

# Immobilienlexikon

- A -

**Abschreibung**

Planmässige Herabsetzung des Gebäudewertes in der Buchhaltung und Kostenrechnung. Durch A. wird der technischen, wirtschaftlichen und modischen Altersentwertung eines Bauwerks Rechnung getragen.

**Agglomeration**

Stadt und die mit ihr verwachsenen, rechtlich selbständigen Vororte.

**Akonto**

Vorauszahlung des Mieters für Nebenkosten.

**Alleineigentum**

Ausschliessliches, ungeteiltes Eigentum einer einzelnen Person an einer Sache.

**Altersentwertung**

Zeitbedingter Wertverlust eines Gebäudes gegenüber einem gleichartigen Neubau.

**Amortisation, Tilgung**

Periodische Abtragung der Schulden.

**Indirekte A.**, die Amortisationsbeträge werden nicht unmittelbar zur Tilgung verwendet, sondern zur Absicherung gegen die finanziellen Folgen von Tod oder Erwerbsunfähigkeit sowie zwecks Steuerersparnis in einer Lebensversicherungspolice angelegt. Die Schuld wird bei Auszahlung der Police getilgt.

**Anfangsmietzins**

Beim Abschluss eines neuen Mietvertrages vereinbarter Mietzins.

**Anlagewert, Anlagekosten**

- 1) Kaufpreis der Liegenschaft (Erwerbskosten), zuzüglich der bei der Handänderung anfallenden Steuern, Gebühren, Spesen und Provisionen.
- 2) Erstellungskosten (Gestehungskosten); Summe aus Bodenwert, Bauwert und Baunebenkosten.

**Annuität**

Regelmässige Zahlung in gleichbleibender Höhe, die sich aus Hypothekarzins- und Amortisationsanteil zusammensetzt.

**Assekuranzwert**

Versicherungswert.

**Attikawohnung**

Wohnung in zurückversetztem oberstem Geschoss.

**Ausbaugrad**

Prozentuales Verhältnis zwischen der vorhandenen und der rechtlich zulässigen Bruttogeschossfläche.

**Ausbesserung, kleine, kleiner Unterhalt**

Unterhaltsarbeit zur Beseitigung eines Mangels, der vom Mieter nach Ortsgebrauch auf eigene Kosten beseitigt werden muss (Art. 259 OR), z.B. der Ersatz einer defekten Kochherdplatte oder eines Rolladengurtes.

**Ausnutzungsziffer (AZ)**

Verhältnis zwischen Parzellenfläche und Bruttogeschossfläche; definiert die maximal zulässige Überbauung eines Grundstücks. Beispiel: Bei einer Parzellenfläche von 1000 m<sup>2</sup> und einer Ausnutzungsziffer von 0,6 darf die Bruttogeschossfläche 600 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**Auszug, vorzeitiger**

Beendigung eines Mietverhältnisses vor Ablauf der Kündigungsfrist. Der Mieter muss ein Begehren um vorzeitige Vertragsauflösung an den Vermieter richten. Der Vermieter muss dem Begehren entsprechen, wenn der Mieter einen zahlungsfähigen und zumutbaren Ersatzmieter stellen kann.

---

- B -

**Bauerwartungsland**

Unerschlossenes Land ausserhalb der Bauzone, das seiner Lage nach in absehbarer Zeit als Bauland in Betracht kommt.

**Baugespann**

Stangen mit Winkellatten; soll die künftige Gestalt und Ausdehnung einer projektierten Baute für jedermann erkenntlich darstellen.

**Bauherr**

Auftraggeber einer Bauinvestition; bestellt beim Unternehmer ein Bauwerk.

**Baukostenindex (BKI)**

Zahlenreihe, die teuerungsbedingte Veränderungen der Erstellungskosten von Mehrfamilienhäusern beschreibt. Indexzahlen werden von den statistischen ämtern der Städte Bern und Zürich und der Gebäudeversicherung des Kantons Luzern halbjährlich mit Stichtag 1. April und 1. Oktober sowie vom Statistischen Amt des Kantons Genf jährlich mit Stichtag 1. April veröffentlicht.

**Baukredit**

Kontokorrentkredit zur Abwicklung der während der Bauzeit anfallenden Zahlungen; ist in der Regel 1/2 Prozentpunkt höher verzinslich als eine Hypothek. Nach Fertigstellung des Gebäudes wird der B. konsolidiert, d.h. in eine zinsgünstigere Hypothek umgewandelt.

**Baulinie**

Definiert den Abstand, den ein Neubau gegenüber Verkehrsflächen und öffentlichen Anlagen zu wahren hat.

**Baumassenziffer**

Volumenziffer.

**Baunebenkosten**

Bestandteile des Anlagewertes, die nicht bereits im Bodenwert oder Bauwert enthalten sind; z.B. Garten- und Kanalisationsarbeiten, Architektenhonorare, während der Bauzeit anfallende Zinsen und Versicherungsprämien sowie Handänderungssteuern, Spesen und Provisionen.

**Baurecht**

- 1) Befugnis auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten.
- 2) Summe der Rechtsnormen zur Regelung der Bautätigkeit (öffentliches B.).

**Bausparen**

- 1) Steuerbegünstigtes Ansparen von Eigenkapital zwecks Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums, beispielsweise im Rahmen der freiwilligen, gebundenen Selbstvorsorge (3. Säule).
- 2) Zweckgebundenes Banksparen auf einem Bausparkonto. Bei Verwendung der Spargelder für den Eigenheimerwerb gewähren die Banken Zinsboni und/oder befristete Hypothekarzinsermässigungen.

**Bauwert**

- 1) Erstellungswert des Gebäudes gemäss den Bauabrechnungen der Handwerker und Bauunternehmer.
- 2) Realwertschätzung des Gebäudes; das mit den für Neuerstellungen üblichen Kubikmeterpreisen bewertete Gebäudevolumen, abzüglich der seit der Erstellung eingetretenen Altersentwertung.

**Belastungsgrenze, Pfandbelastungsgrenze**

(Prozentualer) Anteil des Liegenschaftswertes, der hypothekarisch belehnt werden darf.

**Belegungsdichte**

Zahl der Bewohner je besetzte Wohnung; gemäss eidg. Volkszählung 1990 gesamtschweizerisch durchschnittlich 2,4 Personen.

**Beleihungsgrenze**

(Prozentualer) Anteil des Anlagewertes, den Banken und andere Kreditgeber mittels Hypothekarkrediten zu finanzieren bereit sind.

**Betriebskosten**

öffentliche Abgaben, Versicherungskosten, Hauswartungskosten sowie Heizungs- und Warmwasserkosten. B. fallen im Unterschied zu Unterhaltskosten regelmässig in jeder Abrechnungsperiode an und meist in nur wenig veränderlicher Höhe.

**Bewirtschaftungskosten**

Sammelbegriff für die Betriebskosten, die Unterhaltskosten, die Abschreibungen und die Risikoprämie.

**Bodenwert, Landwert**

Verkehrswert des unüberbauten Bodens. Bei überbauten Grundstücken wird der B. aus der Differenz von Bauwert- und Ertragswertschätzung ermittelt (Methode der Rückwärtsrechnung). Daneben findet auch die Lageklassenmethode Anwendung. Sie beruht auf der Beobachtung, dass Liegenschaften mit übereinstimmenden Lagemerkmale annähernd das gleiche Verhältnis von B. und Bauwert aufweisen. Durch Zuweisung des Grundstücks zu einer Lageklasse und Schätzung des Bauwertes kann auf den B. geschlossen werden.

**Bruttogeschossfläche (BGF)**

Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte, abzüglich aller nicht dem Wohnen und nicht dem Arbeiten dienenden und hierfür nicht verwendbaren Flächen.

**Bruttorendite (BR)**

Rendite.

**Bruttowohnfläche**

Fläche sämtlicher innerhalb einer Wohnung liegender Wohnräume, Nebenräume, Gänge und Treppen; nicht aber ausserhalb liegende Flächen, wie Treppenhäuser, Terrassen und offene Balkone sowie nicht bewohnbare Keller- und Dachgeschossräume.

**Buchwert**

Der um den Betrag der periodischen Abschreibungen herabgesetzte Anlagewert (Anschaffungswert); Wert der Liegenschaft in der Bilanz.

---

- C -

(kein Eintrag)

---

- D -

**Depot, Kaution, Sicherheitsleistung**

Vom Mieter hinterlegter Betrag in Geld. Das D. darf drei Monatsmietzinse nicht übersteigen und muss zum üblichen Zinsfuss für Spareinlagen verzinst werden (Art. 257e OR).

**Dienstbarkeit, Servitut**

Im Grundbuch vorgemerkte Belastung eines Grundstücks zugunsten einer Person (Wohnrecht, Nutzniessung) oder zugunsten eines anderen Grundstücks (z.B. Wegrecht).

**Duplex-Wohnung, Maisonette-Wohnung**

Wohnung auf zwei Stockwerken.

- E -

**Eigenkapital (EK), risikotragendes Kapital**

Differenz zwischen Liegenschaftswert (Verkehrswert oder Anlagewert) und Fremdkapital.

**Eigenmietwert**

Steueramtlich festgesetzter Mietwert einer vom Eigentümer selbst bewohnten Wohnung; Teil der Bemessungsgrundlage für die Einkommensbesteuerung.

**Eigentum**

Umfassendes Nutzungs- und Verfügungsrecht über eine Sache. "Wer Eigentümer einer Sache ist, kann in den Schranken der Rechtsordnung über sie nach seinem Belieben verfügen. Er hat das Recht, sie von jedem, der sie ihm vorenthält, herauszuverlangen und jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren" (Art. 641 ZGB) . Das Eigentum an einem Grundstück beinhaltet insbesondere das Recht, es zu bebauen, es zu verkaufen, anderen Rechte daran einzuräumen, es zu vermieten, zu verpachten und zu vererben.

**Ersatzmieter**

Tritt anstelle des bisherigen Mieters in ein bestehendes Mietverhältnis ein. Will der bisherige Mieter das Mietverhältnis vor Ablauf der Kündigungsfrist beenden, muss er ein Begehren um vorzeitige Vertragsauflösung an den Vermieter richten. Der Vermieter hat dem Begehren zu entsprechen, wenn der Mieter einen zahlungsfähigen und zumutbaren Ersatzmieter stellen kann.

**Erschliessung**

Schaffung der Infrastruktur für die Überbauung eines Grundstücks

**Fein-E.**, Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen.

**Grob-E.**, Versorgung eines zu überbauenden Gebiets mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen, namentlich Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen sowie mit Strassen und Wegen.

**Ertragswert**

Liegenschaftsschätzung auf der Basis der Mieterträge.

Ertragswertmethode: Der E. wird durch Division des jährlichen Mietertrages (oder des Mietwertes) mit einem angemessenen Kapitalisierungszinsfuss berechnet. Der Kapitalisierungszinsfuss liegt bei Mehrfamilienhäusern je nach Art und Alter des Gebäudes 2-3 Prozentpunkte über dem aktuellen Zinsfuss für 1. Hypotheken.

$$\text{Ertragswert} = \frac{\text{Jahresmietertrag}}{\text{Kapitalisierungszinsfuss (in\%)}} \times 100$$

$$\text{Beispiel : } \frac{81'000.-}{6,75} \times 100 = 1'200'000.-$$

Barwertmethode: Der E. wird durch Aufsummierung aller auf den Zeitpunkt der Schätzung abgezinsten künftigen Nettomietträge einer Liegenschaft bestimmt.

**Etage**

Stockwerk.

- F -

**Fahrnis, Fahrhabe, Mobilie**

Gegenstand, der nicht fest mit dem Boden verbunden ist und seine räumliche Lage beliebig verändern kann.

**Feinerschliessung**

Erschliessung.

**Festzinshypothek**

Hypothekarkredit mit fixem Zinssatz und fester Laufzeit von in der Regel zwischen 2 und 10 Jahren. Der Kreditnehmer sichert sich gegen das Risiko von Zinserhöhungen ab, kann dafür aber auch nicht von allfälligen Zinssenkungen profitieren.

**Formular, kantonale genehmigtes, amtliches**

Der Vermieter muss dem Mieter Mietzinserhöhungen und Begehren um andere Vertragsänderungen sowie Kündigungen auf einem vom Kanton genehmigten (amtlichen) Formular mitteilen, andernfalls sind die Mitteilungen nichtig.

**Fremdkapital (FK)**

Schulden; Verbindlichkeiten des Eigentümers gegenüber Banken und anderen Gläubigern in Form von Hypothekarkrediten und Darlehen.

- G -

**Generalunternehmer (GU)**

Bauunternehmer; übernimmt als alleiniger Vertragspartner des Bauherrn die Gesamtverantwortung für die Ausführung von Bauten. Er garantiert Qualität, Termin und Preis.

**Gesamteigentum**

"Haben mehrere Personen, die durch Gesetzesvorschrift oder Vertrag zu einer Gemeinschaft verbunden sind, eine Sache kraft ihrer Gemeinschaft zu Eigentum, so sind sie Gesamteigentümer, und es geht das Recht eines jeden auf die ganze Sache" (Art. 652 ZGB).

**Geschoss**

Horizontaler Gebäudeabschnitt; auf der gleichen Ebene angeordnete Räume eines Bauwerks.

**Erd-G.**, Parterre.

**Voll-G.**, erstreckt sich über die gesamte Gebäudegrundfläche.

**Gewinn**

Saldo aus Ertrag und Aufwand. Ein negativer Saldo entspricht einem Verlust. Der G. stellt die Belohnung für eingegangene unternehmerische Risiken dar. Die Aussicht auf G. ist die zentrale Triebfeder wirtschaftlichen Handelns.

**Groberschliessung**

Erschliessung.

**Grundbuch**

Amtliches Verzeichnis der an Grundstücken bestehenden Rechte und Pflichten. "Das G. besteht aus dem Hauptbuch und den das Hauptbuch ergänzenden Plänen, Liegenschaftsverzeichnissen, Belegen und Liegenschaftsbeschreibungen und dem Tagebuche" (Art. 942 ZGB).

**Grundeigentum**

Eigentum an Grundstücken.

**Grundpfandrecht**

Sammelbegriff für Grundpfandverschreibungen (Hypotheken), Schuldbriefe und Gülden.

**Grundpfandverschreibung**

Hypothek.

**Grundstück**

Festbegrenzter Teil der Bodenfläche, mit oder ohne Bauten. Das Schweizerische Zivilgesetzbuch zählt neben den Liegenschaften auch Miteigentumsanteile (einschliesslich Stockwerkeigentum), Bergwerke oder selbständige und dauernde Rechte (z.B. das Baurecht) zu den Grundstücken (Art. 943 ZGB).

**Grundstückgewinnsteuer**

Kantons- und/oder Gemeindesteuer auf der Differenz zwischen dem Verkaufserlös und den Anlagekosten von Grundstücken.

**Gült**

Grundpfandrecht; verkehrsfähige Forderung, für die nur das Grundstück haftet.

**Güterschatzung**

Steuerwert.

- H -

**Handänderungssteuer, -gebühr**

Abgabe für die Vornahme der Rechtshandlung, durch welche Eigentum an Grundstücken übertragen wird; hat sich geschichtlich aus der Notariatsgebühr und Grundbuchtaxe entwickelt; wird teils vom Kanton, teils von den Gemeinden erhoben.

**Hauseigentümergeverband (HEV), Hausbesitzer-Verein (HBV)**

Vereinigung mit dem Ziel der Förderung, Wahrung und Vertretung der Interessen der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer. Tritt für die Erhaltung und den Schutz des Privateigentums ein. Der H. fördert und unterstützt die breite Streuung des Grundeigentums.

**Hauseigentümergeverband Schweiz (HEV Schweiz)**, wurde 1915 als Dachorganisation der Schweizerischen Haus- und Grundeigentümerversammlungen gegründet und umfasst 125 Sektionen und 9 Kantonalverbände mit über 255'000 Mitgliedern in der Deutschschweiz.

**Heimfall**

Am Ende der Baurechtsdauer geht das Eigentum an einem im Baurecht errichteten Bauwerk auf den Grundeigentümer über. Der Grundeigentümer hat dem Bauberechtigten eine angemessene Entschädigung (Heimfallentschädigung) zu leisten.

**Heizgradtage (HGT), Heizgradtagzahl**

Temperaturkennzahl, die Rückschlüsse auf klimabedingte Veränderungen des Heizenergieverbrauchs gestattet; dient der Kontrolle des Heizungsbetriebs. Die H. werden monatlich von der Schweizerischen Meteorologischen Anstalt (SMA) gemäss SIA-Norm 381/3 berechnet.

**Hypothek, Grundpfandverschreibung**

1) Im Grundbuch eingetragenes Pfandrecht auf einem Grundstück, das den Gläubigern zur Sicherung ihrer Forderungen gegenüber dem Grundeigentümer dient.

2) Grundpfandkredit; grundpfandrechtl. gesichertes Darlehen.

**Hypothek, variable, konventionelle**, weitverbreiteter Grundpfandkredit mit variablem Zinssatz und mit kurzer, meist sechsmonatiger Kündigungsfrist. Aufgrund der kurzen Kündigungsfrist kann der Hypothekarzinsatz rasch an veränderte Kapitalmarktbedingungen angepasst werden. H. können in mehreren Rängen begründet werden, die sich hinsichtlich Verzinsung und Art der Amortisation unterscheiden.

**1. Hypothek**, macht ungefähr zwei Drittel des Anlagewerts der Liegenschaft aus, ist in der Regel nicht amortisationspflichtig.

**2. Hypothek**, ist meist innert 15 bis 25 Jahren zu tilgen und ist in der Regel 1/2 bis 1 Prozentpunkt höher verzinslich als die 1. Hypothek.

- I -

**Immobilie**

Liegenschaft.

**Immobilienfonds**

Gemeinschaftliche Kapitalanlage in Liegenschaften, die von einer Fondsleitung nach dem Grundsatz der Risikoverteilung für Rechnung der Anleger verwaltet wird.

**Indexklausel**

Vertragliche Vereinbarung, wonach die Anpassung des Mietzinses an veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen einem Index folgt. Indexklauseln sind nur gültig, wenn der Mietvertrag für mindestens fünf Jahre abgeschlossen wird und als Index der Landesindex der Konsumentenpreise vorgesehen wird (Art. 269b OR). Die Mietzinserhöhung darf die Zunahme des Landesindex der Konsumentenpreise nicht übersteigen (Art. 17 VMWG).

**Instandhaltung, Wartung**

Periodisch durchgeführte Kontrolle, Pflege, vorsorglicher Ersatz von Gebäudeteilen und Teilen der Haustechnik.

**Instandstellung, Instandsetzung**

Renovation.

**Institutionelle Anleger**

Grossinvestoren mit regelmässigem Anlagebedarf; im Immobiliensektor vor allem Versicherungen, Pensionskassen, Vorsorgestiftungen und Anlagefonds.

**Investition, werterhaltende, Unterhalt**

Massnahmen am Gebäude und seiner Ausstattung, die der Erhaltung des zum vorausgesetzten Gebrauch geeigneten Zustandes der Mietsache dienen.

**Investition, wertvermehrende, Modernisierung**

Verbesserungen an der Mietsache durch neue, bisher nicht vorhandene Einrichtungen; Massnahmen am Gebäude und seiner Ausstattung, die über die Erhaltung des zum vorausgesetzten Gebrauch geeigneten Zustandes der Mietsache hinausgehen.

- J -

(kein Eintrag)

- K -

**Kapital, risikotragendes**

Eigenkapital.

**Kapitalisierungsfaktor**

Kehrwert des Kapitalisierungszinsfusses.

$$\textit{Kapitalisierungsfaktor} = \frac{1}{\textit{Kapitalisierungszinsfuss}}$$

**Kapitalisierungszinsfuss**

Zinssatz, mit dem der Jahresmietertrag aufgezinnt (kapitalisiert) wird, um den Ertragswert zu schätzen.

**Kapitalkosten**

Hypothekar- und Darlehenszinsen für das in einer Immobilie investierte Fremdkapital sowie kalkulatorische Zinsen für das vom Eigentümer eingebrachte Eigenkapital.

**Kataster**

1) Grundstückverzeichnis.

**Katasterplan, Grundbuchplan**, vom Grundbuchgeometer nachgeführte Karte, auf der die Parzellen, Gebäude, Strassen usw. verzeichnet sind.

2) Steuerregister.

**Katasterschätzung, Katasterwert**, steueramtliche Grundstückschätzung (Kantone Luzern, Solothurn, Basel-Landschaft).

**Kaufkraftsicherung**

Teuerung auf dem risikotragenden Kapital.

**Kaufsrecht, Kaufoption**

Recht, aber nicht Pflicht, ein Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt zu den im voraus festgelegten Konditionen, namentlich dem abgemachten Kaufpreis, zu erwerben.

**Kautio**

Depot.

**Konsolidierung**

Umwandlung eines Baukredits in eine Hypothek.

**Konsortium**

Arbeitsgemeinschaft von Unternehmern, die sich im gleichen Werkvertrag zur Ausführung von Bauarbeiten verpflichten.

**Konsumentenpreisindex**

Landesindex der Konsumentenpreise.

**Kostenmiete**

Ordnungspolitisches Prinzip, wonach der Mietpreis den Rahmen der kostendeckenden Brutto-Rendite nicht überschreiten darf und Mietzinserhöhungen mit entsprechenden Kostensteigerungen begründet werden müssen.

**Kündigung**

Mitteilung über die Auflösung eines Vertragsverhältnisses. Bei Mietverhältnissen mit unbestimmter Dauer ist die K. nur auf einen **ortsüblichen K.-Termin** hin zulässig, falls der Mietvertrag keine andere Regelung vorsieht (Ausnahme: Auszug, vorzeitiger).

- L -

**Landesindex der Konsumentenpreise (LIK)**

Die Zahlenreihe widerspiegelt die Preisentwicklung der für die privaten Haushalte bedeutsamen Waren und Dienstleistungen. Die vom Bundesamt für Statistik (BFS) monatlich veröffentlichte Indexzahl gibt Aufschluss darüber, in welchem Umfang die Lebenshaltung infolge von Preisveränderungen, aber unbeeinflusst durch Änderungen im Konsumverhalten oder durch Veränderungen der Güterqualitäten teurer oder billiger geworden ist.

**Landwert**

Bodenwert.

**Leerwohnungsziffer**

Prozentuales Verhältnis der Leerwohnungen zum Gesamtwohnungsbestand. Als leerstehende Wohnungen gelten alle bewohnbaren, unbesetzten Wohnungen und Einfamilienhäuser, die zu dauernder Vermietung oder zum Kauf angeboten werden. Die Zahl der Leerwohnungen wird vom Bundesamt für Statistik (BFS) jährlich mit Stichtag 1. Juni ermittelt.

**Lex Friedrich, Furgler, von Moos**

Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Das Gesetz regelt, inwieweit Personen mit Wohnsitz im Ausland Grundstücke in der Schweiz erwerben dürfen.

**Liegenschaft**

Bebaute oder unbebaute Bodenparzelle (Grundstück).

**Liegenschaftsaufwand**

Gemäss handelsrechtlichen oder steuerrechtlichen Bestimmungen erfasster Wert der im Rahmen der Nutzung einer Immobilie verbrauchten Güter und Dienstleistungen. Zum L. zählen der Fremdkapitalzins, der Betriebsaufwand, der Unterhaltsaufwand und die Abschreibungen. Vertraglich ausgeschiedene Nebenkosten und kalkulatorische Liegenschaftskosten stellen keinen L. dar.

**Liegenschaftskosten**

Wert aller in einer Abrechnungsperiode für die Bereitstellung von Wohn- und Geschäftsraum verbrauchten Güter und Dienstleistungen, einschliesslich der auf dem Grundstück lastenden Objektsteuern (Liegenschaftssteuern).

**Kalkulatorische L.** sind Kosten, die keine Entsprechung beim Liegenschaftsaufwand finden. Es handelt sich um die Eigenkapitalzinsen, den Unternehmerlohn und die Risikoprämie. Diese Kosten müssen aus dem Gewinn gemäss buchhalterischer Erfolgsrechnung gedeckt werden.

**Liegenschaftsteuer, Grundsteuer**

Wird in 14 Kantonen zusätzlich zur Vermögens- bzw. Kapitalsteuer auf dem Grundeigentum erhoben.

**Liquidationswert, Liquidationserlös**

Verkehrswert einer Liegenschaft anlässlich einer Zwangsverwertung oder eines Notverkaufs.

- M -

**Maisonette-Wohnung, Duplex-Wohnung**

Wohnung auf zwei Stockwerken.

**Marktmiete**

Ordnungspolitisches Prinzip, wonach die Mietpreisbildung im freien Wechselspiel von Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt erfolgt.

**Miete**

Zeitweise Überlassung einer Sache gegen die Entrichtung eines Mietpreises. Die gesetzlichen Bestimmungen über die M. sind im Schweizerischen Obligationenrecht (Art. 253 ff. OR) und in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) geregelt.

**Mietertrag**

Aufgrund handelsrechtlicher Bestimmungen ermittelter Wert der mit der Vermietung erbrachten Leistung. Der M. (=Bruttomietertrag) entspricht dem vertraglich vereinbarten Mietpreis abzüglich Nebenkosten, geschmälert um Zahlungsausfälle infolge Illiquidität oder mangelnder Zahlungsbereitschaft des Mieters.

**Netto-M.**, wird aus dem Mietertrag abzüglich der Fremdkapitalzinsen, des Betriebsaufwandes, des Unterhaltsaufwandes, jedoch ohne Abzug der Abschreibungen, der Eigenkapitalzinsen, des Unternehmerlohns und der Risikoprämie berechnet.

**Mietpreis, Mietzins**

Entgelt, das der Mieter dem Vermieter für die Überlassung der Mietsache schuldet.

**Brutto-M.**, Mietpreis einschliesslich allfälliger, gesondert berechneter Nebenkosten.

**Netto-M.**, Mietpreis abzüglich Nebenkosten.

**Orts- oder quartierüblicher M., Vergleichsmiete**, anhand einer Auswahl von Wohnungen oder Geschäftsräumen, die einander hinsichtlich Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode entsprechen, ermittelter Mietpreis.

**Mietpreisindex**

Zahlenreihe, die Veränderungen der Wohnungsmietpreise beschreibt. Der vom Bundesamt für Statistik (BFS) quartalsweise berechnete Index der Wohnungsmiete geht als Teilindex in die Berechnung des Landesindex der Konsumentenpreise ein.

**Mietpreiskataster**

Verzeichnis der orts- oder quartierüblichen Mietpreise.

**Mietvertrag, paritätischer**

Zwischen Vermieter- und Mieterverbänden ausgehandelter und gemeinschaftlich herausgegebener Mustervertrag.

**Mietwert**

Summe der auf Dauer erzielbaren Mieterträge eines Jahres. Der M. weicht vom aktuellen Jahresmietertrag ab, sofern bei der Neuvermietung am Wohnungsmarkt ein auf Dauer höherer Mietpreis erzielt werden könnte.

**Mietzins**

Mietpreis.

**Minimalsteuer**

Wird in einigen Kantonen auf dem Grundeigentum erhoben, sofern die ordentlichen Einkommens- oder Kapitalsteuern einen Mindestbetrag unterschreiten.

**Miteigentum**

"Haben mehrere Personen eine Sache nach Bruchteilen und ohne äusserliche Abteilung in ihrem Eigentum, so sind sie Miteigentümer" (Art. 646 ZGB).

**Mobilie**

Fahrnis, Fahrhabe.

**Modernisierung**

Investition, wertvermehrende.

- N -

**Nebenkosten (NK)**

Sind für vertraglich vereinbarte Leistungen des Vermieters zu entrichten, die nicht bereits im Mietzins inbegriffen sind; z.B. die Kosten für Heizung, Warmwasser, Treppenhausreinigung, Hausbetreuung, Allgemeinstrom, Wasser/Abwasser, Serviceabonnement für Waschautomaten und Tumbler, Kehrtafelfahrt, Gartenunterhalt, Gebäudeversicherung und Verwaltung. N. werden vom Mieter für eine Abrechnungsperiode durch Pauschalbeträge abgegolten oder durch Akontozahlungen vorgeschossen. Die N. müssen den tatsächlichen Aufwendungen entsprechen (Art. 257b OR). Bei der Pauschalierung muss der Vermieter auf Durchschnittswerte dreier Jahre abstellen (Art. 4 VMWG).

**Nettorendite (NR)**

Rendite.

**Neuwert**

Versicherungswert; Betrag, der für die Erstellung eines neuwertigen Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und gleichen Ausbaus erforderlich ist. Der N. wird regelmässig der Bauteuerung angepasst. Die Altersentwertung des Gebäudes findet keine Berücksichtigung.

**Nutzniessung, Niessbrauch**

Gibt dem Berechtigten den vollen Genuss an einem fremden Vermögenswert.

- O -

**Orts- oder Quartierüblichkeit, Orts- und Quartierüblichkeit**

Mietpreis, Mietzins, orts- oder quartierüblicher.

- P -

**Pacht**

Zeitweise Überlassung einer nutzbaren Sache (z.B. landwirtschaftliches Grundstück, Hotel, Betrieb) oder eines nutzbaren Rechts (z.B. Fischereirecht) zum Gebrauch und zum Bezug der Früchte oder Erträge gegen Entrichtung eines Pachtzinses. Die gesetzlichen Bestimmungen über die P. sind im Schweizerischen Obligationenrecht (Art. 275 ff. OR) und in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) geregelt.

**Pachtzins**

Entgelt für die Pacht.

**Parterre, Erdgeschoss**

Zu ebener Erde gelegener Gebäudeabschnitt

**Hoch-P.**, eine halbe Treppe über dem Erdboden gelegenes Geschoss.

**Perimeterbeitrag**

Rückvergütung von Erschliessungskosten an das Gemeinwesen.

**Pfandbelastungsgrenze**

Belastungsgrenze.

**Promotor**

Initiant einer Bauinvestition, ohne Absicht, die Immobilie auf Dauer im Eigentum zu halten.

- Q -

(kein Eintrag)

- R -

**Rahmenmietvertrag**

Zwischen Vermieter- und Mieterverbänden ausgehandelter und vom Bund allgemeinverbindlich erklärter Mietvertrag.

**Rang**

Bestimmt die Reihenfolge, in der die Pfandgläubiger im Falle der Pfandverwertung aus dem Liquidationserlös befriedigt werden.

**Realwert, Sachwert, Substanzwert**

Anlagewert abzüglich der seit der Erstellung bzw. dem Kauf eingetretenen Altersentwertung des Gebäudes. Die seit dem Kauf oder der Erstellung eingetretene Bauteuerung sowie Wertänderungen des Bodens werden in die Schätzung einbezogen. Der R. entspricht dem Wiederstellungswert der Liegenschaft in dem qualitativen Zustand, in dem sie sich im Zeitpunkt der Schätzung befindet.

**Rendite**

Verhältnis von periodischem Ertrag zu investiertem Kapital; Rentabilitätskennziffer.

**Brutto-R. (BR)**, prozentuales Verhältnis von jährlichem Mietertrag zum Anlagewert.

$$\text{Bruttorendite} = \frac{\text{Jahresmietertrag}}{\text{Anlagewert}} \times 100$$

**Kostendeckende Brutto-R. (KBR)**, wird berechnet, indem statt des jährlichen Mietertrags der jährliche kostendeckende Mietpreis gemäss Liegenschaftskostenrechnung in obige Formel eingesetzt wird. Bei Einfamilienhäusern liegt die kostendeckende Brutto-R. erfahrungsgemäss um 1-2 Prozentpunkte, bei Mehrfamilienhäusern um 2-3 Prozentpunkte über dem aktuellen Zinssatz für 1. Hypotheken.

**Netto-R. (NR)**, prozentuales Verhältnis von jährlichem Nettomietertrag zum Eigenkapital.

$$\text{Nettorendite} = \frac{\text{Jahresnettommietertrag}}{\text{Eigenkapital}} \times 100$$

**Renovation, Instandsetzung, Instandstellung**

Massnahmen zur Behebung von Mängeln, die durch Abnutzung oder Witterungseinflüsse entstanden sind; Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes eines Gebäudes oder von Teilen davon.

**Repartitionswert**

Prozentsatz, mit welchem die kantonalen Vermögenssteuerwerte von Grundstücken für die interkantonale Steuerauscheidung angepasst werden. Für diese ist eine Umrechnung der kantonalen Vermögenssteuerwerte von Grundstücken notwendig, da auf vergleichbare Werte abzustellen ist und die Vermögenssteuerwerte in den Kantonen auf unterschiedlichem Niveau festgelegt werden. Der Repartitionswert für den Kanton Zürich beträgt beispielsweise 90%. Die Vermögenssteuerwerte der zürcherischen Liegenschaften sind daher für die interkantonale Steuerauscheidung mit dem Faktor 0.9 zu multiplizieren.

**Risikoprämie**

Bestandteil des Mietpreises, der zur Deckung von Verlusten aus Wohnungsleerständen und Mietzinsausfällen dient.

**Rückkaufsrecht** Recht des Verkäufers, eine Liegenschaft zu den im voraus festgelegten Bedingungen zurückzukaufen.

- S -

**Sachwert**

Realwert.

**Sanierung**

- 1) Umfassender Umbau und Modernisierung einer Liegenschaft zwecks Wiederherstellung der Rentabilität.
- 2) Beseitigung der durch unterlassenen Unterhalt eingetretenen übermässigen Altersentwertung.
- 3) Abriss und anschliessender Wiederaufbau eines Gebäudes, eines Häuserblocks, eines Quartiers.

**Schlichtungsbehörde, Schlichtungsstelle**

Aus Vertretern der Vermieter und Mieter paritätisch zusammengesetztes Gremium, das bei Mietstreitigkeiten eine Einigung zwischen den Parteien anstrebt.

**Schuldbrief**

Grundpfandrecht; verkehrsfähige Forderung, für die das Grundstück und der Schuldner mit seinem persönlichen Vermögen haften.

**Servitut**

Dienstbarkeit.

**Sicherheitsleistung**

Depot.

**Sperrfrist**

Zeitlich begrenztes Veräusserungsverbot für Grundstücke.

**Staffelmiete**

Vertragliche Vereinbarung, wonach sich der Mietpreis periodisch um einen frankenmässig festgelegten Betrag erhöht. Der Mietvertrag muss für mindestens drei Jahre abgeschlossen werden (Art. 269c OR).

**Steuerwert, Katasterwert, Güterschätzung, amtlicher Wert**

Liegenschaftsschätzung gemäss kantonalem Steuergesetz. Die Schätzung dient als Bemessungsgrundlage für die Vermögenssteuer, die Liegenschaftssteuer, die Minimalsteuer, die Erbschafts- und Schenkungssteuer oder - über die Berechnung des Eigenmietwerts - für die Einkommenssteuer.

**Stockwerk, Etage**

- 1) Synonym für Geschoss.
- 2) Eines der über dem Parterre gelegenen Geschosse.

**Stockwerkeigentum (StWE)**

Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (Art. 712a ZGB). 1965 eingeführte Sonderform des Miteigentums.

**Submission**

öffentliche Ausschreibung zwecks Vergabe von Bauarbeiten an denjenigen, der das günstigste Angebot abgibt.

**Substanzwert**

Realwert.

- T -

**Teuerung auf dem risikotragenden Kapital, Kaufkraftsicherung**

Schutz des in einer Liegenschaft investierten Eigenkapitals vor der Geldentwertung. Gemäss Mietrecht sind Mietzinserhöhungen in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie lediglich die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgleichen (Art. 269a lit. e OR). Eine mit dem Teuerungsausgleich begründete Mietzinserhöhung darf 40% des seit der letzten Mietzinsanpassung zu verzeichnenden Anstiegs des Landesindex der Konsumentenpreise nicht übersteigen (Art. 16 VMWG).

**Tilgung**

Amortisation.

**Totalunternehmer (TU)**

Bauunternehmer; übernimmt als alleiniger Vertragspartner des Bauherrn die Gesamtverantwortung für die Planung und Ausführung von Bauten; garantiert Qualität, Termin und Preis. Der T. übernimmt im Gegensatz zum Generalunternehmer auch die Aufgabe des Architekten.

- U -

**überbauungsziffer**

Verhältnis zwischen der Gebäudegrundfläche und der Grundstücksfläche; definiert die maximal zulässige überbauung eines Grundstücks.

**überholungen, umfassende**

Massnahmen am Gebäude, die neben wertvermehrenden regelmässig auch umfangreiche wert-erhaltende Investitionen beinhalten. Eine umfassende ü. liegt vor, wenn mehrere Teile der Gebäudehülle oder des Gebäudeinneren gleichzeitig erneuert werden. Gemäss Mietrecht dürfen 50 bis 70% der Kosten auf die Mietpreise überwältzt werden (Art. 14 VMWG).

**Umbau**

In aller Regel bewilligungspflichtige bauliche Veränderung, durch die eine neue Raumaufteilung oder anders nutzbare Räume geschaffen werden.

**Umsatzmiete**

Bemessung der Mietpreise für Geschäftsräumlichkeiten in Abhängigkeit vom Geschäftsverlauf des Mieters.

**Unterhalt**

Aufrechterhaltung des zum vorausgesetzten Gebrauch geeigneten Zustands einer Liegenschaft.

**Kleiner U.**, Ausbesserung, kleine

**Unterhaltskosten**

Fallen bei der Beseitigung der durch Abnutzung und Witterungseinwirkung hervorgerufenen baulichen Mängel an. U. entstehen im Unterschied zu Betriebskosten mehrheitlich unregelmässig und meist in stark schwankender Höhe.

**Untermiete**

Weitervermietung einer Wohnung oder von Teilen davon durch den Mieter an einen Dritten.

- V -

**Verbesserung, wertvermehrende**

Investition, wertvermehrende.

**Vergleichsmiete**

Mietpreis, orts- oder quartierüblicher.

**Verkehrswert, Kaufpreis/Verkaufspreis**

Preis, der für eine Liegenschaft tatsächlich erzielt wurde oder unter normalen Verhältnissen voraussichtlich hätte erzielt werden können. In der Praxis der Liegenschaftsschätzung wird der V. überbauter Grundstücke aus den unabhängig voneinander errechneten Grössen Realwert und Ertragswert bestimmt. Bei Einfamilienhäusern wird dem Realwert, bei Mehrfamilienhäusern dem Ertragswert mehr Gewicht beigemessen.

**Versicherungswert, Assekuranzwert**

Gebäudeschätzung zwecks Bestimmung der Feuerversicherungsprämien und der Versicherungssumme im Schadenfall. Der Wert des Bodens wird nicht in den Versicherungswert einbezogen, da der Baugrund im Brand- oder Elementarschadenfall nicht untergeht. Die meisten öffentlich-rechtlichen Feuerversicherungsanstalten decken heute den Neuwert des Gebäudes. Nur selten werden Gebäude zum Zeitwert versichert.

**Volumenziffer, Baumassenziffer**

Verhältnis zwischen dem oberirdischen Gebäudevolumen und der Grundstücksfläche; definiert die maximal zulässige Überbauung eines Grundstücks.

**Vorkaufsrecht**

Recht, bei einem allfälligen späteren Verkauf statt eines Dritten in den Kaufvertrag einzutreten.

**Gesetzliches V.**, steht dem Vorkaufsberechtigten von Gesetzes wegen zu.

**Limitiertes V.**, ist mit einem zum voraus fest bestimmten Kaufpreis ausgestattet.

- W -

**Wert, amtlicher**

Steuerwert.

**Wohndichte**

Zahl der Bewohner pro Wohnraum; gemäss eidg. Volkszählung 1980 gesamtschweizerisch 0,70 Personen.

**Wohneigentümerquote, Wohneigentumsquote**

Anteil der Haushalte, die Eigentümer ihrer Erstwohnung (Eigenheim, Eigentumswohnung) sind; gemäss eidg. Volkszählung 1990 gesamtschweizerisch 31,3%.

**Erweiterte W.**, umfasst auch jene Haushalte, die nicht Eigentümer ihrer Erstwohnung sind, aber über Eigentum an Wohnungen (Zweit- und Ferienwohnungen, Mietwohnungen) verfügen; gemäss Mikrozensus 1986 gesamtschweizerisch rund 34%.

**Wohneigentum für alle**

Titel der vom Schweizerischen Hauseigentümergebund 1992 lancierten eidgenössischen Volksinitiative zwecks Aufnahme eines Art. 34octies in die Schweizerische Bundesverfassung (BV). Die Initiative verlangt Massnahmen zur Förderung des Bau- und Wohnsparens sowie massvolle Eigenmietwerte. Die Eigenmietwerte sollen nicht mehr erhöht werden, solange der Eigentümer oder der überlebende Ehegatte das Eigenheim selber bewohnt.

**Wohneigentumsförderung**

Massnahmen zwecks breiterer Streuung des selbstgenutzten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums. Das Postulat der W. ist in den Artikeln 34sexies und 34quater der Schweizerischen Bundesverfassung (BV) verankert. Der Bund erleichtert den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum u.a. durch Massnahmen im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG).

**Wohnrecht**

Befugnis, in einem Gebäude oder Teilen desselben zu wohnen. Ein im Grundbuch vorgemerktes W. bleibt bei einem Verkauf des Grundstücks bestehen, ist jedoch nicht auf andere Personen übertragbar.

**Wohnung**

Räume (auch einzelner Raum), die für die dauernde Unterkunft von Personen geeignet und bestimmt sind.

---

- X -

(kein Eintrag)

---

- Y -

(kein Eintrag)

---

- Z -

**Zeitwert, Versicherungswert**

Neuwert abzüglich Wertminderungen, die infolge Alters, Abnutzung oder mangelnden Unterhalts eingetreten sind.

**Zins**

Preis für die leihweise Überlassung von Kapital.

**Mietzins**, Entgelt für die (vorübergehende) Überlassung einer Mietsache zum Gebrauch. Synonym Mietpreis. Der Mietzins für Wohnungen wird üblicherweise als frankenmässig bezeichneter Betrag pro Monat und nicht als Zinssatz ausgewiesen. Beispiel: Der Mietzins beträgt Fr. 1400.- monatlich. Der Mietzins für Geschäftsräume wird üblicherweise in Franken pro Quadratmeter und Jahr ausgewiesen.

**Zinssatz, Zinsfuss**

Preis für die leihweise Überlassung von Kapital, ausgedrückt als Quote des Kapitals (meist in Prozent) pro rata temporis (meist pro Jahr). Beispiel: Der Zinssatz beträgt 5% pro Jahr.

**Zinsstufenhypothek**

Hypothekarkreditmodell, bei dem anfängliche Zinsermässigungen gegenüber dem Satz für variable Hypotheken in späteren Jahren durch entsprechende Erhöhungen ausgeglichen werden; mildert die finanzielle Anfangsbelastung unmittelbar nach dem Erwerb.

**Marc Wyss Immobilien Marketing**

Bernstrasse 39 | Postfach 2685 | CH-3601 Thun

Telefon 033 221 77 33 | Fax 033 221 77 12

wyss@immowyss.ch | www.immowyss.ch

Wir sind Mitglied des



Ein Partnerunternehmen von

**alaCasa.ch**  
Experten für Wohneigentum