

Immobilienlexikon für Hauseigentümer in Rheine

A

Abgeschlossenheit

Abgeschlossenheit bedeutet im weitesten Sinn die bauliche Trennung zwischen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten sowie die Grenze zwischen Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum innerhalb der Wohnanlage und des Grundstücks. Jede Wohnung muss einen eigenen Zugang haben, der nicht durch einen anderen Wohnbereich führt.

Der Eingang kann direkt am Außenraum liegen oder über die Erschließungswege des Gebäudes (Treppenhaus, Aufzug oder Hausflur) erreichbar sein. Die Abgeschlossenheit markiert die Grenze zwischen Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum innerhalb einer Eigentumswohnung. (Quelle: Wikipedia)

Abstandsfläche

Abstandsfläche ist der Abstand eines Gebäudes zur Grenze des Nachbargrundstücks. Diese Fläche zum Nachbargrundstück ist mit wenigen Ausnahmen von der Bebauung ausgeschlossen. (Quelle: immoeinfach.de)

Durch die Abstandsflächen soll erreicht werden, dass die Brandgefahr, die Privatsphäre und eine ausreichende Belüftung sowie Lichteinstrahlung in den einzelnen Anlagen gegeben ist. Ein weiterer wichtiger Punkt ist, dass im Brandfall die zuständige Feuerwehr die Möglichkeit hat, effektiv eingreifen zu können. Dafür sind freie Flächen erforderlich, die durch die gesetzlichen Abstandsflächen vorhanden sind. Die gesetzlichen Regelungen der Abstandsflächen sind kein Bundesrecht, sondern sind in den jeweiligen Landesbauordnungen zu finden.

Die Abstandsflächen werden aus den umgeklappten Fassadenflächen eines Gebäudes gebildet. Die Musterbauordnung geht dabei von der Wandhöhe H aus, zu der auch die volle Höhe von Dachflächen > 70° Neigung und 1/3 der Höhe von Dachflächen mit > 45° Neigung gerechnet werden.

In Bebauungsplänen kann von den jeweiligen Regelungen der Landesbauordnung abgewichen werden.

Wenn die dazu erforderliche Abstandsfläche auf dem eigenen Grundstück nicht möglich ist, kann der Grundstücksnachbar die fehlende Abstandsfläche auf seinem Grundstück zur Verfügung stellen.

Die Abstandsflächenbaulast ist die Verpflichtung eines Eigentümers bestimmte Flächen seines Grundstückes nicht zu bebauen, um dem Nachbarn die Einhaltung der Abstandsflächen seines Gebäudes zu ermöglichen. Dafür muss auf dem Nachbargrundstück eine Baulast eingetragen werden.

Altlasten / Altlastenauskunft

Altlasten sind abgrenzbare Flächen, die durch vergangene Nutzung umweltschädlich verändert wurden. Bei betroffenen Grundstücken ist die gesetzliche Mindestqualität des Bodens nicht mehr gegeben, sodass nur noch eine eingeschränkte Nutzung der Fläche möglich ist.

Für den Verkäufer als Eigentümer des Grundstücks besteht das Risiko, dass er sich des Vorwurfs des arglistigen Verschweigens ausgesetzt sieht und auf Schadensersatz in Anspruch genommen wird, wenn er Kenntnis über mögliche Altlasten auf seinem Grundstück oder seiner Immobilie hatte. Für den Käufer besteht das Risiko darin, dass er vielleicht über Jahre hinweg seine Rechte einklagt und den Ausgang des Rechtsstreits kaum prognostizieren kann.

Oft hilft Grundstückseigentümer oder Käufer ein Blick in das Altlastenkataster.

Ein Altlastenkataster ist ein umfassendes Register, das Altlasten und altlastverdächtige Flächen erfasst. Diese werden in Deutschland von den Umweltämtern der Länder oder auch der Kommunen in Datenbanken gespeichert, jede Altlast erhält dabei eine eindeutige Altlastenkennziffer (Abk. AKZ).

Auflassung (Grundbuch)

Unter Auflassung versteht man heute im Grundstücksrecht die dingliche Einigung zwischen Käufer und Verkäufer über die Übereignung eines Grundstücks oder grundstücksgleichen Rechts (Quelle: Wikipedia)

Die Auflassung ist somit ein juristischer Begriff, der bei einem Immobilienerwerb eine wichtige Rolle spielt. Im Normalfall erfolgt die Auflassung als Bestandteil des notariellen Kaufvertrags und wird ebenfalls notariell beurkundet. Sie ist Bedingung für eine spätere Eigentümerumschreibung im Grundbuch der Immobilie.

Auflassungsvormerkung (Grundbuch Abt. II)

Die Auflassungsvormerkung dient der Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Während also die Auflassungsvormerkung vor allem einen Schutzcharakter für den Käufer aufweist, schützt die Auflassung eher den Verkäufer einer Immobilie.

Die Auflassungsvormerkung ist für Immobilienkäufer ein Weg, den Eigentumsanspruch an einer Immobilie schon vor dem endgültigen Grundbucheintrag abzusichern. Das Sicherheitsinstrument entspricht einem vorübergehenden Grundbucheintrag zur Ankündigung einer vereinbarten Kaufabwicklung.

Der aktuelle Immobilieneigentümer sichert dem Käufer darin unter den kaufvertraglich geregelten Bedingungen den Immobilienbesitz zu, obwohl der Kaufpreis bislang nicht

entrichtet wurde. Dadurch kann der Käufer den vereinbarten Preis nach der endgültigen Eigentumsüberschreibung entrichten, ohne um die Kaufabwicklung fürchten zu müssen.

Aufteilungsplan

Der Aufteilungsplan ist eine Bauzeichnung im Maßstab 1:100, der in der Regel durch Schnitte und Ansichten des Gebäudes die zu Sondereigentum erklärten Räume und die im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen Gebäudeteile identifiziert. Die zum selben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume (insbesondere dazugehörige Keller, Speicher, Garagen, Garagenstellplätze) sind grundsätzlich mit der gleichen Nummer zu bezeichnen. Der Aufteilungsplan wird von der Baubehörde mit Siegel und Stempel versehen. (Quelle: Wikipedia)

Als Beispiel kann hier ein Wohnhaus dienen, welches in Wohneigentum aufgeteilt worden ist. Im Aufteilungsplan sind das Gemeinschaftseigentum aller Eigentümer innerhalb eines Gebäudes sowie deren Sondereigentum erkennbar. Er enthält alle Zeichnungen im Maßstab 1:100, wobei die jeweiligen Einheiten ein eigenes Grundbuchblatt erhalten.

Der Aufteilungsplan wird beim Grundbuchamt hinterlegt und klärt damit Eigentumsrechte. (Quelle: immoscout)

B

Baulast

Baulasten sind öffentliche Lasten. Sie sind in einem von der Stadt oder Gemeinde geführten Baulastenverzeichnis bei der Bauaufsichtsbehörde eingetragen und sind meist nicht aus dem Grundbuch ersichtlich, sondern im Baulastenverzeichnis, welches bei der zuständigen Baubehörde geführt wird. Die Baulasten werden begründet, indem der Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde in öffentlich beglaubigter Form eine entsprechende Erklärung abgibt, in der er sich zu einem bestimmten Tun, Dulden, Unterlassen verpflichtet.

Baulasten dienen in der Praxis meist dazu, eine verbesserte Bebaubarkeit eines Grundstückes herzustellen. Vor allem im Zuge von Grenzbebauungen oder grenznahen Bauungen sind sie häufig anzutreffen.

Beispiel: Will der Eigentümer zweier Grundstücke das hinterliegende Grundstück bebauen, kann die Baubehörde zur Sicherstellung der Erschließung die Baugenehmigung davon abhängig machen, dass der Eigentümer für das hinterliegende Grundstück ein Wegerecht über das davor liegende Grundstück bewilligt und als Baulast im Baulastenverzeichnis eintragen lässt. (Quelle: Immoefach)

Bebauungsplan / GRZ und GFZ

Ein Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) ist ein Instrument der räumlichen Planung in Deutschland. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines Teils eines Gemeindegebiets und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) erforderliche Maßnahmen (§ 8 Abs. 1 BauGB).

Im Bebauungsplan legt eine Gemeinde auf Beschluss ihres Gemeinderats als Satzung die zulässigen, städtebaulich relevanten Nutzungen auf einem Grundstück nach Art und Maß fest. Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 - 4 BauGB).

Die Bebauungspläne sind für jedermann einsehbar. Die Einsichtnahme erfolgt in der Regel bei der Stadt.

Aus dem Bebauungsplan ergibt sich die Art der baulichen Nutzung. Ergänzend stellt die Baunutzungsverordnung einen Katalog von Baugebieten zur Verfügung. Die Baugebiete (z.B. reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet, besonderes Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet) unterscheiden sich durch ihre allgemeine Zweckbestimmung und beschreiben eine typische und damit zulässige bauliche Nutzung.

Am Bebauungsplan können Bauherren erkennen, ob sich ein Grundstück in einem reinen Wohngebiet oder in einem Gewerbegebiet befindet, mit wie vielen Stockwerken oder in welcher Höhe ein Haus errichtet werden darf, welche Flächenversiegelung zulässig ist und wie dicht die Bebauung auf dem Grundstück sein darf.

Der Bebauungsplan bestimmt auch das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Zahl der Geschosse sowie der Höhe des Gebäudes. Bauplanungsrechtliche Hindernisse können unter Umständen durch Erteilung von Ausnahmen oder Befreiungen ausgeräumt werden.

Dazu kommen oft ergänzende Auflagen zur einheitlichen Ortsgestaltung wie Dachformen, Dachneigung, Farben, Materialien oder sogar bestimmte Haustypen. Teilweise sind sogar Stellplätze für PKW, Spielplätze und Stellflächen für Mülltonnen geregelt. Frei bestimmen dürfen Bauherren nur das, was nicht im B-Plan geregelt ist. Deshalb ist der Blick in den Bebauungsplan vor allem für diejenigen Bauherren unverzichtbar.

GRZ

Die GRZ, die sich im Bebauungsplan wiederfindet, bezeichnet den Ausnutzungsgrad des Grundstücks. Sie berechnet sich aus der maximalen Größe der bebaubaren Fläche durch die Grundstückgröße und wird mit einem Dezimalwert angegeben, der von 0,2 bis 1 reicht. Bei einer GRZ von 0,2 heißt das, das man 20 % des Grundstücks bebauen darf. Bei einer Grundstückgröße als Beispiel von 500,00 qm dürften 100,00 qm bebaut werden.

GFZ

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt die Höhe eines Gebäudes an und legt fest, wie viel Quadratmeter Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche bauen darf.

Als Formel gilt:

Grundstückgröße x Geschossflächenzahl = zulässige Gesamt-Geschossfläche.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert spiegelt den Durchschnittswert von Grundstücken in bestimmten Lagen und Zonen und wird von einem Gutachterausschuss ermittelt.

Veröffentlicht werden die aus der Kaufpreissammlung ermittelten Bodenrichtwerte in Form von Bodenrichtwerttabellen oder – häufiger – Bodenrichtwertkarten. In den Karten werden Grundstücke vergleichbarer Nutzungs- und Wertverhältnisse in einzelne Bodenrichtwertzonen unterteilt. Diese können größere Areale oder auch nur einzelne Straßenzüge umfassen.

Die Bodenrichtwerttabellen oder Bodenrichtwertkarten können bei den jeweiligen Gutachterausschüssen kostenlos eingesehen werden. Ist eine schriftliche Auskunft erwünscht, fallen dafür in der Regel Kosten an. Diese liegen meist im unteren zweistelligen Bereich. Daneben gibt es seit einigen Jahren haben die Bundesländer vernetzte Bodenrichtwertinformationssysteme (BORIS); hier kann man jeweils, gegen eine Gebühr, entsprechende Informationen online anfordern.

Der Bodenwert wird ermittelt, indem der Bodenrichtwert mit der Anzahl der Quadratmeter multipliziert wird.

Bodenwert (€) = Bodenrichtwert (€ pro m²) x Grundstücksfläche (m²)

C

Courtage / Maklergebühr

Die Courtage ist die Vermittlungsgebühr, die ein Immobilienmakler für die erfolgreiche Vermittlung von Immobilien oder Grundstücken erhält. Der Makler stellt sie für die Bemühungen in Rechnung, mit denen er zum erfolgreichen Verkauf oder zur erfolgreichen Vermietung beiträgt.

Bei der Vermietung darf die Maklercourtage bei maximal zwei Nettokaltmieten plus Mehrwertsteuer liegen. Auch hier besteht Verhandlungsspielraum. Nach dem neuen Bestellerprinzip wird die Maklergebühr von der Person bezahlt, die auch den Makler beauftragt hat. Bei der Vermietung einer Wohnung ist das in der Regel der Eigentümer.

Ein am 23. Dezember 2020 in Kraft getretenes Gesetz schreibt vor, dass der Verkäufer mindestens die Hälfte der Maklerkosten trägt. Die Obergrenze der Weitergabe der Maklerprovision an den Käufer liegt bei der Hälfte der Provision, also maximal 50 Prozent.

Alle gewerblichen Immobilien, Anlageimmobilien (zum Beispiel Mehrfamilienhäuser), gemischt genutzte Objekte sowie Baugrundstücke fallen nicht unter die neue Provisionsregelung. Hier kann die Maklerprovision zum Beispiel auch weiterhin nur vom Käufer getragen werden, selbst wenn der Verkäufer den Makler beauftragt hat.

D

Denkmalschutz

Denkmalschutz ist der durch Gesetze gesicherte Schutz von Bodendenkmälern, Baudenkmälern und Kulturdenkmälern und sie dauerhaft zu erhalten.

Unter Denkmalschutz stehen alle Immobilien, die in die **Denkmalliste** des jeweiligen Bundeslandes eingetragen sind. Die Anerkennung einer Immobilie als Denkmal setzt ein förmliches Bescheinigungsverfahren voraus. Ansprechpartner ist die für Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständige Behörde. Sie wird meist von sich aus tätig und stellt ein Objekt im Allgemeininteresse unter Denkmalschutz. Details regelt das Denkmalschutzgesetz (DSchG).

E

Eigentümergeinschaft

s. Wohnungseigentümergeinschaft

Eigentümerversammlungsprotokoll

Wohnungseigentümergeinschaften regeln alle wichtigen Angelegenheiten in Eigentümerversammlungen. In diesen Eigentümerversammlungen werden Beschlüsse gefasst. Beschlüsse werden bestandskräftig und sind auch für bei Eigentümergeinschaften abwesende Eigentümer bindend, wenn sie nicht binnen eines Monats nach der Versammlung gerichtlich angefochten werden.

Nach § 24 Abs. 6 Satz 1 Wohnungseigentumsgesetz ist über die in einer Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse eine Niederschrift (Protokoll) zu erstellen ist. In dem Protokoll werden Inhalt und Zustande- bzw. Nicht-zustandekommen der verschiedenen Beschlüsse dokumentiert. (Quelle: kgk-kanzlei)

Diese Niederschrift ist vom Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer zu unterschreiben. Ist ein Verwaltungsbeirat bestellt, unterschreibt auch dessen Vorsitzender. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschrift einzusehen.

Soweit in der Gemeinschaftsordnung nichts anderes vereinbart ist, genügt ein Ergebnisprotokoll, so dass der Verlauf und die einzelnen Wortbeiträge nicht in das Protokoll aufgenommen werden brauchen. Zur Anfertigung der Niederschrift ist regelmäßig der Vorsitzende der Wohnungseigentümerversammlung berufen, es sei denn, die Wohnungseigentümer beauftragen durch Mehrheitsbeschluss eine andere Person. (Quelle: immoeinfach.de)

Einheitswert

Der Einheitswert ist eine Kennziffer, über die das Finanzamt berechnet, wie hoch die Grundsteuer ist, die für ein bestimmtes Grundstück und eine Immobilie gezahlt werden muss. Dafür kombiniert das Finanzamt den Einheitswert des Grundstücks mit zwei weiteren Hilfswerten: der Grundsteuermesszahl und dem Grundsteuerhebesatz. Der Einheitswert wird nicht nur bei einem Haus oder einer Wohnung herangezogen, sondern ist auch die Berechnungsgrundlage bei gewerblichem sowie land- und forwirtschaftlichem Besitz. Der Einheitswert bildet somit den Wertansatz für die Grundsteuerberechnung. (Quelle: www.vergleich.de)

Der Einheitswert ist zur Berechnung der Grundsteuer eine entscheidende Größe. Zusammen mit der sogenannten Grundsteuermesszahl und dem Grundsteuerhebesatz kann so die Grundsteuer mit folgender Formel ermittelt werden:

Einheitswert x Grundsteuermesszahl x Grundsteuerhebesatz = Grundsteuer

Für unbebaute Grundstücke wird der Einheitswert wie folgt berechnet:

Einheitswert = Quadratmeter des Grundstücks x Bodenwert (zum 01.01.1964 bzw. 01.01.1935)

Bei bebauten Grundstücken kommt in der Regel das Ertragswertverfahren zum Einsatz. Somit wird diese Methode bei Ein-, Zweifamilienhäusern, Mietwohngrundstücken, Eigentumswohnungen, Geschäfts- und gemischt genutzten Grundstücken verwendet. Dabei wird die Jahresrohmiete (zum 01.01.1964 bzw. 01.01.1935) herangezogen, die ein Mieter für das gesamte Kalenderjahr zu entrichten hätte. Die Jahresrohmiete wird mit einem bestimmten Vervielfältiger multipliziert. Zuschläge (werterhöhende Umstände) und Abschläge (wertmindernde Umstände) können den Einheitswert entweder erhöhen oder vermindern. Nicht entscheidend ist, ob die Immobilie selbstgenutzt, vermietet oder unentgeltlich überlassen wird.

In Ausnahmefällen wird statt dem Ertragswertverfahren das Sachwertverfahren genutzt. Immobilieneigentümer erhalten nach dem Erwerb vom Finanzamt den Einheitswertbescheid. Dies ist ein Grundlagenbescheid für den Grundsteuermessbetrag und kein Steuerbescheid. Die genannten Feststellungen sind gesetzlich bindend. (Quelle: ifunded)

Energieeinsparverordnung

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) ist die "Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden" und beinhaltet somit Definitionen bezüglich der Mindestanforderungen für Dämmstandards neuer und bestehender Wohngebäude mit Nachrüstverpflichtungen.

Sie beschränkt den zulässigen Jahres-Heizenergiebedarf eines Gebäudes und definiert Niedrigenergiehäuser als allgemeinen Baustandard. Neben der Reduktion des Energieverbrauchs von Neubauten um 30 %, hat sich die EnEV als Weiterentwicklung der Wärmeschutzverordnung zum Ziel gesetzt, anstelle des Heizwärmeverbrauchs den Primärenergieverbrauch zu begrenzen. (Quelle: wissenwiki)

Wenn Sie ein Haus bauen wollen, muss der Neubau bestimmte Standards im Bereich des Energiesparens erfüllen. Richtwerte gelten gemäß der EnEV vor allem für Heizung, Kühlung, Lüftung und Warmwasseraufbereitung. Wichtig ist außerdem, dass Neubauten gut gedämmt sind.

Hausbauer mit einer Nutzfläche von über 50 Quadratmetern sind darüber hinaus dazu verpflichtet, einen Teil des häuslichen Energiebedarfs mit erneuerbaren Energien zu decken. Dies ist im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) festgehalten. Ausnahmen gelten allerdings, wenn Hausbauer die Mindestanforderungen der EnEV um mindestens 15 Prozent übertreffen, etwa durch eine besonders gute Dämmung.

Erbschein

Der Erbschein ist gemäß § 2353 BGB ein Zeugnis des Nachlassgerichts über das Erbrecht des Erben. Der Erbschein dient dem Nachweis des Erbrechts gegenüber Privatpersonen, Behörden und Gerichten.

Zuständig für die Erteilung des Erbscheins ist das Nachlassgericht (Amtsgericht) des letzten inländischen Wohnsitzes des Erblassers. Der Erbschein wird nur auf Antrag erteilt. Eine bestimmte Form ist hierfür nicht vorgeschrieben. Er kann auf zu Protokoll auf der Geschäftsstelle des Nachlassgerichts erklärt werden. Meist wird der Antrag durch einen Notar gestellt. Antragsberechtigt sind der Erbe, einzelne Miterben, aber auch Vor- und Nacherben und der Testamentsvollstrecker. Nicht antragsberechtigt sind dagegen der Vermächtnisnehmer oder Pflichtteilsberechtigte.

Sobald ein Antrag vorliegt, prüft das Gericht von Amts wegen, ob dem Antragsteller das behauptete Erbrecht zusteht. Nur wenn das Gericht zu der Überzeugung gelangt, dass das behauptete Erbrecht tatsächlich besteht, wird der Erbschein erteilt. Ausnahmsweise kann auch ein sog. Vorbescheid erlassen werden. Wird nicht innerhalb einer bestimmten Frist gegen den Vorbescheid Beschwerde eingelegt, wird der beantragte Erbschein erteilt. (Quelle: rechtswörterbuch.de)

Erbengemeinschaft

Eine Erbengemeinschaft entsteht, wenn mehrere Personen eine Person (Erblasser) beerben. Nach deutschem Erbrecht wird das gesamte Vermögen des Erblassers (Nachlass) mit dem Erbfall gemeinschaftlichen Vermögen der Erbengemeinschaft

Eine Erbengemeinschaft entsteht entweder durch Bestimmung von Gesetzes wegen (gesetzliche Erbfolge) oder durch den letzten Willen des Erblassers (Testament).

Im Rahmen der gesetzlichen Erbfolge finden sowohl die verwandtschaftlichen Verhältnisse als auch das Erbrecht für Ehegatten Berücksichtigung. Die erbrechtlichen Vorschriften im BGB sehen eine gesetzliche Erbfolge in folgender Reihenfolge vor:

1. Ehegatte (§1931 BGB) bzw. Lebenspartner (§10 LPartG);
2. Erben erster Ordnung: Kinder (Abkömmlinge) des Erblassers;
3. Erben zweiter Ordnung: Eltern des Erblassers und deren Kinder (Abkömmlinge).

Sollten keine gesetzlichen Erben bekannt sein, so wird eine Erbenermittlung im weiteren Verwandtenkreis des Verstorbenen durchgeführt. (Quelle: juraforum.de)

F

Flur, Flurkarte, Flurstück

Die zusammenhängende Fläche einer Gemeinde wird als **Flur** oder Gemarkung bezeichnet. Jede Gemeinde wiederum besteht aus mehreren Fluren. Flur ist die Bezeichnung für die gesamte Nutzfläche einer Siedlung. Jeder Siedlung ist daher ein bestimmter Flur zugeordnet.

Für jede Flur führt das Katasteramt eine **Flurkarte**. Eine Flurkarte stellt das Gebiet maßstabsgetreu dar und beinhaltet alle Grundstücke und Gebäude eines Gebietes.

Weiterhin fungiert sie als amtliche Kartenvorlage für Einträge im Grundbuch, welche neben den Eigentumsverhältnissen auch mögliche Rechte und Lasten, die auf dem Grundstück liegen, erfassen. Um einen Einblick in die Flurkarte zu bekommen, kann das zuständige Kataster- bzw. Vermessungsamt aufgesucht werden.
(Quelle: hausgold)

Die kleinste Buchungseinheit im Kataster ist das **Flurstück**. Das Flurstück ist die kleinste Buchungseinheit des Liegenschaftskataster. Es ist ein amtlich vermessener und geometrisch festgelegter Teil der Erdoberfläche. Jedes Flurstück ist eindeutig durch eine Flurstücksnummer bezeichnet und wird in der Flurkarte geführt und in dieser durch eine geschlossene Linie umgrenzt. Flurstücke können im Kataster in weitere Nutzungsarten unterteilt werden, wobei sich dabei jedoch keine neue Buchungseinheit ergibt.

Ein Grundstück besteht im Regelfall aus nur einem Flurstück, kann sich jedoch auch aus mehreren Flurstücken zusammensetzen.

Die Grenzen des Flurstückes sind in jedem Fall Grundstücksgrenzen. Es können sich also keine zwei Grundstücke auf einem Flurstück befinden. (Quelle: immonetzwirk.de)

G

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Rechte für die Nutzung von nicht eigenen Grundstücken oder Grundstücksflächen. In der Regel werden sie im Rahmen einer Baulast definiert und in das Baulastenverzeichnis eingetragen (siehe Baulastenverzeichnis).

Das **Geh- und Fahrrecht** beschreibt zunächst das Recht, ein anderes Grundstück durchqueren zu dürfen, um das eigene Grundstück zu erreichen. Damit ist jedoch noch keine Aussage darüber getroffen, ob der Weg auf dem fremden Grundstück begangen oder befahren werden darf. In Deutschland kann das Wegerecht per Vertrag zwischen zwei Parteien oder als Grunddienstbarkeit sowie über die Bauaufsichtsbehörde eingeräumt werden.

Das **Leitungsrecht** beinhaltet das Recht, auf einem Grundstück eine Leitung zu errichten, zu nutzen und zu unterhalten. Dieses Nutzungsrecht ermöglicht es beispielsweise Versorgungsunternehmen, eine oberirdisch verlaufende Stromleitung oder eine Gasleitung im Erdreich zu verlegen.

Gewerbeimmobilie

Gewerbeimmobilien sind Immobilien für das nichtproduzierende Gewerbe und für die Verwaltung des produzierenden Gewerbes, wie zum Beispiel Büro- und Verwaltungsgebäude, Praxen, Handelsimmobilien (Einkaufszentren, Supermärkte, Factory-Outlets), Gastronomieimmobilien (Hotels, Restaurants), Freizeitimmobilien (Tennishalle, Fitness-Studio, Solarium) sowie Gewerbe- und Technologieparks.
(Quelle: immoscout)

In der Regel erwirtschaften diese Mieter mehrwertsteuerpflichtige Umsätze, so dass hier im Mietvertrag eine Umsatzsteuerregelung mit aufgenommen werden sollte.

Grundbuch

Das Grundbuch ist ein beschränkt öffentliches Register, in welchem die Grundstücke, die hieran bestehenden Eigentumsverhältnisse und die damit verbundenen Rechte und Belastungen verzeichnet sind. (Quelle: Wikipedia)

Das Grundbuch besteht insgesamt aus drei Bereichen: der Aufschrift, dem Bestandsverzeichnis und 3 Abteilungen und beinhaltet Informationen zur Lage, den Lasten (Hypotheken, Grundschuld) und den Rechten (Wegerechte, Nießbrauchsrechte) eines Grundstücks.

1. Abteilung: In dieser werden Eigentümer und evtl. vorhandene Erbbauberechtigte genannt. Außerdem sind hier Hinweise zu rechtlichen Eigentumsverhältnissen aufgeführt, wie zum Beispiel ein Versteigerungsvermerk.

2. Abteilung: Hier finden sich alle Lasten und Beschränkungen, die nicht in der Abteilung einzutragen sind. Hierzu gehören zum Beispiel Grunddienstbarkeiten, die Auflassungsvormerkung und Verfügungsbeschränkungen, wie zum Beispiel ein Vorkaufsrecht der Gemeinde.
3. Abteilung: In der dritten Abteilung sind Grundpfandrechte wie Hypotheken und Grundschulden vermerkt. Hierbei spielt die Reihenfolge der Eintragungen eine wichtige Rolle, denn diese entscheidet darüber wie die Verteilung des Erlöses an die Gläubiger stattfindet, insofern das Grundstück oder auch die Immobilie verkauft oder zwangsversteigert wird.

(Quelle: haussaustellung.de)

Eine Eintragung ins Grundbuch ist erforderlich, wenn eine Immobilie oder ein Grundstück erworben, die Finanzierung für den Erwerb auf eine andere Bank übertragen, große Änderungen am Grundstück vorgenommen wurden oder auch wenn ein Gläubigerwechsel stattfand.

Grenzvermessung / Grenztermin

Der Begriff Grenzvermessung fasst alle Vermessungen oder Vermessungsarbeiten zusammen, die im Zusammenhang mit dem Auffinden, Kennzeichnen, Markieren von Grenzen stehen. Diese Vermessung kann sich auf die Feststellung oder Wiederherstellung bestehender Grundstücksgrenzen beziehen oder auf die Bildung neuer Grenzen, wenn z.B. neue Flurstücke gebildet werden sollen.

In einem Grenztermin wird den Beteiligten Gelegenheit gegeben, sich über das Ergebnis der Grenzermittlung unterrichten zu lassen und die zur Feststellung von Flurstücksgrenzen notwendigen Anerkennungserklärungen abzugeben. Hierbei wird ihnen auch die Abmarkung ihrer Flurstücksgrenzen bekanntgegeben.

Zum Grenztermin wird eine öffentlich-rechtliche Urkunde, die Grenzniederschrift, aufgenommen. Sie dient später als Beweismittel über die im Termin abgegebenen Erklärungen. Der Grenztermin wird den Beteiligten in geeigneter Form bekanntgegeben.

Grunddienstbarkeit

Eine Grunddienstbarkeit ist eine Belastung zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen (§1018 ff. BGB). Grunddienstbarkeiten werden im Grundbuch in Abteilung II eingetragen.

H

Hausgeld / Wohngeld

Als Wohnungseigentümer sind Sie automatisch auch Miteigentümer von gemeinschaftlich genutzten Flächen, Anlagen und Räumen eines Mehrfamilienhauses. Um dieses Gemeinschaftseigentum zu pflegen, zu verwalten und instand zu halten, fallen Kosten an, die Sie mit dem monatlich zu entrichtenden Hausgeld für Ihre Eigentumswohnung vorauszahlen müssen.

Der Kalkulation des Hausgelds liegt ein Wirtschaftsplan zugrunde. In diesem errechnet die Hausverwaltung jährlich die ungefähren Kosten – inklusive der Instandhaltung und der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Die Verteilung der Kosten kann auf verschiedene Arten erfolgen: Das Hausgeld wird zu gleichen Teilen von jedem Eigentümer gezahlt, der Miteigentumsanteil wird nach Quadratmetern verteilt oder die Umlegung der Kosten erfolgt mithilfe eines Verteilungsschlüssels.

Auf die Höhe der Betriebskosten und entsprechend auf das Hausgeld wirken sich zum Beispiel die Ausstattung und Unterhaltung der Wohnanlage aus. Wenn Immobilien Aufzüge oder Schwimmbäder besitzen, sind die Hausgeldbeträge folglich höher.

Mit dem Hausgeld werden alle laufenden Nebenkosten sowie die geplanten Investitionen abgedeckt. Es wird monatlich im Voraus geleistet und am Ende eines Wirtschaftsjahres mit der Jahresrechnung abgerechnet. Vergleichbar ist das Hausgeld mit den Nebenkosten, die in einer Mietwohnung zu zahlen sind. Das Hausgeld enthält allerdings auch zusätzliche Posten, die nicht auf Mieter umlegbar sind.

Folgende Bestandteile des Hausgeldes sind nicht umlagefähig:

- Instandhaltungsrücklage
- Reparatur- und Instandhaltungskosten, die nicht mit der Instandhaltungsrücklage abgedeckt werden können oder sollen (kleinere Reparaturen am Haus, z.B. ein defekter Lichtschalter)
- Verwaltungskosten (bspw. Kosten für Bankkonto, Porto und Hausverwaltung)

Das Hausgeld wird generell an den Hausverwalter gezahlt. Dieser verwaltet das gesamte Vermögen der Eigentümergemeinschaft auf einem Wohnungseigentümergeinschaftskonto (WEG-Konto).

I

Indexierung / Wertsicherungsklausel

Eine Indexierung in Form einer Wertsicherungsklausel im Mietvertrag soll inflations- und deflationsbedingte Verschiebungen sowohl im Sinne des Vermieters als auch im Sinne des Mieters ausgleichen. Diese findet Anwendung in Gewerbemietverträgen und sollte bei langfristigen Mietverträgen unbedingt vereinbart werden.

Bezugsgrundlage für Mietanpassungen können nach wie vor der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes bzw. eines statistischen Landesamtes sein, oder ein Verbraucherpreisindex, der vom Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaft ermittelt wurde.

Der Verbraucherpreisindex für Deutschland ist eine jährliche Preisvergleichsaufstellung, die anhand eines imaginären Wareneinkaufskorbes die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden, misst. Damit bildet der VPI die jährliche Teuerung in ganz Deutschland ab; für alle Haushaltstypen, alle Regionen Deutschlands und sämtliche dort nachgefragten Waren und Dienstleistungen.

Der Verbraucherpreisindex (VPI) dient damit als zentraler Maßstab zur Beurteilung der Geldwertentwicklung in Deutschland.

Eine Indexklausel im Gewerbemietrecht bezieht sich ausschließlich auf die vereinbarte Grundmiete. Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen werden von der Indexklausel nicht umfasst, sofern dies vertraglich nicht anders vereinbart wurde.

Vereinbart werden kann eine Wertsicherungsklausel entweder in Prozent oder Punkten. Basis der Berechnung, ob eine Erhöhung der Nettokaltmiete erfolgen kann, ist die Veränderung des Verbraucherpreisindex und die Regelungen in Mietvertrag. Oft ist hier eine Erhöhung erst möglich, wenn der Verbraucherpreisindex mehr als 10 % oder 10 Punkte gestiegen oder gefallen ist.

Errechnung der VPI-Änderung

Veränderung in Punkten = Neuer Indexwert - Alter Indexwert

Veränderung in Prozent = $(\text{Neuer Indexwert} \div \text{Alter Indexwert}) \times 100 - 100$

Instandhaltung

Der Begriff Gebäudeinstandhaltung bezeichnet allgemein die Maßnahmen, die erforderlich sind, um den ursprünglichen Zustand und die Funktionsfähigkeit eines Gebäudes aufrechtzuerhalten. Die Instandhaltung von Gebäuden umfasst nach der allgemeinen Definition die folgenden vier Einzelmaßnahmen:

- Wartung
- Inspektion
- Instandsetzung
- Verbesserung

Wartung

Wartungsmaßnahmen dienen dazu, die Abnutzung an Bauteilen, technischen Einrichtungen und Geräten so gering wie möglich zu halten. Zu den Wartungsmaßnahmen zählen die Auftragsdokumentation und Analyse des Auftragsinhaltes sowie das Erstellen eines Wartungsplanes, der auf die Belange des Gebäudes, des Gerätes oder des Bauteils

zugeschnitten ist. Geräte sind beispielsweise Aufzüge oder Heizungsanlagen. Unter die Kategorie „Bauteile“ fallen unter anderem die Fassade oder die Dachbedeckung. Aus dem Wartungsplan müssen Ort, Termin, auszuführende Maßnahmen und spezielle bauliche Besonderheiten hervorgehen.

Zudem müssen Wartungsmaßnahmen finanziell und technisch vorbereitet sowie vor allem Schutz- und Sicherheitseinrichtungen und Ausrüstungen der Arbeitsplätze festgelegt werden.

Inspektion

Bei der Inspektion wird der genaue gegenwärtige Zustand des Gebäudes beurteilt. Gemeinhin wird mit der Inspektion ein Baufachmann oder Techniker beauftragt. Dabei wird die Ursache von Veränderungen am Gebäude oder an Geräten, beispielsweise durch Abnutzung, festgestellt. Im Laufe der Inspektion werden die Ergebnisse fotografisch und schriftlich festgehalten. Anschließend werden konkrete Maßnahmen zur Verbesserung des Istzustandes erarbeitet, deren Ausführung kontrolliert wird.

Instandsetzung

Die konkreten Maßnahmen, die zur Instandhaltung ergriffen werden, werden unter dem Begriff „Instandsetzung“ zusammengefasst. Durch die Instandsetzung wird der ursprüngliche Zustand des Gebäudes, eines Bauteils oder eines Gerätes wiederhergestellt. Die Vorbereitung der Durchführung, die Kalkulation und die Bereitstellung von Mitteln, Personal und Material fallen unter anderem in diesen Arbeitsschritt. Auch die Abstimmung mit den ausführenden Handwerkern sowie die eigentliche Durchführung und anschließende Abnahme der baulichen Maßnahmen fallen in die Kategorie „Instandsetzung“.

Verbesserung

Zur Verbesserung der Gebäudeinstandhaltung zählen alle Maßnahmen, die beispielsweise von der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Energieeinsparwärmegesetz (EEWärmeG) gefordert werden. Um das Klimaziel zu erreichen, werden in den nächsten Jahren immer weitere Verbesserungsmaßnahmen bei der Gebäudeinstandhaltung notwendig sein. Auch Maßnahmen zur Wertsteigerung der Immobilie fallen unter die Kategorie „Verbesserung“, etwa eine Vergrößerung der Wohnfläche sowie eine Aufwertung der Ausstattung oder der technischen Anlagen. Modernisierung und (energetische) Sanierung des Gebäudes dienen ebenso der Verbesserung der Instandhaltung.

Instandhaltungsrücklage (WEG)

Die Instandhaltungsrücklage wird in der Regel im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung begründet. Durch diese sollen Mittel vorgehalten werden für anfallende, größere vorhersehbare Kosten zur Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes, aber auch für unvorhersehbare, plötzlich auftretende Reparaturkosten. Die Instandhaltungsrücklage dient im Kern dem Werterhalt des Gebäudes

Bei Wohnungsneubauten wird in der Regel in den ersten zwei Jahren nur eine geringe Instandhaltungsrücklage gebildet, weil hier noch die Regelungen der Gewährleistungen aus der Erstellung des Gebäudes greifen.

Bei einem Wohnungsverkauf wird der Anteil an der Instandhaltungsrücklage mit verkauft. D.h. der neue Eigentümer erwirbt nicht nur die Wohnung, sondern gleichzeitig einen Anteil

an den Rücklagen der Gemeinschaft. Der Vorbesitzer hat keinen Anspruch auf Auszahlung seiner Rücklageanteile!

Darüber hinaus sollte auch bei gewerblichen Immobilien nach dem Erreichen eines gewissen Gebäudealters Instandhaltungsrücklage gebildet werden. Regelmäßige Instandhaltung sind somit leichter planbar und durchführbar und helfen Ansprüche von Mietern entgegenzutreten, die Mietminderungen aufgrund nicht geleisteter Instandhaltung geltend machen möchten.

K

Katasteramt

Unter Kataster wird im Allgemeinen ein Register, eine Liste oder Sammlung von Dingen oder Sachverhalten mit Raumbezug verstanden. Im engeren Sinne steht das Kataster, genauer das Liegenschaftskataster, für das landesweit flächendeckende Register sämtlicher Flurstücke (Parzellen, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte) und deren Beschreibung. In einem beschreibenden Teil (Katasterbuch/Liegenschaftsbuch) und in Karten (Flurkarte/Liegenschaftskarte) werden die Flurstücke mit ihrer räumlichen Lage, Art und Nutzung und Geometrie sowie zusätzlich auch die auf den Flurstücken befindlichen Gebäude beschrieben.

Kauf bricht nicht Miete

Wollen Sie als Eigentümer Ihre vermietete Immobilie verkaufen, tritt der Erwerber in das bestehende Mietverhältnis ein und führt es als neuer Vermieter fort. Es gilt der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ (§ 566 BGB. dies gilt auch, wenn die Immobilie vorher im Eigentum zweier Miteigentümer stand, von denen nur einer mit Zustimmung des anderen den Mietvertrag unterzeichnet hatte. Voraussetzung für den Übergang des Mietverhältnisses ist, dass das vermietete Wohnungseigentum nach der Überlassung an den Mieter veräußert wird.

Der Erwerber übernimmt das Mietverhältnis so wie es besteht und ist an den Mietvertrag gebunden. Er kann den Mieter nicht veranlassen, einen neuen Mietvertrag mit ihm abzuschließen und etwa veränderte Konditionen zu akzeptieren. Dies gilt auch dann, wenn zwischen Voreigentümer und Mieter ein bloß mündlicher Mietvertrag bestanden haben sollte. Der Mieter braucht keine Kenntnis davon zu haben. Dass der Eigentümer sein Haus verkauft hat, da die Rechte aus dem Mietverhältnis kraft Gesetzes (Quelle: immoeinfach.de)

Kautions

Der Vermieter kann mit dem Mieter bei Vertragsabschluss zur Sicherung seiner Mietforderung eine Kautions vereinbaren. Ist der Mietvertrag einmal ohne Verpflichtung zur Zahlung einer Kautions abgeschlossen, kann der Vermieter keine Kautions fordern.

Die Mietkaution für Wohnraum ist in § 550b BGB geregelt. Sie dient der Sicherung der Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis und aus den sich nach der Kündigung des Mietvertrages ergebenden Ansprüchen.

L

Lageplan / amtlicher Lageplan

Der Amtliche Lageplan, auch Lageplan zum Bauantrag genannt, ist Grundlage für das Baugenehmigungsverfahren, Vereinfachte Baugenehmigungsverfahren und das Bauanzeigeverfahren (§56 ff. BbgBO). Er stellt alle zur Beurteilung eines Bauvorhabens wichtigen Tatbestände an Grund und Boden dar. Der Amtliche Lageplan ist von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) oder einer befugten behördlichen Vermessungsstelle zu fertigen. Er wird mit öffentlichem Glauben beurkundet.

M

Mietvertrag

Der Mietvertrag ist ein gegenseitiger Vertrag mit wechselseitigen Pflichten. Er ist grundsätzlich formfrei. Für einen Mietvertrag über Wohnungen gibt es Sonderregelungen. Ein Mietvertrag über Wohnraum, Räume, Grundstücke bedarf der Schriftform, wenn er für länger **als 1 Jahr** geschlossen wird (§ 550 BGB, § 578 BGB).

Das Mietverhältnis ist ein Dauerschuldverhältnis und kann befristet oder unbefristet sein. Es ist zu unterscheiden zwischen Mietverhältnisse über:

- Wohnraum (§ 549 BGB, Wohnungsmietvertrag),
- Räume (§ 578 BGB),
- Grundstücke (§ 578 BGB),
- bewegliche Sachen (z.B. Kfz, Strandkörbe etc.) (§ 535 ff. BGB).

Die allgemeinen Mietvorschriften gelten auch für Räume, Wohnraum, Grundstücke, sofern keine Sonderregelungen greifen.

Das Mietrecht enthält in den §§ 536 ff. BGB Gewährleistungsvorschriften. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang das Recht des Mieters bei Sachmängeln eine verminderte Miete zu zahlen (Mietminderung). Dieses Recht hat der Mieter von Gesetzes wegen. Es bedarf daher keiner Ausübung eines Gestaltungsrechtes.

Schließlich gelten für Verträge über die Vermietung von Wohnraum Sondervorschriften. Sie sind in den §§ 549 ff BGB geregelt.

Sie bezwecken insbesondere den Schutz des Mieters vor unverhältnismäßigen Mieterhöhungen sowie dessen Kündigungsschutz. Der Vermieter kann nur kündigen, wenn

er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Was unter einem berechtigten Interesse zu verstehen ist, stellt § 573 II BGB klar.

Darüber hinaus regeln sie den Umfang des Benutzungsrechtes des Mieters. § 553 BGB enthält beispielsweise eine Regelung hinsichtlich der Gebrauchsüberlassung an Dritte. (Quelle: juraforum.de)

Mieterhöhung

Die Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete für Wohnraum sind zwar gesetzlich reglementiert, dennoch vielfältig. Aufgrund der Tatsache, dass ein Wohnraummietverhältnis nicht ganz so einfach zu kündigen ist, schuf der Gesetzgeber für den Vermieter die Möglichkeit, den Inhalt des Mietvertrages, was das Mietentgelt angeht, einseitig zu ändern. Er kann somit auf 'wirtschaftliche Veränderungen' reagieren. Dies wird jedoch in einem gesetzlich bestimmten Rahmen vor sich gehen. Eine Erhöhung der Miete aufgrund von wachsenden Betriebskosten ist gesetzlich nicht mehr erlaubt. Die Aufstockung der Miete aber zur Anpassung an den örtlichen Mietspiegel oder nach erfolgten Modernisierungsmaßnahmen ist durchaus möglich. (Quelle: juraforum.de)

Mietspiegel

In Deutschland ist der Mietspiegel eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im frei finanzierten Wohnungsbau. Er dient als Begründungsmittel für Mieterhöhungen und wird von Städten in Zusammenarbeit mit einschlägigen Interessengruppen aufgestellt. (Quelle: Wikipedia)

Kernstück ist die Mietpreistabelle, in der für Wohnungen ähnlicher Beschaffenheit und Größe die ortsüblichen Mieten als Preise pro Quadratmeter Wohnfläche aufgelistet sind. Dazu werden sowohl die durchschnittlichen Mieten, als auch Mietpreisspannen ausgewiesen.

Dabei unterscheidet man zwischen einfachem Mietspiegel und qualifiziertem Mietspiegel. Der Mietspiegel weist die ortsüblichen Netto-Kaltmieten nach Kriterien aus, die Wohnungen vergleichbar machen.

Einfacher Mietspiegel:

Die Daten für den einfachen Mietspiegel werden häufig durch Befragung von ortsansässigen Vermietern und Mietern erhoben. Oft sind das nur Stichproben und daher sind die Angaben meistens nicht repräsentativ.

Dennoch müssen die so ermittelten Daten von den örtlichen Vertretern aus der Wohnungswirtschaft abgestimmt werden.

Beim Qualifizierten Mietspiegel müssen die Methoden für die Ermittlung der Daten dokumentiert sein, nachvollziehbar und überprüfbar sein. Auch die Aktualität der Daten unterliegt höheren Anforderungen (BGB §558 d).

Diese Vergleichskriterien sind:

- Baujahr/Bezugsfertigkeit
- Wohnungsgrößen
- Ausstattungsmerkmale
- Wohnlagen

Anhand der Angaben im Mietspiegel kann man diese Vergleichskriterien für jede Wohnung am Ort bestimmen, für die der Mietspiegel gilt. Hat man die Vergleichskriterien für eine Wohnung ermittelt, kann man anhand der Mietspiegeltabelle im Mietspiegel die durchschnittliche ortsübliche Miete für diese Wohnung ablesen. Dabei handelt es sich um eine Kaltmiete die als Preis pro qm-Wohnfläche ausgewiesen wird.

Zusätzlich weist der Mietspiegel Mietspannen aus. Sie geben an, wie weit die Mieten nach oben oder nach unten von der Durchschnittsmiete abweichen können. Für die Einordnung einer Wohnung innerhalb der Mietspanne bieten die Mietspiegel Orientierungshilfen, indem sie wertmindernde und werterhöhende Merkmale auflisten, die zu Preisabschlägen oder zu Preisaufschlägen bei der Kaltmiete führen.

(Quelle: wohnung-jetzt.de)

N

Nebenkostenabrechnung

Einmal jährlich müssen Vermieter von Wohnraum eine Nebenkostenabrechnung anfertigen. Das gilt immer dann, wenn die Mieter eine Nebenkostenvorauszahlung leisten. Die entsprechenden Regelungen sind im § 556 BGB festgehalten.

Je nach dem Ergebnis der Abrechnung, müssen Mieter entweder eine Nachzahlung leisten, oder aber sie bekommen zu viel bezahlte Vorauszahlungen vom Vermieter erstattet.

Für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung haben Vermieter zwölf Monate Zeit. Die Frist beginnt mit dem Ende des Abrechnungszeitraums. Die Nebenkostenabrechnung für das Kalenderjahr 2019 müssen Vermieter beispielsweise mit Frist bis zum 31.12.2020 erstellen.

Wird die Frist vom Vermieter nicht eingehalten, verfällt der Anspruch auf mögliche Nachzahlungen seitens des Mieters. Dies gilt aber nicht umgekehrt! So behalten Mieter auch bei einer verspäteten Abrechnung das Recht, zu viel gezahlte Zahlungen erstattet zu bekommen.

Damit die Nebenkostenabrechnung den gesetzlichen Anforderungen entspricht, muss sie folgende Angaben zwingend beinhalten:

- Abrechnungszeitraum
- Gesamtkosten
- Umlageschlüssel
- Berechnung des Anteils des Mieters
- Abzug der Vorauszahlungen

Bei der Nebenkostenabrechnung wird unterschieden in umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten. Umlagefähige Kosten werden in der Betriebskostenverordnung (§§ 1-2 BetrKV) geregelt.

Im Gegensatz zu den obigen Punkten zählen folgende Ausgaben zu den nicht umlagefähigen Nebenkosten:

- Instandhaltungskosten
- Reparaturkosten
- Grunderwerbsteuer
- Einkommensteuer
- Rechtsschutz

Diese nicht umlagefähigen Betriebskosten werden vom Eigentümer getragen und können bei wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien nicht auf die Mieter umgelegt werden. Bei gewerblichen Mietverträgen können die Betriebskosten individuell zwischen Mieter und Vermieter geregelt werden.

Nettoanfangsrendite

Die Nettoanfangsrendite ist der Quotient aus Nettomieteinnahmen und Bruttokaufpreis einer Immobilie.

Die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) entwickelte daher einen Standard, der für die immobilienwirtschaftliche Praxis Anwendung finden sollte. Demnach wird die Nettoanfangsrendite wie folgt berechnet:

Nettoanfangsrendite = Jahresnettomieteinnahmen / Bruttokaufpreis

Die Jahresnettomieteinnahmen verstehen sich nach Abzug der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Der Brutto-Kaufpreis versteht sich als Kaufpreis zuzüglich der Erwerbsnebenkosten wie beispielsweise Maklercourtage, Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten etc. (Quelle: corpus sireo)

O

Optionsrecht (Mietvertrag)

Vermieter und Mieter können mietvertraglich vereinbaren, dass nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit der Mieter die Möglichkeit, sprich die Option haben soll, das Mietverhältnis durch einseitige Erklärung um eine bestimmte Zeit zu verlängern. Da die Option ein verbindliches Verlängerungsangebot des Vermieters darstellt, braucht es der Mieter nur noch anzunehmen. Auf die Zustimmung des Vermieters kommt es dann nicht an. Es genügt, dass der Mieter erklärt, er möchte das Mietverhältnis fortsetzen. Haben mehrere Personen den Mietvertrag unterschrieben, können die Mieter das Optionsrecht nur gemeinsam ausüben.

Ist eine längere Optionszeit als ein Jahr vereinbart, bedarf die Vereinbarung der Schriftform. Im Regelfall vereinbaren die Parteien eine Frist zur Ausübung des Optionsrechts, beispielsweise spätestens drei Monate vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit. Ist keine solche Frist vereinbart, gilt eine angemessene Frist. Die Option muss auf jeden Fall vor Beendigung des Mietvertrages ausgeübt werden. Nimmt der Mieter die Option in Anspruch, wird das bisherige Mietverhältnis für den vereinbarten Zeitraum fortgeführt. Das Optionsrecht erledigt sich spätestens mit Ablauf des um die Optionszeit verlängerten Mietvertrages, es sei denn, die Parteien vereinbaren eine weitere Option.

Anders verhält es sich bei sogenannten Verlängerungsklauseln, wonach sich der Vertrag automatisch verlängert, wenn nicht eine der beiden Vertragsseiten rechtzeitig der Verlängerung widerspricht. Danach erfolgt die Verlängerung automatisch und ist dann wiederum gebunden an die im Vertrag festgelegten Kündigungsfristen.

P

Pfandhaft

Wird eine Immobilie als Sicherheit für ein Darlehen und damit als „Pfand“ zur Verfügung gestellt, bestellt der Grundstückseigentümer in der Praxis meist eine Grundschuld. Grundschuld und die in der Praxis weniger gebräuchliche Hypothek sind so genannte „Grundpfandrechte“.

Sie sind dingliche Verwertungsrechte an einem Grundstück, nach denen der Gläubiger einer Forderung die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des belasteten Grundstücks betreiben darf (§ 1147 BGB). Die Grundpfandrechte haben wegen ihres rechtlichen Vorrangs gegenüber anderen persönlichen Gläubigern eine herausragende Stellung als Kreditsicherheit und sichern meist ein Darlehen zur Finanzierung des Kaufpreises für ein Grundstück. (Quelle: immoeinfach.de)

R

Räum- und Streupflicht

Immobilien Eigentümer sind verkehrssicherungspflichtig. Jeder Eigentümer muss dafür sorgen, dass jedermann das Grundstück und die an sein Grundstück angrenzenden Wege sowie Zu- und Abgänge gefahrlos nutzen kann, ohne zu Schaden zu kommen. Als Teil der Straßenreinigung übertragen die Gemeinden regelmäßig auch die Räum- und Streupflicht im Winter auf die Grundstückseigentümer. Diese können die Räum- und Streupflicht selbst erfüllen, aber auch Dritte beauftragen. Ist die Immobilie vermietet, wird die Aufgabe regelmäßig den Mietern übertragen.

Die Gemeinden bestimmen in ihren kommunalen Straßenreinigungssatzungen, dass Grundstückseigentümer in der Zeit zwischen 7 Uhr morgens und 20 Uhr abends Schnee räumen und bei Glatteis streuen müssen. An Sonn- und Feiertagen wird wegen der

Schneeräumpflicht morgens meist bis zu zwei Stunden Kulanz gewährt. Stellt sich Glätte ein, ist sofortiges Handeln angesagt. Schneit es dauerhaft, muss der Schnee erst geräumt werden, wenn sich die Witterung normalisiert. Bürgersteige sind so zu räumen, dass Fußgänger gegenläufig auf einem ca. ein Meter breiten Streifen aneinander vorbeigehen können, ohne auf die Straße ausweichen zu müssen. In Regionen, in denen Dachlawinen zu erwarten sind, müssen Eigentümer Schneefanggitter auf ihren Dächern anbringen. (Quelle: immoeinfach.de)

Realteilung

Realteilung bezeichnet die Aufteilung eines Grundstücks in zwei selbstständige Grundstücke. § 19 BauGB definiert die „Teilung von Grundstücken“ als die „dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene Erklärung des Eigentümers, dass ein Grundstücksteil grundbuchmäßig abgeschrieben und als selbstständiges Grundstück im Grundbuch eingetragen werden soll“.

Im Unterschied zur Begründung von Wohnungseigentum, bei der die Wohnungseigentümer am Grundstück nur einen ideellen Anteil erwerben, wird ein Grundstück bei der Realteilung tatsächlich aufgeteilt. Realteilung bedeutet begrifflich, dass ein einheitliches Grundstück so aufgeteilt wird, dass mit der Teilung mehrere neue, rechtlich und tatsächlich selbstständige Grundstücke entstehen (Flurstück). Für jedes neu entstandene Grundstück wird ein eigenständiges Grundbuchblatt oder eine eigene laufende Nummer angelegt.

Grund für eine Realteilung ist oft, dass ein Grundstück mit einer großen Grundstücksfläche wirtschaftlich besser genutzt werden soll, indem der Eigentümer die neu entstandene Teilfläche verkauft oder einem Dritten überlässt. Bei überdurchschnittlich großen Grundstücken, die nur mit einem Gebäude bebaut sind, rechnet sich die überzählige Fläche nicht mehr so nachhaltig, als wenn das Grundstück mehrfach bebaut wird.

Wichtig ist, dass bei der Realteilung mit der Baubehörde abzuklären ist, ob die Bebaubarkeit der neu entstehenden Grundstücke gewährleistet bleibt, da durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen dürfen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen (Quelle: immoeinfach.de)

Renovierung

Beim Renovieren geht es im Unterschied zum Sanieren oder Modernisieren um die Beseitigung von zumeist kleineren optischen Mängeln. Eine Renovierung umfasst daher vor allem Schönheitsreparaturen: Die Arbeiten sind nicht zwangsläufig nötig, verbessern aber das Wohngefühl.

Typische Beispiele für Renovierungsmaßnahmen sind:

- Wände tapezieren
- Fassade neu streichen
- Bodenbelag erneuern

S

Sanierung

Anderes als bei einer Renovierung ist der Anlass für eine Sanierung immer ein ernsthafter Mangel. Eine Sanierung führen Sie durch, wenn Sie einen Schaden an der Immobilie beheben möchten. Sie stellen also die ursprüngliche Qualität Ihrer Wohnung oder Ihres Hauses wieder her. Die Arbeiten sind häufig aufwendig und erfordern Fachwissen und Erfahrung.

Typische Beispiele für Sanierungsmaßnahmen sind:

- Schimmel beseitigen
- Einen nassen Keller trockenlegen
- Undichtes Dach reparieren

Eine Sanierung geht über die Instandhaltung und Instandsetzung hinaus. Sie kann erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz beinhalten. Ein Teilgebiet ist die energetische Sanierung.

Sanierungsgebiet

Eine Gemeinde kann zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen durch Beschluss eine Sanierungssatzung erlassen. Damit wird ein bestimmtes konkret definiertes Gebiet der Gemeinde förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt (§ 142 Abs. 1 BauGB). Die Definition einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme findet sich in § 136 Abs. 2 BauGB:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

Sanierungsvermerk

Im Grundbuch einer Immobilie kann in Abteilung II ein Sanierungsvermerk eingetragen werden, wenn sich das Grundstück in einem Sanierungsgebiet befindet.

Grundlage eines Sanierungsvermerks ist eine Sanierungssatzung, in der eine Gemeinde ein bestimmtes Gebiet als Sanierungsgebiet ausweist und für die betroffenen Grundstücke einen Sanierungsvermerk im Grundbuch eintragen lässt (§ 143 BauGB).

Zweck von Sanierungsgebieten ist es, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen und städtebauliche Missstände zu verbessern oder zu beseitigen. In der Sanierungssatzung sind die betroffenen Grundstücke konkret zu erfassen.

Wird das Grundstück verkauft, muss die Gemeinde ihre Zustimmung erklären (§ 144 II BauGB). Dazu muss der Notar von Amts wegen, die Gemeinde über den Verkauf der Immobilie informieren und ihre Genehmigung einholen.

Der Sanierungsvermerk hat zunächst keine Auswirkungen auf das Grundstück. Der Eigentümer kann darüber weiterhin frei verfügen. In einem Sanierungsgebiet gelten nach dem BauGB zahlreiche spezielle Regeln. So ist neben Genehmigungspflichten auch vorgesehen, dass die Grundstückseigentümer sich an den Kosten der städtebaulichen Sanierung beteiligen müssen.

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Die Gemeinde setzt den Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierungsarbeiten, die regelmäßig mehrere Jahre dauern, fest. Schuldner ist der dann aktuelle Eigentümer des Grundstücks. Sollte in einem Grundbuch ein Sanierungsvermerk eingetragen sein, muss der Erwerber damit rechnen, dass er in noch unbestimmter zukünftiger Zeit einen Zahlungsbescheid der Gemeinde erhält. Dies und die sonstigen Nachteile beim Erwerb einer Immobilie in einem Sanierungsgebiet sollte der Erwerber unbedingt beachten und den Vorteilen – wie dem üblicherweise sehr günstigen Kaufpreis und den Möglichkeiten der Steuerersparnis – gegenüberstellen.

Der Sanierungsvermerk wird nach Abschluss der Sanierungsarbeiten nicht automatisch gelöscht. Weder wird das Grundbuchamt von Amts wegen tätig noch teilt die Gemeinde dem Grundbuchamt den Abschluss der Sanierung mit. Es bleibt vielmehr dem Eigentümer überlassen, einen entsprechenden Antrag auf Löschung des Vermerks zu stellen. Dieser Antrag ist an die Gemeinde zu richten.

Sondereigentum

Das Sondereigentum ist ein Begriff aus dem Wohnungseigentum.

Sondereigentum entsteht durch Teilungserklärung oder Teilungsvertrag. Sondereigentum setzt voraus, dass die Räumlichkeiten in sich abgeschlossen sind und eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vorliegt. Dieses geschieht in der Regel im Eigentumswohnungsbau, wo die jeweiligen Wohnungen als Teileigentum auf die Eigentümer übergehen.

Das Eigentum an einer Wohnung setzt sich immer aus dem Sondereigentum und dem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum zusammen. Man könnte auch sagen: Das Sondereigentum gehört nur einem Eigentümer und das Gemeinschaftseigentum gehört allen Eigentümern.

Was nicht explizit als Sondereigentum bestimmt wird, ist dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen.

Zum Sondereigentum gehören in jedem Fall die Räume der Wohnung (einschließlich Bodenbeläge, Einbaumöbel, nicht tragende Wände in der Wohnung sowie Sanitärinstallationen). Das Sondereigentum kann sich auch auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstrecken

An Grundstücksflächen, wie Terrassen oder Pkw-Stellplätzen im Freien, kann kein Sondereigentum entstehen. Sondereigentum entsteht nur an Räumen, nicht an Flächen.

T

Teileigentum

Teileigentum ist nach § 1 Abs. III Wohnungseigentumsgesetz (WEG) als das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes definiert. Es entsteht wie Wohnungseigentum durch Teilungserklärung oder Teilungsvertrag. Das Teileigentum unterscheidet sich vom Wohnungseigentum nur dadurch, dass es aus gewerblich genutzten Einheiten besteht und somit nicht zu Wohnzwecken genutzt werden kann. Ein separates Teileigentumsrecht gibt es mithin nicht. Teileigentum ist zusammen mit Wohnungseigentum normiert, das Eigentum unterscheidet sich also formal nicht.

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung bildet die Grundlage einer Wohnungseigentümergeinschaft. Sie regelt die Eigentumsverhältnisse sowie die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der einzelnen Eigentümer.

Die Teilungserklärung bzw. der Einräumungsvertrag enthalten die eigentumsmäßige Aufteilung der Wohnungseigentumsanlage, worin sie bestimmen, welche Räume und Gebäudeteile in Übereinstimmung mit dem Aufteilungsplan Gegenstand des Sondereigentums.

Die Teilungserklärung regelt drei zentrale Kategorien einer Wohnungseigentümergeinschaft: Gemeinschaftseigentum, Sondereigentum und Sondernutzungsrechte.

Bestandteile der Teilungserklärung sind der Aufteilungsplan, die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die Gemeinschaftsordnung.

Auf Grundlage der Teilungserklärung lässt sich außerdem berechnen, welchen Kostenanteil die Eigentümer beispielsweise für Sanierungsmaßnahmen tragen müssen – beim Gemeinschaftseigentum werden die Kosten geteilt, beim Sondereigentum zahlt jeder selbst entsprechend der Höhe seiner Miteigentumsanteile.

Unter Miteigentumsanteil (MEA) versteht man rechnerische Bruchteile des Eigentums an einer Immobilie, die meist als Teile von 1000 angegeben werden.

U

Übergabeprotokoll

Ein Wohnungsübergabeprotokoll beziehungsweise Hausübergabeprotokoll fasst kurz den Zustand einer Wohnung oder eines Hauses zum Zeitpunkt seiner Übergabe an einen neuen Eigentümer, Vermieter oder Mieter zusammen.

Das Übergabeprotokoll für eine Mietwohnung oder ein Haus zur Miete ist ein wichtiges Instrument, um bei der Wohnungsbesichtigung bzw. Hausbesichtigung übersehene Mängel zu dokumentieren. Darüber hinaus erfasst das Übergabeprotokoll die einzelnen Zählerstände von Gas, Wasser, Abwasser und Strom. Noch auszuführende Leistungen werden im Übergabeprotokoll vermerkt und mit einer Ausführungsfrist versehen.

Es sollte in Schriftform erstellt werden und bildet somit auch eine Dokumentation für Käufer und Verkäufer oder Vermieter und Mieter.

Unbedenklichkeitsbescheinigung

Die Unbedenklichkeitsbescheinigung ist die Bestätigung, die vom Finanzamt ausgestellt wird, wenn die Grunderwerbsteuer bezahlt wurde. Erst mit dieser Bescheinigung ist die Eintragung des neuen Grundstückseigentümers ins Grundbuch möglich.

Untervermietung

Untervermietung bedeutet, dass der Mieter einem Dritten, die von ihm selbst gemietete Wohnung, ganz oder teilweise gegen Entgelt zum selbstständigen Gebrauch überlässt. Der Vermieter hat ein Interesse daran, dass nur der Mieter, mit dem er den Mietvertrag abgeschlossen hat, die Wohnung nutzt. Daher ist der Mieter ohne die ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, die Wohnung einem Dritten zu überlassen und sie an diesen weiter zu vermieten (§ 540 BGB).

Um aber auch die Interessen des Mieters zu berücksichtigen, erlaubt § 553 BGB die Untervermietung dann, wenn der Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse geltend macht, einen Teil seiner Wohnung einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen. Dieses berechnete Interesse muss nach Abschluss des Mietvertrages entstanden sein.

V

Verkehrswert

Der Verkehrswert eines Grundstückes bestimmt mithin den Kaufpreis. Unbebaute Grundstücke sind nach den Bodenrichtwerten im Vergleichswertverfahren zu bewerten Für

bebaute Grundstücke kommen das Ertragswert- oder Sachwertverfahren zur Anwendung. Die Feststellung des Gutachters in einem Verkehrswertgutachten kann immer nur eine sachverständige Prognose des am Grundstücksmarkt erzielbaren Kaufpreises darstellen. Das Verkehrswertgutachten liefert für Käufer und Verkäufer eine Grundlage für die jeweiligen Verhandlungen zur Höhe des Kaufpreises. (Quelle: www.mmoeinfach.de)

Vorfälligkeitsentschädigung

Vorfälligkeitsentschädigung ist diejenige Entschädigung, die ein Kreditnehmer der Bank zahlen muss, wenn er ein Darlehen vor Ablauf des vereinbarten Festzinszeitraums kündigt und der Bank ein Zinsschaden entstanden ist. Dieser berechnet sich in der Regel zwischen dem ursprünglichen Darlehenszins und dem aktuellen Zinssatz.

W

Wegerecht

Als Wegerecht wird nach § 917 im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) das Recht bezeichnet, einen Weg oder Zugang über ein fremdes Grundstück nur zum Zwecke des Durchgangs oder der Überfahrt zu nutzen. Das Grundstück, über das die Zuwegung führt, bezeichnet man als „dienendes“ Grundstück. Das Grundstück, das die Nutzung des Wegerechts in Anspruch nimmt, bezeichnet man hingegen als „herrschendes“ Grundstück.

Nimmt eine Gemeinde oder Stadt ein Wegerecht in Anspruch spricht man von einem öffentlich-rechtlichen Wegerecht. In der Regel erfolgt diese Inanspruchnahme über die Eintragung einer Baulast im Baulastenverzeichnis.

Privatrechtlich unterscheidet man beim Einräumen eines Wegerechts zwei unterschiedliche Arten der Vereinbarung: den privaten Vertrag und das im Grundbuch eingetragene Wegerecht.

Wird das Wegerecht in das Grundbuch eingetragen, handelt es sich um eine Grunddienstbarkeit, die in Abteilung II unter Lasten und Beschränkungen als dingliches Recht vermerkt wird. Da es sich hier um eine Urkunde handelt, ist ein Notar notwendig, der diese Dienstbarkeit einträgt. Dazu ist eine Bewilligungserklärung der beteiligten Nachbarn und ein Lageplan, aus dem der Verlauf des Wegerechts ersichtlich ist, beim Grundbuchamt vorzulegen.

Darüber hinaus können die Parteien in der notariellen Vereinbarung weitere Regelungen treffen, wie z.B. eine Nutzungsentschädigung oder die Beteiligung von Kosten für Winterdienste oder Instandhaltung von Fahrbahndecken.

Bei einer privatschriftlichen Einigung geht die Dienstbarkeit bei einem Grundstücksverkauf nicht automatisch auf den neuen Eigentümer über. Zwischen den Parteien ist in diesem Fall eine neue Einigung zu treffen.

Von einem dringlichen Recht ist die Rede, wenn das Wegerecht im Grundbuch eingetragen ist. (Baulast). Das gilt unter anderem für den Fall, wenn ein Grundstückseigentümer sein eigenes Grundstück nicht erreichen kann, ohne dabei die Zufahrt über ein fremdes Grundstück zu nutzen. In diesem Fall bleibt das Wegerecht auch bei einem Eigentümerwechsel bestehen und kann nicht vom neuen Besitzer der Liegenschaft widerrufen werden.

Wohnfläche

Als Wohnfläche im immobilienwirtschaftlichen Kontext versteht man die Summe der anrechenbaren Fläche der Immobilie, die ausschließlich zu der Wohnung gehören. Die ermittelte Wohnfläche ist Grundlage bei der Vermietung oder dem Verkauf der Immobilie.

Zur Wohnfläche gehören nicht: die Grundfläche des Kellers oder der Dachräume sowie alle Flächen, die bauordnungsrechtlich nicht als Wohnfläche definiert wurden.

Bei der Ermittlung der Wohnfläche kann man zwischen verschiedenen Berechnungsmöglichkeiten unterscheiden:

- **Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV)**
Bei der Wohnflächenberechnung nach WOFIV zählen nur die Grundflächen, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.
Zu diesen Grundflächen gehören auch Terrassen, Balkone, Wintergärten.
Nicht zur Wohnfläche gehören Keller, Abstellräume etc.
Bei der Berechnung werden nur Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern im vollen Umfang zur Wohnfläche gezählt. Liegt die lichte Höhe zwischen einem und zwei Metern, wie es beispielsweise unter Dachschrägen häufig der Fall ist, wird die Fläche nur zur Hälfte berechnet.
- **Wohnflächenberechnung nach DIN 277**
Die DIN-Norm 277 wird die komplette Grundfläche einer Immobilie als Berechnungsgrundlage zugrunde gelegt. Sie unterteilt in drei verschiedene Flächenbezeichnungen: Nutzflächen (z.B. Lager- und Sanitarräume), Verkehrsflächen (z.B. Aufzüge, Flure, Eingänge) und Funktionsflächen (z.B. Heizungsraum). Größter Unterschied zur Wohnflächenverordnung: Balkone, Kellerräume und Dachflächen werden zu 100 Prozent angerechnet.

Wohngeld Eigentumswohnung

Als Mitglied einer Eigentümergemeinschaft, zahlt jeder Miteigentümer ein monatliches Wohngeld, auch Hausgeld genannt für die Bewirtschaftung, Pflege und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums. Die rechtliche Grundlage für das Hausgeld regelt das Wohnungseigentumsgesetz.

Die Höhe des Wohngeldes berechnet sich nach dem festgelegten Wirtschaftsplan der Wohnungseigentümergemeinschaft. Dieser Wirtschaftsplan wird jedes Jahr neu beschlossen

und entweder korrigiert oder weitergeführt. Der dann den jeweiligen Eigentümer zuzurechnende Anteil ist bestimmt von dem jeweiligen Miteigentumsanteil.

Das Wohngeld setzt sich in der Regel aus folgenden Positionen zusammen:

- Betriebskosten für Müllentsorgung, Wasser, Hausstrom, Versicherungen (außer Hausrat), Hausmeister, Treppenhaus- und Gartenpflege usw.
- Heizkosten
- Verwaltungskosten, wie Verwalterhonorar, Kontogebühren usw.
- Laufende Instandhaltungskosten für das Gemeinschaftseigentum
- Ansparung und Zuführung der gemeinschaftlichen Instandhaltungsrücklage

Wohnungseigentümergeinschaft

Die Wohnungseigentümergeinschaft bildet sich nach den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Sie bildet die Gesamtheit aller Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentumsanlage. Eine Eigentümergeinschaft wird durch eine notarielle beurkundete Teilungserklärung sowie Gemeinschaftsordnung begründet. Durch die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung wird das Zusammenleben innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft geregelt.

Die Wohnungseigentümergeinschaft wird in der Regel durch eine von ihr bestimmten Hausverwaltung vertreten. Der von ihnen gewählte Verwaltungsbeirat bildet die Schnittstelle zwischen Wohnungseigentümer und Verwaltung.

Die Eigentümerversammlung, die jährlich stattfindet, besteht aus allen Parteien, die lt. Teilungserklärung einen Teil der Immobilie besitzen.