

## Fachbegriffdefinitionen

Begriff	Definition
<b>A</b>	
<b>Abschreibung</b>	Planmässige Herabsetzung des Gebäudewertes in der Buchhaltung und Kostenrechnung. Durch A. wird der technischen, wirtschaftlichen und modischen Altersentwertung eines Bauwerks Rechnung getragen.
<b>Agglomeration</b>	Stadt und die mit ihr verwachsenen, rechtlich selbständigen Vororte.
<b>Akonto</b>	Vorauszahlung des Mieters für Nebenkosten.
<b>Alleineigentum</b>	Ausschliessliches, ungeteiltes Eigentum einer einzelnen Person an einer Sache.
<b>Altersentwertung</b>	Zeitbedingter Wertverlust eines Gebäudes gegenüber einem gleichartigen Neubau.
<b>Amortisation, Tilgung</b>	Rückzahlung einer Hypothek in Raten. Während man die 1. Hypothek in der Schweiz meist nicht abbezahlt, wird die 2. Hypothek in der Regel über rund 20 Jahre oder mit einem Prozent der Gesamthypothek pro Jahr amortisiert. Ob sich eine Amortisation lohnt, hängt von der steuerlichen Gesamtsituation und den alternativen Anlagemöglichkeiten ab. 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 Lebensversicherung investiert.
<b>Anfangsmietzins</b>	Beim Abschluss eines neuen Mietvertrages vereinbarter Mietzins.
<b>Anlagewert, Anlagekosten</b>	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.
<b>Annuität</b>	Regelmässige Zahlung in gleichbleibender Höhe, die sich aus Hypothekarzins- und Amortisationsanteil zusammensetzt.
<b>Apparate</b>	Elektrische Ausstattung einer Küche, Waschküche etc. wie Waschmaschine, Herd etc.
<b>Attikawohnung</b>	Wohnung in zurückversetztem oberstem Geschoss.
<b>Ausbaugrad</b>	Prozentuales Verhältnis zwischen der vorhandenen und der rechtlich zulässigen Bruttogeschossfläche.
<b>Ausbesserung, kleine, kleiner Unterhalt</b>	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
<b>Ausnutzungsziffer (AZ)</b>	Verhältnis zwischen Parzellenfläche und Bruttogeschossfläche; definiert die maximal zulässige Überbauung eines Grundstücks. Beispiel: Bei einer Parzellenfläche von 1000 m <sup>2</sup> und einer

Ausnützungsziffer 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 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.

**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.
<b>Beleihungsgrenze</b>	(Prozentualer) Anteil des Anlagewertes, den Banken und andere Kreditgeber mittels Hypothekarkrediten zu finanzieren bereit sind.
<b>Betriebskosten</b>	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.
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Sammelbegriff für die Betriebskosten, die Unterhaltskosten, die Abschreibungen und die Risikoprämie
<b>Bodenbeläge</b>	Finishing des Bodenaufbaus mit Teppich, Parkett, Platten etc.
<b>Bodenwert, Landwert</b>	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.
<b>Bruttogeschossfläche (BGF)</b>	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.
<b>Bruttomiete</b>	Mietzins einschliesslich Nebenkosten; i.d.R. pro Monat für private Objekte, pro m2 und Jahr für gewerbliche Objekte
<b>Bruttorendite (BR)</b>	Der Begriff Bruttorendite wird ausschliesslich in der Immobilienbewirtschaftung verwendet. Sie entspricht dem Verhältnis zwischen Mietzinseinnahmen (ohne Akonto oder Pauschal-Zahlungen für Nebenkosten) und Wert der Liegenschaft. Dabei wird beim Liegenschaftswert mit unterschiedlichen Daten operiert (Buchwert, Kaufpreis, aktuell geschätzter Verkehrswert, etc.), die die Vergleichbarkeit von Brutto-Renditen oft erschweren. Vielfach entspricht die Bruttorendite dem Verhältnis aus Mietzinseinnahmen und aktuell geschätztem Verkehrswert der Immobilien. Die Höhe der Bruttorendite ist von der Lage, vom Vermietungsstand, von der Mietzinshöhe im Vergleich zu Marktmieten, von der Bausubstanz resp. –qualität und vom Alter der Liegenschaft abhängig. Bei Einfamilienhäusern liegt die kostendeckende Brutto-Rendite (Mietrechtlich relevant) erfahrungsgemäss um 1-2 Prozentpunkte, bei Mehrfamilienhäusern um 2-3 Prozentpunkte über dem aktuellen Zinssatz für 1. Hypotheken.
	$\text{Bruttorendite} = \frac{\text{Nettosollmietertrag}}{\text{Anlagewert}} \times 100$
<b>Bruttowohnfläche</b>	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.
<b>Buchwert</b>	Der um den Betrag der periodischen Abschreibungen herabgesetzte Anlagewert (Anschaffungswert); Wert der Liegenschaft in der Bilanz.

## C

## D

<b>Dachabschlüsse</b>	Ausbildung der Randbereiche eines Sattel- oder Flachdaches
<b>Dachaufbauten</b>	Grössere Bauteile, die aus einem Flach- oder Satteldach hervorstehen, z. B. Liftaufbau, Dachlukarne
<b>Dämmung</b>	Wärmedämmung des Gebäudes oder von Gebäudeteilen
<b>Decken</b>	Sämtliche tragenden horizontalen Bauteile
<b>Deckenverkleidung</b>	Finishing einer Wand ausgeführt in Putz, Tapete, Anstrich, Holz, Metall etc.
<b>Depot, Kaution, Sicherheitsleistung</b>	Vom Mieter hinterlegter Betrag in Geld. Das D. darf drei Monatsmietzinse bei Mietwohnungen nicht übersteigen und muss zum üblichen Zinsfuss für Spareinlagen verzinst werden (Art. 257e OR). Für Geschäftsräume ist das Depot frei verhandelbar.
<b>Dienstbarkeit, Servitut</b>	Im Grundbuch vorgemerkte Belastung eines Grundstücks zugunsten einer Person (Wohnrecht, Nutzniessung) oder zugunsten eines anderen Grundstücks (z.B. Wegrecht).
<b>Duplex-Wohnung, Maisonette-Wohnung</b>	Wohnung auf zwei Stockwerken.

## E

<b>Eigenkapital (EK), risikotragendes Kapital</b>	Differenz zwischen Liegenschaftswert (Verkehrswert oder Anlagewert) und Fremdkapital.
<b>Eigenmietwert</b>	Steueramtlich festgesetzter Mietwert einer vom Eigentümer selbst bewohnten Wohnung; Teil der Bemessungsgrundlage für die Einkommensbesteuerung.
<b>Eigentum</b>	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.
<b>Ersatzmieter</b>	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.
<b>Erschliessung</b>	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.
<b>Ertragswert</b>	Liegenschaftswert, der auf Basis der Mieterträge berechnet wird. Bei der Ertragswertmethode werden die jährlichen Mieterträge durch einen angemessenen Kapitalisierungszinsfuss dividiert. Der Kapitalisierungszinsfuss liegt bei Mehrfamilienhäusern je nach Art und Alter des Gebäudes 2-3 Prozentpunkte über dem aktuellen

Zinssatz für 1. Hypotheken. Nach der Barwertmethode summiert man alle zukünftigen Nettomieteträge, die auf den Zeitpunkt der Schätzung abgezinst sind.

**Etage**

Stockwerk

**Expansionsgefäss**

Ausdehnungsgefäss innerhalb eines Wärmekreislaufes

## **F**

**Fenster**

Bauteil integriert in eine vorgehängte Fassade oder eigenes Element einer Lochfassade

**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.

**Flachdach**

Horizontale Dachausbildung

**Formular, kantonally 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.

**Funktionsfläche FF**

Derjenige Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Unterbringung zentraler betriebstechnischer Anlagen dient

## **G**

**Gebäudeanalyse**

Erfassung/Bericht über den Zustand eines Gebäudes

**Gebäudehülle**

Fassade/Dach ohne Balkone, besondere Dachaufbauten etc.

**Geländer**

Sicherungsabschlüsse bei Dächern und Treppen

**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.

**Geschossfläche GF**

Allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse inkl. der Konstruktionsflächen. Nicht dazu gehören unter anderem Dachgeschosse von weniger als 1,0 Meter durchschnittlicher lichter Höhe. Summe von Nettogeschossfläche NGF und Konstruktionsfläche KF.

**Grobdiagnose**

Analyse des aktuellen Gebäudezustandes

**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).

<b>Grundeigentum</b>	Eigentum an Grundstücken.
<b>Grundpfandrecht</b>	Sammelbegriff für Grundpfandverschreibungen (Hypotheken), Schuldbriefe und Gülten.
<b>Grundpfandverschreibung</b>	Hypothek
<b>Grundstück</b>	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).
<b>Grundstückgewinnsteuer</b>	Kantons- und/oder Gemeindesteuer auf der Differenz zwischen dem Verkaufserlös und den Anlagekosten von Grundstücken.
<b>Grundstücksfläche GSF</b>	Kann eine einzelne Parzelle, mehrere Parzellen und Teile einer oder mehrerer Parzellen umfassen. Summe der Geschossfläche GF im Erdgeschoss und der Umgebungsfläche UF
<b>Grünflächen</b>	Rasen, Bepflanzung etc.
<b>Gült</b>	Grundpfandrecht; verkehrsfähige Forderung, für die nur das Grundstück haftet.
<b>Güterschätzung</b>	Steuerwert
<b>H</b>	
<b>Halonfeuerlöschanlage</b>	Spezieller Typ einer Feuerlöschanlage
<b>Handänderungssteuer, -gebühr</b>	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.
<b>Hartflächen</b>	Zufahrtswege, Zufahrtsstrassen, Vorplätze
<b>Hauptnutzfläche HNF</b>	Der Teil der Nutzfläche, welcher der Zweckbestimmung und der Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient
<b>Hauptverteilung</b>	Zentrale Verteilung für die elektrischen, sanitären oder wärmetechnischen Installationen eines Gebäudes, meist im EG oder UG
<b>Hauseigentümerversband (HEV), Hausbesitzer-Verein (HBV)</b>	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. Hauseigentümerversband Schweiz (HEV Schweiz), wurde 1915 als Dachorganisation der Schweizerischen Haus- und Grundeigentümerversände gegründet und umfasst 125 Sektionen und 9 Kantonalverbände mit über 255'000 Mitgliedern in der Deutschschweiz.
<b>Haustechnik</b>	Sämtliche gebäudespezifischen technischen Ausstattungen wie Heizung, Lüftung, Klima, Elektro etc.
<b>Heimfall</b>	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.
<b>Hochliegende Sammelleitung</b>	Definiert den Standard der Zusammenführung der Kanalisationsleitungen innerhalb eines Gebäudes, meist unterhalb des EG-Bodens
<b>Hypothek, Grundpfandverschreibung</b>	1) Im Grundbuch eingetragenes Pfandrecht auf einem Grundstück, das den Gläubigern zur Sicherung ihrer Forderungen

gegenüber dem Grundeigentümer dient. 2) Grundpfandkredit; grundpfandrechlich 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. 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

<b>Immobilie</b>	Liegenschaft
<b>Immobilienfonds</b>	Gemeinschaftliche Kapitalanlage in Liegenschaften, die von einer Fondsleitung nach dem Grundsatz der Risikoverteilung für Rechnung der Anleger verwaltet wird.
<b>Indexklausel</b>	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).
<b>Innenausbau</b>	Nichttragende Raumunterteilungen, Bodenbeläge, Wandbeläge, Deckenverkleidungen
<b>Instandhaltung, Wartung</b>	Periodisch durchgeführte Kontrolle, Pflege, vorsorglicher Ersatz von Gebäudeteilen und Teilen der Haustechnik.
<b>Instandstellung, Instandsetzung</b>	Renovation
<b>Institutionelle Anleger</b>	Grossinvestoren mit regelmässigem Anlagebedarf; im Immobiliensektor vor allem Versicherungen, Pensionskassen, Vorsorgestiftungen und Anlagefonds.
<b>Investition, werterhaltende, Unterhalt</b>	Massnahmen am Gebäude und seiner Ausstattung, die der Erhaltung des zum vorausgesetzten Gebrauch geeigneten Zustandes der Mietsache dienen.
<b>Investition, wertvermehrende, Modernisierung</b>	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.
<b>Isolation</b>	Ummantelung von Elektrokabel, Rohrleitungen etc.

## J

## K

<b>Kältemaschine</b>	Erzeugt die Kälte, welche über die Klimaanlage zur Kühlung der Räume abgegeben werden, meist im UG
<b>Kapital, risikotragendes</b>	Eigenkapital
<b>Kapitalisierungsfaktor</b>	Kehrwert des Kapitalisierungszinsfusses.
<b>Kapitalisierungszinsfuss</b>	Zinssatz, mit dem der Jahresmietertrag aufgezinnt (kapitalisiert) wird, um den Ertragswert zu schätzen.
<b>Kapitalkosten</b>	Hypothekar- und Darlehenszinsen für das in einer Immobilie investierte Fremdkapital sowie kalkulatorische Zinsen für das vom

	Eigentümer eingebrachte Eigenkapital.
<b>Kataster</b>	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).
<b>Kaufkraftsicherung</b>	Teuerung auf dem risikotragenden Kapital.
<b>Kaufsrecht, Kaufoption</b>	Recht, aber nicht Pflicht, ein Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt zu den im voraus festgelegten Konditionen, namentlich dem abgemachten Kaufpreis, zu erwerben.
<b>Kautio</b>	Depot
<b>Klimaanlage</b>	Dient zum Luftaustausch, der Befeuchtung und Beheizung eines Gebäudes
<b>Kombibrenner</b>	Bauteil einer Heizung, welcher zur Wärmeerzeugung mit dem Medium Gas und Öl dient
<b>Konsolidierung</b>	Umwandlung eines Baukredits in eine Hypothek.
<b>Konsortium</b>	Arbeitsgemeinschaft von Unternehmern, die sich im gleichen Werkvertrag zur Ausführung von Bauarbeiten verpflichten.
<b>Konstruktionsfläche KF</b>	Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen. Nicht darunter fallen Schrankwände, sie gehören zur jeweiligen Hauptnutzfläche. Summe von Konstruktionsfläche tragend und nicht tragend.
<b>Konsumentenpreisindex</b>	Landesindex der Konsumentenpreise.
<b>Korridor</b>	Horizontale Erschliessungszone
<b>Kostenmiete</b>	Ordnungspolitisches Prinzip, wonach der Mietpreis den Rahmen der kostendeckenden Brutto-Rendite nicht überschreiten darf und Mietzinserhöhungen mit entsprechenden Kostensteigerungen begründet werden müssen.
<b>Krüppelwalmdach</b>	Vierseitig geneigtes Dach, zwei Seiten davon verkürzt
<b>Kündigung</b>	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).
<b>L</b>	
<b>Landesindex der Konsumentenpreise (LIK)</b>	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.
<b>Landwert</b>	Bodenwert.
<b>Leerwohnungsziffer</b>	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.

<b>Lex Friedrich, Furgler, von Moos</b>	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.
<b>Liegenschaft</b>	Bebaute oder unbebaute Bodenparzelle (Grundstück).
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	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.
<b>Liegenschaftskosten</b>	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.
<b>Liegenschaftsteuer, Grundsteuer</b>	Wird in 14 Kantonen zusätzlich zur Vermögens- bzw. Kapitalsteuer auf dem Grundeigentum erhoben.
<b>Liquidationswert, Liquidationserlös</b>	Verkehrswert einer Liegenschaft anlässlich einer Zwangsverwertung oder eines Notverkaufs.
<b>Lüftung</b>	Mit der Lüftung findet der Frischluftaustausch statt
<b>M</b>	
<b>Maisonette-Wohnung, Duplex-Wohnung</b>	Wohnung auf zwei Stockwerken.
<b>Marktmiete</b>	Ordnungspolitisches Prinzip, wonach die Mietpreisbildung im freien Wechselspiel von Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt erfolgt.
<b>Miete</b>	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.
<b>Mietertrag</b>	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. 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.
<b>Mietertrag</b>	Ermittelter Wert der mit der Vermietung erbrachten Leistung
<b>Mietpotential</b>	Maximal zu erreichender Mietertrag
<b>Mietpreis, Mietzins</b>	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.

<b>Mietpreisindex</b>	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.
<b>Mietpreiskataster</b>	Verzeichnis der orts- oder quartierüblichen Mietpreise.
<b>Mietvertrag, paritätischer</b>	Zwischen Vermieter- und Mieterverbänden ausgehandelter und gemeinschaftlich herausgegebener Mustervertrag.
<b>Mietwert</b>	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.
<b>Minimalsteuer</b>	Wird in einigen Kantonen auf dem Grundeigentum erhoben, sofern die ordentlichen Einkommens- oder Kapitalsteuern einen Mindestbetrag unterschreiten.
<b>Miteigentum</b>	Haben mehrere Personen eine Sache nach Bruchteilen und ohne äusserliche Abteilung in ihrem Eigentum, so sind sie Miteigentümer (Art. 646 ZGB).
<b>Modernisierung</b>	Investition, wertvermehrende.

## N

<b>Nebenkosten (NK)</b>	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, Kehrlichtabfuhr, 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).
<b>Nebennutzfläche NNF</b>	Der Teil der Nutzfläche NF, der die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt
<b>Nettogeschossfläche NGF</b>	Der Teil der Geschossfläche zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen Summe von Nutzfläche NF, Verkehrsfläche VF und Funktionsfläche FF
<b>Nettomiete</b>	Mietzins ohne Nebenkosten; i.d.R. pro Monat für private Objekte, pro m <sup>2</sup> und Jahr für gewerbliche Objekte
<b>Nettorendite (NR)</b>	Netto-R. (NR), prozentuales Verhältnis von jährlichem Nettomiettertrag zum Eigenkapital.

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

<b>Neuwert</b>	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.
<b>Nutzfläche NF</b>	Derjenige Teil der Nettogeschossfläche, welcher der Nutzung des

	Bauwerks aufgrund seiner Zweckbestimmung dient
<b>Nutzniessung</b>	Gibt dem Berechtigten den vollen Genuss an einem fremden Vermögenswert.
<b>O</b>	
<b>Objekt</b>	Einheit, die zu bewirtschaften ist, die vermietet oder verkauft wird. Vermietung: Kleinste Vermietungseinheit; z.B. Parkplatz, Wohnung oder Schaukasten. Handel: Verkaufsobjekt; z.B. Geschäftshaus, Eigentumswohnung oder Einfamilienhaus
<b>Oblicht</b>	Mit Glas/Plexiglas gedeckte Öffnung in einem Flach- oder Satteldach
<b>Orts- oder Quartierüblichkeit</b>	Mietpreis, Mietzins, orts- oder quartierüblicher.
<b>P</b>	
<b>Pacht</b>	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.
<b>Pachtzins</b>	Entgelt für die Pacht.
<b>Parterre, Erdgeschoss</b>	Zu ebener Erde gelegener Gebäudeabschnitt. Hoch-P., eine halbe Treppe über dem Erdboden gelegenes Geschoss.
<b>Parzelle</b>	Vermessenes Stück Land
<b>Perimeterbeitrag</b>	Rückvergütung von Erschliessungskosten an das Gemeinwesen.
<b>Podeste</b>	Zwischenplattformen einer vertikalen Schliessung
<b>Projekte</b>	abgeschlossene oder geplante Vorhaben
<b>Promotor</b>	Initiant einer Bauinvestition, ohne Absicht, die Immobilie auf Dauer im Eigentum zu halten.
<b>Q</b>	
<b>R</b>	
<b>Rahmenmietvertrag</b>	Zwischen Vermieter- und Mieterverbänden ausgehandelter und vom Bund allgemeinverbindlich erklärter Mietvertrag.
<b>Rang</b>	Bestimmt die Reihenfolge, in der die Pfandgläubiger im Falle der Pfandverwertung aus dem Liquidationserlös befriedigt werden.
<b>Rauchabzüge</b>	Kamine
<b>Realwert, Sachwert, Substanzwert</b>	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 Wiederherstellungswert der Liegenschaft in dem qualitativen Zustand, in dem sie sich im Zeitpunkt der Schätzung befindet.
<b>Rendite</b>	Verhältnis von periodischem Ertrag zu investiertem Kapital; Rentabilitätskennziffer. Brutto-R. (BR), prozentuales Verhältnis von jährlichem Mietertrag zum Anlagewert. 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 Nettomiettertrag zum Eigenkapital

**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.

**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.

**Satteldach**

Giebedach zweiseitig geneigt

**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.

**Schutzräume**

Zivilschutzräume

**Schwachstromanlagen**

Telefoninstallation, Radio, TV, untergeordnete elektrische Installationen

**Servitut**

Dienstbarkeit.

**Sicherheitsleistung**

Depot.

**Spenglerarbeiten**

Dachrandabschlüsse, Fallleitungen, Regenrinnen etc., welche meist in Kupfer, Blei oder Titan-Zink ausgeführt sind

**Sperrfrist**

Zeitlich begrenztes Veräusserungsverbot für Grundstücke.

**Spezialwissen**

Fachwissen, besondere Fähigkeiten/Kenntnisse

**Sprinkler**

Haustechnische Installation, welche der Brandbekämpfung dient

**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).

**Starkstromanlagen**

Sämtliche elektrische Anlagen eines Gebäudes

**Steuertableau**

Elektronische Steuereinheit für die Heizung oder Klimaanlage

**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.
<b>Stockwerk, Etage</b>	1) Synonym für Geschoss. 2) Eines der über dem Parterre gelegenen Geschosse.
<b>Stockwerkeigentum (StWE)</b>	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.
<b>Submission</b>	Öffentliche Ausschreibung zwecks Vergabe von Bauarbeiten an denjenigen, der das günstigste Angebot abgibt.
<b>Substanzwert</b>	Realwert
<b>T</b>	
<b>Tätigkeiten</b>	Aktuelle Funktionen im Unternehmen
<b>Technischer Innenausbau</b>	Mieterspezifischer technischer Ausbau wie EDV etc.
<b>Teuerung auf dem risikotragenden Kapital, Kaufkraftsicherung</b>	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).
<b>Tiefliegende Sammelleitung</b>	Zusammenführung der Kanalisationsleitungen innerhalb eines Gebäudes, meist unter der Bodenplatte im UG
<b>Tilgung</b>	Amortisation.
<b>Totalunternehmer (TU)</b>	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.
<b>Tragwerk</b>	Haupttragstruktur eines Gebäudes
<b>Traufe</b>	Unterer Abschluss eines Satteldaches
<b>Treppen</b>	Vertikalerschliessung eines Gebäudes
<b>Typen/Materialien</b>	Definition der Materialisierung der Elemente, z. B. Fassade = Kompaktfassade verputzt
<b>U</b>	
<b>Überbauungsziffer</b>	Verhältnis zwischen der Gebäudegrundfläche und der Grundstücksfläche; definiert die maximal zulässige Überbauung eines Grundstücks.
<b>Überholungen, umfassende</b>	Massnahmen am Gebäude, die neben wertvermehrenden regelmässig auch umfangreiche werterhaltende 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).
<b>UGV</b>	Universelle Gebäudeverkabelung
<b>Umbau</b>	In aller Regel bewilligungspflichtige bauliche Veränderung, durch die eine neue Raumaufteilung oder anders nutzbare Räume geschaffen werden.

<b>Umgebung</b>	Zufahrtswege, Gartenanlagen, kleinere auf dem Grundstück befindliche Bauten wie Geräteschopf etc.
<b>Umgebungsbauwerke</b>	Kleinere Bauwerke, welche sich auf der Parzelle einer Liegenschaft befinden
<b>Umgebungsfläche UF</b>	Jene Fläche des Grundstücks, die nicht von Gebäudeteilen durchdrungen wird. Flächen über ganz oder teilweise im Erdreich liegende Bauten oder Teile von Bauten gelten als Umgebungsfläche, sofern sie bepflanzt, begangen oder befahren werden können.
<b>Umsatzmiete</b>	Bemessung der Mietpreise für Geschäftsräumlichkeiten in Abhängigkeit vom Geschäftsverlauf des Mieters.
<b>Unterhalt</b>	Aufrechterhaltung des zum vorausgesetzten Gebrauch geeigneten Zustands einer Liegenschaft. Kleiner U., 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.
<b>Unterhaltskosten</b>	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.
<b>Untermiete</b>	Weitervermietung einer Wohnung oder von Teilen davon durch den Mieter an einen Dritten.
<b>Unterverteilung</b>	Stockwerkverteilung für die elektrischen, sanitären oder wärmetechnischen Installationen eines Gebäudes
<b>V</b>	
<b>Verbesserung, wertvermehrende</b>	Investition, wertvermehrende.
<b>Vergleichsmiete</b>	Mietpreis, orts- oder quartierüblicher.
<b>Verkehrsfläche VF</b>	Derjenige Teil der Nettogeschossfläche NGF, der dem Zugang zu den Räumen, dem Verkehr innerhalb des Bauwerks und dem Verlassen im Notfall dient
<b>Verkehrswert, Kaufpreis/Verkaufspreis</b>	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.
<b>Vermietbare Fläche VMF</b>	Die Fläche, die effektiv vermietet werden kann. Sie setzt sich aus der Geschossfläche abzüglich der tragenden Konstruktionsfläche KFT sowie den allgemeinen Gebäudeerschliessungsflächen VF und FF zusammen.
<b>Vermietbare Wohn-, Arbeits- und Gewerbefläche VWAGF</b>	Stellt jeden nutzbaren Teil der vermietbaren Fläche VMF dar, der von einer Mieteinheit für einen bestimmten Zweck genutzt wird. Belegte Flächen für mieterseitige Einbauten wie Klimageräte oder eigene Treppenhäuser gehören ebenfalls dazu. Sie ist die
<b>Versicherungswert, Assekuranzwert</b>	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.
<b>Volumenziffer, Baumassenziffer</b>	Verhältnis zwischen dem oberirdischen Gebäudevolumen und der Grundstücksfläche; definiert die maximal zulässige Überbauung eines Grundstücks.
<b>Vorgehängte Fassade</b>	Nichttragende Fassadenkonstruktion
<b>Vorkaufsrecht</b>	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

<b>Walmdach</b>	Giebeldach vierseitig geneigt
<b>Wände</b>	Sämtliche tragenden Wände, Stützen etc.
<b>Wandverkleidung</b>	Finishing einer Wand ausgeführt in Putz, Tapete, Anstrich etc.
<b>Wärmeabgabe</b>	Heizkörper, Radiatoren, Konvektoren
<b>Werdegang</b>	Ausbildung, berufliche Tätigkeiten, Weiterbildung
<b>Wert, amtlicher</b>	Steuerwert.
<b>Wetterschutz</b>	Eingangsdächer, auskragende Bauteile, die dem Witterungsschutz dienen
<b>Wohndichte</b>	Zahl der Bewohner pro Wohnraum; gemäss eidg. Volkszählung 1980 gesamtschweizerisch 0,70 Personen.
<b>Wohneigentümerquote, Wohneigentumsquote</b>	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%.
<b>Wohneigentumsförderung</b>	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).
<b>Wohnrecht</b>	Befugnis, in einem Gebäude oder Teilen desselben zu wohnen. Ein im Grundbuch vorgemerktetes W. bleibt bei einem Verkauf des Grundstücks bestehen, ist jedoch nicht auf andere Personen übertragbar.
<b>Wohnung</b>	Räume (auch einzelner Raum), die für die dauernde Unterkunft von Personen geeignet und bestimmt sind.

## X

## Y

## Z

<b>Zeitwert, Versicherungswert</b>	Neuwert abzüglich Wertminderungen, die infolge Alters, Abnutzung oder mangelnden Unterhalts eingetreten sind.
<b>Zins</b>	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.

<b>Zinssatz, Zinsfuss</b>	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.
<b>Zinsstufenhypothek</b>	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.
<b>Zivilschutzräume</b>	Erzeugung der Wärme eines Gebäudes, z. B. Ölheizung, Gasheizung oder via Klimaanlage
<b>Zuordnung</b>	Hauptgruppe innerhalb der Zustandserfassung
<b>Zustandsbericht</b>	Bericht über den Zustand eines Gebäudes



Max Rumbeli  
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder  
Certified Real Estate Trustee

Tel. +41 43 843'73'73  
Fax +41 43 535'51'46  
Mobil +41 79 297'40'49  
[www.immobilium.ch](http://www.immobilium.ch)

Edikerstrasse 1  
CH-8340 Hadlikon-Hinwil  
Switzerland