

Begriffe aus der Immobilienwirtschaft

A

A

Alleinvermittlungsauftrag

Mit dem Alleinvermittlungsauftrag wird der Immobilienmakler von seinem Kunden für eine bestimmte Zeit schriftlich mit der Vermittlung eines Immobiliengeschäftes beauftragt.

Der alleinbeauftragte Immobilienmakler darf für den Fall, dass die Vermittlungstätigkeit trotz seiner zweckentsprechenden Bemühungen nicht zum Erfolg führen kann, weil der Auftraggeber den Alleinvermittlungsauftrag innerhalb der vereinbarten Frist widerruft oder das Immobiliengeschäft alleine oder mit Hilfe eines anderen Immobilienmaklers abschließt, die Verpflichtung des Auftraggebers zur Provisionszahlung vereinbaren.

Im Erfolgsfall, d.h. bei einem durch seine Tätigkeit herbeigeführten Zustandekommen des Rechtsgeschäftes, gebührt dem Immobilienmakler die vereinbarte Provision.

A metá Vereinbarung

Abmachung, wonach Gewinn und Verlust eines von zwei Partnern durchgeführten Geschäftes (Gemeinschaftsgeschäft) zur Hälfte geteilt werden.

Anbot (Angebot, Offert)

Ein Anbot (Angebot, Offert) liegt vor, wenn jemand eine verbindliche Erklärung (mündlich oder schriftlich) zum Abschluss eines inhaltlich bestimmten Rechtsgeschäftes (z.B. Kauf- oder Mietvertrag) abgibt. Wird das Anbot von demjenigen, an den es gerichtet ist, vollinhaltlich angenommen, so entsteht ein Vertrag. Eine Annahmeerklärung, die vom Inhalt des Angebotes abweicht (z.B. höherer Preis), bewirkt keinen Vertrag, sondern stellt ein neues Anbot der anderen Partei dar. Ist ein Anbot befristet, so muss es innerhalb der Frist von der anderen Partei angenommen werden, widrigenfalls es erlischt und den Anbotsteller nicht mehr bindet. Mangels ausdrücklicher Befristung muss die Annahme innerhalb angemessener Zeit (unter Anwesenden sofort, unter Abwesenden innerhalb der Zeit, die für die Übermittlung, Überlegung und Rückantwort erforderlich ist) angenommen werden.

B

B

Bebauungsplan

Von den Gemeinden aufgrund des Flächenwidmungsplanes erlassener Plan, der die bauliche Ordnung eines Gebiets regelt (Festlegung der Fluchtlinien, des Verlaufs von Gemeindestraßen, Baugrenzlinien und der sonstigen Ausnützbarkeit von Grundflächen).

Besichtigungsschein

Der Besichtigungsschein oder die Bestätigung über die Namhaftmachung eines Objektes ist ein Formular, auf dem der Kunde gegenüber dem Immobilienmakler bestätigt, dass er ein ihm bekannt gegebenes Objekt besichtigt hat und sich für den Fall, dass er das Objekt kauft, mietet oder pachtet, zur Bezahlung der Vermittlungsprovision verpflichtet. Durch die Unterfertigung des Besichtigungsscheines ist der Kunde nicht zum Abschluss des Rechtsgeschäftes verpflichtet.

Betriebskosten

Als Betriebskosten werden jene Kosten bezeichnet, welche in direktem Zusammenhang mit der Bewirtschaftung einer Liegenschaft stehen.

Bruttomietzins

ist die Bezeichnung für den vereinbarten Mietzins inklusive Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, besonderer Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen und Umsatzsteuer.

Begriffe aus der Immobilienwirtschaft

E

E

Eigentum

ist das umfassendste Recht an einer Sache (dingliches Recht auf "unbeschränkte Herrschaft"). Beschränkungen durch Vertrag oder Gesetz sind möglich. Durch einen Mietvertrag schränkt der Liegenschaftseigentümer sein volles Verfügungsrecht ein, das Benützungsrecht wird dem Mieter übertragen.

Energieausweis

Beim Bau, beim Verkauf und bei der Vermietung eines Gebäudes oder eines einzelnen Objektes ist ab dem Jahr 2006 dem potenziellen Käufer oder Mieter ein Energieausweis vorzulegen, mit dem die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes dargestellt wird und einen Vergleich ermöglicht.

F

F

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Vom Gemeinderat zu beschließende Pläne, die rechtlich im Rang von Verordnungen stehen. Die Flächenwidmungspläne haben in großen Zügen darzustellen, nach welchen Grundsätzen die Bodennutzung im Plangebiet vor sich gehen soll und die Bebauungspläne zu verfassen sind.

Im Allgemeinen werden in den Flächenwidmungsplänen folgende Widmungen der Grundflächen ausgewiesen: Grünland, Verkehrsbänder, Bauland und Sondergebiete.

Die Bebauungspläne haben darzustellen, in welcher Weise die Grundflächen und die darüber oder darunter liegenden Räume bebaut werden dürfen bzw. welche Rechte und Pflichten sich für die Eigentümer der Grundflächen ergeben.

Neben den Widmungen der Grundflächen, den für die Bebauung maßgeblichen Linien (Fluchtlinien) und den Höhenlagen und Querschnitten der Verkehrsflächen sind in den Bebauungsplänen auch – Bauklassen – Bauweisen oder Strukturen enthalten. Darüber hinaus können sie – Schutzzonen, Einkaufszentren, Kleingartengebiete etc. ausweisen.

H

H

Hauptmiete, Hauptmietvertrag

Ein Hauptmietvertrag liegt immer dann vor, wenn der Mietvertrag mit dem Liegenschaftseigentümer, dem Fruchtnießler, dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses oder dem Wohnungseigentümer abgeschlossen wurde.

I

I

Immobilientreuhänder

Gemäß der GewO ist das Gewerbe der Immobilientreuhänder ein reglementiertes Gewerbe und umfasst die Tätigkeiten der Immobilienmakler, der Immobilienverwalter und der Bauträger.

Begriffe aus der Immobilienwirtschaft

K

K

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 Kaution durch den Mieter zur Deckung allfälliger Mietzinsrückstände oder Beschädigungen des Mietgegensandes bzw. Inventars).

N

N

Nebenkosten bei Immobiliengeschäften, Nebenkostenübersicht

Mit Immobiliengeschäften sind verschiedene Nebenkosten verbunden, die zusätzlich zum Kaufpreis bzw. dem Miet- oder Pachtzins kalkuliert werden müssen. Dazu zählen bei Kaufverträgen die – Grunderwerbsteuer, die Grundbuchseintragungsgebühr (1%), Honorare und Gebühren im Zusammenhang mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages, Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für behördliche Genehmigungen (z.B. Grunderwerb durch Ausländer, Grunderwerb in Assanierungsgebieten), außerordentliche Tilgungen bei Übernahme von Förderungsdarlehen durch den Erwerber, allfällige Anliegerleistungen und Anschlusskosten für Wasser, Kanal, Strom etc. sowie die Provision des Immobilienmaklers.

Als Nebenkosten von Miet- und Pachtverträgen kommen im Allgemeinen die Vergebührung (1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttozinses, bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des dreifachen Jahresbruttozinses), die Vertragserrichtungskosten und die Vermittlungsprovision in Betracht. In bestimmten Fällen entstehen zusätzliche Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben durch die Genehmigungspflicht nach den Grundverkehrsgesetzen (z.B. landwirtschaftlicher Betrieb) oder nach den Ausländergrundverkehrsgesetzen.

Bei Hypothekendarlehen beträgt die Vertragsgebühr im Regelfall 0,8%, die Grundbuchseintragungsgebühr 1,1%, die Gebühr für die – Rangordnung für die Verpfändung 0,5%. Dazu kommen die Kosten der Errichtung der Schuldurkunde, die Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelmarken, die Kosten der allfälligen Schätzung der Liegenschaft und die Vermittlungsprovision. Bei Fremdfinanzierung des Rechtsgeschäftes sind die Gebühren und Kosten des jeweiligen Geldgebers (Bank, Sparkasse, Bausparkasse etc.) zu berücksichtigen. Weiters sind bei Immobilienverkäufen steuerliche Auswirkungen zu beachten (steuerpflichtiger – Spekulationsgewinn, bei Miethäusern spezielle Auswirkungen bei Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzungen und steuerfreien Rücklagen).

P

P

Parifizierung

Nutzwertfestsetzung. Unter der Parifizierung versteht man die anteilmäßige Begründung von Wohnungseigentum im Grundbuch. Besondere Bedeutung hat die Parifizierung unter anderem bei der nachträglichen Wohnraumbeschaffung, zum Beispiel im Zuge von Dachgeschoßausbauten.

Provision

Die Provision ist das Entgelt des Immobilienmaklers für seine Vermittlungstätigkeit. Die Provision ist verdient und fällig mit dem durch die Tätigkeit des Immobilienmaklers bewirkten Zustandekommen des Rechtsgeschäftes (Willenseinigung).

Wohnungseigentum

Besondere Form des Miteigentums an einer Liegenschaft, im Wohnungseigentumsgesetz geregelt. Mit dem Miteigentumsanteil (Mindestanteil) ist das Recht verbunden, eine bestimmte Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeiten (Büro, Geschäftslokal) ausschließlich zu nutzen und darüber allein zu verfügen. Mit den Räumlichkeiten kann auch Zubehör (Abstellplatz, Hausgarten) verbunden sein.

Die Nutzung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und des Hauses steht allen Wohnungseigentümern gemeinsam zu, Sondernutzungen durch einzelne Wohnungseigentümer bedürfen der Zustimmung der übrigen Miteigentümer. Zur Begründung des Wohnungseigentums muss eine Nutzwertfestsetzung (früher: Parifizierung) vorliegen. Die Nutzwerte werden nach der Nutzfläche der Wohnungseigentumsobjekte mit Zu- oder Abschlägen für werterhöhende oder wertmindernde Umstände (Ausstattung, Zubehör, Stockwerkslage etc.) ermittelt.

Die Mindestanteile müssen dem Verhältnis der Nutzwerte entsprechen. Der Mindestanteil ist die "kleinste Einheit", an der kein weiteres Teileigentum begründet werden kann. Die einzige Ausnahme ist das gemeinsame Wohnungseigentum von Ehegatten je an der Hälfte des Mindestanteils. Wohnungseigentum wird durch den Abschluss von Wohnungseigentums- und Kaufverträgen und durch Einverleibung im Grundbuch erworben.