

# REGISTER

## A

Abgeschlossenheitsbescheinigung 150  
 Abnahme und Dokumentation 198  
 Abteilung I–III (Grundbuch) 69  
 Abwasserleitungen 23  
 AfA 134  
 –, Denkmal 47  
 Altbau 42, 64, 153  
 Altersgerecht umbauen 100–102  
 Altersvermögen 20  
 Altersvorsorge 12, 23, 31, 32  
 Altlasten 58  
 Anbietspflicht 144  
 Änderung des Tilgungssatzes 80  
 Änderung von Kostenverteilungsschlüsseln 162  
 Angebots- und Nachfragestruktur 31  
 Anlagesparplan 123  
 Annuitätendarlehen 78  
 – mit regelmäßiger Tilgung 123  
 Anschaffungsnaher Aufwand 132  
 Anschlussfinanzierung 80  
 Arbeitnehmersparzulage 110  
 Arbeitslosengeld II 21  
 Aufforderung zur Angebotsabgabe 196  
 Auflassungsvormerkung 72  
 Aufteilungsplan 68, 149, 151, 154  
 Aufwertung der Wohnung 193  
 Ausdrückliche Abnahme 199  
 Ausnahmen vom Prinzip der Einstimmigkeit 156  
 Äußere Erscheinung 57  
 Austauschpflicht für Heizkessel 206

## B/C

Bafa-Zuschuss 110, 111  
 Bankdarlehen 100, 104  
 Barrierefreiheit 58  
 Bauabnahme 197  
 Baubeschreibung 67  
 Bauepochen 55  
 Baugeld 28  
 Baugeldzinsen 26, 27  
 Baugemeinschaft 63, 68  
 Bauherr 198, 200  
 Bauherrenmodell 64, 65  
 Bauherrenprofil 51, 52  
 Baulasten 71  
 Baulastenverzeichnis 71  
 Bauleitung 197, 198  
 – und Qualitätskontrolle 197  
 Bauliche Veränderungen 161  
 Baumängel 190, 198  
 Bausparen 13  
 Bausparförderung 110  
 Bauspar-Kombikredit 102, 104  
 Bautagebuch 197  
 Bauträgervertrag 67  
 Bauzeitenplan 197  
 Beantragung von baulichen Änderungen 162  
 Behördliche Bauabnahme 199  
 Belastung aus Bewirtschaftungskosten 112–116  
 Belastung aus Kapitaldienst 81, 125  
 Belastungskonzept 73  
 Belastungsquote 104  
 Beleihungsauslauf 98  
 Beleihungsprüfung 87  
 Beleihungswert 77, 98  
 Bereitstellungszinsen 87  
 Beschlussammlung 167  
 Besichtigung 49  
 Bestandsimmobilien 42  
 Bestandspläne 194  
 Bestandsverzeichnis 70  
 Bestsellerprinzip 137  
 Bestellung und Verwaltervertrag 175  
 Betriebskosten 112, 113, 114, 132, 133, 140, 142, 156, 157, 180  
 Betriebskostenabrechnung 144  
 – und Mietverwaltung 142

Betriebskostenspiegel 112  
 Betriebskostenverordnung 112  
 Bewertungsmaßstäbe 184  
 Bewirtschaftung 136  
 Bewirtschaftungskosten 188  
 Blower-Door-Test 198  
 Bonitätsprüfung 84  
 Brutto-Mietrendite 121, 120  
 Bundesanleihen 118  
 Checkliste Raumprogramm 52

## D

Dachbodendämmung 206  
 Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) 102, 175  
 Dämmung von Rohrleitungen 206  
 Darlehen 82 f., 109, 116, 122, 127  
 Darlehensangebot 83  
 Darlehensantrag 84, 86  
 Darlehensvertrag 87, 88  
 Darlehenszins 33  
 Dauerhaftes Wohnrecht 70  
 Denkmalabschreibung 109, 133  
 Denkmal-AfA 110  
 Denkmalimmobilien 46, 47  
 Denkmalschutz 47  
 Dezentrale Abluftsysteme mit Wärmerückgewinnung 204  
 Differenzen in der Wertermittlung 186  
 Direktanlage 29, 30  
 Disagio 125, 132  
 Dokumentation 200  
 Drei-Objekt-Grenze 135  
 Dreischeiben-Low-E-Glas 203  
 Dringende Fälle der Instandhaltung und -setzung 173  
 Dritte Wohnlösung 28

## E

Effektivzins 75, 76, 78, 82  
 Eigenbedarfskündigung 144

Eigenes Raumprogramm 52  
 Eigenheimförderung 25  
 Eigenheimzulage 24, 25  
 Eigenkapital 96, 99, 99, 102, 121  
 Eigenkapitalersatzmittel 97  
 Eigenkapitalquote 95–96, 97, 111, 122, 111, 122  
 Eigenkapitalrendite nach Steuern 119  
 Eigenmittel 59  
 Eigentum 13–15, 18, 19, 20, 22, 24, 26, 29, 33  
 Eigentümergemeinschaft 19, 170, 177  
 Eigentümerversammlung 69, 163  
 Eigentumsförderung 24  
 Eigentumsvormerkung 72  
 Eigentumswohnung 27  
 Eigentumswohnungsfonds 32  
 Einfachglas 203  
 Einkommensverhältnisse 85  
 Einmalige Kreditnebenkosten 132  
 Einschränkung der Stimmrechtsvertretung 153  
 Selbstgenutzte Eigentumswohnungen 110  
 Elternunterhalt 22  
 Endfällige Tilgung 123  
 Energieausweis im Bestand 205  
 Energieeffizient bauen und sanieren 100, 100  
 Energieeffizienz 202  
 Energieeinsparverordnung 23, 202, 206  
 Energiegutachten 110  
 Entschuldung 102, 104, 123  
 Entwurfsplan 194  
 Entziehung des Wohneigentums 22  
 Erhaltungsaufwand 132  
 Erhaltungsmaßnahmen 158  
 Ertragswertverfahren 184, 187

## F

Fassadendämmung oder Innendämmung 205  
 Fenster 202, 204  
 Ferienwohnung 39  
 Festdarlehen / Kapitallebensversicherung 123

Fiktive Abnahme 199  
 Finanzierungs-Mix 99  
 Flachglas 203  
 Flexible Tilgung 80  
 Förderung 20, 46, 46, 95, 108  
 Formen der Selbstverwaltung 176  
 Förmliche Abnahme 200  
 Fremdfinanzierung 73  
 Fremdnutzung 33  
 Fristlose Kündigung 145

## G

Ganerbschaft 14  
 Gebäudeschaden 42  
 Gefährdungen 57  
 Geldvermögen des Mieters 94  
 Gemeinschaftseigentum 19, 108  
 Gemeinschaftsordnung 68, 149–152, 154, 157, 162, 166, 167  
 Genehmigungsfreistellung 195  
 Genehmigungsplanung 194, 195  
 Genossenschaft 63  
 Genossenschaftlicher Wohnungsbau 15  
 Gerichtliche Mahnverfahren 146  
 Gesamtbelastung aus Bewirtschaftung und Kapitaldienst 116  
 Gesamteffektivzins 104  
 Geschlossene Immobilienfonds 32  
 Gesetzlich unabdingbare Aufgaben 168  
 Gewährleistungspflicht 67  
 Gewerbliche Nutzung 39, 53, 54  
 Größere Bauvorhaben 158  
 Grundbuch 69–72, 95, 120, 132, 151, 164  
 Grunderwerbsteuer 23, 95, 120  
 Grundschuld 87–89  
 Grundschuldbestellungsurkunde 88  
 Grundsicherung 21  
 Grundsteuer 23, 142  
 Guthabenzinsen 26

## H

Haftung des Beirats 177  
 Handwerkerleistungen 109  
 Haushaltsnahe Dienstleistungen 108  
 Hausschwammbefall 190

Hebelwirkung des Fremdkapitals 121  
 Herstellungsaufwand 132  
 Hessen-Darlehen 111  
 Holzbau 55  
 Hypothek 88  
 Hypothekendarlehen 29, 70, 75, 77, 83, 85, 97, 118, 127, 132  
 – mit variablen Zinsen 124  
 Hypothekenschulden 121  
 Hypothekenzinsen 127

## I/J

Immobilienfonds 97  
 Immobilienrecht in der DDR 19  
 Immobilienwertverordnung 182  
 Indexmietklausel 140  
 Indirekte Anlage 29  
 Inflationsschutz 30  
 Instandhaltung 157, 195  
 Instandhaltungskosten 115, 132, 133  
 Instandhaltungsrücklage 26, 69, 115, 158, 171  
 Instandsetzung 157, 195  
 Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen (IFS) 101  
 Intelligente motorisierte Fenster 204  
 Jahresabrechnung 69, 168  
 Jährliche Sondertilgung 80

## K

Kalte Betriebskosten 113  
 Kapitalanlage 29, 46, 118  
 Kapitalanleger 20, 23, 40  
 Kappungsgrenze 139  
 Kaufpreisaufteilung 134  
 Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse 185  
 Kaufvertrag 67  
 KfW-Kredit 98–101, 104, 104  
 KfW-Mittel 95, 100, 101, 107, 110  
 KfW-Wohneigentumsprogramm 97  
 KfW-Zinskonditionen 97  
 Kleinreparaturklausel 141  
 Kölner Modell 65  
 Konditionenvergleich 82

Kontrollierte Wohnraumlüftung 204  
 Kosten für ein Gutachten 185  
 Kosten-Nutzen-Analyse 160  
 Kostenverteilerschlüssel 167  
 – gemeinschaftlicher Kosten 152  
 Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) 21  
 Kreditaufnahme 122  
 Kreditfähigkeit 138  
 Kreditgeschäft 86  
 Kreditrate 93  
 Kreditscoring 85  
 Kreditverhandlung 84  
 Kreditverkauf 87  
 Kreditwürdigkeit 85  
 Kündigung wegen Eigenbedarf 144

## L

Lastenzuschuss 21  
 – für bedürftige Selbstnutzer 110  
 Laufende Kreditnebenkosten 132  
 Laufende Tilgungsbeträge 132  
 Leerstand 33  
 Lehmabau 55  
 Leistungsanfrage 196  
 Liegenschaftszins 188  
 Lineare AfA 134  
 Luxussanierungen 46

## M

Makler- und Bauträgerverordnung 48  
 Maklerformel 182, 188  
 Maklerprovision 137  
 Management bei Instandhaltung und -setzung 172  
 Mauerwerksbau 55  
 Mehrbelastung 93  
 Mietannonce 137  
 Mietaufhebungsvertrag 145, 146  
 Mietdauer 141  
 Miete 12  
 Mietentwicklung 31  
 Mieterhöhung 139, 140  
 Mieterselbstauskunft 138  
 Mietersparnis 93  
 Mietersuche 136  
 Mietertrag 20  
 Mietkauf 28

Mietkaution 140  
 Mietpreisbremse 31, 140  
 Mietpreiskalkulation 138  
 Mietpreisobergrenzen 140  
 Mietrecht 31  
 Mietrenditen 120  
 Mietrückstände 145  
 Mietskasernen 15  
 Mietspiegel 139  
 Mietvertrag 69, 140–142  
 Mietverwaltung 144  
 Mischkonstruktionen 55  
 Miteigentum am gemeinschaftlichen Eigentum 150  
 Miteigentumsanteile 18, 152, 153  
 Mithaftung des Ehegatten 88  
 Mittel von Ländern, Kommunen und Kirchen 111  
 Modernisierende Instandsetzung 159  
 Modernisierung 160, 161, 195  
 Musterfahrplan zum Eigenheim 50

## N

Nachgelagerte Besteuerung 107  
 Nachrüstplichten 206  
 Netto-Mietrendite 120, 121  
 Nettoprinzip 127  
 Neubauwohnung 47  
 Nießbrauch 70  
 Notar 62, 64, 67, 69–72, 82, 84, 86, 88, 90, 95, 120, 132, 149  
 Notartermin 71  
 Nutzungsregeln 151

## O

Objekt- oder Mietrendite 120  
 Objektförderung 16  
 Objektrendite nach Steuern 119  
 Öffentlich-rechtliche Vorschriften 157  
 Ökoheizung 110  
 Optionskauf 28  
 Organe der Verwaltung 154  
 Ortsübliche Vergleichsmiete 138

## P/Q

Personalkredite 88  
 Persönliche Haftung 88

Planungsgemeinschaft 63  
 Preis- und Wertentwicklung 31  
 Preisanfrage 196  
 Private Altersvorsorge 20, 26  
 Private Bauabnahme 199  
 Professioneller Verwalter 155  
 Projektierter Neubauwohnung 48  
 Prüfung von Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan 177  
 Qualifikation des Verwalters 175  
 Qualitätssicherung 198

## R

Rangfragen 70, 71  
 Realkredite 88  
 Regelmäßige Tilgung 123  
 Reinvermögen 94  
 Renditerisiko 106  
 Reparatur 195  
 Restschuld 94  
 Restwertmethode 134  
 Riester-Darlehen 103, 104  
 Riester-Guthaben für altersgerechten Umbau 107  
 Riester-Kapital 106  
 Riester-Vertrag 97, 104

## S

Sachverständigengutachten 183  
 Sachwertverfahren 184, 188  
 Sanierung 195  
 Schönheitsreparaturen 141  
 Schonvermögen 21  
 Schrottimmobilien 32  
 Schufa-Auskunft 84, 85  
 Schufa-Selbstauskunft 138  
 Schuldzinsen 109  
 Score 86  
 Selber verwalten 176  
 Selbstgenutzte Eigentumswohnung 26, 92, 95  
 Selbstauskunft 86  
 Selbstnutzung 20, 33, 40  
 Siedlungsumfeld 57  
 Soll-Vorauszahlungen 170  
 Sollzins 75, 122, 127  
 Sondereigentum 18, 19, 149, 150  
 Sondereigentumsverwaltung 144  
 Sondernutzungsrechte 150

Sondertilgung 127  
 Sondertilgungsrecht 80, 104, 123  
 Sozialer Wohnungsbau 60  
 Sozialklausel 145  
 Staffelmiete 140  
 Stahlbau 55  
 Stahlbetonbau 55  
 Steuerermäßigung 109  
 Steuerersparnisse 30  
 – für häusliches Arbeitszimmer 109  
 – für Vermieter 126  
 Steuerfreier Veräußerungsgewinn  
 bei Verkauf 134  
 Steuerlich abzugsfähige  
 – Abschreibungen (inklusive Denkmalschutz-AfA) 133  
 – Bewirtschaftungskosten 132  
 – Sonderausgaben 110  
 Steuerlicher Schuldzinsen-  
 abzug 132  
 Steuern sparen mit Verlusten 126  
 Steuerpflichtige Mieteinnahmen  
 inklusive Umlagen 131  
 Steuerrecht 31  
 Steuervergütung für haushaltsnahe  
 Dienstleistungen und Handwerk-  
 erleistungen 108  
 Stilaltbau 42  
 Stillschweigende Abnahme 199  
 Stimmrecht in der Eigentümer-  
 versammlung 152  
 Stimmrechtsausschluss 166  
 Stockwerkseigentum 16–18  
 Störungen 58  
 Strategische Analyse 62  
 Stufenverhältnis für bauliche  
 Maßnahmen 159  
 Subjektförderung 16

## T

Teileigentum 54, 149  
 Teileigentumsgrundbuch 69  
 Teilungserklärung 68, 149–154,  
 157, 162, 167  
 Teilungsversteigerung 22  
 Tilgung 26, 27, 87, 96, 102, 103,  
 112, 116  
 Tilgungsdauer 78  
 Tilgungskonzept 73

Tilgungsrendite 103, 107  
 Tilgungssatz 104, 123  
 Trinkwasserverordnung 23

## U

Überschlagsberechnung 182  
 Überschusserzielungsabsicht 127  
 Umsetzung der Beschlüsse der  
 Gemeinschaft 171  
 Unterwerfungsklausel 88

## V

Variable Darlehen 76  
 Veräußerungsgewinn 33  
 Verband Fenster und Fassade  
 (VFF) 202  
 Vergabe- und Vertragsordnung für  
 Bauleistungen 196  
 Vergemeinschaftung 174, 175  
 Vergleichswertverfahren 184–186  
 Verkehrswertmethode 134  
 Verlustausgleich 127  
 Vermietung 136  
 Vermögensanalyse 59  
 Vermögensanlage 23  
 Vermögensverhältnisse 85  
 Vertragsabschluss 63  
 Verwalter 154, 170  
 Verwaltervergütung 133  
 Verwaltervertrag 69  
 Verwaltung  
 – des Sondereigentums 180  
 – durch den Wohnungseigentums-  
 verwalter 163  
 – durch die Wohnungs-  
 eigentümer 156  
 – gemeinschaftlicher Gelder 171  
 Verwaltungsbeirat 154, 177  
 Verwaltungskosten 114, 132  
 Vollfinanzierung 78  
 Vollstreckungsbescheid 146  
 Volltilgendarlehen 80  
 Vorfälligkeitsentschädigung 33  
 Vorläufige Darlehenszusage 83

## W

Wärmedämmglas 202  
 Wärmeschutzverordnung 202  
 Wassergefährdende Stoffe 23

WEG-Novelle 159, 163, 167  
 Werbungskosten 132  
 Wert der Immobilie 93  
 Wertermittlung 182  
 – durch Ortsgerichte 186  
 Wertermittlungsgutachten 182  
 Wertmindernde Faktoren 190  
 Wertsteigernde Maßnahmen 193  
 Wirtschaftsplan 69, 170  
 – und Abrechnung 168  
 Wohneigentümergeinschaft 13  
 Wohneigentumsquote 24, 37  
 Wohneigentumssicherungshilfe 20  
 Wohngeldgesetz 21  
 Wohnraumförderung 111  
 Wohn-Riester 20, 25, 95, 102, 108  
 Wohnungsanteilsgemeinschaft 14  
 Wohnungsbaugesellschaft 66  
 Wohnungsbauprämie 110  
 Wohnungsbauprämienengesetz 24  
 Wohnungseigentum 18  
 Wohnungseigentümergeinschaft  
 22, 54, 70, 114, 151, 154, 155,  
 170, 171, 174, 180, 206  
 Wohnungseigentumsgesetz 13, 18,  
 162  
 Wohnvorteil 26

## Z

Zeitmietvertrag 34  
 Zentrale Zulagestelle für Alters-  
 vermögen (ZfA) 102  
 Zinsaufschlag 98  
 Zinsbindungsdauer 87, 124  
 Zinsbindungsregel 124  
 Zinsentwicklung 31  
 Zinskonditionen 75–77, 82  
 Zinskonzept 73  
 Zinssichere Finanzierung 76  
 Zuflussprinzip 131  
 Zusammensetzung des Beirats 177  
 Zusätzliche Verwaltungs-  
 aufgaben 173  
 Zusatzsicherheiten 89  
 Zustimmung zum Kauf 152  
 Zwangsversteigerung 22, 32  
 Zweite Berechnungs-  
 verordnung 114  
 Zwischenabnahme 199