

### **Abgeschlossenheitsbescheinigung**

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

### **Abstandsfläche**

Im Bau- beziehungsweise Planungsrecht festgelegte Fläche zwischen zwei Gebäuden sowie zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze. Die Flächen sollen eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Gebäude sicherstellen, sie dienen ferner als Maßnahme des vorbeugenden Brandschutzes. Einzelheiten sind in der Landesbauordnung geregelt.

### **Altenwohnung**

Altersgerechte Wohnung. Auf die besonderen Wohnbedürfnisse älterer Menschen ausgerichtete Wohnung, die Bedingungen einer barrierefreien Wohnung gemäß DIN 18025, Teil 2 entspricht.

### **Altersgerechtes Wohnen**

(Wohnen mit Service, Service-Wohnen, betreutes Wohnen für Senioren, Wohnen im Alter), Koppelung von selbstständigem Wohnen in seniorenrechtlichen Wohnungen (Altenwohnung) bzw. Wohnanlagen und unterschiedlichen Dienstleistungen, z.B. hauswirtschaftlicher, pflegerischer oder medizinischer Art. Alternative zum heimgebundenen Wohnen (Seniorenheim). Ziel ist die Bereitstellung von Wohnungen und Dienstleistungen, die dem älteren Menschen auf möglichst lange Zeit ein selbstständiges und unabhängiges Leben in seiner vertrauten Umgebung ermöglichen, wobei im Bedarfsfall problemlos auch notwendige Dienstleistungen angefordert werden können, die auch nur dann bezahlt werden müssen.

### **Anschlusskosten**

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

### **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.

### **Ausbau**

(§ 17 II. WoBauG). Schaffung von Wohnraum durch bauliche Veränderungen in oder an bestehenden Wohngebäuden ohne wesentliche Eingriffe in den Bestand oder die Konstruktion, für die in der Regel keine Baugenehmigung erforderlich ist. Typisches Beispiel: Ausbau des Dachgeschosses.

### **Ausschreibung**

Aufforderung des Bauherrn durch seinen Architekten an Baufirmen und Bauhandwerker, auf der Grundlage vorgegebener Leistungsverzeichnisse verbindliche Angebote abzugeben. Ziel ist der Abschluss von Bauverträgen (Vergabe), deren Bedingungen dem Anbieter in der Ausschreibung ebenfalls mitgeteilt werden.

### **Außenanlagen**

Dazu gehören u.a. 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.

### **Außenbereich**

(§ 35 BauGB). Im Außenbereich liegt ein Grundstück dann, wenn es außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und außerhalb eines Bebauungsplanes liegt. Seine Bebauung ist nur unter besonderen Bedingungen möglich.

### **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 u.a. 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.

### **Baubeschreibung**

Differenzierte Beschreibung der Bauweise, der Baukonstruktion, der Baumaterialien und der Haustechnik.

### **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.

### **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 vorgesehenes 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.

### **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 der Bauordnung des Landes 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.

### **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.

### **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.

### **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 trägt der Bauträger (gleichzeitig Bauherr) für eigene oder fremde Rechnung (schlüsselfertige) Verantwortung für 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.

### **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.

### **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.

### **Belegungsbindung**

Die Unterstützung der Haushalte, die zur Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung gehören, weil sie sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, bleibt auch bei insgesamt ausgeglichenen Wohnungsmärkten eine wichtige wohnungspolitische Aufgabe. Dies kann nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) durch die Begründung von Belegungs- und Mietbindungen an bestehendem Wohnraum erfolgen. Der Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen im Wohnungsbestand stellt eine sinnvolle Ergänzung der Förderangebote für die Neuschaffung von sozialem Wohnraum dar und ermöglicht - wegen der im Vergleich hierzu geringeren Förderintensität - eine effiziente und wirtschaftliche Erfüllung des sozialen Versorgungsauftrages. Ziel der Förderung ist die Begründung von Belegungs- und Mietbindungen an bestehendem Wohnraum gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 WoFG für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG nicht übersteigt

### **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.

### **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.

## **Courtage**

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

## **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-)Wohngebäude mit im Zeitverlauf abnehmenden Sätzen steuerlich abgeschrieben werden. Für Wohngebäude, die auf Grund eines nach dem 31.12.2003 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 9 Jahren jeweils 4 Prozent, in den darauffolgenden 8 Jahren 2,5 Prozent und in den restlichen 32 Jahren jeweils 1,25 Prozent der Herstellungs- oder Anschaffungskosten.



### **Eigenheim**

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

### **Eigenheimzulage**

Die Eigenheimzulage ist eine der größten staatlichen Subventionen in Deutschland. Mit ihr sollte die Schaffung von selbstgenutztem Wohnungseigentum gefördert werden. Im Jahr 2004 hat der Staat dafür rund 11,4 Mrd. € aufgewendet. Die große Koalition hat die Eigenheimzulage jedoch mit dem Gesetz zur Abschaffung der Eigenheimzulage gestrichen:

Eigenheimzulage wird seit 1. Januar 2006 nicht mehr neu gewährt.

Sie wird aber noch für den vollen Förderzeitraum gewährt, wenn vor dem 1. Januar 2006 der notarielle Kaufvertrag beurkundet oder der Bauantrag für eine neu zu errichtende Wohnung gestellt wurde. Bei diesen noch zu Ende laufenden Eigenheimzulagen sind zwei Fälle zu unterscheiden:

Wurde die Wohnung zwischen 1. Januar 2004 und 31. Dezember 2005 angeschafft oder hergestellt, so beträgt die Eigenheimzulage jährlich 1 % der Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten der Wohnung mit einer Obergrenze von 1.250 € pro Jahr, zuzüglich 800 € für jedes Kind.

Wurde die Wohnung vor dem 1. Januar 2004 angeschafft oder hergestellt, so beträgt die Eigenheimzulage jährlich 5 % der Herstellungskosten der Wohnung mit einer Obergrenze von 2.556 € für Neubauten bzw. 2,5 % der Anschaffungskosten der Wohnung mit einer Obergrenze von 1.278 € für Altbauten, in beiden Fällen zuzüglich 767 € für jedes Kind.

### **Eigentumsquote**

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

### **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. Der Wohnungseigentümer erhält die gleichen Steuervergünstigungen und die gleiche Förderung beim Erwerb wie der Eigentümer eines selbstgenutzten. 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. Der Wohnungseigentümer erhält die gleichen Steuervergünstigungen und die gleiche Förderung beim Erwerb wie der Eigentümer eines selbstgenutzten Eigenheimes.

### **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.

### **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 sogenannten 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.

### **Erschließung**

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

### **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 Gemeindecapitalsetzung. Den rechtlichen Rahmen dafür bilden u.a. die Abgabengesetze der Bundesländer. I.d.R. tragen die Grundstückseigentümer 90 Prozent 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. (Ausbau)

### **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.

### **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 eigengenutzten Wohnung oder bei einem Ausbau oder einer Erweiterung einer eigengenutzten Wohnung (= Folgeobjekt) in Anspruch nehmen.

### **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).

### **Gebrauchsabnahme**

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

### **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. Siehe auch Lineare, Degressive, Erhöhte Abschreibung.

### **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.

### **Gemischt genutztes Grundstück**

Grundstück, das teils Wohnzwecken, teils gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dient.

### **Gewerbeimmobilie**

Gebäude für das nichtproduzierende 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. Siehe auch Projektentwicklung.

### **Gewerk**

Bauleistungen sind in Gewerke aufgeteilt. Eine Übersicht über die einzelnen Gewerke enthält die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB).

### **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**

(§ 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.

### **Grunderwerbsteuer**

(§ 11 GrEStG). Steuer, die auf den Umsatz von inländischen Grundstücken, Wohneigentum, Erbaurechten und Gebäuden auf fremdem Grund und Boden erhoben wird. Sie fällt beispielsweise an beim Kauf, Tausch, Erbschaft oder Schenkung. Der Steuersatz beträgt 3,5 Prozent 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 Grunderwerbssteuer 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).

### **Grundsteuer**

Realsteuer auf den Grundbesitz (bebaute und unbebaute Grundstücke, Wohnungseigentum, Teileigentum, Erbaurechte 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.

## **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.

## **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.

## **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.



### **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 (Gewerbeanmeldung nach § 34c Gewerbeordnung), der Interessenten Wohnimmobilien, gemischt genutzte oder gewerbliche Objekte nachweist oder vermittelt. Er erhält für seine erfolgreichen Bemühungen (Erfolgsprinzip) eine Maklerprovision. (Courtage, Maklervertrag).

### **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

### **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 eigengenutzten 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.

### **Katasterkarte**

Flurkarte. Zeichnerische Darstellung der Grundstücke eines Bezirks nach Lage und Größe.

### **Kinderzulage**

(§ 9 Abs.5 Eigenheimzulagengesetz). Ersetzt seit dem 1.1.1996 das Baukindergeld nach § 34f. EStG. Bauherren und Erwerberrn, die Anspruch auf eine Eigenheimzulage haben, kann auf Antrag für jedes Kind, für das sie im Förderzeitraum einen Kinderfreibetrag oder Kindergeld erhalten, jährlich für die Dauer der Grundförderung eine Kinderzulage in Höhe von 800 Euro (gilt ab 01.01.2004 – bisher 767 Euro).

### **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 dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) geförderten Wohnungsbau nach den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes, der Neubaumietenverordnung und der Zweiten Berechnungsverordnung von den sogenannten Bewilligungsbehörden festgesetzt werden. Nach § 8 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) ist die Kostenmiete zugleich die Höchstmiete für die Überlassung einer öffentlich geförderten Wohnung.

### **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.

### **Landesbausparkasse (LBS)**

Öffentlich-rechtliche Bausparkasse. Die Landesbausparkassen sind Spezialkreditinstitute der Sparkassen-Finanzgruppe, die nach den Grundsätzen des in Deutschland für alle Bausparkassen maßgeblichen Kollektivsystems und auf der Grundlage des Bausparkassengesetzes das Bausparkassengeschäft betreiben. Sie sind teilweise rechtlich unselbstständige Abteilungen der Landesbanken, teilweise selbstständige Institute der jeweiligen regionalen Sparkassen- und Giroverbände. Anfang 2001 gab es insgesamt 11 Landesbausparkassen, die etwa ein Drittel des gesamten Bausparkmarktes abdeckten.

### **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 selbstgenutztem 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.

### **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

### **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-Alleinvertrag. 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, Realkreditinstitute, 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. Ein 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 prämien- 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 sogenannten 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 sogenannte 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. Siehe auch, Kündigungsschutz, Kündigungsfristen.

### **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 Neubauvolumens 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 ausgehende 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 Disagio bzw. einseitig aufgeschlagener Kosten und Gebühren



(Gegenbegriff: Effektivzins).

### **Notaranderkonto**

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 Grunderwerbssteuer 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.

### **Öffentliche (staatliche) Wohnungsbauförderung**

In einer groben Systematik kann die öffentliche Wohnungsbauförderung unterschieden werden in:

- Eine direkte Förderung, die entweder
- objektbezogen an die Investoren von Miet- oder Eigentumswohnungen (Förderwege) oder
- subjektbezogen an den Wohnungsnutzer gezahlt wird (z.B. Wohngeld).
- Eine indirekte Förderung, die entweder
- durch Steuerentlastungen, z.B. Gebäudeabschreibung, oder
- durch Regelungen zur Beeinflussung von Rahmendaten, wie z.B. zur Mietanpassung oder zum Mieterschutz erfolgt.

Grundlage der öffentlichen Wohnungsbauförderung ist das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) vom 13.7.2001. Im Übrigen gelten die Wohnungsbauförderungs-

bestimmungen der Bundesländer, denen die Durchführung obliegt.

### **Öko-Zulagen**

Nach dem Eigenheimzulagengesetz (§ 9 Abs.3 EigZulG) gab es bis Ende 2002 für den Einbau bestimmter energiesparender Anlagen wie beispielsweise Wärmepumpen, Solar- oder Wärmerückgewinnungsanlagen, in Neubauten eine Zusatzförderung (Öko-Zulage) von bis zu 256 Euro jährlich, für Niedrigenergiehäuser, für deren Errichtung die Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 gilt, in Höhe von 205 Euro jährlich.

Mit Wirkung vom 1. Februar 2002 ist die Wärmeschutzverordnung 1994 durch die Energiesparverordnung (EnEV) vom 16. November 2001 (BGBl I S. 3085) abgelöst worden. Die Wärmeschutzverordnung 1994 gilt letztmals für die Errichtung eines Neubaus, für den vor dem 1. Februar 2002 der Bauantrag gestellt oder die Bauanzeige erstattet wurde. Bei genehmigungs- und anzeigefreien Bauvorhaben war der Beginn der Bauausführung maßgebend.

### **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. Im Sparkassenrecht 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.

### **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. Erarbeitung eines Nutzungsvorschlages für ein öffentliches oder privates gewerbliches Bauvorhaben (Projektstudie) bis zur Vorbereitung der Projektumsetzung und der Bauüberwachung.

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).

### **Regionalplanung**

(§ 5 ROG). Zwischenstufe zwischen der Landesplanung und der gemeindlichen Bauleitplanung. Konkretisiert die Ziele von Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung von Teilräumen des jeweiligen Bundeslandes in sog. Regionalplänen. Die Regionalplanung basiert auf entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften. Sie wird i.d.R. durchgeführt von regionalen Planungsgemeinschaften, die von Gemeinden und Gemeindeverbänden getragen werden.

### **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.

### **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 eigengenutzten 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.

### **Seniorenheime**

Einrichtungen, die zum Zwecke der Unterbringung älterer und pflegebedürftiger Personen entgeltlich betrieben werden. Einzelheiten sind u.a. geregelt im Heimgesetz, in der Heimmindestbauverordnung, im Pflegeversicherungsgesetz sowie in länderspezifischen Bestimmungen. Unterschieden werden Altenheime und Pflegeheime bzw. Altenpflegeheime. Traditionelles Ziel der Altenheime ist die Versorgung der Heimbewohner mit Leistungen, wie Wohnen, Speisen, Hauswirtschaft, Tagesgestaltung, Kommunikation. Bei den Bewohnern wird ein gewisser Verzicht auf Individualität u.a. durch die Einordnung in den Heimbetrieb, vorgegebene Essenszeiten, Heimordnung erwartet. Bei den Pflegeheimen werden diese Leistungen ergänzt durch altersgerechte medizinische und pflegerische Betreuungsleistungen.

### **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.

### **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 gleichbleibende (Annuität) oder unterschiedlich hohe Abzahlungsbeiträge (Tilgungshypothek). Die Verrechnung der Tilgungsleistungen erfolgt i.d.R. taggenau. Einzelheiten sind in den Darlehensbedingungen erläutert.

### **Umschuldung**

Ablösung eines Darlehens durch einen bei einem anderen Kreditinstitut aufgenommenen Kredit, meist zu günstigeren Konditionen. Eventuell berechnet der alte Kreditgeber dafür aber eine Vorfälligkeitsentscheidung. Statt umzuschulden ist es auch möglich, ein Forward-Darlehen als Anschlussfinanzierung abzuschließen.

### **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. Grunderwerbssteuer) bestehen. Sie ist Voraussetzung für die Eintragung eines Eigentümerwechsels im Grundbuch.



### **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).

### **Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB)**

Regelwerk für die Auftragsvergabe und die Ausführung von öffentlichen Bauten, das häufig auch privaten Bauverträgen zu Grunde gelegt wird. Die VOB heißt nicht mehr „Verdingungsordnung“, sondern in der Neufassung von 2006 „Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen“. Sie ist weder Gesetz noch Rechtsverordnung, sondern hat vielmehr den Rechtscharakter Allgemeiner Geschäftsbedingungen. Sie muss deshalb für jeden Bauvertrag ausdrücklich (in der Fassung von 2006) 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.

### **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 Lohns oder Gehalts direkt auf ein Anlagekonto überweisen. Je nach Anlageart werden die überwiesenen Beträge bis zu einem bestimmten Höchstbetrag mit einer Arbeitnehmersparzulage staatlich gefördert. Ab 2004 gilt: Überweisungen auf einen Bausparvertrag werden bis zum Höchstbetrag von 470 Euro (bisher 480 Euro) mit einer Arbeitnehmer-Sparzulage von 9 % (bisher 10 %), Anlagen in Produktivkapital (z. B. Aktien) werden bis zum Höchstbetrag von 400 Euro mit einer Arbeitnehmer-Sparzulage von 18 % (bisher 20 %), in den neuen Bundesländern mit 22 % (bisher 25 % – letztmals in 2004) staatlich begünstigt. Voraussetzung: Das zu versteuernde Jahreseinkommen liegt bei Ledigen bei höchstens 17.900 Euro, bei Verheirateten bei maximal 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.

### **Veränderungssperre**

(§§ 14-18, § 51 BauGB). Beschluss der Gemeinde, wonach im Geltungsbereich eines neu aufzustellenden Bebauungsplan oder in Umlegungsgebieten bestimmte Bauvorhaben nicht durchgeführt, bauliche Anlagen nicht beseitigt und erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen nicht vorgenommen werden dürfen, auch wenn diese nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig 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.

### **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 Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen) vereinbart wurde.

### **Wohnbesitzwohnung**

(Gesetz zur Förderung von Wohneigentum 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.

### **Wohnberechtigungsschein**

Bei öffentlich geförderten Wohnungen handelt es sich um Wohnraum, der mit Mitteln von Bund und Land geschaffen wurde. Diese Wohnungen unterliegen einer Belegungsbindung. Die Mieten für geförderte Wohnungen sind in der Regel günstiger als im frei finanzierten Wohnungsbestand. Öffentlich geförderte Wohnungen sind Bevölkerungsgruppen vorbehalten, deren Einkommen innerhalb bestimmter, gesetzlich fixierter Grenzen liegt.

Eine solche Wohnung (auch Sozialwohnung genannt) darf nur beziehen, wer über den entsprechenden Wohnberechtigungsschein verfügt. Die Wohnberechtigungsberecheinigung kann für eine Wohnung von angemessener Größe erteilt werden, wenn das Einkommen des Familienhaushalts die gesetzliche Grenze nicht übersteigt.

Zu beachten ist der Wohnberechtigungsschein für ein Jahr gilt und Angaben über die Zahl der zum Haushalt gehörenden Personen sowie über die maximale Größe der Wohnung, die bezogen werden darf, enthält.

### **Wohneigentum**

Sammelbezeichnung für Eigenheime und Eigentumswohnungen.  
Wohnungseigentum, Eigentumsquote. Steuerliche Behandlung: Eigenheimzulage

### **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). Komplettersicherung 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.

### **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 Wohnungserbaurecht, 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.

### **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.

### **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 Bauvorhaben eingesetzt 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 Energiesparverordnung (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)

Bereitstellungszinsen

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 Hypothekendarlehen 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.

### **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.

## Gesetze und Verordnungen

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch
<b>BauNVO</b>	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
<b>BetrKV</b>	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
<b>BewG</b>	Bewertungsgesetz
<b>BGB</b>	Bürgerliches Gesetzbuch
<b>BSpKG</b>	Gesetz über Bausparkassen
<b>BV</b>	Berechnungsverordnung (Berechnung der Wohnfläche)
<b>ErbbauV</b>	Verordnung über das Erbbaurecht
<b>EigZulG</b>	Eigenheimzulagengesetz
<b>EnEG</b>	Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden
<b>EnEV</b>	Energiesparverordnung
<b>EStG</b>	Einkommenssteuergesetz
<b>EstDV</b>	Einkommenssteuer-Durchführungsverordnung
<b>GBO</b>	Grundbuchordnung
<b>GrEStG</b>	Grunderwerbsteuergesetz
<b>GrStG</b>	Grundsteuergesetz
<b>HOAI</b>	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
<b>InvZulG</b>	Investitionszulagengesetz



<b>MaBV</b>	Makler- und Bauträgerverordnung
<b>MHG</b>	Gesetz zur Regelung der Miethöhe
<b>ROG</b>	Raumordnungsgesetz
<b>ROVO</b>	Raumordnungsverordnung
<b>VOB</b>	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
<b>WEG</b>	Wohneigentumsgesetz
<b>WertV</b>	Wertermittlungsverordnung
<b>WoBauG</b>	Wohnungsbaugesetz
<b>WoBindG</b>	Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen
<b>WoEigG</b>	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
<b>WoFG</b>	Wohnraumförderungsgesetz
<b>WoGG</b>	Wohngeldgesetz
<b>WoGV</b>	Wohngeldverordnung
<b>WoPG</b>	Wohnungsbau-Prämiengesetz
<b>WKSchG</b>	Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum

**Hinweis: Mit Wirkung vom 1. Januar 2002 ist das „Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts“ in Kraft getreten. In ihm sind bisherige Gesetze des Wohnungsbaus und -wesens zusammen geführt bzw. ihre Änderungen eingebunden.**