubeziehende Räume sind Abstellräume außerhalb der Wohnung wie Keller oder Dachboden, Heizungsräume, Waschräume und Garagen. Sonderregelungen gibt es z.B. bei Schwimmbädern und Wintergärten. Balkon, Terrasse, Dachgarten oder Loggia werden nicht voll veranschlagt, sondern gehen max. mit 50% in die Berechnung mit ein. Bei der Berechnung zählt zudem nur die Raumhöhe mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern in vollem Umfang.

Die Wohnflächenberechnung spielt nicht nur bei der Miethöhe oder der Immobilienfinanzierung eine Rolle, sondern geht auch häufig als Verteilschlüssel in den Miteigentumsanteil ein, wobei bei einer Falschberechnung finanzielle Nachteile entstehen können. Weicht die angegebene Wohnfläche mehr als 10% von der tatsächlichen Wohnfläche ab, haben Mieter das Recht zur Mietminderung.

Die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00 m werden voll berechnet, Flächen mit einer lichten Höhe von mehr als 1,00 m sowie weniger als 2,00 m nur noch zur Hälfte und alles unter einem Meter findet in der Berechnung keine Berücksichtigung mehr.

Wohngeld

Die Begriffe Hausgeld und Wohngeld werden häufig synonym verwendet, wobei der Begriff Wohngeld gemäß des Wohngeldgesetzes eine Sozialleistung vom Staat – den Mietzuschuss für einkommensschwache Bürger – bezeichnet; das Hausgeld ist Geld für die Bewirtschaftung von Gemeinschaftseigentum bei Eigentumswohnungen.

Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum ist das Eigentum an einer einzelnen Wohnung. Jede Eigentumswohnung verfügt über ein eigenes Wohnungsgrundbuch. Das Wohnungseigentum begründet sich mit Eintragung im Grundbuch, wodurch ein Käufer rechtlicher Eigentümer einer Wohnung wird. Mit dem Wohnungseigentum gehört der Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft mit allen Rechten und Pflichten an.

Wohnungsgrundbuch

Das Wohnungsgrundbuch ist eine besondere Form des Grundbuchs und verzeichnet Wohnungseigentum. Dem Wohnungsgrundbuch sind das Miteigentum am Grundstück, das Sondereigentum und die Beschränkung des Miteigentums aller Sondereigentumsrechte der anderen Wohnungseigentümer zu entnehmen.

Z Zession

Die Zession beschreibt die Sicherungsabtretung von Forderungen und Rechten gegenüber einem Dritten durch den bisherigen Gläubiger auf einen anderen Sicherungsnehmer, beispielsweise den neuen Eigentümer der Immobilie. Die häufigste Abtretung stellt die Abtretung von Mietforderungen dar.



Z Zimmer

Zimmer werden im Grundriss oder im Exposé erst ab einer Fläche von mindestens zehn Quadratmeter als Zimmer gezählt. Auch gelten als Zimmer nur Räume, die innerhalb der Wohnung liegen, ein Fenster haben und mindestens zwei Meter lichte Höhe aufweisen. Küchen, Bäder, Flure oder Wirtschaftsräume werden bei Immobilieninseraten nicht als Zimmer gezählt.

Zinsvereinbarung

Bei der Immobilienfinanzierung kann zwischen einem festen und einem variablen Zinssatz unterschieden werden. Festzinsvereinbarung bedeutet: über eine definierte Laufzeit bleibt der Zinssatz gleich. Das hat den Vorteil, dass der Kreditnehmer die Zinsen innerhalb des Zinsfestschreibungszeitraums exakt kalkulieren kann. Nachteil ist, dass keine Sondertilgungen vorgesehen sind, bzw. nur mit einer Vorfälligkeitsentschädigung gegenüber der Bank geleistet werden können. Die Vereinbarung über einen variablen Zins bedeutet: der Zins orientiert sich über eine Laufzeit von ein, drei oder sechs Monaten an den Veränderungen eines Referenzzinssatzes (in der Regel um den EURIBOR-Zinssatz). Vorteil ist die mögliche Sondertilgung oder Vollablöse, jedoch kann der Kreditnehmer nicht mit einem festen Zinssatz kalkulieren – Zinserhöhungen führen zu einer steigenden Belastung.

Zinshäuser (Wohn- und Geschäftshäuser)

Zinshäuser werden zum Zweck der Investition oder der Kapitalanlage gekauft und dienen nicht der Selbstnutzung. Einzelne Wohn- und/oder Gewerbeeinheiten werden durch den Eigentümer an Mieter gegen ein Entgelt zur Verfügung gestellt.

Zwangsversteigerung

Die Zwangsversteigerung ist ein staatlicher Hoheitsakt, bei der eine Sache zum Zweck der Befriedigung des Gläubigers verwertet wird. Der Gläubiger hat die Möglichkeit, seine offenen Forderungen durch ein Vollstreckungsverfahren des unbeweglichen Vermögens des Schuldners zu bedienen. Das können neben Grundstücken und auf dem Grundstück befindlichen Bauten auch Rechte wie das Erbbaurecht sein.

Der Erwerb in der Zwangsversteigerung erfolgt nicht durch Vertrag, sondern durch den Hoheitsakt, den Zuschlag im Versteigerungsverfahren. Eine Zwangsversteigerung ist mit allen Fristen und Abläufen im Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung geregelt und wird vom Vollstreckungsgericht, meist das jeweilige Amtsgericht, vollzogen.

Der Rangfolge der im Grundbuch eingetragenen Grundstücksrechte kommt im Zwangsversteigerungsverfahren besondere Bedeutung zu, denn ein nachrangiges Recht kann erst dann zum Zuge kommen, wenn ein ihm im Rang vorgehendes Recht voll befriedigt ist.

Zwischenfinanzierung

Eine bereits vorhandene und abbezahlte Immobilie kann kurzzeitig durch eine Bank beliehen werden, um ausreichend Kapital für den Kauf einer neuen Immobilie zu haben. Wenn das Eigenkapital nicht sofort verfügbar ist, hilft somit eine Zwischenfinanzierung als Überbrückung. Von dem Verkaufserlös der ehemaligen Immobilie wird die Finanzierungssumme getilgt. Zwischenfinanziert wird maximal zwei Jahre. Eine Zwischenfinanzierung ist zudem davon abhängig, ob eine endgültige Finanzierung gesichert ist.