

## Lexikon der Baubegriffe

(alphabetisch sortiert)

### Abgeschlossenheitsbescheinigung

Bescheinigung für Wohnungen, die baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Bäumen abgeschlossen sind (z. B. durch Wände und Decken, die Schallschutz und Wärmeschutz gewährleisten, und einen eigenen abschließbaren Zugang haben). Sie ist Voraussetzung für die Anlage eines Grundbuchblattes und wird von der Bauaufsichtsbehörde ausgestellt.

### Abnahme

Hier: Abnahme einer Werkleistung bzw. eines Bauwerks. Nach § 640 BGB ist der Bauherr verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen. Eine Verweigerung der Abnahme wegen unwesentlicher Mängel ist ausgeschlossen. Verweigert der Besteller die Abnahme innerhalb einer ihm vom Unternehmer gesetzten Frist, gilt das Werk gleichwohl als abgenommen. Vorsicht: Auch der Bezug des neuen Heims kann als stillschweigende Abnahme gedeutet werden. Nach § 641 a BGB steht der Abnahme die Erteilung einer Fertigstellungsbescheinigung gleich, in der von einem Gutachter bestätigt wird, dass das Werk hergestellt und frei von Mängeln ist, die der Besteller dem Gutachter gegenüber behauptet hat. Mit der Abnahme geht u. a. die Beweislast für evtl. Baumängel an den Bauherrn über, beginnt die Verjährungsfrist zu laufen (Gewährleistung) und wird in der Regel die Schlusszahlung fällig. Eventuelle Baumängel sollten in einem Abnahmeprotokoll genau beschrieben werden, damit der Bauherr das Recht auf Nachbesserung oder Preisminderung behält. Abweichungen von der Abnahme ergeben sich, wenn dem Vertrag die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) zugrunde gelegt wird. Hier kann eine Abnahme schon dann eintreten, wenn der Bauherr eine Schlussrechnung des Bauunternehmers erhält und innerhalb von 12 Tagen nicht widerspricht.

### Abschreibung

Wertminderung eines Wirtschaftsgutes, die jährlich zu einem bestimmten Prozentsatz als steuerlicher Verlust im Rahmen der Absetzung für Abnutzung (AfA) geltend gemacht und unter Umständen zusammen mit anderen Aufwendungen gegen bestimmte Einkünfte verrechnet werden kann. Die jährliche AfA-Höhe ist unter anderem abhängig von der Nutzungsdauer und den einschlägigen Bestimmungen.

### Annuität

Zins und Tilgung umfassende Jahreszahlung auf ein gewährtes Darlehen.

### Annuitätendarlehen

Darlehen, bei dem der vom Schuldner zu leistende Rückzahlungsbetrag während der Vertragsdauer stets gleich hoch bleibt. Da sich die Darlehensrestschuld durch Tilgungen ständig verringert, geht auch der Zinsaufwand laufend zurück, während sich der Tilgungsanteil jeweils um die ersparten Zinsen erhöht. Anders bei der Abzahlungshypothek. Bei einem Bauspardarlehen handelt es sich in der Regel um ein Annuitätendarlehen.

### Anschlusskosten

Kosten für den Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz (vom Haus bis zur Straße), z. B. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Gas -, Stromversorgung, Telekommunikation.

### Ansparplan

Zum besseren Überblick für den Bausparer kann in einem Ansparplan die Entwicklung eines Bausparvertrages vom Abschluss bis zur Zuteilung dargestellt werden. Der Ansparplan wird

abgestimmt auf die monatliche Sparleistung des Bausparers, wobei auch die Abschlussgebühr und andere anfallende Gebühren berücksichtigt werden.

### **Arbeitgeberdarlehen**

Darlehen des Arbeitgebers zu besonders günstigen Bedingungen an Betriebsangehörige für den Erwerb von Wohneigentum. Daraus für den Arbeitnehmer entstehende geldwerte Vorteile müssen unter bestimmten Bedingungen versteuert werden.

### **Arbeitnehmer-Sparzulage**

Nach dem Vermögensbildungsgesetz (VermbG) können Arbeitnehmer jährlich bis zu 480 Euro ihres Lohns oder Gehalts auf einen Bausparvertrag und bis zu 408 Euro auf Aktienfonds vermögenswirksam sparen. Die Überweisung muss durch den Arbeitgeber erfolgen. Hierzu muss der Arbeitnehmer den Arbeitgeber schriftlich auffordern (§ 11 VermbG). Auf die Anlagen nach dem Vermögensbildungsgesetz gewährt der Staat eine Prämie in Höhe von 10%, sofern es sich um Einzahlungen auf einen Bausparvertrag handelt, und ggf. zusätzlich von 20% (in den neuen Bundesländern 25%) für Sparleistungen auf Aktienfonds. Die Arbeitnehmer-Sparzulage ist einkommensabhängig. Sie wird nur solchen Arbeitnehmern gewährt, deren zu versteuerndes Jahreseinkommen im Kalenderjahr der Einzahlung 17.900 Euro oder bei einer Zusammenveranlagung von Ehegatten 35.800 Euro nicht übersteigt. Die Zulage wird vom Finanzamt festgesetzt und nach Ablauf einer siebenjährigen Bindungsfrist ausgezahlt. Eine Auszahlung der Bausparbeiträge vor Ende dieser Frist ist möglich, sofern eine wohnwirtschaftliche Verwendung nachgewiesen werden kann.

### **Auflassung**

Die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück nach § 873 BGB erforderliche Einigung des Veräußerers und des Erwerbers über den Eigentumswechsel. Sie wird nach § 925 BGB vor dem Notar erklärt, genügt allein allerdings zum Eigentumsübergang noch nicht. Es muss noch die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch hinzukommen.

### **Auflassungsvormerkung**

Vorstufe zur Auflassung. Die Auflassungsvormerkung wird zur Sicherung des Anspruchs auf die Übertragung des Grundstücks an den Erwerber in das Grundbuch eingetragen.

### **Aufteilungsplan**

Eine von der Baubehörde bestätigte Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäude ersichtlich sind.

### **Außenanlagen**

Dazu gehören unter anderem Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen und Gartenanlagen, Fahrwege und Befestigungen. Steuerrechtlich gehören die Kosten für einen Teil der Außenanlagen, nämlich für die Ver- und Entsorgung sowie für Einfriedungen und Wegebefestigungen zu den Herstellungskosten.

### **Avalkredit**

Kreditform, bei der das Kreditinstitut für seinen Kunden einem Dritten gegenüber eine Bürgschaft oder Garantie übernimmt. Anwendung findet der Avalkredit in der Praxis unter anderem als Bauträgerfinanzierungen oder als Gewährleistungsbürgschaft im Baugewerbe.

### **Bankvorausdarlehen**

Darlehen von Geschäftsbanken, zu deren Tilgung gleichzeitig ein oder mehrere Bausparverträge abgeschlossen werden. Die Bausparsumme entspricht dabei der Darlehenshöhe. Neben den Zinsen für das Bankvorausdarlehen sind bis zur Zuteilung

Sparbeiträge zu entrichten. Nach Zuteilung wird das Bankvorausdarlehen durch die Bausparsumme abgelöst.

### **Bauabnahme**

Öffentlich-rechtliche Prüfung, ob bestimmte Bauarbeiten in Übereinstimmung mit der Baugenehmigung durchgeführt worden sind. Unterschieden werden: die Rohbauabnahme, die Teilabnahme (bestimmter Bauarbeiten) und die Schlussabnahme (des fertigen Gebäudes).

### **Baubzugssteuer**

Alle Unternehmer, die im Inland eine Bauleistung in Auftrag geben, die der Herstellung, Instandsetzung, Änderung oder der Beseitigung von Bauwerken dient, sind grundsätzlich verpflichtet, von der Rechnung des Bauunternehmers/Handwerkers einen Steuerabzug von 15% direkt an das Finanzamt des Bauunternehmers abzuführen. Dies gilt zwar nicht für selbst genutztes, jedoch auch für vermietetes Wohneigentum, sobald ein Vermieter mehr als 2 Wohnungen vermietet. Der Steuerabzug muss von jeder tatsächlich erfolgten Gegenleistung, also auch für Voraus-, Teil- und Abschlagszahlungen vorgenommen werden. Der Steuerabzug kann nur dann unterbleiben, wenn die Baufirma eine durch das Finanzamt ausgestellte Freistellungsbescheinigung vorlegt oder wenn die Zahlungen an die jeweilige Firma im laufenden Jahr den Betrag von 5.000 Euro voraussichtlich nicht übersteigen wird. Die Freigrenze erhöht sich auf 15.000 Euro, wenn der Auftrag gebende Unternehmer ausschließlich umsatzsteuerbefreite Vermietungsumsätze erzielt. Liegt keine gültige Freistellungsbescheinigung vor und werden die genannten Freigrenzen voraussichtlich überschritten, hat der Leistungsempfänger den Steuereinbehalt in Höhe von 15% vorzunehmen und bis zum 10. des Folgemonats beim zuständigen Finanzamt anzumelden und abzuführen. Der Auftraggeber haftet für die abzuführenden Beträge, wenn er den Steuerabzug unterlassen hat.

### **Bauantrag**

Antrag an die Gemeinde, das geplante Bauvorhaben auf seine Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Recht zu überprüfen und die Erlaubnis zu seiner Durchführung zu erteilen. Er ist bei der Gemeinde zu stellen, in deren Gebiet das zu bebauende Grundstück liegt. Er muss unter anderem Angaben (Bauvorlagen) enthalten über Bauart, Bauweise und Grundstücksgrößen sowie Nachweise über die Standsicherheit und die Schall- und Wärmeisolierung. Beizufügen sind ferner eine Baubeschreibung, Bauzeichnungen und Lagepläne sowie Berechnungen des umbauten Raumes und der Wohn- und Nutzfläche. Mit dem Bau kann erst nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen werden.

### **Bauanzeige**

Schriftliche Anzeige des Bauherrn bei der Baubehörde, dass er ein anzeige-, also nicht baugenehmigungspflichtiges Bauvorhaben ausführen will.

### **Baudenkmal**

Nach den Richtlinien des Denkmalschutzes baugeschichtlich besonders wertvolles Gebäude, das in die Denkmalliste eingetragen ist. Bei baulichen Veränderungen muss die Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde eingeholt werden. Herstellungskosten können nach § 7i EStG abgeschrieben werden, wenn diese nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal und zu einer sinnvollen Nutzung erforderlich sind. In manchen Bundesländern besteht die Möglichkeit, für bestimmte bauliche Maßnahmen öffentliche Zuschüsse zu erhalten.

### **Bauerwartungsland**

Im Flächennutzungsplan zur Bebauung vorgesehene Fläche. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine (spätere) Bebauung.

## **Baufinanzierung**

Finanzierung wohnwirtschaftlicher Maßnahmen, namentlich des Baues oder Erwerbs einer Wohnimmobilie durch unterschiedliche Finanzierungsbausteine. Oft werden dabei bis zu 60% des Beleihungswertes durch langfristige Hypothekendarlehen (Tilgungshypothek) abgesichert; bis zu 80 % können durch nachrangige Darlehen (Beleihungsgrenze, Bauspardarlehen), die je nach den individuellen Finanzierungszielen und -möglichkeiten entweder über eine kürzere oder längere Periode mit festen oder variablen Zinssätzen und mit unterschiedlichen Tilgungsmodalitäten ausgestattet sein können (Festdarlehen, Annuitätendarlehen). Der Rest wird abgedeckt durch Eigenkapital oder Eigenleistungen. Die Zusammenstellung der einzelnen Finanzierungsbausteine erfolgt im Finanzierungsplan. Der genaue zeitliche Ablauf des Tilgungsprozesses ist aus dem Tilgungsplan ersichtlich. I.d.R. verlangen Kreditinstitute bei Neubauten eine Mindesttilgung von 1%, wodurch sich eine planmäßige Laufzeit von ca. 30 Jahren ergibt. Bei Altbauten wird vielfach eine höhere Tilgungsrate vereinbart. In der Praxis wird die planmäßige Tilgungsdauer durch Sondertilgungen (Zinsbindungsfrist) während der Laufzeit meist deutlich verkürzt.

## **Baufläche** (§ 5 BauGB)

Im Flächennutzungsplan für die Bebauung vorgesehene Fläche, dargestellt nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung. In der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden folgende Bauflächen unterschieden: Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen (Mischgebiet), gewerbliche Bauflächen (Gewerbegebiet) und Sonderbauflächen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Art der zulässigen Betriebe und Anlagen sind je nach Baugebiet unterschiedlich.

## **Baugebiet** (§ 111 Baunutzungsverordnung, BauNVO)

Im Bebauungsplan zur Bebauung vorgesehene Gebiet. Nach Art der zulässigen Nutzung und der Art der im Gebiet zulässigen Betriebe und Anlagen werden dabei folgende Gebiete unterschieden: Kleinsiedlungsgebiete (im Bebauungsplan abgekürzt mit WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA), besondere Wohngebiete (WB), Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI), Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) und Sondergebiete (SO). Das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugebiete ist in § 17 BauNVO festgelegt.

## **Baugebot** (§ 176 BauGB)

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder ein vorhandenes Gebäude den Festsetzungen anzupassen.

## **Baugenehmigung**

Schriftlicher Bescheid der örtlich zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde, dass dem beantragten Bauvorhaben (Bauantrag) nach öffentlichem Recht keine Hindernisse entgegenstehen. Die Baugenehmigung kann mit Auflagen verbunden sein. Sie ist befristet und gebührenpflichtig. Das Baugenehmigungsverfahren ist in den Bauordnungen der Bundesländer geregelt.

## **Baugesetzbuch (BauGB)**

Es regelt insbesondere die Bauleitplanung, die Bodenordnung, die Enteignung, die Erschließung, die Ermittlung von Grundstückswerten sowie die städtebauliche Sanierung und Entwicklung.

## **Baugrenze** (§ 23 Baunutzungsverordnung, BauNVO)

Diejenige Grenze im Bebauungsplan, die von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden darf.

### **Bauherr** (§ 11c EStDV – Einkommenssteuer-Durchführungsverordnung)

Derjenige, der selbst oder durch Dritte ein Bauvorhaben in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durchführt bzw. durchführen lässt. Der Bauherr trägt die Risiken der Bauvorbereitung und der Baudurchführung einschließlich des Bauherrenhaftungsrisikos. Er entscheidet letztlich auch über die architektonische und technische Gestaltung und die Finanzierung.

### **Bauherren-Haftpflichtversicherung**

Unterart der Allgemeinen Haftpflichtversicherung. Sie schützt den Versicherungsnehmer für den Fall, dass er in seiner Eigenschaft als Bauherr auf Grund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen von einem Dritten auf Schadensersatz in Anspruch genommen wird. Voraussetzung ist, dass Planung, Bauleitung und Bauausführung an einen Dritten vergeben sind. Gegen Prämienzuschlag kann auch das Bauen in eigener Regie versichert werden. Das Grundstücks-Haftpflichtrisiko ist bis zur Bauabnahme, längstens bis zum Bezug des Gebäudes mit gedeckt. Die Bauherren-Haftpflichtversicherung deckt nicht Eigenschäden des Bauherrn (Bauwesenversicherung).

### **Bauherrenmodell**

Steuermodell, basierend auf dem Zusammenschluss mehrerer Interessenten zu einer Bauherrengemeinschaft (BGB-Gesellschaft) auf Initiative eines Promotors (Baubetreuers) mit dem Ziel, die aus der Bauherreneigenschaft resultierenden steuerlichen Vorteile, insbesondere die sofort abzugsfähigen Werbungskosten, optimal zu nutzen. Die Gesamtabwicklung, einschließlich der typischen Aufgaben des Bauherren, wie z. B. die Beschaffung von Finanzierungsmitteln, wird dabei einem Treuhänder übertragen. Mit dem sog. Bauherrenenerlass vom 13.8.1981 wurden die Voraussetzungen für die steuerlichen Absetzungsmöglichkeiten präzise geregelt und eingeschränkt. Das Modell hat seither kaum noch Marktbedeutung.

### **Baukindergeld** (§ 34f EStG)

Steuerpflichtige, die den § 10e EStG in Anspruch nehmen, können für jedes zum Haushalt gehörende Kind (gem. § 32 Abs.15 EStG) acht Jahre lang 767 Euro von der Steuerschuld abziehen, wenn das Wohneigentum nach dem 31.12.1990 erworben oder fertig gestellt wurde. Seit 1.1.1996 abgelöst durch die Kinderzulage.

### **Bauleistungsversicherung**

Die Bauleistungsversicherung sichert den Bauherrn gegen Schäden ab, für die nicht die Bau ausführenden Firmen oder Architekten haftbar gemacht werden können. Versichert sind das Bauobjekt und die erbrachten Bauleistungen, inkl. Baustoffe und Bauteile gegen Schäden, die z. B. entstehen können durch fehlerhafte statische Berechnung, mangelnde Bauaufsicht, höhere Gewalt und Elementarereignisse, ungewöhnliche Witterungseinflüsse, Konstruktions- und Materialfehler, Fahrlässigkeit der Bauhandwerker, mutwillige Zerstörung Dritter oder durch Diebstahl von eingebauten Materialien. Nicht unter die Bauleistungsversicherung fallen die Baustelleneinrichtung, die Baugeräte, Leistungsmängel oder Schäden durch normale Witterungseinflüsse.

### **Bauleitplanung**

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan. Bauleitpläne sind von der Gemeinde aufzustellen. Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen. Sie sind den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen.

**Baulinie** (§ 23 Baunutzungsverordnung, BauNVO)

Diejenige Linie im Bebauungsplan, auf der gebaut werden muss.

**Baumangel** (§ 633 BGB; § 13 VOB, Teil B)

Fehler an einem Bauwerk, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern. Gewöhnlicher Gebrauch bedeutet, dass die Bauleistung den heute üblichen und notwendigen Anforderungen genügen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Baukunst entsprechen muss. Der Bauherr hat im Streitfall darzulegen (sog. Darlegungslast), welcher Baumangel besteht und zu beseitigen ist. Bei einem Baumangel hat der Bauherr einen Anspruch auf Erfüllung oder Gewährleistung.

**Baunebenkosten** (§ 22 WertV)

Zu den Baunebenkosten gehören u. a. die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen, die Gebühren für behördliche Prüfungen und Genehmigungen (Baugenehmigung) und die Kosten der für die Herstellung erforderlichen Finanzierung.

**Bauordnung**

Landesrechtliche Gesetze (= Landesbauordnung), in denen die materiellrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung, die Änderung und Abbruch baulicher Anlagen und das baurechtliche Verfahren geregelt sind. Die Bauordnungen enthalten darüber hinaus u. a. Bestimmungen über die Bauabnahme, die Aufgaben der Bauaufsicht, die bautechnische Sicherheit, die Schall- und Wärmeisolierung und den Feuerschutz.

**Baureifes Land**

Nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbare Fläche.

**Bauspardarlehen** (§ 1 BSpKG)

Darlehen einer Bausparkasse, auf das der Bausparer nach Erfüllung der Mindestansparung und nach Erreichen der für die Zuteilung der Bausparsumme erforderlichen Bewertungszahl einen Rechtsanspruch hat. Ein Bauspardarlehen ist ein besonders zinsgünstiges Darlehen, dessen Zinssatz unabhängig vom Kapitalmarkt für die gesamte Darlehenslaufzeit festgeschrieben ist, und bei dem zudem Sondertilgungen jederzeit möglich sind. Beim Bauspardarlehen handelt es sich um ein unkündbares, i.d.R. nachrangig abzusicherndes Tilgungsdarlehen in der Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen der Bausparsumme und dem zum Zeitpunkt der Zuteilung angesammelten Bausparguthaben. Es darf nur für wohnwirtschaftliche Maßnahmen verwendet werden. Zur Verzinsung und Tilgung ist in den meisten Bauspartarifen monatlich ein gleich bleibender Rückzahlungsbetrag zu leisten. Bauspardarlehen sind i.d.R. durch Grundpfandrechte an einem inländischen Pfandobjekt (= Grundstück oder grundstücksgleiches Recht) zu sichern. Mit Zustimmung der Bausparkasse kann das Bauspardarlehen auch durch ein Grundpfandrecht an einem Pfandobjekt in einem anderen Mitgliedsstaat der Europäischen Union gesichert werden (Auslandsimmobilie). Das durch Grundpfandrecht zu sichernde Bauspardarlehen darf zusammen mit vor- und gleichrangigen Belastungen 80% des Beleihungswertes des Pfandobjekts nicht übersteigen. Als weitere Voraussetzung für die Gewährung eines Bauspardarlehens kann die Bausparkasse den Nachweis für den Abschluss einer Gebäudeversicherung verlangen.

**Bauspareinlagen** (§ 1 BSpKG)

Die von einem Bausparer auf einen Bausparvertrag geleisteten Einlagen, bestehend aus den Regelsparbeiträgen (inkl. Vermögenswirksamer Leistungen), Sonderzahlungen, Guthabenzinsen sowie den dem Bausparkonto gutgeschriebenen Wohnungsbauprämien und Arbeitnehmersparzulagen.

**Bausparen**

Zielgerichtetes Sparen, um für wohnwirtschaftliche Verwendungen ein Darlehen zu erlangen.

Durch den Abschluss eines Bausparvertrages wird der Bausparer Mitglied einer Zweckspargemeinschaft (Bausparkollektiv). Am Beginn steht dabei die Sparphase, also eine Leistung des Bausparers an die Gemeinschaft. Damit erwirbt der Sparer das Recht auf eine spätere Gegenleistung in Form eines Bauspardarlehens, dessen Zins besonders niedrig, von Anfang an fest vereinbart und von Zinsschwankungen am Kapitalmarkt unabhängig ist. Die Mittel hierfür stammen aus den von den Bausparern angesammelten Geldern, insbesondere den Spar- und Tilgungsleistungen.

### **Bausparförderung**

Das Bausparen wird in mehrfacher Weise staatlich gefördert: durch die Gewährung von Wohnungsbauprämien sowie durch die Gewährung einer Arbeitnehmersparzulage nach dem Vermögensbildungsgesetz.

### **Bausparguthaben**

Die Summe der auf einen Bausparvertrag geleisteten Einzahlungen, der gutgeschriebenen Zinsen und der Prämien aus der staatlichen Förderung.

### **Bausparkasse (§ 1 BSpKG)**

Kreditinstitut, dessen Geschäftsbetrieb darauf gerichtet ist, Einlagen von Bausparern nach Kollektivgrundsätzen (kollektives Bausparen) entgegenzunehmen und aus den angesammelten Beträgen den Bausparern Gelddarlehen für wohnwirtschaftliche Maßnahmen zu gewähren, die i.d.R. nachstellig zu sichern sind. Spezialinstitut für den nachstelligen Realkredit. Es gibt privatrechtlich und öffentlichrechtlich (Landesbausparkassen) organisierte Bausparkassen. Die Tätigkeit der Bausparkasse unterliegt der Aufsicht durch das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen.

### **Bausparkassengesetz (BSpKG)**

Gesetz über Bausparkassen vom (16.11.1972/15.2.1991). Enthält spezielle Regelungen für den Betrieb einer Bausparkasse und den Schutz des Bausparers. Darunter u. a. Bestimmungen über die Beschränkung des Bauspargeschäfts auf bestimmte wohnwirtschaftliche Zwecke, die Verwendung bestimmter Sicherheiten und über die Anlage verfügbarer Mittel. Im Bausparkassengesetz ist außerdem festgelegt, dass das Bauspargeschäft nur von Bausparkassen betrieben werden darf (sog. Spezialitätsprinzip).

### **Bausparkassenverordnung (BSpKVO)**

(Verordnung zum Schutz der Gläubiger von Bausparkassen vom 19.12.1973). Erlassen auf der Grundlage des § 10 BSpKG. Die Verordnung dient der Sicherung der Bausparkasse anvertrauten Vermögenswerte und einer ausreichenden Zahlungsbereitschaft sowie der Aufrechterhaltung einer möglichst gleichmäßigen Zuteilungsreihenfolge. Zu diesem Zweck enthält sie u. a. nähere Bestimmungen über die vorübergehende Anlage der bereits zugeteilten, aber von den Bausparern noch nicht in Anspruch genommenen Bausparmittel, über Großbausparverträge sowie über die Gewährung bestimmter Darlehensarten (Vorfinanzierungskredite, Zwischenkredite, Darlehen gegen Negativerklärung).

### **Bausparsumme**

Der Betrag, über den der Bausparvertrag abgeschlossen wird. Sie ist die Bezugsgröße für die Ansprüche gegenüber dem Bauspar-Kollektiv. Die Höhe der Bausparsumme richtet sich nach dem späteren Finanzierungsbedarf (und den persönlichen Sparmöglichkeiten) des Kunden. Denn von der Höhe der Bausparsumme hängt auch die Höhe des zinsgünstigen Bauspardarlehens ab: Das Bauspardarlehen wird in Höhe des Unterschieds zwischen Bausparguthaben (Bauspareinlagen) und Bausparsumme gewährt. Nach der Bausparsumme richten sich auch die Abschlussgebühr sowie der Regelspar- und Tilgungsbetrag. Die Bausparsumme kann auf Antrag ermäßigt oder erhöht werden. Einzelheiten sind in den AGB geregelt.

### **Bausparvertrag (§ 1 Abs.2 BSpKG)**

Vertrag mit einer Bausparkasse, durch den der Bausparer nach Leistung von Bausparbeiträgen einen Rechtsanspruch auf ein Bauspardarlehen erwirbt, dessen Absicherung nachrangig (Nachrang) erfolgt. Rechtlich ist der Bausparvertrag ein gegenseitiger, langfristiger Darlehensvorvertrag (nach § 320 BGB), der seine Ausgestaltung durch die Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge erhält. Der Bausparvertrag wird über eine bestimmte Bausparsumme abgeschlossen. Auf Antrag kann der Bausparvertrag geteilt werden (Teilbausparvertrag), Verträge gleicher Vertragsmerkmale können zusammengelegt werden. Die speziellen Vertragsmerkmale werden als Bauspartarife bezeichnet. Zentrale Rechtsfigur des Bausparvertrags ist die Zuteilung der Bausparsumme. Der Bausparvertrag wird schriftlich auf einem besonderen Vordruck beantragt. Er wird mit dem Eingang dieses Antrages oder der ersten Sparleistung wirksam. Mit dem Abschluss eines Bausparvertrags wird eine Abschlussgebühr fällig. Zur Zeit haben über 25 Mio. Bundesbürger insgesamt mehr als 33 Mio. Bausparverträge.

### **Bauträger**

Plant und realisiert gewerbsmäßig (ohne selbst Bauleistungen zu erbringen) als Bauherr in eigenem Namen für eigene oder fremde Rechnung (schlüsselfertige) Bauvorhaben unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern. Vor Erhalt und Verwendung der vorgenannten Vermögenswerte hat der Bauträger nach der Bauherr in eigenem Namen für eigene oder fremde Rechnung (schlüsselfertige) Bauvorhaben unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern. Vor Erhalt und Verwendung der vorgenannten Vermögenswerte hat der Bauträger nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)“ u.a. in Höhe dieser Werte Sicherheiten zu leisten oder eine zu diesem Zweck geeignete Versicherung abzuschließen.

### **Bauträgermodell**

Steuermodell, basierend auf dem Abschluss eines Kaufvertrages über die Errichtung eines schlüsselfertigen Gebäudes von einem Bauträger, bevor mit dem Bau begonnen wird. Ermöglicht dem Käufer von zur Vermietung Erwerbermodell den Abzug von Finanzierungskosten als Werbungskosten.

### **Bauvorlageberechtigung**

Bauunterlagen für genehmigungsbedürftige Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen nach den Bauordnungen der Bundesländer von einem Entwurfsverfasser unterschrieben sein, der bauvorlageberechtigt ist. Das sind beispielsweise Architekten, Innenarchitekten oder beratende Ingenieure, die nach dem Landesrecht eine solche Berufsbezeichnung zu führen berechtigt sind.

### **Bauvorlagen**

Dem Bauantrag nach der Bauvorlagenverordnung beizufügende Unterlagen. Hierzu zählen beispielsweise Baubeschreibung, Grundrisse, Darstellung der Grundstücksentwässerung, Angaben zum Schall- und Wärmeschutz.

### **Bauweise (§ 22 Baunutzungsverordnung BauNVO)**

Die Bauweise kann im Bebauungsplan als offen oder geschlossen festgesetzt werden. In der offenen Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) zueinander als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

### **Bauwert**

Eine von mehreren Grundlagen für die Festsetzung des Beleihungswertes. Summe der angemessenen Herstellungskosten für Gebäude und Außenanlagen. Die angemessenen Herstellungskosten werden dabei entweder nach dem Abschlags- oder nach dem Indexverfahren ermittelt. Das Abschlagsverfahren wird vornehmlich bei Neubauten

verwendet. Dabei wird in der Regel vom Kubikmeterpreis ausgegangen, der mit dem umbauten Raum multipliziert und anschließend um einen Risikoabschlag vermindert wird. Dieser Risikoabschlag richtet sich u. a. nach den Veräußerungschancen des Objekts. Das Indexverfahren wird zumeist bei Altbauten verwendet. Grundlage bilden dabei die Bauwertverhältnisse des Jahres 1913, die gleich Hundert gesetzt werden. Mittels Baukostenindex werden sie dem jeweiligen Kostenniveau angepasst. In der Regel wird auch bei dieser Methode zusätzlich noch ein Risikoabschlag vorgenommen.

### **Bauwesenversicherung**

Die Bauwesenversicherung von Wohngebäuden bietet Versicherungsschutz für Schäden, die dem Bauherrn, dem Bauunternehmer, den Bauhandwerkern und dem beauftragten Architekten durch unvorhergesehene Ereignisse entstehen. Der Versicherungsschutz gilt jeweils für die vereinbarte Baustelle und endet grundsätzlich bei Abnahme der Bauleistung.

### **Bebauungsplan (§§ 8 – 10 BauGB)**

Verbindlicher Bauleitplan. Wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Enthält als gemeindliche Satzung rechtsverbindliche, konkrete und parzellenscharfe Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes. Qualifizierte Bebauungspläne enthalten ferner Festsetzungen über die örtlichen Verkehrsflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen.

### **Beleihung**

Kreditgewährung auf der Grundlage einer Sicherheit. Die Höhe der möglichen Beleihung hängt ab vom Beleihungswert des Sicherungsgutes und von seiner Beleihungsgrenze. Das Beleihungsverfahren ist i. d. R. institutsübergreifend in sog. Musterrichtlinien.

### **Beleihungsgrenze**

Derjenige Prozentteil des Beleihungswertes eines Pfandobjekts, den Kreditinstitute nach den für sie maßgebenden Rechtsvorschriften beleihen dürfen. Für sog. Deckungshypotheken privater Hypothekenbanken liegt sie bei 60% des Beleihungswertes. Die gleiche Grenze gilt auch für dinglich gesicherte Kredite von Banken. Bei meisten Kreditinstituten kann diese Beleihungsgrenze überschritten werden, wenn für den übersteigenden Betrag Bürgschaften der öffentlichen Hand oder anderer öffentlich-rechtlicher Institutionen gestellt werden. Außerdem kann ein über der 60-Prozent -Grenze liegender Kreditbedarf (i. d. R. bis 80% des Beleihungswertes) durch einen Personalkredit abgedeckt werden. Durch Kombination der beiden vorgenannten Möglichkeiten ist damit u. U. auch eine Vollfinanzierung darstellbar. Beim Einsatz von Baudarlehen von Bausparkassen ist bei entsprechender grundbuchlicher Sicherung eine Beleihung bis zu 80% des Beleihungswertes zulässig (§ 7 BSpKG). Eine Beleihung über 80% des Beleihungswertes hinaus ist den Bausparkassen nur dann gestattet, wenn ausreichende Zusatzsicherheiten beigebracht werden können.

### **Beleihungsunterlagen**

Um eine formelle Wertermittlung für ein Objekt durchführen und den Beleihungswert festzusetzen zu können, benötigen Finanzdienstleistungsunternehmen bestimmte Unterlagen, z.B. allgemeine Unterlagen: Grundbuchauszug, Abzeichnung der Flurkarte (mit dem eingezeichneten Gebäude), Kaufvertrag, Einkommensnachweis. Bei Baugrundstücken: Flurkarte, Nachweis über die Höhe der Erschließungskosten, Bestätigung, dass das Grundstück im Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist, und dass das gesetzliche Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird. Bei Gebrauchtoobjekten: Baubeschreibung, Bauzeichnungen, Gebäude- bzw. Feuerversicherung, Miet-/Pachtverträge. Bei Neubauten: Baubeschreibung, Bauschein mit den genehmigten Bauzeichnungen, Berechnung der Wohn-/Nutzfläche, Berechnung des umbauten Raumes, Aufstellung der Baukosten einschließlich der Baunebenkosten. Bei Um- und Ausbauten: Baubeschreibung, Bauzeichnungen, Berechnung des umbauten Raumes, Berechnung der Wohn-/Nutzfläche, Aufstellung der Baukosten einschließlich der Nebenkosten.

### **Beleihungswert**

Der vom Kreditgeber auf der Grundlage geltender Bestimmungen festgelegte Wert für Gegenstände oder Rechte, die beliehen werden, d.h. als Kreditsicherheit dienen sollen. Der Beleihungswert ist der Wert, der dem Beleihungsgegenstand unter Berücksichtigung aller für die Bewertung maßgebenden Umstände beigemessen wird. Als Bewertungsgrundlage für die Festsetzung dienen der Ertragswert, der Bauwert, der Bodenwert und der Verkehrswert. Ziel der Beleihungswertermittlung ist es, nachhaltig, zumindest für die Darlehenslaufzeit, eine ausreichende und möglichst krisenfeste Besicherung zu gewährleisten. Nach den Beleihungsgrundsätzen für Sparkassen soll deshalb dieser Wert weder die angemessenen Herstellungskosten noch den Verkehrswert übersteigen.

### **Bereitstellungszinsen**

Von einem Kreditinstitut in Rechnung gestellte Zinsen/Provision für einen zugesagten, aber noch nicht in Anspruch genommenen Kredit. Die Begründung dafür liegt darin, dass der Darlehensgeber mit der Darlehenszusage die bewilligten Kreditmittel bereitstellt, für die ab diesem Zeitpunkt Refinanzierungskosten anfallen, die auch durch Zwischenanlage in der Regel nicht voll ausgeglichen werden können.

### **Bestandsverzeichnis**

Das Bestandsverzeichnis des Grundbuches enthält das Verzeichnis sämtlicher Grundstücke, jeweils unter einer gesonderten Nummer, nach Gemarkung, Flur, Flurstück, Liegenschaftsbuch (= Verbindung zum Liegenschaftskataster), Wirtschaftsart, Lage und Größe sowie sämtliche mit dem Eigentum verbundenen Rechte. Außerdem sind Teilungen sowie Zu- und Abschreibungen vermerkt, im Allgemeinen auch die Straßenbezeichnungen und Hausnummern.

### **Betriebskosten (§ 18 WertV; § 27 Abs.1 II. BV)**

Kosten, die dem Eigentümer/Erbbauberechtigten durch das Eigentum am Grundstück oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks und seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Hierzu zählen u. a. die Kosten für die Wasserversorgung, Heizungsanlagen, Straßenreinigung, Entwässerung, Müllabfuhr, Beleuchtung, Gartenpflege, Sach- und Haftpflichtversicherung. Betriebskosten können im Rahmen der vertraglichen und gesetzlichen Bestimmungen auf den Mieter umgelegt werden.

### **Bewertungsstichtage**

Termine, an denen für jeden Bausparvertrag die (individuellen) Bewertungszahlen ermittelt und die Zuteilungsreihenfolge festgelegt werden. Die Bausparkasse Schwäbisch Hall hat in ihren Allgemeinen Geschäftsbedingungen vier oder zwölf Bewertungsstichtage jeweils zum Monats- oder Quartalsende bestimmt. Die auf diese Stichtage bezogenen Zuteilungen erfolgen dann überwiegend jeweils zwei bis vier Monate später (= Zuteilungsperiode).

### **Bewertungszahl**

Kriterium zur Gewährleistung einer möglichst gerechten Zuteilungsreihenfolge. Die Verteilungsregeln des Bausparsystems basieren auf den vom Bausparer durch seine Sparleistungen und ihre Liegezeit erworbenen Sparverdiensten. Die Messgröße dafür ist die Bewertungszahl. Sie bringt die Dauer und Höhe der Sparleistung zum Ausdruck (Zeit x Geld-System). Die Bewertungszahl wird jeweils an den Bewertungsstichtagen ermittelt und ist dann für die nachfolgende Zuteilungsperiode maßgeblich. Die Ermittlungsmethoden sind bei den einzelnen Bausparkassen unterschiedlich. Für die Zuteilung gibt jede Bausparkasse eine Mindestbewertungszahl bekannt, die erreicht werden muss, damit der Bausparvertrag zugeteilt werden kann. Die individuelle Bewertungszahl ist bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall auf dem Jahreskontoauszug zu jedem Bausparvertrag aufgeführt.

### **Bewirtschaftungskosten** (§ 18 WertV; § 24 II. BV)

Kosten für die Abschreibung und Unterhaltung baulicher Anlagen. Sie setzen sich zusammen aus der Abschreibung, den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Unberücksichtigt bleiben durch Umlagen gedeckte Betriebskosten. Im Rahmen der Ertragswert-Berechnung häufig pauschal mit 25% bis 35% des Rohertrages angesetzt.

### **Bindungsfrist**

Bausparbeiträge, für die Prämienbegünstigung oder aber der Sonderausgabenabzug in Anspruch genommen worden ist, unterliegen nach § 2 Abs. 2 WoPG bzw, § 10 Abs. 5 a.F. EStG bestimmten Bindungsfristen. Dadurch soll einer längerfristigen Bindung der angesparten Bausparmittel erreicht und die missbräuchliche Inanspruchnahme der staatlichen Sparförderung verhindert werden. Eine Verfügung über den Bausparvertrag innerhalb der Bindungsfrist darf nur zu wohnwirtschaftlichen Zwecken geschehen. Trifft dies nicht zu, gehen Steuer- und Prämienvorteile grundsätzlich verloren.

### **Blankodarlehen** (§ 7 Abs.4 BSpKG)

Bauspardarlehen bis maximal 10.000 Euro oder Zwischenkredit bis 5.000 Euro, bei dem wegen des geringen Darlehensbetrages auf eine Grundpfandrechtliche Sicherung verzichtet werden kann. Der Umfang der von der Bausparkasse ausgereichten Blankodarlehen ist aufsichtsrechtlich begrenzt. Voraussetzung ist die einwandfreie Bonität des Schuldners.

### **Bodenrichtwert**

Durchschnittlicher Lagewert für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungsstands. Die Bodenrichtwerte werden jährlich auf der Basis der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse ermittelt und in Form von Bodenrichtwertkarten veröffentlicht, in die jedermann auf Verlangen Einsicht erhalten kann. Aus dieser Karte können i. d. R. folgende Angaben entnommen werden: Durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstück, bezogen auf das vergangene Jahr; Angaben zur Nutzung und Bauweise. ggf. durchschnittliche Grundstücksgröße.

### **Bodenwert**

Preis für das Grundstück, Teil des Sachwertes. Bei der Beleihungswertermittlung wird i. d. R. der im Kaufvertrag vereinbarte Quadratmeterpreis übernommen.

### **Bonität**

Wertmaßstab für die Kreditwürdigkeit einer natürlichen oder juristischen Person. Entscheidend sind die persönlichen, fachlichen, finanziellen Voraussetzungen und die Vermögensverhältnisse des potentiellen Kreditnehmers.

### **Briefhypothek** (§ 1116 Abs.1 BGB)

Hypothek, über die das Grundbuchamt nach der Eintragung im Gegensatz zur Buchhypothek zusätzlich eine Urkunde (= Hypothekenbrief) ausstellt. Der Hypothekenbrief enthält u. a. die Bezeichnung des belasteten Grundstücks und den Hypothekenbetrag. Verfügungen über die Hypothek sind nur dem möglich, der den Hypothekenbrief besitzt.

### **Buchhypothek** (§ 1116 Abs.2 BGB)

Hypothek, deren Bestehen im Gegensatz zur Briefhypothek nur im Grundbuch vermerkt ist.

### **Bürgschaft** (§ 765 Abs.1 BGB)

Vertrag zwischen dem Gläubiger und dem Bürgen, in dem sich der Bürge (gegebenenfalls gegen Zahlung einer Bürgschaftsprovision) verpflichtet, für die Erfüllung einer näher bezeichneten Verbindlichkeit des Schuldners einzustehen (= Ausfallbürgschaft). Die Bürgschaft dient damit zur Sicherung einer Forderung des Gläubigers bei Zahlungsunwilligkeit oder -unfähigkeit des Schuldners. Sie ist forderungsabhängig (Akzessorietät). Die so genannte Übergangsbürgschaft dient zur Wahrung des vorrangigen

Darlehens vor Ansprüchen anderer Gläubiger, bis das vorgesehene Grundpfandrecht eingetragen ist. Die Werthaltigkeit richtet sich unter anderem nach der Art des Bürgschaftsgebers. Man unterscheidet in diesem Sinne Bürgschaften von Körperschaften des öffentlichen Rechts, von Kreditinstituten (Avalkredit), von so genannten Kreditgarantiegemeinschaften des Handwerks oder des Handels sowie in der Regel selbstschuldnerische Bürgschaften von juristischen Personen des Privatrechts, einer Handelsgesellschaft oder von Privatpersonen.

### **Courtage**

Maklerlohn für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder für die Vermittlung eines Vertrages (§ 652 BGB).

### **Darlehen gegen Negativerklärung**

Darlehen gegen Verpflichtungserklärung (§ 7 Abs.4 BSpKG; § 6 BSpKV). Im Bauspargeschäft Bauspardarlehen bis zu einem Betrag von 15.000 Euro oder Vorfinanzierungs- und Zwischenkredite bis zu 10.000 Euro, die einer grundpfandrechtlichen Sicherung oder einer Sicherung durch Ersatzsicherheiten nicht bedürfen, weil sich der Darlehensnehmer gegenüber der Bausparkasse verpflichtet, eine mögliche Sicherung durch Grundpfandrechte nicht durch eine Verpfändung oder Veräußerung des als Pfandobjekt in Frage kommenden Grundstücks zu verhindern. Bei einer Mischung von kollektiven und außerkollektiven Mitteln gilt grundsätzlich eine gemeinsame Höchstgrenze von 15.000 Euro. Der Bestand an diesen Darlehen ist bei einer Bausparkasse aufsichtsrechtlich begrenzt.

### **Darlehensauszahlung**

Sie ist in der Regel an bestimmte Auszahlungsvoraussetzungen gekoppelt, die im Darlehensvertrag näher geregelt sind. So wird bei Neubauten in Anlehnung an die Makler- und Bauträgerverordnung im Allgemeinen dem Baufortschritt entsprechend ausgezahlt.

### **Darlehensbewilligung**

Verfahren, beginnend mit der Überprüfung der Kreditfähigkeit und -würdigkeit des Kreditnehmers, der Sicherheiten und der Rentabilität des Beleihungsobjekts anhand der Kreditunterlagen. Das Prüfungsergebnis wird in einer sog. Beschlussvorlage niedergelegt, die die Grundlage für den Bewilligungsbeschluss der zuständigen Stellen (Beschlussorgane) in der Bank bildet. Anschließend erfolgt im sog. Bewilligungsschreiben das Darlehensangebot. Diesem Schreiben liegt häufig eine Annahme- oder Einverständniserklärung bei, mit deren Unterzeichnung sich der Darlehensnehmer mit den genannten Darlehensbedingungen einverstanden erklärt.

### **Darlehensgebühr**

Einmalzahlung, die erhoben wird bei der Bereitstellung des Darlehens. Berechnet als Prozentsatz der Darlehenssumme. Sie dient zur Abdeckung der Kosten für die Verwaltung des Darlehens. In der Regel wird die Darlehensschuld um den entsprechenden Betrag erhöht.

### **Dauerwohnrecht (§§ 31ff. WEG)**

Das übertragbare, beschränkt dingliche Recht, eine bestimmte Wohnung unter Ausschluss des Eigentümers zu bewohnen oder in anderer Weise zu nutzen.

### **Degressive Abschreibung (§ 7 Abs.5 EStG)**

Je nach dem Zeitpunkt ihrer Fertigstellung können Miet- und Wohngebäude mit im Zeitverlauf abnehmenden Sätzen steuerlich abgeschrieben werden. Für Wohngebäude, die auf Grund eines nach dem 31.12.1995 gestellten Bauantrages hergestellt oder auf Grund eines nach diesem Zeitpunkt rechtswirksam abgeschlossenen Vertrages angeschafft worden sind, gelten folgende Abschreibungssätze: im Jahr der Fertigstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils 5% , in den darauf folgenden 6 Jahren 2,5% und in den restlichen 36 Jahren jeweils 1,25% der Herstellungs- oder Anschaffungskosten.

### **Dingliche Absicherung**

Sicherung eines Kredits durch Grundpfandrechte wie Grundschuld oder Hypothek (Realkredit). In der Regel werden Kredite, die zur Finanzierung größerer wohnwirtschaftlicher Maßnahmen verwendet werden, dinglich sichergestellt. Generell Auflage für die Gewährung eines Bauspardarlehens. (Ausnahmen: Blankodarlehen, Darlehen gegen Negativerklärung).

### **Dingliche Lasten**

Grundbuchlich verankerte Auflagen, die die Nutzung eines Grundstücks beeinträchtigen und deshalb bei der Beleihungsprüfung besonders zu berücksichtigen sind. Es wird dabei in Reallasten, Vorkaufsrechte und Dienstbarkeiten (Grunddienstbarkeit, Nießbrauch, beschränkt persönliche Dienstbarkeit) unterschieden.

### **Dingliches Recht**

Unmittelbares Recht an Sachen und Grundstücken wie Eigentum oder Besitz, aber beispielsweise auch die Verwertungsrechte aus Grundschuld und Hypothek.

### **Disagio (=Damnum, Abgeld)**

Differenz zwischen dem Nominalbetrag und der tatsächlichen, unter dem Nennbetrag liegenden Auszahlungssumme eines Darlehens. Zumeist ausgedrückt in Prozent des Darlehensbetrages. Vergütung für die Gewährung eines Darlehens. Wird in der Regel bereits bei der Auszahlung der ersten Rate in voller Höhe einbehalten. Einzubeziehen in den Effektivzins. Gegenbegriff: Agio.

### **Eckrentner**

Der Eckrentner ist eine fiktive Person, die 45 Jahre lang durchschnittlich verdient und in die gesetzliche Rentenversicherung eingezahlt hat. Das Verhältnis seiner Rente zum aktuellen Durchschnittseinkommen beziffert das Rentenniveau (in Prozent). Alle Rentenberechnungen werden also auf Basis des Eckrentners, der so nicht existiert, gemacht. Nur selten arbeitet jemand 45 Jahre lang und verdient immer genau das, was der Durchschnitt verdient.

### **Effektivzins**

Der effektive Jahreszins sind die als jährlicher Vom-Hundert-Satz anzugebenden Gesamtkosten eines Kredits (§ 6 Abs. 1 PAngV). Er weicht in der Regel von dem im Kreditvertrag enthaltenen Nominalzins ab. Bei Darlehen, deren Konditionen sich nicht auf die gesamte Darlehenslaufzeit beziehen, spricht man von einem „anfänglichen effektiven Jahreszins“. Die Preisangabenverordnung (PangV) verpflichtet zur Angabe eines Effektivzinses und schreibt die Berechnungsmethode (europaweit wird die versicherungsmathematische AIBD-Methode verwendet) sowie die in die Berechnung einzubeziehenden Kostenbestandteile vor. Einzubeziehensind danach insbesondere der Nominalzins, Agio und Disagio, Bearbeitungsgebühren, Kreditvermittlungskosten und Prämien für Restschuldversicherungen. Nicht einzubeziehen sind dagegen u.a. allgemeine Kontoführungsgebühren, Schätzgebühren und Kosten der Besicherung.

### **Eigenheim**

Gebäude, das einer natürlichen Person gehört und von nicht mehr als zwei Familien bewohnt wird.

### **Eigenkapital**

Dazu zählen Barmittel, Festgeld, Guthaben auf Sparkonten, Guthaben auf zugeteilten Bausparverträgen, Wertpapiere, Aktien, das im Eigentum stehende Baugrundstück und Eigenleistungen, die vom Käufer zum Kauf bzw. zur Finanzierung einer Immobilie eingesetzt werden können.

### **Eigenleistung**

Persönliche Arbeitsleistung, die für den Bau oder Ausbau eines Bauwerks eingesetzt wird. Wird als Teil des Eigenkapitals grundsätzlich zu Unternehmerpreisen bewertet. Bauherren, die Eigenleistung zusammen mit Hilfskräften durchführen, haben diese Arbeiten als Unternehmer nicht gewerbsmäßiger Bauarbeiten bei der örtlich zuständigen Bau-Berufsgenossenschaft anzumelden, die Namen der beschäftigten Personen, deren geleistete Arbeitsstunden und evtl. Entgelte dafür nachzuweisen und ggf. einen von der Berufsgenossenschaft festgelegten Beitrag für die gesetzliche Unfallversicherung zu zahlen.

### **Eigentumsquote**

Anteil der privaten Haushalte mit Haus- und Grundbesitzvermögen, das heißt Haushalte mit Eigentum an einem oder mehreren Grundstücken oder selbst bewohnten oder vermieteten Häusern und Wohnungen. Die so definierte Quote lag 1998 in den alten Bundesländern bei 48, in den neuen Bundesländern bei 33%.

### **Eigentumswohnung**

Die Eigentumswohnung umfasst das Einzeleigentum an einer Wohnung, den hiermit verbundenen Miteigentumsanteil an dem Grundstück und den Gebäudeteilen, die der gemeinschaftlichen Nutzung dienen. Sie bietet den Vorteil eines unmittelbaren Rechts auf Nutzung einer Wohnung. Die Grundstückskosten werden anteilig auf alle Wohnungseigentümer (Eigentümergeinschaft) umgelegt.

### **Eigentümergeinschaft (§ § 10 – 19 WEG)**

Gemeinschaft der Eigentümer einer Eigentums-Wohnanlage. Sie hat u. a. zu bestimmen über Veräußerungen, Renovierungen, die Verwendung der Finanzmittel und u. U. über die Entziehung des Eigentums.

### **Eigentümerwechsel (§ 566 BGB)**

Kauf bricht nicht Miete. Wenn jemand ein Haus oder eine Wohnung erwirbt, muss er alle bestehenden Rechtsverhältnisse übernehmen. Der Abschluss eines neuen Mietvertrages mit dem bisherigen Mieter ist nicht nötig. Der Mieter ist in seinen Rechten so zu stellen, als wenn ein Eigentümerwechsel überhaupt nicht stattgefunden hätte.

### **Einheitswert**

Von der Finanzverwaltung festgelegter Grundstückswert. Dient als Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer. Er wird jeweils auf den 1.1. eines Kalenderjahres festgestellt. Die letzte allgemeine Feststellung erfolgte auf den 1.1.1964 und ist seit dem 1.1.1974 steuerwirksam. Der Einheitswert ist u. a. abhängig von der Grundstücksart.

### **Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG)**

Einkommensteuerpflichtige Überschüsse oder Verluste aus Vermietung oder Verpachtung eines unbebauten oder bebauten Grundstücks. Abziehbar sind als Werbungskosten beispielsweise Kosten für Reparaturen, Modernisierung, Grundsteuer, Versicherung sowie die Gebühren für Wasser und Schornsteinfeger. Zusätzlich können Schuldzinsen, Absetzungen für Abnutzung (AfA) und Sonderabschreibungen steuerlich geltend gemacht werden.

### **Einliegerwohnung**

Eine in einem Einfamilienhaus befindliche zusätzliche Wohnung, die bestimmte Anforderungen, z.B. an die Wohnfläche, Hygiene, sanitäre Ausstattung, erfüllt sowie eine Kochgelegenheit und einen separaten Eingang aufweisen muss.

### **Eins B-Hypothek (1b-Hypothek)**

Darlehen, für das als Sicherheit ein Grundpfandrecht dient, das im Rang nach einer erstgestellten Hypothek oder Grundschuld (1a-Hypothek) eingetragen ist und dessen

Nominalbetrag zusammen mit dem der Vorlast 80% des Beleihungswerts des belasteten Objekts nicht übersteigt. Bei Beleihungen über 80% sind Zusatzsicherheiten (beispielsweise eine Ausfallbürgschaft) erforderlich.

### **Energiebedarfsausweis**

Für Neubauten mit normalen Innentemperaturen, deren Bauantrag am dem 1. Februar 2002 gestellt wird sowie für bestehende Gebäude, die nach dem 1. Februar umfassend saniert werden, schreibt die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) einen Energiebedarfsausweis (§ 13 EnEV) vor. In diesem Dokument sollen alle wesentlichen energierelevanten Gebäudekennwerte, insbesondere der Heiz- bzw. Endenergiebedarf und der Primärenergiebedarf, ausgewiesen werden. Bei den erfassten Daten handelt es sich im Wesentlichen um die Ergebnisse der Berechnungen, die im Rahmen der EnEV ohnehin durchzuführen sind. Der Energiebedarfsausweis ermöglicht dem Bewohner eine Einschätzung der zu erwartenden Heizkosten und stellt damit ein wichtiges Kriterium für den Immobilienwert dar. Der Energiebedarfsausweis ist den zuständigen Behörden auf Verlangen vorzulegen und Käufern, Mietern und sonstigen Nutzungsberechtigten zur Einsichtnahme zugänglich zu machen. Weitere Informationen zur EnEV und dem Energiebedarfsausweis finden Sie unter [www.enev-online.de](http://www.enev-online.de).

### **Energieeinsparverordnung**

Die Energieeinsparverordnung ist am 1.2.2002 in Kraft getreten und ersetzt die Wärmeschutzverordnung vom 16.8.1994 sowie die Heizungsanlagen-Verordnung in der Fassung vom 4.5.1998. Sie schreibt den Niedrigenergiehausstandard für neue Gebäude verbindlich vor und gilt sowohl für Gebäude mit normalen Innentemperaturen (insbesondere Wohngebäude) als auch für Gebäude mit niedrigen Innentemperaturen (z.B. bestimmte Verkaufsstätten) einschließlich ihrer Heizungs-, raumluftechnischen und zur Warmwasserbereitung dienenden Anlagen. Es können sich auch Auswirkungen auf bestehende Gebäude ergeben: So müssen z.B. vor dem 1.10.1978 eingebaute Heizkessel erneuert bzw. ausgetauscht und – allerdings nur im Rahmen ohnehin durchgeführter Renovierungsmaßnahmen – bestimmte ungedämmte Rohrleitungen und oberste Geschossdecken unter nicht ausbaufähigen Dachräumen wärmegeklämt werden.

### **Enteignung (§§ 85ff. BauGB)**

Entziehung, Belastung oder Beschränkung von Rechten an einem Grundstück, wenn das Wohl der Allgemeinheit es erfordert und dieser Zweck auf andere Weise nicht erreicht werden kann. Für die Enteignung ist eine Entschädigung zu zahlen.

### **Entschädigung (§§ 39ff. BauGB)**

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks, z. B. durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans, aufgehoben oder geändert und entstehen dem Grundstückseigentümer dadurch Vermögensnachteile, z.B. eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks, kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.

### **Erbbaurecht (§ 1 ErbbauVO)**

Veräußerliches und vererbliches, grundstücksgleiches Recht, auf oder unter einem (fremden) Grundstück ein Bauwerk zu errichten und zu nutzen. Es ist i. d. R. befristet. Für das Erbbaurecht wird ein besonderes Grundbuch (Erbbaugrundbuch) gebildet. Als Entgelt ist ein Erbbauzins zu entrichten.

### **Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO)**

(Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919). Definiert Begriff und Inhalt des Erbbaurechts, regelt die Höhe und Zahlungsweise des Erbbauzinses, die Rangstelle des Erbbaurechts im Grundbuch, das Bauwerk und seine Bestandteile, Grundbuchvorschriften, Fragen der Beleihung, der Feuerversicherung, der Zwangsversteigerung sowie die Beendigung, die Erneuerung und den so genannten Heimfall.

### **Erbbauzins** (§ 9 ErbbauVO)

In wiederkehrenden Leistungen bestehendes Entgelt für die Bestellung eines Erbbaurechts. Der Erbbauzins muss für die ganze Erbbauzeit im Voraus bestimmt sein. Ein gleitender Erbbauzins kann nur durch Vormerkung gesichert werden. Er steht, wenn er dinglich gesichert ist, dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks zu.

### **Erhaltungsaufwand** (Abschn.157, Abs.1 Einkommensteuerrichtlinie, EStR)

Alle Aufwendungen, die dazu dienen, das Haus ordnungsgemäß entsprechend seinem ursprünglichen Zustand zu erhalten oder diesen Zustand in zeitgemäßer Form wiederherzustellen. Erhaltungsaufwendungen, die bis zum Beginn der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken entstanden sind, konnten zwischen 1996 und 1998 pauschaliert abgesetzt werden (Vorkostenabzug). Anders verhält es sich, wenn die Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten über eine zeitgemäße, Substanz erhaltende Erneuerung hinausgehen und den Gebrauchswert des Hauses im Ganzen deutlich erhöhen. Dann sind die Aufwendungen für sämtliche Maßnahmen insgesamt Herstellungskosten.

### **Erhöhte Abschreibungen**

Bei vermieteten Wohnungen können anstelle der linearen oder degressiven Abschreibung auf Antrag folgende Aufwendungen z. T. befristet erhöht abgeschrieben werden:  
Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsgebieten (gem. § 7h EStG) Baudenkmäler (gem. § 7i EStG).

### **Ersatzsicherheiten** (§ 7 Abs.3 BSpKG)

Anstelle von Grundpfandrechten können Darlehen von Bausparkassen auch durch ausreichende anderweitige Sicherheiten abgesichert werden. Ob die Sicherheit ausreicht, hat die Bausparkasse mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu entscheiden. Kriterien dafür sind beispielsweise eine hohe Wertbeständigkeit und eine leichte Liquidisierbarkeit. Zu den Ersatzsicherheiten zählen u.a. die Bürgschaft eines geeigneten Kreditinstituts, die Abtretung von Sparguthaben sowie die Verpfändung von Lebensversicherungen oder von Wertpapieren. Nach § 5 BSpKVO darf der Anteil der so gesicherten Darlehen 25% des Gesamtbestandes an Darlehensforderungen der Bausparkasse nicht überschreiten.

### **Erschließung**

Zur Baureifmachung eines Grundstücks erforderliche Maßnahmen der Gemeinden bzw. der Versorgungsträger, z.B. Straßen- und Kanalbau, Wasser- und Elektrizitätsversorgung. Erschließungsbeitrag.

### **Erschließungsbeitrag** (§§ 127 ff. BauGB)

Der von der Gemeinde beim Eigentümer erhobene Beitrag zur Deckung der Kosten für die Erschließung eines Grundstücks bzw. eines Baugebietes, basierend auf einer entsprechenden Gemeindevorsatzung. Den rechtlichen Rahmen dafür bilden u.a. die Abgabengesetze der Bundesländer. I. d. R. tragen die Grundstückseigentümer 90% der von der Gemeinde aufgewendeten Kosten.

### **Erschließungsvertrag** (§ 124 BauGB)

Vertrag, in dem einem Dritten von der Gemeinde die Errichtung von Erschließungsmaßnahmen in einem bestimmten (Erschließungs-)Gebiet übertragen wird. Dabei können die Erschließungskosten ganz oder teilweise auf den Dritten übertragen werden.

### **Erweiterungsbau**

Schaffung von neuem, bisher nicht vorhandenem Wohnraum durch bauliche Ergänzungen an einem vorhandenen Gebäude, z.B. durch Aufstockung oder Anbau. Dabei anfallende,

nachträgliche Herstellungskosten bilden die Bemessungsgrundlage für eine mögliche Förderung nach dem Eigenheimzulagengesetz.

### **Erwerbskosten**

Alle beim Erwerb eines Grundstücks anfallenden Kosten, z.B. Maklerprovision, Gerichts- und Notargebühren, Vermessungskosten, Kosten für die Grundbucheintragung, Kosten für Bodenuntersuchungen. Sie können bei Immobilien, die nicht zur Selbstnutzung vorgesehen sind, vor Bezug steuerlich abgesetzt werden.

### **Exposé**

Objektangebot des Immobilienmaklers. Enthält, soweit es im Einzelfall in Betracht kommt, Informationen, Grundrisse und Bilder über das Grundstück und die Immobilie.

### **Fehlbelegung**

Von einer Fehlbelegung spricht man, wenn der Mieter einer Sozialwohnung aufgrund seiner Einkommenshöhe nicht mehr zum Kreis der Wohnberechtigten gehört.

### **Fertighaus**

Nach den Erhebungsgrundlagen der amtlichen Statistik gilt ein Bauwerk dann als Fertighaus, wenn geschosshohe oder raumbreite Fertigteile für Außen- und Innenwände verwendet werden. Nach § 94 BGB muss das Fertighaus fest mit dem Grund und Boden verbunden sein.

### **Fertigstellung**

Hier: Fertigstellung einer Wohnung. I.S. des Steuerrechts ist eine Wohnung dann fertig gestellt, wenn der Bezug zugemutet werden kann. Insbesondere müssen die sanitären Einrichtungen sowie Anschlüsse für Strom, Wasser und Heizung vorhanden, Türen und Fenster eingebaut und die Möglichkeit zur Einrichtung einer Küche gegeben sein. Auf die behördliche Bauabnahme kommt es damit ebenso wenig an wie auf den tatsächlichen Einzug.

### **Festpreis**

Fest vereinbarter Preis für alle definierten und entstehenden Kosten, z.B. eines von einem Bauträger errichteten Bauwerks, die bis zur endgültigen Fertigstellung anfallen.

### **Festsetzungsbescheid (§ 11 EigZulG)**

Bescheid des Finanzamtes, in dem die Höhe der Förderung nach dem Eigenheimzulagengesetz festgesetzt wird. Die Auszahlung erfolgt im Erstjahr innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids, für die folgenden Jahre jeweils zum 15. März.

### **Festzinsdarlehen**

Darlehen, bei dem der vereinbarte Zinssatz für einen bestimmten Zeitraum unabhängig vom Kapitalmarkt festgeschrieben ist. Nach Ablauf der Zinsbindungsfrist ist eine Anschlussfinanzierung erforderlich. Eine besondere Form des Festzinsdarlehens ist das Bauspardarlehen, bei dem der Zinssatz für die gesamte Darlehenslaufzeit festgeschrieben ist.

### **Feuerversicherung**

Versicherung gegen Schäden, die durch Brand, Blitzschlag oder Explosion entstanden sind. Der Nachweis einer bestehenden Feuerversicherung ist Voraussetzung oder Bedingung für eine Kreditbewilligung.

### **Finanzierungsbedarf**

Bedarf an Geldmitteln zur Finanzierung eines Bauvorhabens oder des Erwerbs einer Immobilie. Der Finanzierungsbedarf ergibt sich aus den ermittelten Bau- oder Erwerbskosten

abzüglich des vorhandenen Eigenkapitals. Fremdkapital, Finanzierungsplan

### **Finanzierungselemente**

Sammelbegriff für die von Kreditinstituten angebotenen, z.B. nach der Art der Beleihung unterschiedlichen und mit unterschiedlichen Konditionen versehenen Baufinanzierungskredite. Beispielhaft lassen sich die Finanzierungselemente wie folgt untergliedern:

- Erststelliger Beleihungsraum
- Zinsvariables Hypothekendarlehen
- Festzinshypothek
- Festdarlehen mit Lebensversicherung
- Zweistelliger Beleihungsraum
- Bauspardarlehen
- Dinglich gesicherter Personalkredit
- Vorfinanzierungs- oder Zwischenkredit
- Restfinanzierung
- Verbürgtes Bauspardarlehen
- Verbürgtes Hypothekendarlehen
- Personalkredit
- Finanzierungserleichterungen
- Tilgungsstreckungsdarlehen
- Tilgungsaussetzung
- Zinsstundungsdarlehen

### **Finanzierungsplan**

Auf dem ermittelten Finanzierungsbedarf, der tragbaren Belastung und den Finanzierungszielen basierende Zusammenstellung, aus der sich die für den Kreditnehmer monatliche Belastung durch Zins- und Tilgungsleistungen ergibt.

### **Finanzierungsziele**

Zum Teil miteinander konkurrierende Ziele, auf die eine Baufinanzierung (Finanzierungsplan) ausgerichtet ist. Denkbar sind folgende Finanzierungsziele: möglichst kurze Darlehenslaufzeiten, möglichst geringe monatliche Belastung, niedriger, möglichst lange festgeschriebener Darlehenszins, Möglichkeit von Sondertilgung oder zeitweise Tilgungsaussetzung, möglichst niedriger Gesamtaufwand. Bei der Erstellung des Finanzierungsplans geht es darum, die einzelnen Finanzierungselemente so miteinander zu kombinieren, dass sich ein optimaler Zielerreichungsgrad ergibt.

### **Flurstück**

Amtlich vermessene und mit einer besonderen Nummer im Liegenschaftskataster bezeichnete Bodenfläche.

### **Folgeobjekt (§ 7 EigZulG)**

Konnte ein Anspruchsberechtigter die Eigenheimzulage für ein Erstobjekt deshalb nicht weiter in Anspruch nehmen, weil er es nicht bis zum Ablauf des Förderzeitraumes zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat, so kann er diese Zulage für den verbleibenden Förderzeitraum beim Erwerb einer weiteren eigen genutzten Wohnung oder bei einem Ausbau oder einer Erweiterung einer eigen genutzten Wohnung (= Folgeobjekt) in Anspruch nehmen.

### **Foreward-Darlehen**

Im Gegensatz zur Umschuldung, bei der ein bestehendes Darlehen abgelöst und ein neues – in der Regel zinsgünstigeres – Darlehen abgeschlossen wird, läuft bei einem Foreward-Darlehen der alte Kredit weiter wie vereinbart. Parallel wird ein Darlehensvertrag mit festem Zins über die Summe abgeschlossen, die nach Ablauf der Zinsbindung für die Anschlussfinanzierung benötigt wird. Sobald die Zinsbindung des alten Kredits endet, wird das Foreward-Darlehen ausbezahlt. Es schließt sich direkt an die bisherige Finanzierung an.

So kann man sich bereits vorher günstige Zinsen sichern und bekommt eine langfristige Kalkulationsgrundlage. Allerdings kostet diese Zinssicherheit je Monat Vorratshaltung 0,01 bis 0,03% Zinsaufschlag. Und wie sich die Zinsen entwickeln werden, weiß niemand. Ein Forward-Darlehen kann daher nur bei einer Vorlaufzeit von maximal zwei bis drei Jahren und in Niedrigzinsphasen sinnvoll sein.

### **Freifinanzierter Wohnungsbau**

Wohnungen, die weder öffentlich gefördert noch als steuerbegünstigt anerkannt sind. Im allgemeinen Sprachgebrauch: Wohnungen, die keinen Belegungsbindungen unterworfen sind.

### **Förderung des Wohneigentums**

Erklärtes wohnungspolitisches Ziel aller in den letzten Jahrzehnten amtierenden Bundesregierungen war die Erhöhung der Wohneigentumsquote. Die dazu installierten Förderinstrumente konzentrierten sich dabei zum einen auf die Förderung des Vorspar-/Bauspargedankens (zur Ansparung des notwendigen Eigenkapitals), zum anderen auf die Erleichterung der Baufinanzierung, z.B. durch die Bereitstellung öffentlicher Mittel (öffentliche Wohnungsbauförderung) oder durch öffentliche Bürgschaften sowie auf die Reduzierung der finanziellen Belastung, z.B. durch Lastenzuschüsse oder aktuell durch die Gewährung von Zulagen (Eigenheimzulage\* bis Ende 1995 Grundförderung nach § 10e EStG und Baukindergeld nach § 34f EStG). \* Gesetzesstand 2002

### **Gebrauchsabnahme**

Bestätigung der Bauaufsichtsbehörde, dass die genehmigungspflichtigen Bauwerke oder Anlagen den Vorschriften entsprechend errichtet wurden. Das amtliche Prüfprotokoll wird als Gebrauchsabnahmeschein bezeichnet.

### **Gebrauchtimmoblie**

Im Gegensatz zur neu errichteten, vor dem Erstbezug stehenden Immobilie i. d. R. Objekt, das bereits bewohnt ist oder war. Demgegenüber unterscheidet das Eigenheimzulagengesetz nach dem Zeitpunkt der Anschaffung: Gebrauchtimmoblien sind danach Wohnungen, die nicht spätestens bis zum Ende des zweiten auf das Jahr der Fertigstellung folgenden Jahres angeschafft worden sind. Bedingt durch Baualter, Zustand und Ausstattung häufig preiswerter und vielfach günstiger gelegen als Neubauten.

### **Gebäudeabschreibung (§ 7 EStG)**

Wie bei allen Wirtschaftsgütern können auch bei Gebäuden die Aufwendungen für die Herstellung oder den Erwerb sowie die durch Abnutzung bedingten Wertminderungen durch Abschreibungen (= Absetzung für Abnutzung, AfA) als Werbungskosten bei der Ermittlung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung von Wohneigentum steuerlich berücksichtigt werden. Bemessungsgrundlage sind die Herstellungs- oder Anschaffungskosten. Die Gebäudeabschreibung beginnt mit dem Zeitpunkt der Anschaffung oder Herstellung des Gebäudes.

### **Gebäudepass**

Der Gebäudepass ist eine Urkunde, die nach einem standardisierten Raster die Eigenschaften einer Immobilie objektiv wiedergibt. Der Gebäudepass dokumentiert die wichtigsten technischen und baulichen Daten des Hauses, beispielsweise mit einer Kurzbeschreibung der Baukonstruktion und ihrer Materialien sowie der technischen Anlagen. Bauherren dient der Gebäudepass als Checkliste für Planungsvorgaben und der Qualitätssicherung. Beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie dient der Gebäudepass als objektives Element der Immobilienbewertung. Die Einführung des Gebäudepasses geschieht auf freiwilliger Basis, er wird vom Architekten oder Bauträger ausgestellt. Der Gebäudepass ist zugleich Bestandteil der Hausakte.

### **Gebäudeversicherung**

Kombinierte Versicherung. Umfasst beispielsweise bei Gebäuden einfacher Gefahr (z.B. Wohngebäude) die Feuer-, Sturm-, Leitungswasserversicherung. Häufig ausgestaltet als gleitende Neuwertversicherung. Eine Gebäudeversicherung ist häufig Voraussetzung für die Kreditbewilligung (Beleihungsunterlagen).

### **Geldbeschaffungskosten**

Kosten, die im Zusammenhang mit der Aufnahme von Baufinanzierungskrediten stehen. Hierzu gehören u. a. Disagio, Notar- und Grundbuchgebühren (für die Eintragung einer Grundschuld), Schätzgebühren, Darlehensgebühren, Provisionen an Finanzierungsvermittler.

### **Gemeinschaftseigentum**

Gemeinschaftliches Eigentum gem. § 1 Abs.5 WEG). Das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören alle Dinge, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, so z.B. Wände, Dach, Treppen, Fahrstühle, Strom-, Wasser- und Gasleitungen und Außenanlagen. Es wird von allen Wohnungseigentümern gemeinsam verwaltet und in Stand gehalten.

### **Gemeinschaftseinrichtungen (§ 5 Abs.2 WEG)**

Anlagen und Einrichtungen im Bereich des Wohnungseigentums, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen. Sie sind deshalb zwingend Gemeinschaftseigentum. Zu den Gemeinschaftseinrichtungen gehören u. a. Zugangswege, Treppenhaus, Fahrradkeller, Fahrstühle, Trockenräume sowie alle Ver- und Entsorgungsanlagen für Wasser, Strom, Gas und Heizung.

### **Gemeinschaftsordnung (§ 10 WEG)**

Materieller Teil der Teilungserklärung. Sie bestimmt das Verhältnis der Miteigentümer untereinander sowie ihre Rechte und Pflichten. In ihr werden u. a. näher bestimmt:

- der Inhalt des Sondereigentums, die Sondernutzungsrechte an bestimmten Bereichen (z.B. Kfz-Abstellplatz im Freien), der Kostenverteilungsschlüssel und die Hausgeldvorauszahlungen, die Stimmrechte, die Stimmrechtsvertretungsregelungen und die Stimmanteile in der Eigentümerversammlung, die Hausordnung, der Verwaltervertrag.

### **Generalunternehmer**

Ein Generalunternehmer erbringt Bauleistungen schlüsselfertig zu einem festen Preis und zu einem festen Termin, wobei Teile der Bauleistungen in eigenem Namen und für eigene Rechnung an Subunternehmer vergeben werden können.

### **Generalübernehmer**

Privatperson oder juristische Person, die sowohl Planungsaufgaben als auch die Bauausführung in eigenem Namen und für eigene Rechnung durchführt, wobei die Aufträge i. d. R. an Subunternehmer vergeben werden.

### **Geschlossener Immobilienfonds**

Beim geschlossenen Immobilienfonds wird für ein bestimmtes Objekt, das aus einem oder mehreren Bauvorhaben bestehen kann, ein gesonderter Fonds gegründet. Im Gegensatz zum offenen Fonds ist das Zertifikatskapital auf eine festgelegte Summe begrenzt, die sich nach der Höhe des für die Investition benötigten Eigenkapitals richtet. Die Zertifikatsinhaber werden entweder Gesellschafter einer KG oder einer BGB-Gesellschaft oder Miteigentümer nach Bruchteilen an den Grundstücken.

### **Geschossfläche** (§ 20 Baunutzungsverordnung, BauNVO)

Die Geschossfläche ist die Summe der Flächen aller Vollgeschosse (einschließlich Umfassungswände) eines Gebäudes.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

(§ 20 Baunutzungsverordnung, BauNVO) Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche (i.S. § 19 Abs.3 BauNOV) zulässig sind. Die GFZ wird im Bebauungsplan festgesetzt.

### **Gewerbeimmobilie**

Gebäude für das nicht produzierende Gewerbe und für die Verwaltung des produzierenden Gewerbes, z.B. Büro- und Verwaltungsgebäude, Beherbergungsimmobilien (Hotels), Senioreneinrichtungen (z.B. Altenwohnungen, Altenheime, Seniorenstifte), Handelsimmobilien (z.B. Supermärkte, Fachmärkte, Einkaufszentren), Freizeitimmobilien (Tennishalle, Fitness-Studio, Solarium), Gewerbe- und Technologieparks. Die Konzeption, die Realisierung, das Management, die Bewertung, die Finanzierung und die Vermittlung dieser Immobilien erfordert besondere Fachkenntnisse und Voraussetzungen, die zu speziellen Leistungsprofilen geführt haben.

### **Gewerk**

Bauleistungen sind in Gewerke aufgeteilt. Eine Übersicht über die einzelnen Gewerke enthält die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB).

### **Gewährleistung**

Architekt und Bauunternehmer haben zeitlich befristet für die ordnungsgemäße und vertragsgemäße Erfüllung ihrer Leistungspflichten einzustehen (= Gewährleistung). Die Frist dafür ist gesetzlich oder einzelvertraglich begrenzt. Nach dem BGB beträgt die Gewährleistungsfrist 5 Jahre, nach der VOB 2 Jahre nach erfolgter Abnahme oder entsprechenden Vorgängen, z.B. der Schlusszahlung. Innerhalb der Gewährleistungsfrist hat der Auftraggeber einen Anspruch auf Beseitigung von Mängeln (Baumangel), die auf eine vertragswidrige Leistung zurückzuführen sind.

### **Gewährleistungsbürgschaft**

In Bauverträgen kann der Auftraggeber mit dem Auftragnehmer einen Sicherheitseinbehalt für die vertragsmäßige Erfüllung innerhalb der Frist entstehender Gewährleistungsansprüche vereinbaren. Falls der Auftragnehmer in der Gewährleistungsphase Konkurs anmeldet, kann der Auftraggeber dennoch mit dem einbehaltenen Geld etwaige Baumängel beseitigen und mit der Restforderung des Auftragnehmers verrechnen. Mit einer Gewährleistungsbürgschaft, die meist von der Hausbank des Unternehmens gegeben wird, kann der Auftragnehmer den Sicherheitseinbehalt ablösen.

### **Globalbelastung**

Grundpfandrecht, das auf einem Grundstück eingetragen ist und zur Absicherung der (Mit-)Finanzierung des Grundstücksankaufes oder des gesamten Bauvorhabens dient.

### **Grenzbescheinigung** (=Grenzattest)

Bescheinigung des Katasteramtes, in der bestätigt wird, dass ein Gebäude auf dem richtigen Grundstück und innerhalb der rechtmäßigen Grenzen errichtet wurde. Eine Grenzbescheinigung wird oft als Beleihungsunterlage eingefordert.

### **Grundakte** (§ 12 GBO)

Für jedes Grundbuch wird eine Grundakte geführt. Sie enthält alle Urkunden, die sich auf Grundbucheintragungen beziehen.

## **Grundbuch**

Öffentliches Register, das beim Grundbuchamt geführt wird und dort auch eingesehen werden kann, soweit berechtigtes Interesse besteht (Grundbucheinsicht). Im Grundbuch ist jedes Grundstück im Bezirk auf einem gesonderten Grundstücksblatt eingetragen. Es besteht aus dem Bestandsverzeichnis und drei sog. Abteilungen. Abteilung I gibt Auskunft über den Eigentümer; Abteilung II über Lasten und Beschränkungen des Eigentums; Abteilung III über eingetragene Grundschulden, Rentenschulden und Hypotheken. Für jede Eintragung in das Grundbuch bedarf es einer öffentlichen oder öffentlich beglaubigten Urkunde. Letztere werden in der sog. Grundakte abgelegt.

## **Grundbuchamt**

Zu den Aufgaben des Grundbuchamts gehört es, die Grundbücher und die Grundakten zu führen. In den meisten Bundesländern ist das Grundbuchamt das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück gelegen ist, in Baden-Württemberg ist es bei den Gemeinden angesiedelt.

## **Grundbuchauszug**

Abschrift aller Eintragungen im Grundbuch. Wird u. a. benötigt für die Beleihungsprüfung (Beleihungsunterlagen) sowie vor dem Ankauf einer Immobilie. Voraussetzung für die Anforderung eines Grundbuchauszugs ist ein berechtigtes Interesse (Grundbucheinsicht).

## **Grundbucheinsicht (§ 12 GBO)**

In das Grundbuch kann jeder Einsicht nehmen, der ein berechtigtes Interesse hat. Ein berechtigtes Interesse stellt beispielsweise eine Kaufabsicht dar. Der Eigentümer hat immer ein berechtigtes Interesse und kann damit jederzeit in das Grundbuch Einsicht nehmen oder einen Grundbuchauszug verlangen.

## **Grundbuchordnung (GBO)**

Sie regelt u. a. die Einrichtung des Grundbuches und die Organisation der Grundbuchämter und enthält Verfahrensvorschriften in Bezug auf Grundbuchangelegenheiten.

## **Grunderwerbsteuer (§ 11 GrEStG)**

Steuer, die auf den Umsatz von inländischen Grundstücken, Wohnungseigentum, Erbbaurechten und Gebäuden auf fremdem Grund und Boden erhoben wird. Sie fällt beispielsweise an beim Kauf, Tausch, Erbschaft oder Schenkung. Der Steuersatz beträgt 3,5% des Kaufpreises zuzüglich etwaiger sonstiger Leistungen, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb des Grundstücks übernimmt oder gewährt.

## **Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG)**

Regelt u. a. die Voraussetzungen und die Bemessungsgrundlagen für die Grunderwerbsteuer und definiert von der Besteuerung befreite Erwerbsvorgänge (z.B. Grundstückserwerb von Todes wegen, Grundstücksschenkungen, Grundstückserwerb durch Personen, die mit dem Veräußerer in gerader Linie verwandt sind).

## **Grundfläche**

Hier: zulässige Grundfläche gem. § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Anteil des Baugrundstücks, das von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Prinzipiell mitzurechnen sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten.

## **Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 19 Baunutzungsverordnung, BauNVO) Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche eines Gebäudes je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GRZ wird im Bebauungsplan festgesetzt.

### **Grundpfandrecht**

Ein auf die Zahlung einer Geldsumme gerichtetes, dingliches Recht an einem Grundstück oder an einem grundstücksgleichen Recht. Nach dem BGB können folgende Grundpfandrechte zur Sicherung von Realkrediten herangezogen werden: Hypothek (§ 1113 BGB), Grundschuld (§ 1191 BGB) und die Rentenschuld (§ 1199 BGB).

### **Grundschuld (§§ 1191ff. BGB)**

Belastung eines Grundstücks in der Weise, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten sie erfolgt, eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist. Im Gegensatz zur Hypothek ist die Grundschuld von einer zu sichernden Forderung unabhängig (Akzessorietät).

### **Grundschuldbestellung**

Die durch eine notarielle Beurkundung erklärte Zustimmung eines Grundstückseigentümers zu der Belastung seines Grundstücks mit einer Grundschuld als Grundpfandrecht in Verbindung mit dem Antrag auf Eintragung in das Grundbuch.

### **Grundsteuer**

Realsteuer auf den Grundbesitz (bebaute und unbebaute Grundstücke, Wohnungseigentum, Teileigentum, Erbbaurechte und Betriebsgrundstücke). Die Grundsteuer fließt den Gemeinden zu, die die Berechtigung zur Festsetzung von Hebesätzen und Erhebung des auf ihrem Gebiet gelegenen Grundbesitzes haben. Sie errechnet sich aus dem Grundsteuermessbetrag als Promillewert des Einheitswertes, der dann mit dem Hebesatz multipliziert wird. Für land- und forstwirtschaftliche Betriebe und für die übrigen Grundstücke können dabei unterschiedliche Hebesätze beschlossen werden, die dann als Grundsteuer A bzw. B bezeichnet werden.

### **Grundstück**

Räumlich exakt abgetrennter Teil der Erdoberfläche, der auf einem Blatt des Grundbuches unter einer besonderen Nummer eingetragen ist.

### **Grundstückskauf (§ 313 BGB)**

Ein Grundstückskauf setzt den Abschluss eines notariell beurkundeten Vertrages voraus. Beim Grundstückskauf sind insbesondere folgende Punkte zu beachten: genaue Bezeichnung des Grundstücks, Übernahme von Belastungen, insbesondere öffentliche Lasten (Erschließungskosten) und Nutzungen, Fortbestehen von Belastungen, Belegungs- oder Preisbindungen (bei öffentlich geförderten Wohnungen), Termin für die Zahlung des Kaufpreises sowie Nutzungs- und Übergabetermine.

### **Grundstückspreise**

Seit 1961 werden von den Statistischen Ämtern der Bundesländer regelmäßig Kaufwerte für baureifes Land, Rohbauland, Industrieland und Land für Verkehrszwecke und Freiflächen erfasst und veröffentlicht (Statistisches Bundesamt, Vierteljahres- und Jahresberichte der Fachserie 17, Reihe 5 Kaufwerte für Bauland). Die Grundlage dieser Statistik bilden die Veräußerungsanzeigen der Gerichte, Behörden und Notare (gem. § 18 des Grunderwerbsteuergesetzes), die von den Grunderwerbsteuerstellen der Finanzämter steuerlich ausgewertet und in die Kaufpreissammlungen aufgenommen werden. Aktuelle Informationen über die Preise von unbebauten und bebauten Grundstücken liefern ferner die Erhebungen des Rings deutscher Makler bei ihren Mitgliedern und der LBS-Immobilien-gesellschaften.

### **Gutachterausschuss (§ 192 BauGB)**

Behördlich eingesetztes selbstständiges, weisungsunabhängiges, aus ehrenamtlichen Mitgliedern (= Gutachtern) bestehendes Gremium, das auf Antrag von Gerichten, Bau- und Justizbehörden sowie von Grundstückseigentümern Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken erstellt. Der Gutachterausschuss führt ferner eine Kaufpreissammlung, ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten wie z.B. Bodenpreisindexreihen oder Liegenschaftszinssätze. Die Gutachterausschüsse sind i. d. R. den Gemeindeverwaltungen zugeordnet.

### **Hausakte**

In der Hausakte werden alle wichtigen Dokumente aus der Planungs- und Bauphase gesammelt. Hier werden alle Informationen für spätere Instandsetzungen, Ausbauten und Modernisierungen abgelegt und die wichtigsten Veränderungen im Lebenszyklus des Gebäudes dokumentiert. Gemeinsam mit dem Gebäudepass ist die Hausakte ein Instrument zur Sicherung von Bauqualität und Verbraucherschutz. Bauherren und Käufern wird so der Vergleich von Qualität und Preisen auf dem Immobilienmarkt erleichtert. Mehr Informationen können unter [www.kompetenzzentrum-iemb.de](http://www.kompetenzzentrum-iemb.de) nachgelesen werden. Hier gibt es auch die Hausakte und den Gebäudepass als Download.

### **Hausgeld**

Monatliche Vorausleistung des Wohnungseigentümers zur Deckung der laufenden Ausgaben und Aufwendungen für das gemeinschaftliche Eigentum, die nach Ablauf eines Wirtschaftsjahres genau abgerechnet werden. Das Hausgeld setzt sich u.a. aus folgenden Kostenpunkten zusammen: Betriebskosten, Heizungskosten, Warmwasserkosten, Instandsetzungsrücklage, Verwalterkosten. Grundlage ist der Wirtschaftsplan, den der Verwalter jährlich aufzustellen hat.

### **Hausratversicherung**

Verbundene Hausratversicherung. Meist dynamisch gestaltete Versicherung des Hausrats zum Schutz gegen Einbruch sowie gegen Schäden, die verursacht sind durch Leitungswasser, Sturm oder Brand. Teilweise auch Glasbruchschäden. Zum Hausrat gehören alle Sachen, die in einem Haushalt zur Einrichtung, zum Gebrauch und zum Verbrauch dienen. Versichert sind eigene und fremde Sachen.

### **Haustürgesetz (BGB §355)**

Das Widerrufsrecht von so genannten Haustürgeschäften ist nunmehr im BGB geregelt. Es legt fest, dass Haustürgeschäfte erst dann wirksam werden, wenn der Kunde sie nicht binnen zwei Wochen (§ 361a BGB) schriftlich widerruft. Haustürgeschäfte liegen beispielsweise vor, wenn jemand durch mündliche Verhandlung am Arbeitsplatz oder in der Privatwohnung, die er nicht vorher bestellt hat, eine auf den Abschluss eines Vertrages über eine entgeltliche Leistung gerichtete Willenserklärung abgibt. Über das Widerrufsrecht muss schriftlich oder in drucktechnisch deutlich gestalteter Weise belehrt werden. Das Haustürgesetz findet unter anderem Anwendung auf das Immobilienvermittlungs- sowie auf das Bauspargeschäft. Die Vorschriften gelten dagegen nicht, wenn der Kunde den Vertrag in Ausübung einer selbstständigen Erwerbstätigkeit (zum Beispiel Bauträger, Baugesellschaften, Architekten) abschließt.

### **Herstellungskosten**

Summe aller Aufwendungen, die zur gebrauchsfähigen Errichtung eines Gebäudes aufgewandt werden. Insbesondere: Baukosten, Kosten für die Außenanlagen, Architektenhonorare, Gebühren für die Baugenehmigung. Herstellungskosten sind als Werbungskosten in Form der Absetzung für Abnutzung (AfA) steuerlich absetzungsfähig (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung). Nachträgliche Herstellungs- (oder Anschaffungskosten) bilden die Bemessungsgrundlage für eine mögliche Förderung nach dem Eigenheimzulagegesetz.

### **Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)**

Rechtsverbindliche Grundlage für die Honorarabrechnungen von Architektenleistungen. In der HOAI (derzeit gilt die HOAI in der Fassung der 5. Novelle vom 21.9.1995, in Kraft getreten am 1.1.1996) werden unter anderem in Abhängigkeit vom Schwierigkeitsgrad der Bauaufgabe und den Bauwerkskosten Höchst- und Mindesthonorare festgelegt sowie ein Katalog zu erbringender Grundleistungen definiert. Die Höhe des Honorars wird durch den Umfang der zu erbringenden Leistungen und die anrechenbaren Kosten bestimmt.

### **Hypothek (§ 1113, § 1190 BGB)**

Pfandrecht an einem Grundstück, das den Gläubiger berechtigt, sich wegen einer bestimmten Forderung aus dem Grundstück zu befriedigen (= Grundpfandrecht, Grundschuld) Es liegt ihr immer eine bestimmte Forderung zu Grunde (Akzessorietät). Ist diese z.B. nach vollständiger Tilgung des Darlehens erledigt, so verwandelt sie sich in eine Eigentümergrundschuld. Dies geschieht nicht automatisch, sondern erst auf Antrag. Umgangssprachlich häufig synonym benutzt für annähernd jede Form der langfristigen Baufinanzierung, Briefhypothek, Buchhypothek.

### **Hypothekarkredit-Kodex**

Der europäische Verhaltenskodex für Hypothekarkreditgeber wurde zwischen den europäischen Verbraucherorganisationen und den europäischen kreditwirtschaftlichen Verbänden, deren Mitglieder wohnungswirtschaftliche Kredite anbieten, ausgehandelt und angenommen. Mit diesem Kodex wird ab dem Herbst 2002 eine grundlegende Transparenz der Informationen gesichert und deren Vergleichbarkeit verbessert. Dazu dient vor allem das europäische Standard Merkblatt (ESM), mit dem die Kunden künftig vor dem Abschluss eines LBS-Bausparvertrages oder vor der Stellung eines LBS-Kreditanspruchs national und grenzüberschreitend Kreditangebote vergleichen können. Welche Kreditinstitute sich dem Verhaltenskodex unterworfen haben, ist auf der Internetseite der Europäischen Union aufgelistet.

### **Hypothekenbank**

Realkreditinstitut, das überwiegend mittel- und langfristige Darlehen in Form von Hypotheken und Kommunaldarlehen vergibt und sich durch die Ausgabe von Hypothekendarlehen und Kommunalobligationen refinanziert. Die rechtliche Grundlage bildet das Hypothekendarlehensgesetz. Für die Hypothekendarlehenbanken gelten besondere Vorschriften für die Ermittlung des Beleihungswertes von Grundstücken sowie hinsichtlich Art und Inhalt des Darlehensvertrages. Zur Deckung von Pfanddarlehen dürfen nur solche Hypothekendarlehen herangezogen werden, die 60 Prozent des Grundstückswertes nicht überschreiten.

### **Immobilie**

Bebaute und unbebaute Grundstücke aller Art.

### **Immobilienfonds**

Fonds, der zur Finanzierung bestimmter Bauobjekte errichtet wird. Immobilienfonds unterliegen dem Gesetz über Kapitalanlagegesellschaften. Man unterscheidet offene und geschlossene Immobilienfonds.

### **Immobilienmakler (= Grundstücksmakler, Wohnungsmakler)**

I. d. R. freier Gewerbetreibender (Gewerbebeantragung nach § 34c Gewerbeordnung), der Interessenten Wohnimmobilien, gemischt genutzte oder gewerbliche Objekte nachweist oder vermittelt. Er erhält für seine erfolgreichen Bemühungen (Erfolgsprinzip) eine Maklerprovision.

### **Immobilienmarkt**

Summe der jährlichen Umsätze an Wohnimmobilien (Wohnbauland und Wohngebäude), gewerblichen Immobilien (Nichtwohngebäude und Bauland für gewerbliche Objekte) und sonstigen unbebauten Grundstücken (in der Regel Flächen für die Land- und Forstwirtschaft)

sowie für den Gemeinbedarf). Nach Erhebungen des Marktforschungsinstituts GEWOS die im Wesentlichen auf den Daten der Gutachterausschüsse basieren und damit vornehmlich Transaktionen im Objektbestand beinhalten, belief sich das Umsatzvolumen 1999 schätzungsweise auf 140 Milliarden Euro, drei Viertel davon entfielen auf Transaktionen von Wohnimmobilien. Auf den einzelnen Wohnungsteilmärkten wurden dabei folgende Umsätze erzielt: Wohnbauland: 14 Milliarden Euro. Ein- und Zweifamilienhäuser: 44 Milliarden Euro. Mehrfamilienhäuser: 14 Milliarden Euro. Eigentumswohnungen: 36 Milliarden Euro.

**Instandhaltungskosten** (§ 18 Abs. 4 WertV)

Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

**Instandhaltungsrücklage** (§ 21 Abs.5 WEG)

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorgeschriebene Ansammlung einer angemessenen Geldsumme, aus der notwendige Reparaturen am gemeinschaftlichen Gebäude bezahlt werden. Für die Instandhaltungsrücklage wird in der Regel ein monatlich gleich bleibender Betrag erhoben, der sich an der Wohnfläche der einzelnen Eigentumswohnungen orientiert. Sie wird von allen Miteigentümern aufgebracht. Die Rückstellungsbeträge gehören zum Gemeinschaftseigentum.

**Instandsetzung** (§ 177 BauGB)

Baumaßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter entstanden sind und zur Wiederherstellung der bestimmungsgemäßen Nutzung der baulichen Anlage dienen.

**Investitionszulagengesetz (InvZulG)**

(vom 18.8.1997). Regelt das Verfahren und die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme staatlicher Zulagen für bestimmte Investitionen in den neuen Bundesländern (Fördergebiet). Danach können Steuerpflichtige im Sinne des Einkommens- und Körperschaftsteuergesetzes auf Antrag Investitionszulagen in unterschiedlicher Höhe für bestimmte betriebliche Investitionen, für Modernisierungsmaßnahmen, das heißt nachträgliche Herstellungsarbeiten (Herstellungskosten) oder Erhaltungsarbeiten an Mietwohnungen und an eigen genutzten Wohnungen sowie für die Anschaffung neuer Mietwohngebäude im innerörtlichen Bereich erhalten. Begünstigt sind alle Modernisierungsinvestitionen, die bis zum Ende des Jahres 2004 vorgenommen werden. Für die Investitionszulage im Bereich des Mietwohnungsneubaus gilt die Förderung bis Ende 2002.

**Kapitaldienst**

Aufwendungen eines Darlehensnehmers für Zinsen und Tilgung sowie etwaige Nebenkosten des aufgenommenen Darlehens.

**Kapitaldienstfähigkeit**

Fähigkeit eines Kreditkunden, eine zu erwartende Kreditbelastung aus seinen laufenden Einnahmen zu tragen. Teil der Kreditwürdigkeitsprüfung, zu der ferner die Selbstauskunft, die Schufa-Auskunft sowie aktuelle Gehaltsabrechnungen herangezogen werden. Voraussetzung für die Kreditgewährung.

**Kapitalgedeckte Altersvorsorge**

Die gesetzliche (=umlagefinanzierte) Rente basiert darauf, dass die Beiträge, die heute eingezahlt werden, nicht den Einzahlenden selbst, sondern den heutigen Rentnern zugute kommen.

### **Kapitalmarkt**

Im Gegensatz zum Geldmarkt der Markt für mittel- und langfristige Kredite und Beteiligungskapital.

### **Katasterkarte (=Flurkarte)**

Zeichnerische Darstellung der Grundstücke eines Bezirks nach Lage und Größe.

### **Kaufeigenheim**

Eigenheim, das i. d. R. von einem Bauträger errichtet worden ist mit dem Ziel der späteren Veräußerung.

### **Kaufvertrag (§§ 433ff. BGB)**

Durch den Kaufvertrag wird der Verkäufer einer Sache verpflichtet, dem Käufer die Sache zu übergeben und das Eigentum an der Sache zu verschaffen. Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen und die gekaufte Sache abzunehmen.

### **Konditionen**

Bedingungen, zu denen ein Darlehensgeber bereit ist, ein Darlehen zur Verfügung zu stellen. Wichtige Bestandteile sind: der Nominal- und der Effektivzinssatz, die Darlehenslaufzeit, der Auszahlungskurs, die Zinsbindungsfrist, der Tilgungssatz und der Tilgungsbeginn, die Bereitstellungsinsen, evtl. eine Nichtabnahmeentschädigung, die Bearbeitungsgebühren und evtl. Schätzgebühren.

### **Kostenmiete (§8 WoBindG)**

Die zur Deckung der laufenden Aufwendungen für den Kapitaldienst und die Bewirtschaftung eines Wohngebäudes oder einer Wirtschaftseinheit erforderliche Miete. Sie kann bei nach Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) gefördertem Wohnungsbau nach den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes, der Neubaumietenverordnung und der Zweiten Berechnungsverordnung von den so genannten Bewilligungsbehörden festgesetzt werden. Nach § 8 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) ist die Kostenmiete zugleich die Höchstmiete für die Überlassung einer öffentlich geförderten Wohnung.

### **Kostenordnung (KostO)**

Regelt unter anderem die Gebührensätze der Notare, z. B. für die Beurkundung von Kaufverträgen oder für Eintragungen in das Grundbuch. Die Höhe der Gebühren richtet sich dabei nicht nach dem Aufwand, sondern nach dem Geschäftswert des zu beurkundenden Gegenstands bei Grundstücken nach dem Verkehrswert und der Art der Leistung. Einzelheiten sind in einer Gebührentabelle festgelegt.

### **Kreditantrag**

Jeder Krediteinräumung geht im Allgemeinen eine mündliche Vorverhandlung des Kunden mit seinem Kreditinstitut voraus, in der der Kunde seine Kreditwünsche unter Anbietung etwaiger Sicherheiten vorträgt. In der Regel folgt darauf ein schriftlicher Kreditantrag, der im Allgemeinen folgende Punkte beinhaltet: Angaben über die Person, die Rechtsstellung, die finanzielle Lage des Kreditnehmers, Sicherheiten, Höhe Laufzeit des beantragten Kredits, Rückzahlungswünsche, Verwendungszweck des Kredits. Der Kreditantrag bildet die Grundlage für die anschließende Prüfung der Kreditfähigkeit und Kreditwürdigkeit (Bonität) des Antragstellers.

### **Kreditfähigkeit**

Fähigkeit, in rechtlicher Hinsicht Kredite aufnehmen zu können. Eine natürliche Person ist nur dann kreditfähig, wenn sie nach dem BGB unbeschränkt geschäftsfähig ist. Diese wird mit Vollendung des 18. Lebensjahres erreicht. Jüngeren Personen kann durch gerichtliche Erklärung die volle Geschäftsfähigkeit zugesprochen, älteren unter bestimmten Bedingungen entzogen werden.

### **Kreditsicherheiten**

Summe aller Maßnahmen, die den Kreditgeber vor etwaigen Verlusten schützen sollen. Kreditsicherheiten dienen zur Befriedigung des Kreditgebers, falls der Kreditnehmer nicht in der Lage ist, den ihm gewährten Kredit zurückzuführen. Sie können Immobilien, Mobilien, Rechte, Forderungen und Ansprüche sein. Grundpfandrechte, Ersatzsicherheiten.

### **Kreditunterlagen**

Für die Kreditbewilligung erforderliche Informationen und Nachweise zur Prüfung der Kreditwürdigkeit des Antragstellers sowie der Beleihbarkeit des Pfandobjekts. Einzureichen sind dazu u. a. Unterlagen über die persönlichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie über die zu beleihende Immobilie bzw. das Bauvorhaben. Dazu gehören z.B. Lageplan, Kaufvertrag, Baubeschreibung, Berechnung des umbauten Raumes sowie der Wohn- und der Nutzfläche und der Gesamtkosten, Finanzierungsplan, Wirtschaftlichkeitsberechnung (wenn das Gebäude nicht eigen genutzt wird). Bei der Beleihung von Wohnungseigentum ist ferner eine beglaubigte Abschrift der Teilungserklärung beizufügen.

### **Kreditzusage**

Nach positiver Prüfung (Kreditbewilligung) seiner Kreditwürdigkeit und der Beleihbarkeit des Pfandobjekts anhand der Kreditunterlagen erhält der Darlehensnehmer vom Kreditinstitut oder von der Bausparkasse die schriftliche Kreditzusage (Bewilligungs-, Kreditbescheid) mit dem Kreditvertrag, dem Schuldanerkenntnis und den Allgemeinen Geschäftsbedingungen bzw. Bausparbedingungen (AGB/ABB).

### **Kündigungsschutz (§§ 564ff. BGB)**

Die (ordentliche) Kündigung eines unbefristeten Mietverhältnisses darf vom Vermieter nur dann ausgesprochen werden, wenn sie auf schriftlichem Wege erfolgt und er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Letzteres liegt beispielsweise dann vor, wenn der Mieter seine Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt, wenn der Vermieter die Wohnung für seinen eigenen Bedarf benötigt oder der Vermieter durch die weitere Vermietung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwendung des Grundstücks gehindert wird und ihm dadurch erhebliche Nachteile drohen. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen. Der Mieter hat dagegen nur das Schriftformerfordernis zu beachten. Die Kündigungsfristen (§ 573c BGB) für vermietete Wohnräume betragen: bei einem Mietverhältnis von bis zu 5 Jahren 3 Monate, von mehr als 5 bis zu 8 Jahren 6 Monate, von mehr als 8 bis zu 10 Jahren 9 Monate und von mehr als 10 Jahren 12 Monate. Für Mieter gilt generell eine Frist von 3 Monaten. Fristlose Kündigungen sind für beide Parteien zulässig, wenn sich ein Vertragspartner so schwerwiegender Vertragsverletzungen schuldig macht, dass dem anderen Teil eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

### **Lastenberechnung**

Teil des Finanzierungsplans. Mehrjährige Berechnung der Aufwendungen für Zins- und Tilgungsleistungen, Betriebs- und Instandhaltungskosten unter Abzug der sich z. B. aus Mieteinnahmen, steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten, staatlichen Lastenbeihilfen oder Aufwendungszuschüssen ergebenden Entlastungseffekte. Für bestimmte Vorhaben vorgeschrieben.

### **Lastenzuschuss**

Zuschuss der öffentlichen Hand an Eigentümer von selbst genutztem Wohnraum zur Verminderung der monatlichen Belastung auf der Grundlage des Wohngeldgesetzes. Ob und in welcher Höhe ein Lastenzuschuss gewährt wird, hängt ab vom Familieneinkommen, der Familiengröße, der berücksichtigungsfähigen Belastung sowie dem Alter und der Ausstattung des Wohneigentums. Zu beantragen bei den Wohngeldstellen der Gemeinde- oder Kreisverwaltungen.

### **Lebensversicherungshypothek**

Durch eine Hypothek gesicherter Kredit einer Versicherungsgesellschaft kombiniert mit dem Abschluss einer Lebensversicherung. Bei deren Fälligkeit wird der Kredit durch die Versicherungssumme abgelöst. Bis dahin sind zusätzlich zu den Hypothekenzinsen die Versicherungsbeiträge als Tilgungersatz zu zahlen.

### **Liegenschaftskataster**

Beim Katasteramt geführtes Register (Liegenschaftsbuch) und Flurkartenwerk (Katasterkarte, Flurkarte), in dem sämtliche Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte eingetragen sind. Das Liegenschaftskataster enthält u. a. Angaben über Lage, Größe, Gebäudebestand und Nutzungsart. Die Verzeichnisse können gebührenpflichtig eingesehen oder angefordert werden.

### **Lineare Abschreibung (§ 7 Abs.4 EStG)**

Vermietete oder teilweise vermietete Wohngebäude können bis zur vollen Absetzung mit folgenden, von Jahr zu Jahr gleich bleibenden Sätzen abgeschrieben werden: Gebäude, die vor dem 1.1.1925 fertig gestellt wurden: 2,5 Prozent, Gebäude, die nach dem 31.12.1924 errichtet wurden: 2 Prozent der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten.

### **Löschungsbewilligung**

Öffentlich beglaubigte Erklärung des Berechtigten, dass er ein zu seinen Gunsten im Grundbuch eingetragenes Recht aufgibt.

### **Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)**

Die MaBV regelt die Pflichten von Gewerbetreibenden, die nach § 34c GewO der Erlaubnis bedürfen, namentlich der Immobilienmakler, der Bauträger und der Baubetreuer.

### **Makler-Alleinauftrag**

Besondere Art des Maklervertrages. Der Makler-Alleinauftrag ist gesetzlich nicht geregelt. Er unterscheidet sich vom Allgemeinauftrag dadurch, dass der Makler innerhalb eines vereinbarten Zeitraumes zum Tätigwerden verpflichtet ist, insbesondere auf eigene Kosten angemessene Werbemaßnahmen (z.B. Insertionen) durchzuführen. Demgegenüber verzichtet der Auftraggeber darauf, andere Makler oder Dritte einzuschalten. Außerdem kann er im Gegensatz zum Allgemeinauftrag den Auftrag innerhalb der vereinbarten Laufzeit nicht widerrufen, es sei denn wegen Untätigkeit des Maklers.

### **Maklervertrag (§§ 652ff. BGB)**

Vertrag über die Vermittlung und/oder den Nachweis einer Vertragsgelegenheit zum Verkauf, zur Vermietung oder zur Verpachtung einer Immobilie zwischen dem Auftraggeber und dem Immobilienmakler. Wesentlicher Inhalt ist das sog. Provisionsversprechen (Courtage) des Auftraggebers, wenn die Tätigkeit des Maklers den angestrebten Erfolg bewirkt. Der Maklervertrag kann schriftlich, mündlich oder stillschweigend abgeschlossen werden. Man unterscheidet zwei Arten des Maklervertrags: den normalen Maklervertrag, auch Allgemeinauftrag genannt, und den sog. Makler-Alleinauftrag. Im Maklervertrag kann nicht die Möglichkeit ausgeschlossen werden, dass der Verkäufer an einen von ihm selbst gefundenen Interessenten verkauft.

### **Marge**

Die Spanne (Gewinn/Verlust) zwischen dem Preis, den der Kreditgeber für die Refinanzierungsmittel zu entrichten hat, und dem mit dem Kreditnehmer vereinbarten Preis (= Zinssatz) für ein Gelddarlehen. In der Marge ist zudem ein Anteil für das Kreditausfall-Risiko enthalten.

### **Markt für Wohnungsbaufinanzierungen**

Marktteilnehmer: Im Prinzip alle Kreditinstitutsgruppen, namentlich Sparkassen, Realcreditinstitute, Bausparkassen, Genossenschaftsbanken und Geschäftsbanken.

Marktvolumen, gemessen am Bestand an Hypothekarkrediten auf Wohngrundstücken und sonstiger Kredite für den Wohnungsbau an inländische Unternehmen und Privatpersonen 2001: 1.054 Milliarden Euro. Gemessen an den jährlichen Kreditauszahlungen (für Neubau, Erwerb, Modernisierung und Ablösungen bestehender Kredite) laut Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) im Jahr 2000: rund 120 Milliarden Euro. Marktverteilung, gemessen an den Bestandsdaten: Sparkassen/ Landesbanken 35 Prozent, Realkreditinstitute 15 Prozent, Kreditbanken 23 Prozent, Genossenschaften 15 Prozent und Bausparkassen 10 Prozent.

### **Mieterhöhungen**

Hier: Mieterhöhungen bei nicht preisgebundenem Wohnraum. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Mieterhöhung waren bisher im Mieterhöhungsgesetz (MHG) enthalten. Seit dem 1.9.2001 sind sie in die §§ 558 – 560 BGB integriert. Das MHG ist außer Kraft getreten. Der Vermieter kann vom Mieter die erforderliche Zustimmung zur Mieterhöhung unter folgenden Voraussetzungen verlangen: Die Mieterhöhung darf nicht ausgeschlossen sein. Eine Mieterhöhung ist ausgeschlossen, wenn ein befristeter Mietvertrag mit einem festen Mietzins abgeschlossen wurde oder es sich aus sonstigen Umständen ergibt. In Index- und Staffelmietverträgen ist die Mieterhöhung im Mietvertrag selbst geregelt; außerhalb dieser Regelungen kommt eine Mieterhöhung nicht in Betracht.

- Die bisherige Miete muss seit mindestens einem Jahr unverändert sein. Die Erhöhung, sofern sie nicht auf Modernisierungsmaßnahmen, Betriebs- oder Kapitalkostenerhöhung beruht, darf erst eintreten, wenn die letzte Erhöhung 15 Monate zurückliegt. Der Mietzins darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten. Der Mietzins darf innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren um nicht mehr als 20 Prozent erhöht werden. Der Vermieter muss die Mieterhöhung gegenüber dem Mieter schriftlich geltend machen und begründen. Als Begründung können beispielsweise der Mietspiegel oder drei Vergleichswohnungen benannt werden. Bauliche Veränderungen, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen (Modernisierung), können mit elf Prozent der Kosten pro Jahr auf den Mieter umgelegt werden. Eine Erhöhung der Kapitalkosten kann seit der Mietrechtsreform im September 2001 nicht mehr auf den Mieter umgelegt werden.

### **Mietermodernisierung**

Mit diesem Begriff wird die seit 1981 bestehende Möglichkeit für den Mieter bezeichnet, Bausparmittel gem. § 2 WoPG prämiens- bzw. steuerbegünstigt für bauliche Maßnahmen zur Modernisierung der von ihm angemieteten Wohnung einsetzen zu können. Grundlage jeder Mietermodernisierung sollte eine Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter sein, in der die geplante Baumaßnahme detailliert beschrieben wird und der Vermieter seine Zustimmung zu deren Durchführung erklärt. Des Weiteren sollte vertraglich die Gegenleistung des Vermieters für die Werterhöhung seines Eigentums festgelegt werden. Eine entsprechende Mustervereinbarung ist vom Bundesjustizministerium herausgegeben worden. Werden zur Finanzierung von Mietermodernisierungsmaßnahmen Bauspardarlehen oder außerkollektive Mittel eingesetzt, hat eine entsprechende Sicherstellung zu erfolgen, ggf. kann auf eine spezielle Bürgschaft einer staatlichen Wohnungsbauförderungsanstalt zurückgegriffen werden.

### **Miethöhegesetz (MHG)**

(Gesetz zur Regelung der Miethöhe, Teil des II. Wohnraumkündigungsschutzgesetz, WKSchG vom 18.12.1974). Das MHG regelte die Möglichkeiten von Mieterhöhungen im so genannten freifinanzierten Wohnungsbau, namentlich das Verfahren zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Seit dem 1.9.2001 sind diese Regelungen in die §§ 558 – 560 BGB integriert und das MHG ist außer Kraft getreten.

### **Mietkauf**

Vermietung eines Wohngebäudes durch den Bauherrn, verbunden mit einer Verkaufsofferte an den Mieter, die innerhalb eines bestimmten Zeitraumes (in der Regel fünf bis sieben Jahre) angenommen werden kann. Das Verkaufsangebot verpflichtet den Mieter, neben der

Miete einmalig oder laufend so genannte Optionsgebühren zu zahlen, die im Falle eines Kaufs auf den Kaufpreis angerechnet werden. Das Ankaufsrecht des Mieters wird durch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert. Das Mietkaufmodell hat bisher praktisch keine Marktbedeutung erlangt, insbesondere deshalb, weil die steuerliche degressive Abschreibung überwiegend dem Bauherren (Vermieter) zufließt.

### **Mietspiegel (§558c BGB)**

Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Die Bundesregierung kann durch Rechtsverordnung Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln erlassen. Ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d BGB) ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Er ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen. Die Mietspiegel liefern Orientierungsgrößen für Mietanhebungen im freifinanzierten Wohnungsbau.

### **Mietvertrag (§§ 535ff. BGB)**

Vertrag zwischen Vermieter und Mieter, in dem sich der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der vermieteten Sache während der Mietzeit zu gewähren, und sich der Mieter verpflichtet, dafür dem Vermieter den vereinbarten Mietzins zu entrichten. Hinweise für die Vertragsgestaltung, z.B. zur Mietdauer, Mietzahlungen, Kündigung, Instandhaltung und Untervermietung, enthält der vom Bundesjustizministerium herausgegebene Mustermietvertrag, der bei Aktualisierung im Bundesanzeiger veröffentlicht wird.

### **Mindestbewertungszahl (§ 7 BSpKVO)**

Mit den festzulegenden Mindestbewertungszahlen wird erreicht, dass bei dem jeweiligen Sparverhalten des Bausparers in dem gewählten Bauspartarif bestimmte Wartezeiten bis zur Zuteilung seiner Bausparsumme nicht unterschritten werden können. Sie dienen damit zur Sicherung eines auf Dauer ausgeglichenen kollektiven Sparer-Kassen-Leistungsverhältnisses. Die Bewertungszahl, mit der Bausparverträge tatsächlich zugeteilt werden (Zielbewertungszahl), darf die tarifliche Mindestbewertungszahl nicht unterschreiten.

### **Mindestsparguthaben (§ 10 BSpKG; § 1 und § 2 BSpKVO).**

Bei den meisten Bauspartarifen eine der Zuteilungsvoraussetzungen. Danach beträgt das Mindestsparguthaben in der Regel 40 oder 50 Prozent der Bausparsumme. Die Höhe ist in den Allgemeinen Bedingungen der jeweiligen Tarife einer Bausparkasse festgelegt.

### **Modernisierung**

I.S. des BauGB (§ 177): Baumaßnahmen zur Anpassung baulicher Anlagen an die Anforderungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. I.S. des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes (ModEnG) (§ 3): Die Verbesserung von Wohnungen durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern. Darunter fallen insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes, der Energieversorgung, der Wasserversorgung und der Entwässerung, der Beheizung und der sanitären Einrichtungen. Die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen wird unter bestimmten Voraussetzungen öffentlich gefördert; bestimmte Modernisierungskosten können steuerlich abgeschrieben werden.

### **Modernisierungsvolumen**

Die Summe der in einem Jahr erbrachten Bauleistungen an bestehenden Wohngebäuden (Gebäude- und Wohnungsmodernisierung einschließlich Um- und Ausbaumaßnahmen). Sie werden vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) jährlich neu berechnet. Nach diesen Berechnungen betrug das Modernisierungsvolumen in Gesamtdeutschland 2001

circa 81 Milliarden Euro und überschritt damit das Niveau des Neubausvolumens von etwa 62 Milliarden Euro.

### **Nachbarrecht**

Regelt als privatrechtliches Nachbarrecht die Rechtsverhältnisse der Grundstückseigentümer untereinander. Die Grundlagen dafür bilden zum einen bundesrechtliche Vorschriften (§§ 906ff. BGB), zum anderen landesrechtliche Bestimmungen, z.B. die Nachbarrechtsgesetze einiger Bundesländer. Geregelt werden u. a. vom Nachbargrundstück ausgehendem Immissionen, der Grenzabstand von Gebäuden und Pflanzen, die Einfriedung, das Hammerschlags- und Leiterrecht sowie das Fenster- und Lichtrecht. Als öffentliches Nachbarrecht geregelt im Bau- bzw. Bauplanungsrecht, namentlich in den Bauordnungen der Bundesländer. Öffentlich-rechtliche Bestimmungen legen dem Eigentümer gewisse Duldungspflichten auf oder verlangen von ihm eigene Einwirkungen auf sein Grundstück.

### **Nachrang**

Rangstelle im Grundbuch nach einer besser platzierten Voreintragung. Die Rangstelle hat Auswirkungen auf eine evtl. Sicherheitenverwertung. Gläubiger mit vorrangigen Sicherheiten werden zuerst befriedigt. Typisches Beispiel für eine nachrangige Finanzierung ist das Bauspardarlehen.

### **Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB)**

Das Recht, alle Nutzungen einer Sache zu ziehen. Ein Grundstück kann durch Nießbrauch in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, das Grundstück in vorher bestimmter Weise oder uneingeschränkt zu nutzen. Ein mit einem Nießbrauch belastetes Grundstück ist im allgemeinen zur Beleihung nicht geeignet, weil dem Eigentümer nur das (unmittelbare) Eigentumsrecht verbleibt und sich daher in der Zwangsversteigerung nur selten ein Bieter finden wird. Der Nießbrauch wird in Abt.II des Grundbuches eingetragen.

### **Nominalzins**

Darlehenszins, der tatsächlich zu bezahlen ist ungeachtet eines möglicherweise vereinbarten Disagios bzw. einseitig aufgeschlagener Kosten und Gebühren (Gegenbegriff: Effektivzins).

### **Notar-Anderkonto**

Spezielles Konto von Notaren, auf dem getrennt von sonstigen Konten des Notars Gelder für Finanztransaktionen deponiert werden, die nach Erfüllung bestimmter Voraussetzungen an Dritte ausgezahlt werden. Beispielsweise bei Veräußerungen im Immobilienbereich. Der Notar haftet dafür, dass die ihm zu treuen Händen anvertrauten Gelder auftragsgemäß verwendet werden.

### **Notarieller Kaufpreis**

Hier: Der in einem beim Notar geschlossenen Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis für eine Immobilie. Der notarielle Kaufpreis ist u. a. maßgebend für die steuerliche Abschreibung, die Grunderwerbsteuer und teilweise auch für die Beleihungswertermittlung.

### **Objektanalyse**

Beurteilung einer (vornehmlich gewerblichen) Immobilie zur Ermittlung des Verkehrswertes. Beurteilungskriterien sind dabei u. a. die Lage des Grundstücks, der Gebäudezustand sowie die heutige und zukünftige Ertragskraft.

### **Objektbeschränkung (§ 10e EStG, § 6 EigZulG)**

Jeder Steuerpflichtige kann die Grundförderung nach § 10e EStG bzw. § 6 EigZulG grundsätzlich nur für ein Objekt (einmal im Leben) beanspruchen. Eine evtl. bereits erfolgte Förderung wird angerechnet. Ehegatten können somit die Grundförderung für zwei Objekte geltend machen.

### **Offene Immobilienfonds**

Beim offenen Immobilienfonds verschaffen die erworbenen Fondsanteile unmittelbares, gemeinschaftliches Eigentum der Zertifikatsinhaber an (mindestens 10) Immobilienobjekten, wobei unbeschränkt Immobilienzertifikate ausgegeben, auf Verlangen aber auch wieder zu Lasten des Fondsvermögens zurückgenommen werden können.

### **Ökologisches Bauen**

Auf die Schaffung eines gesunden Wohnklimas und auf die Erhaltung einer gesunden Wohnumwelt durch den schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen ausgerichtetes Bauen. Dazu gehören u. a. die Verwendung von natürlichen Baustoffen, die frei von Schadstoffen sind und möglichst wieder verwendbar sein sollen, Maßnahmen zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs und des Verbrauchs an fossilen Brennstoffen (z.B. durch die Nutzung von Wind- oder Sonnenenergie oder die Ausrichtung der Hauptwohnräume nach Süden) und die Begrünung der Außenfassaden und Dächer.

### **Personalkredit**

Kredit, der nicht durch ein Grundpfandrecht, sondern im Wesentlichen durch die persönliche Kreditwürdigkeit (= Bonität) des Schuldners gesichert wird. Zur Beurteilung der Bonität werden dabei u. a. die Höhe und die dauerhafte Sicherheit des verfügbaren Einkommens, die Vermögenssituation sowie die Kapitaldienstfähigkeit des Schuldners herangezogen. Es wird vielfach unterschieden in einen z.B. durch Verpfändung oder Sicherungsübertragung von Wertpapieren, beweglichen Sachen oder Forderungen oder gegen selbstschuldnerische Bürgschaft gesicherten Personalkredit und einen ungesicherten Personalkredit (= Blankokredit). I. d. R. ist die Beleihung unter Berücksichtigung vorgehender Rechte auf 80 Prozent des Beleihungswertes begrenzt.

### **Preisangabenverordnung (PAngVO)**

Wer Endverbrauchern regelmäßig Waren oder Leistungen anbietet oder unter Angabe von Preisbestandteilen wirbt, ist verpflichtet, den Gesamtpreis anzugeben, um dadurch Preisvergleiche zu ermöglichen. Die PAngVO regelt, unter welchen Voraussetzungen ein Unternehmen in der Werbung, im einzelnen Vertragsangebot sowie generell in den Geschäftsräumen, insbesondere im Schaufenster, seine Preise anzugeben hat und welche Preisbestandteile in den Gesamtpreis eingehen. Ausgehend vom Gebot der Preisklarheit und der Preiswahrheit schreibt die PAngVO vor, dass im einzelnen Vertragsangebot und in der Werbung die Preise vollständig und richtig, d.h. die vollständigen Endpreise anzugeben sind. Für die Kreditwirtschaft gilt die Besonderheit, dass bei Krediten der sog. effektive Jahreszins anzugeben ist.

### **Preisstatistik**

Vom Statistischen Bundesamt werden regelmäßig folgende immobilienrelevanten Preisstatistiken durchgeführt und veröffentlicht:

- Kaufwerte für Bauland (Grundstückspreise)
- Mieten und Pachten für Räume und Grundstücke (Mietenindex)
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke (Baupreisindex).

### **Projektentwicklung**

Projektmanagement. I.e.S.: Erarbeitung eines Nutzungsvorschlages für ein öffentliches oder privates gewerbliches Bauvorhaben (Projektstudie) bis zur Vorbereitung der Projektumsetzung und der Bauüberwachung. I.w.S.: Sämtliche Schritte von der Initiierung eines Projekts bis zur Nutzungsübergabe und dem Verkauf, auch das Facility Management. Die Projektentwicklung umfasst dabei insbesondere die Standortprüfung, die Prüfung der Umweltverträglichkeit, das Nutzungskonzept, die Kalkulation der Gesamtinvestition und der Mieterträge.

### **Prolongation**

Verlängerung eines Darlehens nach Ablauf der vereinbarten Laufzeit zu gleichen oder veränderten Konditionen.

### **Rangverhältnisse im Grundbuch (§ 879, § 881 BGB)**

Unter mehreren Rechten in derselben Abteilung des Grundbuches bestimmt sich das Rangverhältnis (= Rangordnung) nach dem Zeitpunkt des Antrags und der Nummer der Eintragung. Sind Rechte in verschiedenen Abteilungen eingetragen, so hat das unter Angabe des früheren Tages (Eintragungsdatum) eingetragene Recht den Vorrang. Rechte mit demselben Eintragungsdatum haben den gleichen Rang. Bei der Verwertung eines Grundstücks muss das Recht im höheren Rang vor dem Recht im niedrigeren Rang voll befriedigt werden. Das Rangverhältnis kann nachträglich geändert werden. Hierzu bedarf es der Einigung zwischen dem zurücktretenden und dem vortretenden Berechtigten sowie der Eintragung der Änderung in das Grundbuch. Räumt der Gläubiger einer Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld den Vorrang ein, so muss außerdem der Eigentümer zustimmen. Die Zustimmung ist dem Grundbuchamt mitzuteilen.

### **Rangvorbehalt (§ 881 BGB)**

Das im Grundbuch einzutragende Recht des Grundstückseigentümers oder eines Dritten, sich bei einer Belastung des Grundstücks vorzubehalten, ein anderes Recht mit Rang vor dem bestellten Recht eintragen zu lassen.

### **Raumordnung**

Zielvorstellung über die strukturelle Entwicklung des Bundesgebietes unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten, der Bevölkerungsentwicklung sowie der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Erfordernisse. Primär ausgerichtet auf die Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilräumen (§ 1 ROG). Beinhaltet gleichzeitig die Aufforderung zur Durchführung Strukturverbessernder Maßnahmen. Verbindliches übergeordnetes Leitbild für die Landes-, Regional- und die gemeindliche Bauleitplanung sowie für die Fachplanungen und sonstigen raumbedeutsamen öffentlichen Maßnahmen. Die rechtlichen Grundlagen bilden das Raumordnungsgesetz (ROG) und die Raumordnungsverordnung (ROVO).

### **Realkredit**

Ein gegen Verpfändung von Grund und Boden (Grundpfandrechte) langfristiger Kredit, der vornehmlich Investitionszwecken dient (Tilgungshypothek). Im Gegensatz zum Personalkredit müssen Zinsen und Tilgung unabhängig von der Person des Kreditnehmers aus dem beliebigen Gegenstand gewährleistet sein, entweder aus dessen Erträgen oder aus seinem Bau- und Boden- bzw. Verkehrswert. Realkredite von Banken und Sparkassen sind grundsätzlich an erster Rangstelle im Grundbuch abzusichern (sog. erststellige Baudarlehen), Darlehen von Bausparkassen an der zweiten Rangstelle (sog. zweitstellige Baudarlehen).

### **Reallast (§ 1105 BGB)**

Recht einer bestimmten Person, wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu verlangen. Die Leistungen können in Naturalien, Geld oder Handlungen (z.B. Straßenunterhaltung) bestehen. Sie können zeitlich beschränkt oder unbeschränkt sein. Die Eintragung der Reallast erfolgt in Abteilung II des Grundbuches. Eine Reallast kann eine erhebliche Belastung des Grundstücks bedeuten und damit seine Beleihungsfähigkeit herabsetzen.

### **Regelsparbeitrag**

Der nach den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge (ABB) vom Bausparer monatlich zu entrichtende Sparbeitrag als Promillesatz der Bausparsumme. Verschiedene Bauspartarife mit unterschiedlichen Regelsparbeiträgen ermöglichen dem Bausparer, die

Ansparung entsprechend seiner individuellen Sparziele zu gestalten. Je nach Tarif beträgt der Regelsparbeitrag zwischen drei und zehn Promille der Bausparsumme. Hochrechnungen auf der Basis der Regelsparbeiträge geben einen ersten Anhaltspunkt für die voraussichtliche Zuteilung der Bausparsumme.

### **Reihenhaus**

Aneinander gereihete, Wand an Wand stehende Wohnhäuser gleichen Typs auf jeweils eigenem Grundstück. An den Enden der Reihen werden sie als Reiheneckhaus bezeichnet. Auf Grund seiner Bauform und der zumeist geringen Grundstücksgröße i. d. R. deutlich preiswerter als das freistehende Einzelhaus oder das Doppelhaus. Sonderformen sind Gartenhof- oder Atriumhäuser.

### **Restfinanzierung**

Sammelbezeichnung für Kredite außerhalb der Grenze von 80 Prozent des Beleihungswertes. Die Finanzierungslücke kann beispielsweise geschlossen werden durch einen Personalkredit oder durch Darlehen gegen Bürgschaft bzw. Ersatzsicherheiten. Bürgschaft, Ersatzsicherheiten.

### **Restschuld**

Kreditbetrag, der nach Ablauf einer bestimmten Anzahl von Tilgungsjahren (noch) nicht getilgt ist. Die Restschuld wird u. a. zum Vergleich mehrerer Kreditangebote herangezogen.

### **Restschuldversicherung**

Risikolebensversicherung für den Darlehensnehmer, deren Versicherungssumme sich entsprechend der sinkenden Darlehensschuld von Jahr zu Jahr verringert. Bei Eintritt des Versicherungsfalles wird die Restschuld vollständig durch die abgetretene oder verpfändete Versicherungssumme getilgt. Dient oftmals zur zusätzlichen Sicherung von Personalkrediten, die im Rahmen einer Baufinanzierung eingesetzt werden. Ist bei vielen Bausparkassen obligatorisch mit der Darlehensgewährung verbunden. Da vielfach zwischen Bausparkasse und Versicherungsunternehmen Gruppenversicherungsverträge bestehen, sind die Versicherungsbeiträge zumeist besonders günstig.

### **Revalutierung**

Neuvaluierung. Nutzung einer bestehenden Grundschuld, deren dadurch gesichertes Darlehen ganz oder teilweise zurückgezahlt worden ist, zur Sicherung eines weiteren (neuen) Darlehens. Voraussetzung ist u. a. die Zustimmung der nachrangigen Gläubiger. Nachrang, Rangvorbehalt.

### **Rohbauland**

Im Bebauungsplan zur Bebauung vorgesehene Fläche.

### **Sachwertverfahren**

Im Rahmen der Beleihungswertermittlung (Beleihungswert) eingesetztes Verfahren zur Ermittlung des Bau- und Bodenwerts eines Grundstücks und der darauf errichteten baulichen Anlagen. Wird i. d. R. angewendet bei eigen genutzten Wohngrundstücken. Bei der Ermittlung des Bodenwertes wird dabei im Allgemeinen von dem Preis ausgegangen, der für Grundstücke gleicher Art auf Dauer voraussichtlich zu erzielen ist. Bei der Ermittlung des Bauwertes werden die angemessenen Herstellungskosten zu Grunde gelegt.

### **Schlussabnahme**

Im Bauvertragsrecht (VOB) markiert die Schlussabnahme den Akt der Übergabe, d.h. der Eigentums- und Gefahrenübertragung vom Bauunternehmer auf den Bauherren. Nach der Schlussabnahme kann die Schlussabrechnung erstellt werden.

## **SCHUFA**

Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung. Gemeinschaftseinrichtung der deutschen Kreditwirtschaft. Aufgabe der SCHUFA ist es, ihren Vertragspartnern Informationen zu geben, die sie vor Verlusten im Kreditgeschäft schützen. Die Zusammenarbeit beruht auf dem Prinzip der gegenseitigen Information. Kreditnehmer sind unter Verwendung der sog. SCHUFA-Klausel über das SCHUFA-Auskunftsverfahren zu unterrichten.

## **Schuldanerkenntnis (§ 781 BGB)**

Einseitige Erklärung, durch die das Bestehen eines Schuldverhältnisses anerkannt wird. Das Schuldanerkenntnis dient zur Beweiserleichterung für den Gläubiger.

## **Schuldzinsen**

Schuldzinsen sind nur bei vermieteten Immobilien als Werbungskosten steuerlich absetzungsfähig.

## **Sicherheitseinbehalt**

Der Bauherr kann die Sicherstellung der vertragsgemäßen Ausführung bis zur Abnahme durch einen im Bauvertrag vereinbarten Sicherheitseinbehalt auf Abschlagsrechnungen absichern. In der Regel beträgt der Sicherheitseinbehalt zehn Prozent der Bruttovertragssumme. Er ist durch eine Vertragserfüllungsbürgschaft ablösbar. Die Sicherstellung der Gewährleistungsansprüche bis zum Ablauf der Gewährleistungsfrist kann durch einen im Bauvertrag vereinbarten Sicherheitseinbehalt auf die Schlussrechnung abgesichert werden. Dieser Sicherheitseinbehalt beträgt in der Regel fünf Prozent der Bruttovertragssumme und kann durch eine Gewährleistungsbürgschaft abgelöst werden.

## **Sicherungsübereignung (§§ 929, 930 BGB)**

Eigentumsübertragung mit der Abrede, die zur Sicherung übereignete Sache nur bei Nichterfüllung der gesicherten Forderung zu verwerten.

## **Sondereigentum (§§ 3, 5 WEG)**

Dem Volleigentum weitgehend gleichgestelltes Recht an einer Wohnung. Zum Sondereigentum gehören die Räume der im Kaufvertrag genannten Eigentumswohnung (einschließlich Bodenbeläge, Einbaumöbel, Heizkörper, Sanitärinstallationen sowie ggf. einschließlich weiterer Räume außerhalb der abgeschlossenen Wohnung) und die dazu gehörenden Gebäudebestandteile (die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über Gebühr beeinträchtigt wird). Nicht zum Sondereigentum gehören die gesamten tragenden Teile des Gebäudes.

## **Sondertilgung**

Tilgung, die über die im Kreditvertrag vereinbarten Leistungsraten hinausgeht. Ist bei Bausparkassen jederzeit problemlos möglich, bei den übrigen Kreditinstituten nur mit deren Zustimmung. Von den letztgenannten wird dann zumeist eine Vorfälligkeitsentschädigung oder ein Zinsausgleich verlangt, wodurch Sondertilgungen häufig wirtschaftlich unrentabel werden.

## **Spekulationsgeschäft (§ 23 Abs.1 EStG)**

Ein steuerpflichtiges Spekulationsgeschäft liegt vor, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten nicht mehr als zehn Jahre beträgt.

### **Teileigentum (§ 1 WEG)**

Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Z. B. Ladengeschäfte oder Praxisräume. Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend.

### **Teilungserklärung (§ 8 WEG)**

Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber dem Grundbuchamt, dass das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt ist, die mit Sondereigentum verbunden sind (= Wohneigentumsrechte). Mit der Teilungserklärung wird sachenrechtlich das Wohnungs- und Teileigentum begründet. (§ 2 WEG). Der Teilungserklärung ist zu entnehmen, welche Gebäudeteile in Sondereigentum stehen und welche Gemeinschaftseigentum sind. Ferner sind besondere Nutzungsrechte (z.B. Stellplätze) gekennzeichnet. Die Teilungserklärung ist Voraussetzung für die Anlage der Wohnungsgrundbücher. Danach erst ist eine Belastung der Miteigentumsanteile möglich.

### **Tilgung**

Rückführung der Darlehensschuld durch zeitlich und in der Höhe festgesetzte gleich bleibende (Annuität) oder unterschiedlich hohe Abzahlungsbeiträge (Tilgungshypothek). Die Verrechnung der Tilgungsleistungen erfolgt i. d. R. taggenau. Einzelheiten sind in den Darlehensbedingungen erläutert. Konditionen.

### **Tilgungshypothek**

Hypothek, die bis zur endgültigen Amortisation im Gegensatz zur Abzahlungshypothek durch eine gleich bleibende Jahresleistung (Annuität) oder in gleichmäßigen Raten (monatlich/vierteljährlich) zurückgeführt wird. Durch den sich verringernden Zinsanteil erhöht sich automatisch der Tilgungsanteil. Die jeweils getilgten Anteile werden dabei zur Eigentümergrundschild. Gegensatz: Festdarlehen.

### **Tilgungsplan**

Zeitliche Darstellung einer Darlehensrückzahlung über die gesamte Laufzeit hinweg bis zur restlosen Tilgung des Darlehens. Aus dem regelmäßig zu erstellenden Zins- und Tilgungsplan sind u. a. ersichtlich: die Kreditart und Kredithöhe, der Zinssatz, die Zins- und Tilgungsraten.

### **Tilgungsstreckungsdarlehen**

Wird u. a. vom Kreditgeber dann gewährt, wenn der Realkreditnehmer nicht willens oder in der Lage ist, das vereinbarte Disagio oder Kosten und Gebühren zu bezahlen. Die Tilgungsbeiträge des Realkredits werden zunächst zur Tilgung des Tilgungsstreckungsdarlehens verwendet. Dies führt zu einer Laufzeitverlängerung des Gesamtdarlehens.

### **Tilgungsverrechnung**

Die Verrechnung der laufenden Tilgungsleistungen kann prinzipiell taggenau, monatlich, quartalsweise oder jährlich erfolgen. Aktuell hat sich mittlerweile auch bei längerfristigen Hypothekendarlehen die taggenaue Tilgungsverrechnung nach der sog. Kontokorrentmethode durchgesetzt. Die Art der Tilgungsverrechnung wirkt sich auf die Höhe des Effektivzinses aus.

### **Tragbare Belastung**

Grundelement des Finanzierungsplans. Derjenige Teil der nachhaltig verfügbaren Einkünfte des Kreditnehmers, der zur Zahlung der Zins und Tilgungsleistungen verwendet werden kann. Die Grundlagen für die Ermittlung der tragbaren Belastung bilden das monatliche (Netto-) Haushaltseinkommen sowie die sonstigen regelmäßigen Einkünfte abzüglich laufender Belastungen. Erfahrungsgemäß liegt die tragbare Belastung je nach

Einkommenshöhe zwischen 25 und 40 Prozent des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens.

### **Umwandlung**

Hier: Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Eine Umwandlung ist nur dann möglich, wenn von der zuständigen Behörde eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wird. Ein neuer Eigentümer kann erst nach Ablauf von 3 Jahren seit dem Erwerb Eigenbedarf beanspruchen (Kündigungssperrfrist). Diese Frist kann seit Mai 1993 durch Rechtsverordnung in bestimmten Gemeinden oder Gemeindegebieten auf 10 Jahre verlängert werden.

### **Unbedenklichkeitsbescheinigung (§ 22 GrEStG)**

Bescheinigung des zuständigen Finanzamtes, dass für ein bestimmtes Grundstück keine aktuell fälligen steuerlichen Verpflichtungen (z.B. Grunderwerbsteuer) bestehen. Sie ist Voraussetzung für die Eintragung eines Eigentümerwechsels im Grundbuch.

### **Variabler Zins**

Im Rahmen bestimmter Bezugsgrößen jederzeit änderbare Verzinsung eines Kredits.

### **Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB)**

Regelwerk für die Auftragsvergabe und die Ausführung von öffentlichen Bauten, das häufig auch privaten Bauverträgen zu Grunde gelegt wird. Die VOB ist weder Gesetz noch Rechtsverordnung, sondern hat vielmehr den Rechtscharakter Allgemeiner Geschäftsbedingungen. Sie muss deshalb für jeden Bauvertrag ausdrücklich vereinbart werden, sonst gelten ausschließlich die einschlägigen Bestimmungen des BGB. Die VOB gliedert sich in 3 Teile. Teil A sind „Allgemeine Bedingungen über die Vergabe von Bauleistungen“, die nur die öffentlichen Auftraggeber binden, Teil B regelt die Rechte und Pflichten der Beteiligten nach Vertragsabschluss und die Vergabe von Bauleistungen. Teil C enthält die allgemeinen technischen Vorschriften, in denen festgelegt ist, wie die Bauleistungen auszuführen sind und wo u. a. die einzelnen Bauleistungsgruppen spezifiziert werden.

### **Vereinbarte Förderung**

Früher: Förderung des sozialen Wohnungsbaus nach dem II. Wohnungsbaugesetz auf der Grundlage freier Vereinbarungen zwischen Darlehens- oder Zuschussgeber und Bauherren über Art und Höhe der Förderung und der daraus resultierenden Verpflichtungen. Dieser sog. Dritte Förderweg wurde im Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) flexibler gestaltet. Ab 1.1.2002 haben Gemeinden, Gemeindeverbände und sonstige öffentliche Stellen generell die Möglichkeit, Förderzusagen gegenüber Eigentümer von Wohnraum an Vereinbarungen zu knüpfen, die der sozialen Wohnraumversorgung dienen und sozial stabile Bewohnerstrukturen schaffen oder erhalten (Kooperationsvertrag nach §§ 14, 15 WoFG).

### **Vergleichsmiete**

Hier: ortsübliche Vergleichsmiete gem. § 558 Abs. 2 BGB. Diese wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind (siehe auch Mietspiegel). Nicht berücksichtigt wird hierbei Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

### **Vergleichswertverfahren (§§ 13 und 14 WertV)**

Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie, das sich an den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke orientiert. Geeignet sind Vergleichsgrundstücke, wenn sie in den ihren Wert beeinflussenden Merkmalen im Wesentlichen übereinstimmen oder Abweichungen entsprechend erfasst werden können. Das Vergleichswertverfahren wird insbesondere zur Wertermittlung unbebauter Grundstücke

angewendet. Wie viele Vergleichskaufpreise dafür erforderlich sind, lässt sich nur im Einzelfall bestimmen.

### **Verkehrswert (§ 194 BauGB)**

Der Preis für ein Grundstück, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Verfahrensgrundsätze zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Wertermittlungsverordnung (WertV) geregelt.

### **Vermögensbildungs-Gesetz (VermBG)**

(Gesetz zur Förderung der Vermögensbildung der Arbeitnehmer) Nach dem VermBG muss ein Arbeitgeber dem Arbeitnehmer auf dessen schriftliches Verlangen Teile des Lohnes oder Gehaltes direkt auf ein Anlagekonto überweisen. Je nach Anlageart werden die überwiesenen Beträge bis zu einem bestimmten Höchstbetrag mit einer Arbeitnehmersparzulage staatlich gefördert: Überweisungen auf einen Bausparvertrag werden bis zum Höchstbetrag von 480 Euro mit einer Arbeitnehmer-Sparzulage von 10 % (48 Euro), Anlagen in Produktivkapital (z. B. Aktien) werden bis zu einem Höchstsparebetrag von 408 Euro jährlich mit einer Arbeitnehmer-Sparzulage von 20 % (neue Bundesländer: 25 %) staatlich begünstigt. Voraussetzung: Das zu versteuernde Jahreseinkommen liegt bei Ledigen unter 17.900 Euro, bei Verheirateten unter 35.800 Euro.

### **Vermögenswirksame Leistungen**

Sparleistungen (maximal 40 Euro monatlich) nach dem Vermögensbildungs-Gesetz, die direkt vom Arbeitgeber auf das vom Arbeitnehmer benannte Anlagekonto überwiesen werden. Einzahlungen auf Bausparverträge und Produktivkapitalanlagen werden mit einer Arbeitnehmer-Sparzulage gefördert. Der Arbeitnehmer kann vom Arbeitgeber verlangen, dass dieser den zur Ausschöpfung des Höchstbetrags von 40 Euro fehlenden Differenzbetrag zu Lasten des Gehalts als vermögenswirksame Leistung (vL) auf das Anlagekonto überweist.

### **Versicherung von Immobilieneigentum**

Zusammenhang mit dem Grundstückskauf und dem Hausbau, aber auch nach Fertigstellung des Wohngebäudes, gibt es eine Fülle von Risiken und Gefahren. Zur Absicherung möglicher Folgeschäden werden von der Versicherungswirtschaft diverse Versicherungsformen angeboten. Die Wichtigsten davon sind: die Bauherren-Haftpflichtversicherung, Bauwesenversicherung, die Bauleistungsversicherung, die (verbundene) Wohngebäudeversicherung, die Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung, die (verbundene) Hausratversicherung und die Privat -Haftpflichtversicherung.

### **Vertragserfüllungsbürgschaft**

In Bauverträgen kann ein Sicherheitseinbehalt für die vertragsmäßigen Ausführungen bis zur Abnahme vereinbart werden. So erhält der Bauherr die notwendige Sicherheit, falls ein Unternehmen den vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen kann. Der vom Auftraggeber von den Abschlagszahlungen einbehaltene Sicherheitseinbehalt kann vom Auftragnehmer durch eine Vertragserfüllungsbürgschaft abgelöst werden. Im Rahmen eines übernommenen Auftrages haften der Bürge (in der Regel die Hausbank) für die vertragsgerechte Erfüllung der eingegangenen Verpflichtungen.

### **Veränderungssperre (§§ 14-18, § 51 BauGB)**

Beschluss der Gemeinde, wonach im Geltungsbereich eines neu aufzustellenden Bebauungsplans oder in Umlegungsgebieten bestimmte Bauvorhaben nicht durchgeführt, bauliche Anlagen nicht beseitigt und erhebliche oder wesentlich Wert steigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen nicht vorgenommen werden dürfen, auch wenn diese nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

### **Veräußerungsbeschränkung (§ 12 WEG)**

Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohneigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten i. d. R. des Verwalters bedarf. Die Zustimmung darf jedoch nur aus wichtigem Grunde, z.B. Gefahr der Störung des reinen Wohncharakters, Ungeeignetheit des potentiellen Erwerbers, sich in die Gemeinschaft standesgemäß einzuordnen, versagt werden.

### **Veräußerungsgewinne**

Hier: steuerliche Behandlung von Veräußerungsgewinnen bei Grundstücken und Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen (§ 23 EStG). Seit dem 1.1.1999 gilt: Eine Steuerpflicht besteht, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung weniger als zehn Jahre beträgt. Ausgenommen sind Grundstücke, die in dieser Zeit ausschließlich oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.

### **Vorfinanzierung**

Bereitstellung von Krediten zur Sofortfinanzierung unter gleichzeitiger Einbindung einer oder mehrerer Endfinanzierungselementen. So z. B. Gewährung eines Vorfinanzierungskredits mit gleichzeitigem Abschluss eines Bausparvertrages. Der Vorfinanzierungskredit wird anschließend durch Mittel aus der Endfinanzierung, hier durch die zugeteilte Bausparsumme, abgelöst.

### **Vorfinanzierungskredit (§ 4 Abs.1 BSpKG)**

Gelddarlehen, das der Vorfinanzierung von Leistungen der Bausparkasse auf Bausparverträge, d.h. zur Abdeckung von Finanzierungsbedarf ihrer Bausparer vor Zuteilung der Bausparsumme, dient. Er wird bei Zuteilung der Bausparsumme automatisch durch das Bausparguthaben und das Bauspardarlehen abgelöst. Vorfinanzierungskredite können von der Bausparkasse selbst oder von einem anderen Kreditinstitut gewährt werden. Vorfinanzierungskredite einer Bausparkasse dürfen, soweit sie das Bausparguthaben übersteigen, nur für wohnwirtschaftliche Maßnahmen verwendet werden. Die Refinanzierung von Vorfinanzierungskrediten aus Zuteilungsmitteln ist nach § 1 Abs.1 BSpKVO kontingentiert. Im Gegensatz zum Zwischenkredit ist beim Vorfinanzierungskredit das zur Zuteilung erforderliche Mindestparguthaben noch nicht angespart. Die Besicherung erfolgt i.d.R. durch Abtretung der Rechte aus dem Bausparvertrag bzw. durch Verpfändung des Bausparguthabens sowie in Höhe des das Bausparguthaben übersteigenden Teils des Darlehens durch Bestellung einer Grundschuld.

### **Vorfälligkeitsentschädigung**

Ausgleich von Zinsverlusten durch die vorzeitige Darlehensrückzahlung, die einem Kreditinstitut dadurch entstehen, dass Wohnungsbaudarlehen fristenkongruent refinanziert werden. Bei der Berechnung der Zinseinbußen wird allgemein die Differenz zwischen entgangenem Darlehenszins und fiktivem Wiederanlagezins für Pfandbriefe berechnet.

### **Vorkosten(-abzug) (§ 10i Abs.1 EStG)**

Vornehmlich Aufwendungen, die bis zum Beginn der erstmaligen Nutzung einer nach dem Eigenheimzulagengesetz begünstigten Wohnung angefallen sind. Dazu gehören insbesondere Finanzierungskosten (Schuldzinsen, Geldbeschaffungskosten, Disagio und Abschlussgebühren für einen Bausparvertrag, wenn der Abschluss in einem engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Immobilienerwerbstand). Ein steuerlicher Abzug der Vorkosten ist seit dem 1.1.1999 nicht mehr möglich.

### **Vormerkung (§ 883 BGB)**

Im Grundbuch eingetragene Sicherung eines schuldrechtlichen Anspruchs auf Einräumung oder Aufhebung, Inhalts- oder Rangänderung eines Rechts an einem Grundstück.

Verfügungen, die nach Eintragung der Vormerkung getroffen werden, sind dem Vormerkungsberechtigten gegenüber unwirksam, wenn sie den gesicherten Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würden. Die Vormerkung wird in Abt. II des Grundbuches eingetragen.

### **Vorsorgeaufwendungen (§ 10 Abs.1 Nr.2 EStG)**

Beiträge an Versicherungen, die sich als Sonderausgaben steuerrechtlich bis zu einer bestimmten Höhe von den Einkünften abziehen lassen.

### **Werkvertrag (§§ 631-651 BGB)**

Vertrag mit einem Bauunternehmer oder Bauhandwerker, der den Auftragnehmer zur Herstellung oder Veränderung einer Sache, den Auftraggeber zur Entrichtung der vereinbarten Vergütung verpflichtet. Beinhaltet eine Gewährleistungspflicht des Auftragnehmers und eine Verjährungsfrist von 5 Jahren, beginnend ab dem Zeitpunkt der Abnahme des Werkes soweit nichts anderes (z.B. Gewährleistung nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen) vereinbart wurde.

### **Wertermittlungsverordnung (WertV)**

(Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 6.12.1988). Amtliche Verordnung auf der Grundlage des § 199 BauGB über die Bewertung von Immobilien. Beschreibt u. a. folgende Verfahren zur Ermittlung von Immobilienwerten: das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren. Sie ist bindend für amtlich zugelassene Sachverständige. Daneben bestehen als Verwaltungsvorschrift Wertermittlungsrichtlinien (WertR), die allerdings nur für Behörden bindend sind.

### **Wohnbesitzwohnung**

(Gesetz zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau vom 23.3.1976). Sie ist eine weiterentwickelte Form der Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds, die mit dem Anspruch auf Einräumung eines schuldrechtlichen Dauerwohnrechts zur Eigennutzung einer bestimmten Wohnung des Fondsvermögens verbunden ist. Der Erwerber muss dem begünstigten Personenkreis nach § 25 II. WoBauG (Wohnungsbaugesetz) angehören.

### **Wohneigentum**

Sammelbezeichnung für Eigenheime und Eigentumswohnungen. Wohnungseigentum, Eigentumsquote.

### **Wohnfläche (§ 42 II. BV)**

Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von sog. Zubehörräumen wie Keller oder Dachräume, von Räumen, die den Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügen, sowie von Geschäfts- und Wirtschaftsräumen. Die Gesamtwohnfläche bildet eine wichtige Grundlage für die Finanzierungsplanung und die Darlehensbewilligung. Daraus ergibt sich eine aussagekräftige Grundlage für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens.

### **Wohnflächenberechnung**

1) Gemäß §§ 42-44 II. BV. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern voll, mit einer lichten Höhe zwischen 1 und 2 Metern zur Hälfte und mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter nicht anzurechnen. Zum Wohnbereich zählende Balkone, Loggien, Terrassen können mit 50 Prozent ihrer Fläche der Gesamtwohnfläche zugerechnet werden. 2) Gemäß DIN 283/277 bei Bauanträgen zu verwenden. Nach dieser Berechnungsmethode werden Balkone u.ä. (s.o.) mit 25 Prozent der Wohnfläche zugerechnet.

### **Wohngebiet** (§§ 3, 4 Baunutzungsverordnung, BauNVO)

Gebiet, in dem nach einem rechtskräftigen Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan grundsätzlich nur Wohnungen, Wohngebäude und den Bedürfnissen der Bewohner dienende Handwerks- und Beherbergungsbetriebe (= reines Wohngebiet) oder zusätzlich auch nicht störende Gewerbebetriebe (= allgemeines Wohngebiet) errichtet werden dürfen.

### **Wohngebäudeversicherung** (= Verbundene Wohngebäudeversicherung)

Komplettversicherung für den Hausbesitzer. Sichert Schäden ab, die durch Feuer, Blitzschlag, Hagelschlag, Leitungswasser und Sturm entstehen. Entschädigt werden die Kosten für die Wiederherstellung.

### **Wohnlage**

Umschreibt die Lagequalität des Wohnumfelds. Meist wird in 3 Qualitätsstufen eingeteilt: einfache, mittlere und gute Wohnlage. Einfache Wohnlage: Gebiete des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen, zumeist ungepflegtem Straßenbild und schlechtem Gebäudezustand. U.U. starke Beeinträchtigung durch Geräusch- und Geruchsbelästigung. Außerorts: Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, oft schlechtem Gebäudezustand, mit ungepflegtem Straßenbild, ungünstiger Verkehrsanbindung und wenigen Einkaufsmöglichkeiten. Mittlere Wohnlage: Gebiete des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit normalem Straßenbild, gutem Gebäudezustand mit wenigen Grün- und Freiflächen. Durchschnittliche Einkaufsmöglichkeiten, gute Verkehrsanbindung, keine Lärm- oder Geruchsbelästigung. Außerorts: offene Bauweise. Im Übrigen entsprechend den Merkmalen für innerörtliche Stadtbereiche. Gute Wohnlage: Gebiete des inneren Stadtbereichs mit Frei- und Grünflächen, gepflegtem Straßenbild, sehr guter Verkehrsanbindung, gute bis sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, ruhige Wohnsituation und gutes Image. Außerorts: prinzipiell entsprechend den Merkmalen für innerörtliche Stadtbereiche.

### **Wohnraumkündigungsschutzgesetz (II. WKSchG)**

(2. Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum vom 18.12.1974). Es verbietet u. a. Kündigungen zum Zwecke der Mieterhöhung und begrenzt Mieterhöhungen in Ausrichtung auf die ortsübliche Vergleichsmiete.

### **Wohnung**

Nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, i. d. R. zusammenhängende Räume in Wohngebäuden, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen und von denen einer als Küche bzw. mit einer Kochnische ausgestattet ist.

### **Wohnungsbau**

Bautätigkeit als Summe der jährlich neu erstellten Wohnungen (Baufertigstellungen) bzw. der jährlich neu erteilten Baugenehmigungen (Bautätigkeitsstatistik). Der Wert der Bauleistungen wird dargestellt im jährlich jeweils neu berechneten Wohnungsbauvolumen.

### **Wohnungsbau-Prämiengesetz (WoPG)**

(vom 17.3.1953). Es begünstigt als spezifische Maßnahme der Wohnungsbauförderung durch die Gewährung von Wohnungsbauprämien unter bestimmten Voraussetzungen das Zwecksparen für den Wohnungsbau durch folgende 4 Vertragsformen mit jeweils unterschiedlichen Zielsetzungen: Beiträge an Bausparkassen zur Erlangung von Baudarlehen, Aufwendungen für den ersten Erwerb von Anteilen an Bau- und Wohnungsgenossenschaften, Beiträge auf Grund von Sparverträgen mit einem Kreditinstitut oder mit Wohnungs- und Siedlungsunternehmen, wenn die Einzahlungen zum Bau oder Erwerb einer Kleinsiedlung, eines Eigenheims, einer Eigentumswohnung oder eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts verwendet werden.

### **Wohnungsbauprämie**

Eine Wohnungsbauprämie (WoP) können nach dem Wohnungsbau-Prämiengesetz Personen erhalten, die das 16. Lebensjahr vollendet und ihren Wohnsitz im Inland haben, begünstigte Bausparaufwendungen leisten und deren zu versteuerndes Jahreseinkommen bei Alleinstehenden 25.600 Euro und bei Verheirateten 51.200 Euro nicht überschreitet. Begünstigt sind dabei Aufwendungen je Kalenderjahr bis zu einem Höchstbetrag von 512 Euro bei Alleinstehenden bzw. 1.024 Euro bei Ehegatten. Weitere Voraussetzung für die Gewährung ist die Bedingung, dass die Bausparmittel innerhalb der sog. Bindungsfrist von 7 Jahren nur zu wohnwirtschaftlichen Zwecken verwendet werden. Seit dem Sparjahr 1989 gibt es eine Wohnungsbauprämie von 10 Prozent auf die geleisteten Einzahlungen. Sie wird nur auf Antrag gewährt. Der von der Finanzverwaltung vorgeschriebene Vordruck wird i. d. R. von den Bausparkassen mit dem Jahreskontoauszug an ihre Bausparer versandt und muss anschließend bei der Bausparkasse eingereicht werden. Für Bausparverträge, die ab 1992 abgeschlossen worden sind, wird die Prämie zunächst nur festgesetzt. Nach Ablauf der Bindungsfrist oder nach einer unschädlichen Verfügung fordert die Bausparkasse die Prämien beim Finanzamt an, die dann dem Bausparkonto gutgeschrieben werden.

### **Wohnungsbedarf**

Differenz zwischen dem als notwendig angesehenen (normativen) Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Wohnraum (z.B. eine Wohnung pro Haushalt) und der tatsächlichen Versorgungssituation.

### **Wohnungsbestand**

Nationaler oder regionaler Bestand an Wohnungen und Gebäuden zu einem bestimmten Stichtag. Er wird u.a. erfasst in der Ein-Prozent- Wohnungsstichprobe des Statistischen Bundesamtes, die in mehrjährigen Abständen durchgeführt wird.

### **Wohnungseigentum (§ 1 WEG)**

Sondereigentum an einer Wohnung (Eigentumswohnung) in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (z.B. Wohnhausgrundstück), zu dem es gehört.

### **Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**

(Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.3.1951). Das WEG definiert den Begriff des Wohnungseigentums, regelt u. a. seine Begründung (durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum oder durch Teilung), die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, das Wohnungserbbaurecht, die Verwaltung und Veräußerung des Wohneigentums sowie die Inhalte, Ansprüche, Vermietung und Veräußerung von Dauerwohnrechten.

### **Wohnungsmarkt**

Austausch von Angebot und Nachfrage nach Wohnnutzungen, unterteilt in eine Vielzahl regionaler und sektoraler Teilmärkte. Weitere Kennzeichen sind die Immobilität der Angebote, die fehlende bzw. begrenzte Markttransparenz, die geringen Elastizitäten bei Marktveränderungen, der erhebliche Einfluss staatlicher Interventionen und die Tatsache, dass Teile der Mietwohnungsbestände besonderen Verfügungsbeschränkungen unterliegen. Das Wohnungsangebot korrespondiert im Wesentlichen mit dem Wohnungsbestand, der jährlich durch Neuzugänge (Wohnungsbau) ergänzt und durch Wohnungsabriss, Umnutzungen und Zusammenlegungen vermindert wird. Die Wohnungsnachfrage wird im Wesentlichen bestimmt durch die Bevölkerungsentwicklung, das Wanderungsverhalten und das Haushaltsbildungsverhalten sowie durch wirtschaftliche Faktoren wie Einkommen, Wohnkosten und die Einkommenserwartungen (Wohnungsmarktprognosen). Unterschieden werden u.a. folgende (sektorale) Wohnungsteilmärkte:

- Wohnungsneubau – Transaktionen im Wohnungsbestand
- Mietwohnungen – Eigentumswohnungen

- Wohnungen in Ein-, Zwei- sowie in Drei- und Mehrfamilienhäusern
- freifinanzierter – sozialer Wohnungsbau.

### **Wohnungsmarktprognosen**

Sie ermitteln als Bedarfsprognosen den Nachhol-, Ersatz- und Neubaubedarf im Prognosezeitraum auf der Grundlage bestimmter Versorgungsnormen und unter der Annahme einer bestimmten Bevölkerungs-(Haushalts-)Entwicklung. Wohnungsnachfrageprognosen basieren dagegen primär auf individuellen Konsumententscheidungen der Wohnungsnachfrager unter Berücksichtigung der Funktionsweise von Marktprozessen und ihrer Determinanten. Nachfrageprognosen berücksichtigen damit zusätzlich zu den auch bei Bedarfsprognosen verwendeten demographischen in besonderem Maße ökonomische Einflussgrößen, wie z.B. Einkommen, Einkommensübertragungen, Konsumneigung, Wohnungsgrößen und -ausstattung und Preisniveau.

### **Wohnungsprivatisierung**

Veräußerung von Wohnungen im Verfügungsbestand von Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern an die derzeitigen Mieter. Der Erwerb wird durch die Gewährung von Zuschüssen zum Erwerb öffentlich unterstützt. Gleiches gilt für den Verkauf: Nach dem Altschuldenhilfe-Gesetz konnten Wohnungsunternehmen, die sich zur vorrangigen Veräußerung von mindestens 15 Prozent ihres Wohnungsbestandes verpflichteten, Zinshilfen und eine sog. Teilentlastung ihrer mietpreisgebundenen Wohnungen in Anspruch nehmen.

### **Wohnungsversorgung**

Quantitativ: Das Verhältnis zwischen dem Wohnungsbestand und der Anzahl der Privathaushalte. Qualitativ: Belegungsquote = Wohnfläche (Quadratmeter) bzw. Anzahl der Wohnräume pro Person (nach Alter und Haushaltsgröße), Wohnfläche bzw. Anzahl der Wohnräume pro Wohnung, div. Ausstattungsmerkmale (z.B. Sammelheizung), Wohneigentumsquote. Datenquellen: Wohnungsstichprobe, Gebäude- und Wohnungszählung, Wohnungsbestandsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes.

### **Wohnwirtschaftliche Verwendung**

Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen, wohnwirtschaftliche Zwecke (§ 1 Abs. 3 BSpKG). Nach dem Bausparkassengesetz dürfen Bauspardarlehen nur zur Finanzierung wohnwirtschaftlicher Maßnahmen verwendet werden. Als solche gelten u. a.

- der Bau und Erwerb sowie die Renovierung und Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen, die ausschließlich oder überwiegend Wohnzwecken dienen,
- der Kauf von Bauland und der Erwerb von Erbbaurechten zum Bau von überwiegend zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden sowie zum Bau anderer Gebäude hier jedoch beschränkt auf den Teil des Kaufpreises, der dem zu Wohnzwecken bestimmten Anteil am zu errichtenden Gebäude entspricht,
- Maßnahmen zur Erschließung und zur Förderung von Wohngebieten,
- der Erwerb von Rechten zur dauerhaften Nutzung von Wohnraum, z.B. bei einem Einkauf in ein Seniorenstift,
- die Bereitstellung von Darlehen, wenn ihre Gewährung Voraussetzung für die Überlassung einer Wohnung ist, z.B. bei einem Mieterdarlehen,
- die Umschuldung von Krediten, die der Finanzierung der vorgenannten Maßnahmen dienen, die auf einem überwiegend Wohnzwecken dienenden Grundstück abgesichert sind oder die zur Leistung von Bauspareinlagen aufgenommen worden sind. Bauspardarlehen können schließlich auch für gewerbliche Bauvorhabeneingesetzt werden, wenn diese im Zusammenhang mit dem Bau von Wohnungen stehen oder in Wohngebieten durchgeführt werden und dort der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dienen.

### **Wärmeschutzverordnung**

(vom 16. 8. 1994). Enthält Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz und den

Jahresheizwärmebedarf, die für jeden Bauherren zwingend vorgeschrieben sind. Wurde am 1. 2.2002 durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst.

### **Zins (§§ 608, 609 BGB)**

Preis für die Nutzung von Vermögen. In der Regel handelt es sich um den Geld- oder Darlehenszins. Bei Immobilienkrediten wird der Zins i. d. R. als Prozentsatz des Nennwertes pro Jahr angegeben: v.H. p.a. (p.a. = per annum = pro Jahr). Die Höhe der Zinssätze richtet sich u.a. nach Angebot und Nachfrage an den Geld- und Kapitalmärkten, nach der Höhe des Kreditausfallrisikos bzw. nach Art und Rangstelle der Absicherung (Rangverhältnis) und nach der Dauer der Zinsfestschreibung. Für die Bau- und Immobilienwirtschaft sind folgende Arten von Zinsen von Bedeutung: Festzinsen (Festzinsdarlehen, Zinsbindungsfrist), Gleitzinsen (variabler Zins), Bereitstellungsinsen, Zinsen vor Bezug (Vorkostenabzug), Nominalzins, Effektivzins.

### **Zinsbindungsfrist**

Zeitraum, für den der im Kreditvertrag vereinbarte Zinssatz festgeschrieben ist (Festzinsdarlehen). Die Zinsbindungsfristen können unterschiedlich sein. Üblich sind zur Zeit Fristen von fünf, zehn oder 15 Jahren. Je länger die Zinsbindung eines Hypothekendarlehens ist, desto höher ist in der Regel der festgelegte Zinssatz. Nach Ablauf der Zinsbindungsfrist in eine Anschlussfinanzierung erforderlich.

### **Zinsgleitklausel**

Klausel in den Darlehensbedingungen, wonach der Kreditgeber berechtigt ist, Darlehenszinsen mit sofortiger Wirkung durch einseitige Erklärung gegenüber dem Darlehensnehmer zu senken oder zu erhöhen. I. d. R. sind die Darlehenszinsen dabei an einen bestimmten Wert, z.B. Diskontsatz, gekoppelt.

### **Zinsänderungsrisiko**

Bei einem Hypothekarkredit werden die Kreditzinsen entweder variabel vereinbart oder für einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben. Im ersten Fall kann der Zinssatz bei Zinsänderungen auf dem Kapitalmarkt ebenfalls geändert werden. Im zweiten Fall muss der Zins nach Ablauf der Zinsbindungsfrist zu dem dann gültigen Marktzins neu vereinbart werden, falls der Kredit bis dahin nicht vollständig getilgt ist (Anschlussfinanzierung). Demgegenüber sind die Zinssätze beim Bauspardarlehen kapitalmarktunabhängig, d.h. der Zinssatz bleibt über die gesamte Darlehenslaufzeit konstant.

### **Zusatzsicherheit (§ 7 BSpKG)**

Nach dem Bausparkassengesetz darf eine Beleihung über 80 Prozent des Beleihungswertes des Pfandobjekts nur dann erfolgen, wenn ausreichende zusätzliche Sicherheiten gestellt werden. Die häufigste Form von Zusatzsicherheiten ist die Bankbürgschaft. Darüber hinaus kommen alle Sicherheiten in Frage, die zugleich auch Ersatzsicherheiten sein können. Im Gegensatz zu den Ersatzsicherheiten ist das Volumen an Zusatzsicherheiten nicht kontingentiert

### **Zuteilung**

Feststellung, dass der Bausparer das Vertragsziel, die Bereitstellung seines Bausparguthabens und eines Bauspardarlehen durch die Bausparkasse, erreicht hat. Von Bausparkasse zu Bausparkasse unterschiedlich, wird automatisch, auf Antrag oder mit der Annahme der Zuteilung die Bausparsumme zur Auszahlung bereitgestellt. Zu den Zuteilungsvoraussetzungen zählen u. a. der Ablauf der Mindestsparzeit, die Erreichung des Mindestsparguthabens sowie einer von der Bausparkasse ermittelten Zielbewertungszahl, die einen bestimmten Wert nicht unterschreiten darf (Mindestbewertungszahl). Da die für die Zuteilung verfügbaren Mittel (Zuteilungsmasse) im wesentlichen von den Spar- und Tilgungsleistungen der Bausparer abhängig sind, ist der Zeitpunkt der Zuteilung bei Vertragsabschluss noch unbestimmt, weshalb das Bausparkassengesetz ausdrücklich verbietet, einen bestimmten Zuteilungszeitpunkt zu nennen. Die Zeit zwischen

Vertragsabschluss und Zuteilung nennt man Wartezeit. Ein vom Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen bestellter Vertrauensmann achtet darauf, dass die gesetzlichen Bestimmungen über das Zuteilungsverfahren eingehalten werden.

**Zwischenkredit** (§ 4 Abs.1 BSpKG)

Gelddarlehen zur Zwischenfinanzierung von Leistungen der Bausparkasse auf Bausparverträge ihrer Bausparer. Zwischenkredite unterscheiden sich von Vorfinanzierungskrediten dadurch, dass hier die Mindestansparsumme vom Bausparer bereits eingezahlt worden ist. Hinsichtlich Besicherung und Refinanzierung gelten die gleichen Bedingungen wie beim Vorfinanzierungskredit.