

Diese Sammlung von gebräuchlichen Begriffen aus dem Bereich Immobilien ist dazu gedacht, Ihnen einen Überblick zu verschaffen. Sie soll Ihnen helfen, die Materie besser zu verstehen. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, und stellt keine Rechtsberatung dar.

§ 181 BGB

Das Insichgeschäft ist ein Begriff aus dem deutschsprachigen Privatrecht. Es liegt vor, wenn jemand ein Rechtsgeschäft entweder mit sich selbst als Vertreter eines Dritten (Selbstkontrahieren) oder

als Vertreter zweier oder mehrerer Parteien (Doppel- oder Mehrvertretung) abschließt. Im Recht der Stellvertretung sind gemäß §181 BGB Insichgeschäfte nur zulässig, wenn die beteiligten Vertragspartner dem Vertreter das Selbstkontrahieren gestattet haben ...

Quelle: Wikipedia

Dies wird in der Notarurkunde ausdrücklich gestattet, damit die Notarangestellten bei dem Vollzug der Urkunde die Vertragsparteien vertreten können.

Ansonsten müssten die Vertragsparteien für viele Schritte des Vollzuges der Urkunde persönlich beim Notariat erscheinen.

§ 29 Abs. 6 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg

Dem Land oder der Gemeinde ... steht ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zu, auf denen sich Gewässerrandstreifen zu öffentlichen Gewässern befinden. Befindet sich der Gewässerrandstreifen nur auf einem Teil des Grundstücks, so erstreckt sich das Vorkaufsrecht nur auf diese Teilfläche.

Es darf nur ausgeübt werden, wenn dies zum Schutz des öffentlichen Gewässers erforderlich ist. Quelle: dejure.org

§§ 566 Abs. 2 Kauf bricht nicht Miete

(2) Erfüllt der Erwerber die Pflichten nicht, so haftet der Vermieter für den von dem Erwerber zu ersetzenden Schaden wie ein Bürge, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat.

Erlangt der Mieter von dem Übergang des Eigentums durch Mitteilung des Vermieters Kenntnis, so wird der Vermieter von der Haftung befreit, wenn nicht der Mieter das Mietverhältnis zum ersten Termin kündigt, zu dem die Kündigung zulässig ist. Quelle: dejure.org

§§ 566 bis 567b, 578 BGB

Hier sind die Verhältnisse zwischen Vermieter und Mieter bei Verkauf der vermieteten Räume geregelt

§ 566 Kauf bricht nicht Miete, § 566a Mietsicherheit, § 566b Vorausverfügung über die Miete, § 566c Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete, § 566d Aufrechnung durch den Mieter, § 566e Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter, § 567 Belastung des Wohnraums durch den Vermieter, § 567a Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums, § 567b Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber, § 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume
Quelle: dejure.org

566a Satz 2 BGB Mietsicherheit

Kann bei Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter die Sicherheit von dem Erwerber nicht erlangen, so ist der Veräußerer weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet. Quelle: dejure.org

a, a

Nebengebäude
(Bauwesen, Notarswesen)

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung (AB) ist nach deutschem Recht eine Bescheinigung darüber, dass eine Eigentumswohnung oder ein Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) baulich hinreichend von anderen Wohnungen und Räumen abgeschlossen ist (§ 3 Abs. 2, § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG). Diese Trennung erfolgt beispielsweise durch Wände und Decken, die den Schall- und Wärmeschutz gewährleisten. Es muss weiterhin ein eigener, abschließbarer Zugang zu jeder Einheit vorhanden sein.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist (zusammen mit dem Aufteilungsplan) die Voraussetzung für die Aufteilung eines Gebäudes in Wohnungseigentum und/oder Teileigentum und für die Anlage eigener Grundbuchblätter für jede einzelne Eigentumswohnung (die eigentliche Umwandlung). Quelle: Wikipedia

Abnahmeprotokoll

Schriftliche Aufzeichnung bei der Abnahme/Übergabe einer Mietwohnung.

Wenn eine Wohnung an den neuen Mieter übergeht, sollte ihr Zustand schriftlich genau festgehalten werden. Vom Anfertigen eines Wohnungsübergabeprotokolls für die Wohnung profitieren alle Beteiligten.

Mehr Sicherheit für Mieter und Vermieter.
Achten Sie darauf, das Wohnungsübergabeprotokoll richtig auszufüllen.

Wenn Mieter und Vermieter über Reparaturen, Energiekosten oder die Anzahl der überlassenen Schlüssel streiten, sind meist Unklarheiten über die Verantwortlichkeiten beider Parteien schuld daran. Ein aussagekräftiges Übergabeprotokoll für die Mietwohnung – auch Abnahmeprotokoll genannt – beugt solchen Konflikten vor.

Zwar ist dieses Dokument in keinem Gesetz vorgeschrieben, aber sowohl Mieter als auch Vermieter sollten dennoch bei Ein- und Auszug darauf bestehen.

Quelle: Immoscout24.de

Abt.

Abteilung, hier eine Unterteilung des Grundbuchs

abtreten

auf jemanden [juristisch] übertragen

Quelle: Duden

Abwasserdole

Betrifft hier die Entwässerungs- Entsorgungsleitung eines Gebäudes; überdeckter Abzugsgraben, Abwasser -graben (-leitung)
spätmittelhochdeutsch dol = Mine, althochdeutsch dola = (Erd)röhre. Quelle: Duden

Allgemeines Vorkaufsrecht §§24 BauGB

Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Verkauf von Grundstücken. Quelle: dejure.org

allseits

Wird verwendet im Sinne von: von allen

Hier in der Notarurkunde eben von der Veräussererseite, und von der Erwerberseite

Altlasten, schädliche Bodenveränderungen

Ein Bodenschaden oder schädliche Bodenveränderung ist eine für den Menschen erheblich nachteilige oder gefährliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen.

„Schädliche Bodenveränderungen“ im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Der unbedachte Umgang mit Stoffen, die die Umwelt gefährden, sowie Unfälle oder Betriebsstörungen haben durch den Austritt von Schadstoffen häufig zu Boden- und Grundwasserverunreinigungen geführt. Diese Nachlässigkeiten und Umweltsünden der Vergangenheit nennen wir heute Altlasten.

Quelle: Wikipedia

altrechtlich

Aus der Zeit von dem Grundbuch, BGB, etc.

Da sogenannte altrechtliche Dienstbarkeiten, bzw. Verpflichtungen nicht immer ins Grundbuch übertragen worden sind, wird in der Notarurkunde darauf hingewiesen diese Sachverhalte zu prüfen.

Amtsnachfolger

Nachfolger in einem (kommunalen, staatlichen oder geistlichen) Amt
Quelle: Duden

Bezieht sich hier auf einen eventuellen Nachfolger des Notars

Anfechtbarer Bescheid

Anfechten: 1. die Richtigkeit, Rechtmäßigkeit von etwas nicht anerkennen, bestreiten, angreifen; (gegen etwas) Einspruch erheben

Bescheid: 1. [amtliche, verbindliche] Auskunft bestimmten Inhalts über jemanden, etwas 2. Entscheidung [über einen Antrag]; behördliche Stellungnahme. Quelle: Duden

angemessene Regelung

angemessen: richtig bemessen; adäquat

Regelung: in bestimmter Form festgelegte Vereinbarung, Vorschrift. Quelle: Duden

Anliegerbeiträge

der anteilige Beitrag des Grundstückseigentümers wegen des Ausbaus von Straßen, an die sein Grundstück grenzt. Für die erstmalige Herstellung von Verkehrsanlagen wird ein einmaliger Erschließungsbeitrag gefordert. Der Anliegerbeitrag wird mit der Wertsteigerung des Grundstücks begründet.

Quelle: Wikipedia

Anschaffungskosten

Diejenigen Kosten, die beim Erwerb einer Immobilie entstehen.

Sie beinhalten den Kaufpreis des reinen **Gebäudewertes**, die **Notarkosten** für das Gebäude, **Vermittlungsgebühren** und **Grunderwerbsteuer**.

Die genannten Kosten werden bei der steuerlichen Abschreibung auf die Dauer der Abschreibung und den jeweiligen Prozentsatz verteilt.

Anschlußgebühren

auch Erschliessungskosten.

Die Erschließungskosten umfassen Kosten für den Anschluss des Grundstücks an Kanalisation, Wasser- und Energieversorgung. Sie enthalten auch anteilige Kosten des Straßenbaus samt Gehweg und Beleuchtung, öffentlicher Grünflächen und Lärmschutzanlagen. Quelle: Immobilienscout24

Anzeigepflicht an den Versicherer

Bezieht sich hier auf die Pflicht der Vertragsparteien den Besitzwechsel bei den Versicherungsgesellschaften an zu zeigen.

Da bei einer Wohnung diese Art Versicherungen (z. B. Gebäudeversicherung) von der Eigentümergemeinschaft, bzw. dem Verwalter abgeschlossen worden sind, ist das eher eine theoretische Pflicht.

Beim Hauskauf ist jedoch unbedingt darauf zu achten, dass der Versicherer informiert wird.

Apartment

auch **Appartement**, moderne Kleinwohnung, meist in einem komfortablen Mietshaus.

Arglist

Im allgemeinen Sprachgebrauch meint Arglist eine absichtliche, boshafte Hinterlist.

Sie wird oft als hinterhältige Handlung zum Nachteil Anderer verstanden.

In jedem Falle erscheinen derartige Handlungen stets aus niederen Beweggründen motiviert und daher auch moralisch verwerflich.

Quelle: Wikipedia

Atelier

a) Arbeitsraum, -stätte eines Künstlers, Fotografen, Maßschneiders b) Gebäude(komplex) für Filmaufnahmen (frz. atelier, urspr. = Haufen von Spänen, zu afrz. atele = Splitter, Span < spätlat. astella)

Auflassung

Die Auflassung ist die Einigung zwischen Käufer und Verkäufer. Sie hält fest, dass das Eigentum an einer Immobilie auf den Käufer übergehen soll. Endgültig wirksam wird die Auflassung durch die Eintragung des Käufers als neuen Eigentümer ins Grundbuch. Quelle: Immobilienscout24

Auflassungsvormerkung

Die Auflassungsvormerkung ist eine vorläufige Eintragung im **Grundbuch**, durch die das Grundbuch "gesperrt" wird und somit kein anderer mehr Eigentümer dieser Immobilie werden kann bis die Auflassung in Kraft tritt. Es ist dadurch nicht mehr möglich eine weitere **Grundschild** in das Grundbuch eintragen zu lassen und der Erwerber ist gegen einen eventuellen Konkurs des Veräußerers geschützt, da dessen Gläubiger dann nicht mehr auf die Immobilie zurückgreifen können.

Aufteilung

die Realteilung eines Mehrfamilienhauses in einzelne Wohneinheiten (Eigentumswohnungen), bzw, eines Grundstückes in mehrere einzelne (kleinere) Grundstücke
Quelle: Wikipedia

Aufteilungsplan

(auch Teilungsplan genannt) damit sind im deutschen Wohnungseigentumsrecht alle zur Darstellung des aufzuteilenden Gebäudes (z. B. Mehrfamilienhaus) notwendigen Zeichnungen im Maßstab 1:100 gemeint (Grundrisse, Schnitte, Ansichten).
Alle zu demselben (Wohnungs-) Eigentum gehörenden Einzelräume müssen im Aufteilungsplan mit derselben Nummer gekennzeichnet sein,. Quelle: Wikipedia

(Ausübungs-)Bescheid

1. [amtliche, verbindliche] Auskunft bestimmten Inhalts über jemanden, etwas
 2. Entscheidung [über einen Antrag]; behördliche Stellungnahme
- Quelle: Duden

Bezieht sich in der Notarurkunde auf z. B. die Mitteilung der Ausübung eines Vorkaufsrechts.

Balkon

vom Wohnungsinneren her betretbarer, offener Vorbau, der aus dem Stockwerk eines Gebäudes herausragt

Baufreigabe

Die Baufreigabe ist der letztendliche Startschuß von der Baubehörde, daß mit dem Bau tatsächlich begonnen werden darf. Diese kann zeitlich unabhängig vom der Baugenehmigung (also auch später) erteilt werden.

Baugenehmigung

Bevor mit einem Bau begonnen werden kann, muß das Bauamt einen Bauplan (Baugesuch) nach öffentlichem und privatem Recht genehmigen. Die Genehmigung wird öffentlich am Bau durch den sogenannten "Roten Punkt", auf dem auch der **Bauherr** vermerkt ist, kenntlich gemacht.

Baugesetzbuch

Das deutsche Baugesetzbuch (BauGB), ist das wichtigste Gesetz des Bauplanungsrechts in Deutschland.

Seine Bestimmungen haben großen Einfluss auf Gestalt, Struktur und Entwicklung des besiedelten Raumes und die „Bewohnbarkeit“ der Städte und Dörfer.

Es definiert die wichtigsten stadtplanerischen Instrumente, die den Gemeinden zur Verfügung stehen: Allgemeines Städtebaurecht, Besonderes Städtebaurecht, Sonstige Vorschriften. Quelle: Wikipedia

Bauherr

Als Bauherr wird bezeichnet, wer auf eigene Rechnung ein Gebäude errichtet oder errichten läßt.

Baulast

siehe **Grunddienstbarkeit**

Baulastenverzeichnis

Das Baulastenverzeichnis ist in Deutschland ein in den meisten Bundesländern geführtes Verzeichnis der Baulasten, d. h. der öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Quelle: Wikipedia

Baurechtsamt

Behörde, die für sämtliche Fragen bezüglich Gebäudeerrichtung und -veränderung zuständig ist

Bausparvertrag

Ist ein Sparvertrag, der mit einer Bausparkasse abgeschlossen wird. Man zahlt je nach Art des Bausparvertrages 40% oder 50% von der Bausparsumme ein und erwirbt damit die Möglichkeit für die restlichen 50% oder 60% ein zinsgünstiges Darlehen, von der Bausparkasse zu erhalten. Die Zuteilung dieses Bauspardarlehens beträgt je nach Bausparkasse zwischen 2 und 5 Jahre, nachdem 40% oder 50% der Bausparsumme einbezahlt wurde.

Bauträger

Ist ein Unternehmen, der als Bauherr oder in eigenem Namen und auf eigene oder fremde Rechnung baut.

Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan regelt die Art und Weise der möglichen Bebauung von Grundstücken und die Nutzung der in diesem Zusammenhang stehenden von einer Bebauung frei zu haltenden Flächen.

Im Bebauungsplan legt eine Gemeinde als (Satzung) Ortsgesetz fest, welche Nutzungen auf einer bestimmten Gemeindefläche zulässig sind. Quelle: Wikipedia

befristetes Kündigungsrecht

Bezieht sich hier auf das Recht des Erwerbers innerhalb von bestimmten Fristen Versicherungen zu kündigen und neu ab zu schließen wie er will.

Bei einer Wohnung werden diese Art Versicherungen (z. B. Gebäudeversicherung) von der Eigentümergemeinschaft, bzw. dem Verwalter abgeschlossen worden sind, ist das beim Wohnungskauf eher ein theoretisches Recht.

Beim Hauskauf jedoch sollte der Erwerber darauf achten, wenn er die Versicherung wechseln will.

befugt

mit einer Berechtigung oder Genehmigung versehen. Quelle: Duden

beglaubigte Abschrift

beglaubigt: von einer amtlichen Stelle als richtig echt, wahr bestätigt
Abschrift: etwas Abgeschriebenes; Doppel, Kopie. Quelle: Duden

Belastung

Etwas (eine Eintragung im Grundbuch) welches das betreffende Grundstück belastet, d. h. In dessen Wert, oder Verwendung beschränkt

Beleihungsgrenze

Die bankübliche Höhe für das Beleihen von Grundstücken oder Gebäuden. Sie liegt bei bis zu 80 Prozent des Verkehrswertes.

Beschlüsse

Beschluß: [gemeinsam festgelegte] Entscheidung; Ergebnis einer Beratung.
Quelle: Duden

Die in den Eigentümerversammlungen, bzw von den Eigentümern untereinander vereinbarten Entscheidungen bezüglich dem gemeinsamen Eigentum

Beschlußsammlung

Die Sammlung der Beschlüsse aus den Eigentümerversammlungen.
Sie wird bei der Hausverwaltung geführt

Besitz

der Begriff Besitz (lat. possessio) die tatsächliche Herrschaft über eine Sache. Besitz" bedeutet also, dass jemand tatsächlich über eine Sache verfügt, sie in seiner Gewalt hat. Dies gilt unabhängig davon, ob die Sache sein Eigentum ist oder nicht, also beispielsweise auch dann, wenn die Sache gemietet oder unrechtmäßig angeeignet ist. Der Besitzer muss einerseits ein Naheverhältnis zu einer Sache haben, diese also in seiner Macht oder in seinem Gewahrsam haben, d.h. „tatsächliche Gewalt über die Sache“ haben Quelle: Wikipedia

Besitzer

Hier ist es eine Person, welche die tatsächliche Sachherrschaft und den Zugriff auf eine Immobilie hat, jedoch (noch) nicht im Grundbuch eingetragen ist.

Der Erwerber schliesst den Notarvertrag, bezahlt den Kaufpreis und übernimmt zum Besitzübergang die Immobilie. Jetzt ist er Besitzer (er ist bisher nur mit der Vormerkung im Grundbuch eingetragen). Grundbucheintragungen dauern einige Zeit (z. Z. mehrere Monate). Erst wenn der Grundbucheintrag vollzogen ist, wird aus dem Besitzer der Eigentümer (mit dem Eintrag ins Grundbuch)

Besitzübergang, Besitzübergabe

Der Zeitpunkt, an dem der Käufer einer Immobilie diese in Besitz nimmt, und wirtschaftlich über die erworbene Immobilie verfügt.
Gewöhnlich nach Bezahlung der Kaufsumme. Er ist jedoch noch nicht Eigentümer.

Bestandsverzeichnis, BV

Bezeichnet das Verzeichnis im Grundbuch, in dem das/die Grundstück/e beschrieben ist/sind, um das/die es geht. Abteilung des Grundbuchs.

Bestimmungen

Bestimmung: Anordnung, Vorschrift, Verfügung, Regelung
Quelle: Duden

Betriebskosten

die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Quelle: Wikipedia

bewegliche Sachen

Gegenstände, die nicht fest mit dem Vertragsgegenstand (Haus, oder Wohnung) verbunden sind, wie z. B. die Einbauküche, Schränke, Werkzeuge, etc.

Bewilligung, bewilligen

(besonders offiziell, amtlich auf Antrag) gewähren, genehmigen, zugestehen, zubilligen. Quelle: Duden

Bezugsfertigkeit

Unter Bezugsfertigkeit versteht man den bautechnischen Zustand des Gebäudes, der ein Bewohnen der Wohnräume ermöglicht. Dieser Zeitpunkt hat nichts mit dem tatsächlichen Bezugszeitpunkt der Wohnung zu tun. WC, Waschbecken, Dusche/Badewanne muss montiert sein und funktionieren.

BIC, IBAN

BIC: Der Bank Identifier Code (BIC) ist ein international standardisierter Code für die weltweit eindeutige Identifikation von Banken.

IBAN: deutsch Internationale Bankkontonummer. Bestandteile der IBAN sind ein Länderkürzel, die Bankleitzahl, die inländische Kontonummer und eine zweistellige Prüfziffer. Die IBAN ist maximal 35 alphanumerische Zeichen lang und differiert von Land zu Land. Die deutsche IBAN besteht aus 22 Stellen.

Blatt, Grundbuchblatt

Für jedes Grundstück wird ein Grundbuchblatt angelegt. Das Grundbuchblatt stellt das eigentliche Grundbuch des Grundstückes dar. Es besteht aus der Aufschrift, dem Bestandsverzeichnis und den Abteilungen 1, 2 und 3.

Die Aufschrift enthält die Nummer des Grundbuchblattes, den Namen des Amtsgerichtes, bei der das Grundbuchblatt geführt wird und den Grundbuchbezirk. Der zweite Teil des Grundbuchblattes ist das Bestandsverzeichnis. Dies dient zur Beschreibung der genauen Lage des Grundstückes

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist:

ein Wert für einen Quadratmeter unbebauten Boden,
ein Hilfwert bei der Wertermittlung für Immobilien,
ein Durchschnittswert, der aus Grundstücksverkäufen abgeleitet wird.

Bodenrichtwerte werden zur Wertermittlung von Immobilien hilfsweise herangezogen, um den Bodenwert zu bestimmen. Grundlage dafür sind die amtlichen Kaufpreissammlungen, die von den bundesweit existierenden Gutachterausschüssen für Grundstückswerte geführt werden. Da der Bodenrichtwert nur ein Durchschnittswert aus einer Vielzahl von Grundstücksverkäufen ist, muss der Verkehrswert eines einzelnen Grundstückes anhand der Besonderheiten des Bewertungsobjektes geschätzt werden. Zu- und Abschläge vom Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der individuellen Eigenschaften eines Grundstückes können durchaus erheblich sein.
Quelle: Wikipedia

Bodenrichtwertkarte

Eine Karte eines Bereichs, oder einer Stadt/Gemeinde, in der die ermittelten (durchschnittlichen) Werte pro qm Bauland in diesem Gebiet verzeichnet sind.

Briefhypothek

Sie ist die übliche Form der **Hypothek**. Über die Bestellung der Hypothek wird eine Urkunde (Hypothekenbrief) erstellt, der als Nachweis des Gläubigerrechts gilt. Wer den Brief vorlegen kann, hat Anspruch auf Erfüllung. Diese Form der Hypothek kann nur durch Übergabe des Briefes *und* Umschreibung im Grundbuch übertragen werden.

Buchhypothek

Diese **Hypothek** wird nur im Grundbuch ausgewiesen, ein Brief wird dem Gläubiger nicht ausgestellt.

Bühne

Dachboden, Speicher

Bungalow

- a) Eingeschoßiges Wohnhaus mit flachem oder flach geneigtem Dach
- b) Leichtes einstöckiges Wohnhaus in tropischen Gebieten
(hindustanisch bangla, eigentlich = (Haus) aus Bengalen)

Darlehen

Bestimmtes Kapital (meist in Form von Geld), das jemanden für eine bestimmte Zeit zur Nutzung überlassen wird. Es gibt zinslose Darlehen oder Darlehen mit festem oder variablem Zinssatz. (darleihen = Leihweise überlassen)

Dauerwohnrecht

Das **Wohnrecht**, das im Vergleich zum normalen Wohnrecht vererbt und veräußert werden kann.

Denkmal

Ein Denkmal (auch: Denkmäler oder Denkmale)
ist im Sprachgebrauch gemäß Duden :

2. ...ein „erhaltenes [Kunst]werk, das für eine frühere Kultur Zeugnis ablegt. Als „Zeugnis der kulturellen Entwicklung der Menschheit“ kann ihm im Rahmen einer Erinnerungskultur aus künstlerischer, historischer, politischer, technischer, städtebaulicher oder landschaftsgestalterischer Sicht ein besonderer Wert zugesprochen werden. Wenn an seiner Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, kann es unter Denkmalschutz gestellt werden.
Quelle: Wikipedia

Denkmalschutz

Denkmalschutz dient dem Schutz von Kulturdenkmalen und kulturhistorisch relevanten Gesamtanlagen.

Ziel ist es, dafür zu sorgen, dass Denkmale dauerhaft erhalten und nicht verfälscht, beschädigt, beeinträchtigt oder zerstört werden, und dass Kulturgüter dauerhaft gesichert werden.

Die rechtliche Definition und Rahmenbedingungen für den Denkmalschutz werden durch das Denkmalrecht festgelegt. Quelle: Wikipedia

DH

Abkürzung für Doppelhaus

Dienstbarkeit

Verpflichtung des Grundstückseigentümers zur Duldung oder Unterlassung (von Handlungen, z. B. Wegerecht) wird. Sie wird in Abteilung II des Grundbuches eingetragen.

DIN-Wohnfläche

Die **Wohnfläche** bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von sog. Zubehörräumen wie Keller oder Dachräume, von Räumen, die den Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügen, sowie von Geschäfts- und Wirtschaftsräumen.

DIN (Deutsches Institut für Normung)-Wohnfläche einer Immobilie wird folgendermaßen berechnet: Alle Flächen unter einem Meter **lichte Höhe** werden nicht miteingerechnet. Die Flächen von 1 - 2 Meter lichte Höhe werden nur zu 50 % angerechnet. Alle weiteren Flächen über 2 Meter lichte Höhe werden voll angerechnet, sofern es sich nicht um Nutzflächen, wie Hobbyräume, Keller oder Bühnenräume handelt.

Die DIN-Wohnflächenberechnung erfolgt nach der DIN 277 (Nutz- und Verkehrsflächen einer Wohnung), und 283 (inzwischen veraltet, wird aber trotzdem verwendet)

Dinglich

1. gegenständlich; real, konkret; in der Realität vorhanden
2. (Rechtssprache) das Recht an Sachen betreffend Quelle: Duden

Es geht hierbei um etwas greifbares, reales.

Bezüglich einer Immobilie, ist es die Immobilie (das Haus, die Wohnung, das Grundstück) betreffend

--> dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung, dingliches Recht

Dingliche Rechte

Das sind Beschränkungen hinsichtlich der Nutzung und Verfügung des Grundstückes, des Hauses, der Wohnung.

Dingliche Sicherheit

siehe **Wohnrecht**

Dingliche Zwangsvollstreckung(-sunterwerfung)

Bei der dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung ist die Vollstreckung in das betreffende Grundstück, bzw. in die betreffende Immobilie, unabhängig vom jeweiligen Eigentümer möglich. Quelle: justiz.nrw.de

-->Zwangsvollsteckung

Doppelhaus

Zwei Häuser, die an der gemeinsamen Grenze aneinandergeliegt sind, von denen aber jedes auf einem eigenen Grundstück steht.

Doppelhaushälfte

Ein Haus von einem Doppelhaus

Doppelparker

siehe Kipp-Parker

EFH

- a) Abkürzung für Einfamilienhaus
- b) Abkürzung für Erdgeschoßfußbodenhöhe (Bauwesen)

EH

Abkürzung für Einzelhaus

Eigentümer

Diejenige Person, die im Grundbuch (einer Immobilie) eingetragen ist.

Eigentümergeinschaft

Alle Eigentümer einer Immobilie, die nach dem **WEG** (Wohnungseigentumsgesetz) aufgeteilt wurde.

Eigentümerrecht

Recht des Eigentümers an einer Sache.

Bezieht sich hier auf für den Veräußerer im Grundbuch eingetragene Grundschulden bei Abtretung an den Erwerber

Eigentümerversammlungsprotokoll

Eine schriftliche Aufzeichnung der besprochenen und/oder beschlossenen Punkte einer ordentlichen oder außerordentlichen **Eigentümerversammlung**, von der jeder Eigentümer einer Eigentümergeinschaft eine Abschrift erhält.

Eigentümerversammlung

zu bestimmten Terminen einberufene Versammlung von Wohnungseigentümern. Quelle: Duden

Eigentum

Eigentum (Lehnübersetzung aus dem lat. *proprietas* zu *proprius* „eigen“) bezeichnet die umfassendste Sachherrschaft, welche die Rechtsordnung an einer Sache zulässt.

... das was jemandem (rechtlich) gehört.

Eigentum und Besitz werden sprachlich oft gleichgesetzt, sind jedoch streng voneinander zu unterscheiden. So kann ein Gegenstand sich vorübergehend oder auf Dauer im Besitz einer anderen Person als des Eigentümers befinden (zum Beispiel bei einer Mietwohnung). Daneben wird der Begriff des Eigentums umgangssprachlich auch für das Objekt des Eigentums verwendet („Das ist mein Eigentum“). Quelle: Wikipedia

Eigentumsänderung

Veränderung in den Eigentümerverhältnissen.

Wenn der Erwerber als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird

Eigentumsübergang

Die rechtliche Übertragung des Eigentums durch Eintrag im Grundbuch. Der Eigentumsübergang beim Verkauf einer Immobilie.

Der Eigentumsübergang beim Immobilienverkauf findet nicht bei der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages statt, sondern erst mit Eintragung des Käufers in das Grundbuch. Quelle: Immoverkauf24.de

Eigentumsvormerkung

Die Vormerkung stellt eine im Grundbuch eingetragene Ankündigung eines zukünftigen Rechtserwerbs an einem Grundstück dar, auf den derjenige, zu dessen Gunsten die Vormerkung eingetragen wurde, einen Anspruch hat. Der vorgemerkte Anspruch kann sich auf die Übertragung des Eigentums oder eines sonstigen Rechts an dem Grundstück beziehen.

Quelle: Wikipedia

Sie stellt die im Grundbuch eingetragene Sicherung des Erwerbers dar, so dass er dann auch nachdem die Notarurkunde vollzogen ist, rechtlicher Eigentümer wird. Und der Gegenstand des Vertrages nicht anderweitig verwertet, oder gar nochmals verkauft werden kann

Eigentumswohnung

Wohnung [in einem größeren Haus], die das Eigentum einer Privatperson ist. Quelle: Duden

Einfamilienhaus

Als Einzel-, Doppel- oder Reihenhauses gebautes Haus für eine Familie.

Einheitswert

Für die Bemessung von Grundsteuer, Vermögenssteuer und Erbschaftsteuer wird durch das zuständige Finanzamt ein Richtwert (Einheitswert) für das Grundstück und das Gebäude festgelegt.

Einliegerwohnung

Als Einliegerwohnung wird eine zusätzliche Wohnung in einem Eigenheim bezeichnet, die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist. Dies definierte das von 1956 bis 2001 in Deutschland geltende Wohnungsbau- und Familienheimgesetz.

Aus der Funktion als untergeordnete Wohnung ergibt sich, dass die Einliegerwohnung keinen direkt nutzbaren Wohnungszugang vom Freien aus hat, denn sonst wäre sie als zweite Wohnung im Wohnhaus anzusehen. Deshalb kann der Zugang zur Einliegerwohnung zum Beispiel von einem gemeinsamen Windfang aus oder über das Treppenhaus der Hauptwohnung erfolgen, weshalb sie grundsätzlich auch im Keller- oder Dachgeschoss möglich ist.

Ursprünglich dienten Einliegerwohnungen zur Vermietung an die auf Bauernhöfen beschäftigten Landarbeiter, die sogenannten Einlieger

Quelle: Wikipedia

Eintragungsbewilligung

Die Zustimmung zur Eintragung.

Die Bewilligung der Eintragung ist für die Eintragung einer Rechtsänderung oder Berichtigung im Grundbuch erforderlich.

Quelle: Grundbuch.de

Endenergiebedarf

Endenergiebedarf:

Der Endenergiebedarf gibt an, wie viel Energie pro Quadratmeter jährlich für Heizung, Kühlung, Lüftung und Warmwasseraufbereitung verbraucht werden. Dabei bleibt unberücksichtigt, woher die Energie stammt.

Energiebedarfsausweis

Energiebedarfsausweis:

Er basiert auf baulichen Aspekten wie Heizungsanlage, Qualität der Fenster oder Dämmung. Vorgeschrieben ist der Bedarfsausweis für Neubauten, Umbauten sowie für ältere Wohngebäude, welche die Wärmeschutzverordnung vom 1. November 1977 nicht einhalten.

Für Häuser mit bis zu vier Wohnungen, die vor 1978 erbaut und zwischenzeitlich nicht energetisch saniert wurden, ist der bedarfsorientierte Energieausweis Pflicht.

Er kostet schnell mal mehrere hundert Euro

Energiebedarfskennzahl

Diese Kennzahl gibt den jährlichen Energiebedarf pro Quadratmeter Nutzfläche (kWh / m²) an. Damit kann die Energieeffizienz von Gebäuden unterschiedlicher Größe vergleichbar gemacht werden.

Energiepass, Energieausweis

Der Energieausweis besteht aus einem Dokument mit mehreren Seiten.

Dargestellt werden der Energieverbrauch, bzw. der Energiebedarf – in der derzeitigen Form – als Farbskala zwischen rot und grün.

Wer viel rot sieht, hat einen schlechtem Energiestandard des Hauses.

Der Energieausweis ist gesetzlich verpflichtend und muss potentiellen Käufern oder Mietern auf Wunsch vorgelegt werden.

Energieverbrauchsausweis

die einfachere und kostengünstigere Variante des Energieausweises gibt den tatsächlichen Energieverbrauch des Gebäudes wider, der über 3 Abrechnungsperioden mittels der Brennstoff- oder Energieabrechnungen ermittelt wird. Das Resultat wird jedoch vom individuellen Heizverhalten beeinflusst. Zulässig sind Verbrauchsausweise für Bestandsgebäude, die bereits die Wärmeschutzverordnung vom 1. November 1977 einhalten.

Also: Dieser orientiert sich an den tatsächlichen Verbrauchsdaten von 3 aufeinander folgenden Jahren Jahre und kostet ca. 30 Euro bis ca. 100 Euro.

EnEV

die Energieeinsparverordnung (EnEV) bildet die gesetzliche Grundlage für die Ausstellung von Energieausweisen.

Ensembleschutz

Im Bereich des Denkmalschutzes wird der Begriff Ensembleschutz oder Gesamtanlage verwendet für Ensembles, die auf Grund ihres Zusammenspiels als erhaltungswürdig erachtet werden und geschützt werden sollen. Beispiel für ein Ensemble wäre ein historischer Straßenzug, ein Platz oder ein Stadtviertel. Auch wenn die einzelnen Gebäude kein Denkmal sind, kann das Gebäudeensemble unter Ensembleschutz stehen.

Als Bauensemble (auch Bauwerksensemble, Gebäudeensemble oder Ensemble) bezeichnet man in Architektur und Städtebau eine Gruppe von Gebäuden und Freiräumen, die im Zusammenhang eine besondere städtebauliche Qualität haben. Die Elemente funktionieren eigenständig, haben eigene Eingänge und Erschließungen, werden jedoch als Gruppe wahrgenommen. Quelle: Wikipedia

Entwicklungs- oder Sanierungsverfahren

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen in Städten und Dörfern, durch die ein Gebiet (Sanierungsgebiet) zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll, wobei die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen muss. Quelle: Wikipedia

Erbbaurecht

Es handelt sich hierbei um ein langfristiges (häufig auf 99 Jahre) bestelltes Recht, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu erstellen und zu unterhalten. Das Erbbaurecht kann vererbt und veräußert werden. Im Falle der Veräußerung wird für die vereinbarte Dauer ein monatlicher oder jährlicher Erbauzins vereinbart, der auch Anpassungen unterliegen kann. Das Erbbaurecht wird im Grundbuch eingetragen, und in einem sogenannten Erbbaugrundbuch geführt, in dem die jeweiligen Rechtsverhältnisse eingetragen werden.

Erbpacht

siehe **Erbbaurecht**

Erdgeschoß

Meist zu ebener Erde gelegenes Stockwerk

Erlaubnis nach § 34c

Dies ist die offizielle Genehmigung, dass "man" als Makler tätig werden darf. Voraussetzungen: keine Besonderen (Stand 2015), ist aber gebührenpflichtig

ermächtigt, ermächtigen

jemandem ein besonderes Recht, eine Vollmacht für etwas erteilen
Quelle: Duden

Ermessen

Einschätzung, Beurteilung

Quelle: Duden

Erschließung

bedeutet dabei die Herstellung der Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken durch Anschluss an Ver- und Entsorgungsnetze wie Elektrizität, Gas, öffentliche Wasserversorgung und sowie den Anschluss an das Wegenetz.

Der Erschließungsbeitrag wird als Kostenersatz für die Herstellung von Straßen, sowie die Fahrbahn, Gehwege, Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung, Parkflächen, Radwege, etc., sowie die Kosten für den Erwerb des Straßenlandes von den Gemeinden gefordert. Quelle: Wikipedia

Erschließungsbeiträge

Der Erschließungsbeitrag ist eine vom Grundstückseigentümer zu entrichtende Abgabe, mit der die Gemeinde die Erschließung eines Grundstücks, insbesondere eines Baugrundstückes, finanziert.

Erschließung bedeutet dabei die Herstellung der Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken durch Anschluss an Ver- und Entsorgungsnetze wie Elektrizität, Gas, Wasser, sowie den Anschluss an das Wegenetz. Der Erschließungsbeitrag wird als Kostenersatz für die Herstellung einer Straße, sowie Gehwege, Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung, Parkflächen, Radwege, Verkehrsgrün sowie die Kosten für den Erwerb des Straßenlandes von den Gemeinden gefordert. Quelle: Wikipedia

Erschließungskosten

Hierunter versteht man Kosten, die der Gemeinde entstanden sind, wenn sie ein Grundstück baureif gemacht hat. Hierzu gehören der Straßenbau, der Kanalbau, die Wasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung u. a.. Die Beitragserhebung ist im Bundesbaugesetz sowie in der Beitragssatzung der Gemeinde geregelt.

Erschließungszustand

Der Zustand in dem sich die Erschließungs-„Einrichtungen“ (Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Zufahrten, etc) zu einem bestimmten Zeitpunkt befinden

erschöpfend

sehr ausführlich, ausführlich, bis ins Einzelne, breit, des Langen [und Breiten], eingehend, gründlich, in allen Einzelheiten, in aller Ausführlichkeit.

Quelle: Duden

Ertragswert, Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren dient der Ermittlung des Wertes von Renditeobjekten durch Kapitalisierung der Reinerträge, die mit diesen Objekten dauerhaft erwirtschaftet werden (Ertragswert = Barwert der zukünftigen Überschüsse aus Ertrag und Aufwand bzw. Einzahlungen und Auszahlungen). Es wird insbesondere bei der Bewertung eines Unternehmens oder eines vermieteten bzw. verpachteten Grundstückes angewendet. Quelle: Wikipedia

Erwerber

diejenige Person, welche aufgrund der notariellen Urkunde (hier) eine Immobilie erwirbt. Quelle: Wikipedia

Erwerbsnebenkosten

Diejenigen Kosten, die in Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie zusätzlich zum Kaufpreis anfallen. Hierzu zählen die Notarkosten, Grunderwerbsteuer, und eine evtl. anfallende Vermittlungsgebühren.

Erwerbsvormerkung

Die Vormerkung stellt im Sachenrecht eine im Grundbuch eingetragene Ankündigung eines zukünftigen Rechtserwerbs an einem Grundstück dar, auf den derjenige, zu dessen Gunsten die Vormerkung eingetragen wurde, einen Anspruch hat.

Der vorgemerkte Anspruch kann sich auf die Übertragung des Eigentums oder eines sonstigen Rechts an dem Grundstück beziehen.

Quelle: Wikipedia

Etagenheizung

Heizungsanlage, durch die eine einzelne Wohnung (Etage) zentral beheizt wird.

Etagenwohnung

Wohnung in der Etage eines Mietshauses.

(französisch Etage, ursprünglich = Rang, Zustand, Aufenthalt)

Exposé

Eine Beschreibung über eine Immobilie. Besteht gewöhnlicherweise aus einem Textteil, einem Bildteil, sowie den Grundrisse und einem dazugehörigen Textteil. (lat. *exposer* = auslegen, ausstellen, darlegen)

fachgerecht

In der Art und Weise, wie es ein Fachmann machen würde.

Fachmännisch, professionell, sachgemäß, gekonnt. Quelle: Duden

Fälligkeitsvoraussetzungen

Die Voraussetzungen, welche erfüllt sein müssen, damit der Erwerber die Kaufsumme bezahlt um dann den Vertragsgegenstand zu übernehmen.

Diese sind in der Regel in der Notarurkunde genau aufgeführt.

ferner

Wird verwendet im Sinne von: ausserdem, weiterhin

Fernwärme

Die in einem Kraftwerk erzeugte Wärmeenergie wird über eine Flüssigkeitsleitung zu den entsprechenden Häusern transportiert und in der Zentralheizung zum Heizen verwendet.

Fertighaus

Gebäude, das in Fertigbauweise errichtet wurde. Am Standort des Hauses finden lediglich die Endmontagearbeiten statt.

Festdarlehen (Festhypothek)

Es handelt sich hierbei um ein Darlehen, das nicht in regelmäßigen Zeitabständen (mtl., vierteljährl. usw.) getilgt wird, sondern zu einem bestimmten, fest vereinbarten Zeitpunkt in voller Höhe zurückgezahlt wird. Bis dahin fallen nur Zinsen an. Diese Finanzierungsform ist üblich bei Tilgung über Lebensversicherungen oder einer vorgesehenen **Umschuldung** auf einen fälligen Bausparvertrag.

ff

Abkürzung für: [und] die folgenden (Dokumentseiten, Paragraphen etc.)
Quelle: Wiktionary

Finanzierung

Kreditgewährung (lat. *finis* = Ende).

Finanzierungsgrundpfandrechte

Nimmt der Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises ein Darlehen in Anspruch, muss er regelmäßig eine Grundschuld als Kreditsicherheit stellen.
Als Belastungsgegenstand eignet sich bereits das Kaufobjekt selbst, obwohl es noch nicht im Eigentum des Käufers steht.
Der Notar kann diese Finanzierung ohne Risiko für den Verkäufer gestalten.
Quelle: bnotk.de

Finanzierungsplan

Der Finanzierungsplan weist nach, wie die Gesamtkosten eines Bauvorhabens oder eines Wohneigentumskaufs aus Eigenkapital und Fremdmitteln gedeckt werden.

First

Die Herkunft des Wortes First ist im Deutschen auf First = Erster, Oberster von Fürst (ahd. furisto = der Erste, vgl. engl. first = erst, als erstes) zurückzuführen; der Begriff ist hier sprachlich auf die oberste Linie eines Hauses übertragen worden.

Als First, oder Dachfirst (kurz First) bezeichnet man die meist waagerechte obere Kante eines Daches. Quelle: Wikipedia

Flachdach

Dach ohne, bzw nur mit geringer Neigung

Flächennutzungsplan

Derjenige Plan, der festgelegt wie Flächen eines bestimmten Gebietes genutzt werden, bzw. in der Zukunft genutzt werden sollen. Er wird in der Regel langfristigt festgelegt und gilt daher oft für einen Zeitraum von 10 Jahren. Der Flächennutzungsplan ist im Grunde genommen eine langfristige Flächennutzungsplanung. Daher auch der Name.

Flst., Flurstück

Ein Flurstück oder eine Parzelle (von lat. particula „Teilchen“) ist in Deutschland ein amtlich vermessener und in der Regel örtlich vermarkter (mit Markierungen versehener) Teil der Erdoberfläche.
Quelle: Wikipedia

Flur

Die Flur, baurechtlich auch Freiland, Grünland, Grünfläche, ist in ihrer alten Bedeutung ein Ersatzwort für die Landschaft bzw. das Gelände an sich, spezieller das offene landwirtschaftlich genutzte Land. Flurstück.
Quelle: Wikipedia

Flurkarte

Die Flurkarte weist alle Grundstücksflächen in ihren örtlichen Lagen aus. Sie wird vom Liegenschaftsamt (dieses verwaltet die bebauten und unbebauten Grundstücke im einer Stadt oder Gemeinde) der Gemeinden erstellt.

Flurstücknummer

Diejenige Nummer, die zu einem Flurstück gehört bzw. anzeigt, um welches Flurstück es sich handelt.

Freigabeunterlagen

Unterlagen, die benötigt werden, um etwas frei zu geben.

z. B. Die Unterlagen einer Bank, mit denen diese eine Grundschuld frei gibt (gewöhnlich gegen Bezahlung eines eventuell vorhandenen Restdarlehens)

freizustellen, freistellen

bezieht sich hier darauf, daß wenn der Erwerber nach einem festgelegten Zeitpunkt zur Zahlung von Beträgen aufgefordert wird, die Leistungen betreffen, welche erbracht worden sind, bevor er die Besitzrechte hatte, diese dann vom Veräusserer zu bezahlen sind.

Der Veräusserer muss den Erwerber dann „freistellen“

Gartengeschosswohnung

Eine Wohnung im Untergeschoß eines Hauses, die einen Zugang zum Garten hat.

Gaube

auch Dachgaube, kurz Gaube, vereinzelt auch Dachgaupe (bzw. Gaupe), die Dachgaube dient zur Belichtung und Belüftung des Dachraumes. Zu diesem Zweck befinden sich in den Gauben von Wohngebäuden im Allgemeinen Fenster. Gleichzeitig vergrößert eine Gaube den nutzbaren Raum im Dachgeschoss. Quelle: Wikipedia

Geb.

Abkürzung für Gebäude

Gebäudewert

Kaufpreis einer Wohnung oder eines Hauses abzüglich des anteiligen Kaufpreises für das Grundstück oder des Grundstückanteils. Beim Neubau die **Herstellungskosten** für das Gebäude. (mhd. gebuwede, ahd. gebuwida, eigtl. = Bau(en), zu siehe **bauen**: mhd. buwen, ahd. buan = wohnen, Landwirtschaft betreiben, urspr. = wohnen; werden); Wert (mhd. wert, ahd. werd)

Gemarkung

Eine Gemarkung ist eine Flächeneinheit des Katasters. Sie bildet dort einen Grundstücksverband aus einer größeren Zahl von in der Regel zusammenhängenden Grundstücken. Quelle: Wikipedia

Gemeinschaftseigentum (Gemeinschaftliches Eigentum)

Das Gemeinschaftseigentum wird beim Kauf einer Eigentumswohnung erworben. Man versteht hierunter sämtliche Vermögenswerte, die der Eigentümergemeinschaft insgesamt gehören und von dieser verwaltet und unterhalten werden (z.B. Grundstücken, Außenwände, Treppenhaus, Dach, Aufzug u.ä.). Außer den gesetzlichen Regelungen ist hierbei die Teilungserklärung zu beachten, in der die Eigentumsverhältnisse näher definiert sind.

Gemeinschaftsordnung

Die Gemeinschaftsordnung (GemO) regelt im deutschen Wohnungseigentumsrecht Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander. Quelle: Wikipedia

Gesamthypothek

Die bestehende Forderung wird nicht auf einem einzelnen, sondern auf mehreren Grundstücken des Schuldners abgesichert. Der Gläubiger kann nach seinem Belieben bestimmen, aus welchem Grundstück die Forderung zu tilgen ist. Es ist aber auch möglich, die einzelnen Grundstücke gleichmäßig zu belasten, um so die größtmögliche Sicherheit zu erhalten.

Gesamtschuldner

Hier bei der Notarurkunde haften sowohl Veräusserer, als auch Erwerber als Gesamtschuldner für die beschriebene Schuld (Gebühren, Steuern, Wohngeldrückstände, etc.)

Der Begriff der Gesamtschuld umschreibt einen Fall der Schuldnermehrheit, bei dem mehrere Schuldner einem Gläubiger eine Leistung so schulden, dass dieser von jedem Gesamtschuldner die volle Leistung fordern kann, diese jedoch insgesamt nur einmal erhält.

Quelle: Wikipedia

gesamtschuldnerische Haftung

Der Begriff der Gesamtschuld umschreibt einen Fall der Schuldnermehrheit, bei dem mehrere Schuldner einem Gläubiger eine Leistung so schulden, dass dieser von jedem Gesamtschuldner die volle Leistung fordern kann, diese jedoch insgesamt nur einmal erhält. Quelle: dejure.org

Geschoß

Stockwerk, Etage

Geschoßfläche

Die Geschossfläche (Abkürzung: GF) ist ein Begriff aus dem Bau- und Planungsrecht. Quelle: Wikipedia

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl, abgekürzt GFZ, gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks an.

Beispiel: Ein Grundstück hat eine Fläche von 500 m² und eine GFZ von 1,0. Die Summe der Geschossfläche in allen auf dem Grundstück befindlichen Gebäuden darf somit ebenfalls 500 m² betragen.

Quelle: Wikipedia

Geschoßplan

Zeichnung mit der (maßstäblichen) Darstellung einer Ebene eines Gebäudes

gesetzliches Vorkaufsrecht

Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Verkauf von Grundstücken

Quelle: dejure.org

gesetzliches Zubehör

§ 97 Zubehör, Abs1: Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Quelle: dejure.org

Das können z. B. Türen, Fenster, Schlüssel, etc. sein

Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich fünf Meter breit. Ausgenommen sind Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter

Bedeutung. Im Außenbereich kann die Wasserbehörde und im Innenbereich die Gemeinde im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Rechtsverordnung

1. breitere Gewässerrandstreifen festsetzen...
2. schmalere Gewässerrandstreifen festsetzen...

Quelle: dejure.org

ggf.

Gegebenenfalls, verwendet im Sinne von: falls zutreffend, falls anwendbar

Giebel

Der Giebel ist die obere abschließende Wandfläche eines Gebäudes im Bereich des Daches. Quelle: Wikipedia

Gläubiger

jemand, der durch ein Schuldverhältnis berechtigt ist, an einen anderen finanzielle Forderungen zu stellen, der einem Schuldner gegenüber anspruchsberechtigt ist. Quelle: Duden

Glossar

selbstständig oder als Anhang eines bestimmten Textes erscheinendes Wörterverzeichnis [mit Erklärungen] Quelle: Duden

Gründerzeit

Zeit im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts, in der während eines starken wirtschaftlichen Aufschwungs viele (industrielle) Unternehmen gegründet wurden und eine rege Bautätigkeit (mit einer vergangene Baustile nachahmende) Bautätigkeit einsetzte.

Grundbesitz

Ein Grundbesitz umfaßt mehrere Grundstücke und Gebäude, die alle demselben Eigentümer gehören.

Grundbuch

Das Grundbuch ist ein beim Amtsgericht geführtes, öffentliches Register, in dem die Wirtschafts- und Rechtsverhältnisse an Grundstücken dargelegt und festgehalten werden. Alle Grundstücke in Deutschland müssen im Grundbuch registriert sein. Das Grundbuch wird beim Grundbuchamt gepflegt, es genießt öffentliches Recht und kann bei berechtigtem Interesse eingesehen werden.

Quelle: grundbuch.de

Grundbuchauszug

Ist die Abschrift bzw. Kopie des **Grundbuchheftes** von einem Grundstück mit Größe, Bezeichnung der Eigentümer und Belastungen.

Zu beachten ist, daß es zu einem Objekt mehrere Grundbuchhefte (z.B. zusätzlich für Garage, Mülltonnenplatz, Stellplatz, Wegeanteil usw.) geben kann.

Grundbuchheft

Einzelnes (aus mehreren Blättern bestehendes) Heft eines Grundbuches. Das Grundbuch umfaßt mehrere Abteilungen:

1. *Titelblatt* mit Angaben des Amtsgerichtes, des Grundbuchbezirkes, Nummer des Bandes und Nummer des Blattes
2. *Bestandsverzeichnis* mit Bezeichnung der Grundstücke, ihrer Wirtschaftsart und Größe sowie der Rechte an diesen.
3. *Abteilung I* Nachweis des Eigentümers und Hinweis auf die Eintragungs-Urkunde
4. *Abteilung II* Hinweis auf Lasten und Beschränkungen
5. *Abteilung III* Nachweis von Belastungen (z.B. Hypotheken, Grundschulden)

Grundbuchstand

Der Grundbuchstand bezeichnet den aktuellen Inhalt des Grundbuches zum Zeitpunkt der Notarurkunde, so wie diese vorgelesen wird.

grundbuchtaugliche Form

In der Form, wie es für das Grundbuchamt erforderlich ist, damit dieses dann auch tätig wird und die gewünschten Veränderungen durchführt.

Der Notar kennt die Anforderungen des Grundbuchamts und holt die erforderlichen Unterlagen ein, in der Form, dass sie für das Grundbuchamt passen.

Grundbuchverfahrenserklärungen

Hierbei geht es um Kommunikationen zwischen dem Notariat und dem Grundbuchamt im Namen von Veräußerer und Erwerber, im Rahmen der Durchführung der Notarurkunde

Grunddienstbarkeit

Die Grunddienstbarkeit ist nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) eine Belastung eines Grundstücks (des dienenden Grundstücks) zugunsten des Eigentümers eines anderen Grundstücks (des herrschenden Grundstücks) in der Weise, dass dieser das dienende Grundstück in einzelnen Beziehungen nutzen kann (Beispiel: Wegerecht), dass auf diesem Grundstück bestimmte Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen (Beispiel: Ausschluss von Bebauung nach Art und Ausmaß) oder dass der Eigentümer des belasteten Grundstücks bestimmte Rechte nicht ausüben darf (Beispiel: Duldung an sich übermäßiger Lärm, Verkehrs-Geruchsentwicklung, etc). Quelle: Wikipedia

Grunderwerbsteuer

ist eine Steuer, die beim Erwerb eines Grundstücks oder Grundstückanteils anfällt.

Sie wird auf Grundlage des Grunderwerbsteuergesetzes erhoben und ist eine Ländersteuer, die diese an die Kommunen weiterreichen können.

Je nach Bundesland beträgt der Steuersatz zwischen 3,5% (Bayern und Sachsen) und 6,5% (Schleswig-Holstein, seit 1. Januar 2015 auch Nordrhein-Westfalen und Saarland). Quelle: Wikipedia

Grundflächenzahl (GRZ)

Als Grundstück wird ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche bezeichnet, für den ein Grundbuchblatt mit eigener Nummer angelegt worden ist. Die Abgrenzung kann durch Mauern, Zäune, Hecken oder andere Vorkehrungen erfolgen. Die Größe der jeweiligen Fläche, ihre Lage oder die Beschaffenheit sind ohne Bedeutung.

Grundpfandgläubiger

Diejenige Person, oder Institution, die Geld (z. B. ein Darlehen) zur Verfügung gestellt hat, und als Sicherung eine Eintragung im Grundbuch in Form einer Grundschuld (finanzielle Belastung eines Grundstücks, die meist als Sicherheit für eine Forderung besteht.) hat. Quelle:Duden

Grundpfandrechte

Grundschuld (finanzielle Belastung eines Grundstücks, die meist als Sicherheit für eine Forderung besteht). Quelle: Duden

Grundpfandrechtsbestellungsurkunden

Diejenigen Unterlagen, mit denen ein Grundpfandrecht (Grundschuld) bestellt wird. Das finanzierende Kreditinstitut stellt dem Erwerber, (und Kreditnehmer dieses Institutes) die erforderlichen Unterlagen zur Verfügung. Der Notar restellt daraus mit dem Erwerber eine Urkunde zur Bestellung des Grundpfandrechts; die Eintragung im Grundbuch der zu belastenden Immobilie.

Grundschuld

Nach der Bestellung einer Grundschuld haftet das belastete, unbebaute oder bebaute Grundstück dem aus der Grundschuld Berechtigten für eine bestimmte Geldsumme. Grundschulden dienen im wesentlichen der Sicherung von Krediten und müssen im Grundbuch eingetragen werden. Sie können auch an Eigentumswohnungen bestellt werden.

Im Gegensatz zur Hypothek, ist die Grundschuld ein von dieser Geldforderung unabhängiges Sicherungsmittel.

Das ermöglicht es, die Grundschuld nach Rückzahlung der ursprünglich gesicherten Forderung erneut zu verwenden, um eine ganz andere Forderung zu sichern. Quelle: notar-veit.de

Grundschuld ohne Brief

Sehr vereinfacht dargestellt: ist das eine Grundschuld (finanzielle Belastung eines Grundstücks, die meist als Sicherheit für eine Forderung besteht) die im Grundbuch eingetragen wird, ohne daß eine zusätzliche Urkunde (Grundschuldbrief) ausgestellt wird.

Sie wird auch Buchgrundschuld genannt. Quelle:Duden

Grundschuldbestellung

Eine Grundschuldbestellung ist die Zustimmung des Eigentümers eines Grundstücks zu der Belastung seines Grundstücks (z. B. zur Absicherung von Darlehen) mit einer Grundschuld. Die Grundschuldbestellung umfasst auch den Antrag auf Eintragung der Grundschuld in das Grundbuch. Die Einigung von Eigentümer und Grundschuldgläubiger ist formfrei möglich. Zur Eintragung der Grundschuld in das Grundbuch muss die Bewilligung entweder notariell beurkundet oder öffentlich beglaubigt dem zuständigen Amtsgericht (Grundbuchamt) vorgelegt werden. Quelle: Wikipedia

Grundschuldbestellungsurkunden

Diejenigen Unterlagen, mit denen ein Grundpfandrecht (Grundschuld) bestellt wird.

Das finanzierende Kreditinstitut stellt dem Erwerber, (und Kreditnehmer dieses Institutes) die erforderlichen Unterlagen zur Verfügung.

Der Notar erstellt daraus mit dem Erwerber eine Urkunde zur Bestellung des Grundpfandrechts; Den Antrag auf die Eintragung der Grundschuld im Grundbuch der zu belastenden Immobilie.

Grundsteuer

Es handelt sich hierbei um eine vom zuständigen Finanzamt festgesetzte, gemeindliche Steuer, und wird vom Immobilieneigentümer laufend (viertel)jährlich an die Stadt oder Gemeinde entrichtet.

Grundstück

Als Grundstück wird ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche bezeichnet, für den ein Grundbuchblatt mit eigener Nummer angelegt worden ist. Die Abgrenzung kann durch Mauern, Zäune, Hecken oder andere Vorkehrungen erfolgen. Die Größe der jeweiligen Fläche, ihre Lage oder die Beschaffenheit sind ohne Bedeutung.

Grundstücksanteil

Der (geldwerte) Anteil des Grundstücks an der Erwerbssumme einer Immobilie

güterrechtliche Verfügungsbeschränkungen

das sind Beschränkungen, die z. B. Aufgrund eines Ehevertrages bestehen. Und das Recht eines Veräußerers einschränken, mit einer Immobilie zu verfahren, wie er will.

Gutachter

Sachverständiger, der ein Gutachten abgibt.

Gutachten: in bestimmter Weise auszuwertende [schriftliche] Aussage eines bzw. einer Sachverständigen (in einem Prozess, bei einem bestimmten Vorhaben o. Ä.) Quelle: Duden

Gutachterausschuß

Die Institution Gutachterausschuß für Grundstückswerte wurde in der Bundesrepublik Deutschland 1960 mit dem damaligen Bundesbaugesetz geschaffen. Ziel war und ist, durch eine unabhängige Expertengruppe von Immobiliensachverständigen für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen. Dazu erhalten die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse Kopien aller in ihrem Zuständigkeitsbereich abgeschlossenen Immobilienkaufverträge von den Notaren übersandt. Quelle: Wikipedia

Haftung

Hier geht es um die jeweiligen Verantwortlichkeiten des Besitzers das Haftens (a); Verantwortung für den Schaden eines anderen. Quelle: Duden

Haftungsausschluß

Haftung: das Haftens (a); Verantwortung für den Schaden eines anderen

Ausschluß: ausnehmen, nicht mit einbeziehen. Quelle: Duden

Hier geht darum, dass der Veräußerer die Regelung zu Sach- und Rechtsmängeln nicht für sich in Anspruch nehmen kann, wenn er vorsätzlich, oder arglistig handelt.

Haftungsvermeidung

Vorsorge treffen in Form einer Aktion, oder Unterlassung, um nicht in die Haftung genommen zu werden.

Haus

Als eigenständiger Begriff wird Haus vor allem für Gebäude mit Wohnfunktion gebraucht: „Haus ist ein Gebäude, das Menschen zum Wohnen, Unterkunft und Beschäftigung dient.“

Umgangssprachlich wird das Wort als Ersatz zu Gebäude verwendet.

Quelle: Wikipedia

Hausschwamm

Die Hausschwämme sind Holzbewohner, die eine intensive Braunfäule im befallenen Holz erzeugen. Besonders der Echte Hausschwamm ist ein bedeutender und gefürchteter Holzschädling. Quelle: Wikipedia

Hausverwalter

verwalten: [im Auftrag oder anstelle des eigentlichen Besitzers] betreuen, in seiner Obhut haben, in Ordnung halten. Quelle: Duden

Der von dem/den Eigentümern der Wohnungen in einem Haus, bzw. einer Wohnanlage mit der Verwaltung beauftragt worden ist

Hebeanlage

automatisch arbeitende Anlagen, die das Abwasser, das unter der sogenannten Rückstauenebene (tiefer liegend als das Kanalnetz in der öffentlichen Straße) anfällt, rückstausicher ableiten oder Abwässer auf ein höherliegendes Niveau pumpen. Wenn das Abwasser also nicht mit Gefälle abgeleitet werden kann, ist ebenfalls eine Hebeanlage erforderlich; ebenso, wenn Niederschlagswasser, das unter der Rückstauenebene anfällt, nicht versickern kann. Quelle: Wikipedia

Herstellungskosten

Hierunter ist der steuerliche Begriff der Gesamtkosten zu verstehen, die einem Bauherren oder Erwerber einer Immobilie entstehen und die im wesentlichen die Grundlage der Abschreibung darstellen. Hierzu gehören die Baukosten (Gebäudeherstellungskosten), sämtliche Baunebenkosten, die Vermittlungsprovision, die Notarkosten für den Abschluß des Kaufvertrages, sowie die Grunderwerbsteuer, jedoch nicht die Anschaffungskosten für das Grundstück bzw. den Grundstücksanteil bei einer Eigentumswohnung.

Hobbyraum

Bereich, der nicht zu Wohnzwecken genutzt wird, sich von der Ausstattung jedoch wesentlich von Nutz/Nebenräumen unterscheidet (Isolierung, Fenster, Heizung, etc)

Hochhaus

Der Bautyp Hochhaus umfasst Bauwerke, die sich über die Form definieren. Es handelt sich dabei um vielgeschossige, vertikal orientierte Bauten, die häufig Wohn-, Büro- und Geschäftsfunktionen aufnehmen..

In Deutschland definieren die Landesbauordnungen ein Gebäude überwiegend dann als Hochhaus, wenn der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes mehr als 22 Meter über der Geländeoberfläche liegt, da Feuerwehrdrehleitern nur eine Nennrettungshöhe von 23 Meter erfüllen können. Quelle: Wikipedia

Hochparterre

Hoch|par|terre: eine halbe Treppe über dem Straßenniveau liegendes Geschoss. Quelle: wissen.de

Hub-Parker

ähnlich wie ein Kipp-Parker. Funktioniert wie ein Aufzug. Die Parkebenen fahren hoch und runter, während die Fahrzeuge waagrecht stehen.

Eine angenehmere Variante des "Übereinander-Parkens" als die Kipp-Version.

Hypothek

Durch Zahlung erworbenes Pfandrecht an einer Immobilie, zur Sicherung einer Geldforderung, **das im Gegensatz zur Grundschuld mit dieser Forderung rechtlich sehr eng verknüpft ist.** (griechisch hypotheke, eigtl. = Unterlage, übertragen "Unterpfand")

--> Grundschuld

Eingetragene Absicherung einer bestehenden Forderung auf einem Grundstück. Der Grundstückseigentümer muß die zwangsweise Verwertung des Grundstücks dulden, wenn die Forderung nicht fristgerecht getilgt wird. Das Grundstück haftet für die Forderung. Hypotheken werden in Abteilung III des Grundbuches eingetragen.

IBAN, BIC

Abkürzung für International Bank Account Number,
auf deutsch: Internationale Bankkontonummer

Bestandteile der IBAN sind ein Länderkürzel, die Bankleitzahl, die inländische Kontonummer und eine zweistellige Prüfziffer. Die deutsche IBAN besteht aus 22 Stellen.

BIC: Der Bank Identifier Code (BIC)

ist ein international standardisierter Code für die weltweit eindeutige Identifikation von Banken.

II

Damit ist die Abteilung 2 des Grundbuches gekennzeichnet.

In Abteilung 2 werden Lasten und Beschränkungen des Grundstücks vermerkt, wie z. B. Vorkaufsrechte, Wohn- Nutzrechte, Zwangsversteigerungs-vermerke, etc.

Quelle: grundbuch.de

III

Bezeichnung für die Abteilung 3 des Grundbuchs.

In Abteilung 3 des Grundbuches werden Grundpfandrechte eingetragen.

Darunter fallen beispielsweise auch die Grundschulden, die entstehen, wenn Sie eine Baufinanzierung aufnehmen und das Objekt als Sicherheit eintragen.

Quelle: grundbuch.de

Immobilie

Immobilien sind unbewegliche Sachen beziehungsweise Vermögenswerte wie Grundstücke und sich darauf befindende feste Gebäude.

Grundstücke, Häuser, Wohnungen, etc.(lateinisch *immobilis* = unbeweglich)

Innenverhältnis, Aussenverhältnis

Innenverhältnis sind die Inhaber (Veräusserer – Erwerber) Untereinander, und Außenverhältnis ist (das Verhältnis eines Inhabers zum) der Rest der Welt...

ist vor allem dann wichtig, wenn es um Vollmachten und deren Einschränkungen geht

Instandhaltungsrücklage (Instandsetzungsrücklage)

Die Instandhaltungsrücklage (auch Reparaturfonds, Rücklage, Erneuerungsfonds oder Instandhaltungsrückstellung) ist eine Rücklage für die langfristige Erhaltung der Gebäude und Anlagen gemäß Wohnungseigentumsgesetz. Quelle: Wikipedia

Instandhaltungsrücklage

Spezielle Versandart von MassenBriefSendungen nach Vorgabe der Post

Jugendstil

vereinfacht zusammengefasst: um die Jahrhundertwende entstandene, künstlerische Stilrichtung, die sich besonders im Kunsthandwerk, in der Gestaltung und Ausstattung des Innenraums, in der Architektur, Malerei und Grafik ausprägte.

Sie ist gekennzeichnet durch dekorativ geschwungene Linien, sowie blumige Verzierungen

Kanzlei

bezeichnet heute häufig das Büro eines Rechts-anwalts- (Anwaltskanzlei) oder Notars- (Notariatskanzlei) Kanzlei.

Der Begriff Kanzlei (von mhd. kanzelie, ursprünglich der mit Schranken eingehogte Raum einer Behörde, besonders eines Gerichtshofes; zu lat. cancelli „Schranken“)Quelle: Wikipedia

Kataster

Unter Kataster wird im Allgemeinen ein Register, eine Liste oder Sammlung von Dingen oder Sachverhalten mit Raumbezug (auf einen Ort bezogen) verstanden.

Im engeren Sinne steht das Kataster, genauer gesagt das Liegenschaftskataster, für das flächendeckende Register sämtlicher Flurstücke (Parzellen, Grundstücke) und deren Beschreibung eines Landes. Quelle: Wikipedia

Kaufpreisfinanzierung

Kaufpreis: Preis, der für eine Ware bezahlt werden muss

Finanzierung: finanzielle Mittel für etwas, jemanden zur Verfügung stellen

Quelle: Duden

Kaufvertrag, Notarvertrag

Grundsätzlich ist der Kaufvertrag ein zwischen zwei Parteien geschlossener Vertrag zum Zwecke des Eigentumswechsels. In aller Regel ist er geknüpft an eine Zahlung durch den Käufer und er muss zwischen beiden Parteien einvernehmlich geschlossen werden, um wirksam zu sein.

Anders als beim einfachen Kaufvertrag ist für den Kauf eines Grundstücks oder eines Hauses mit Grundstück der Gang zum Notar erforderlich. Dieser ist notwendig, um eine notarielle Beurkundung durchführen zu lassen und dann den Eintrag ins Grundbuch veranlassen zu können. Dieser Verfahrensweg ist beim Kauf von Immobilien zwingend vorgeschrieben – ein einfacher schriftlicher Kaufvertrag wäre beim Kauf eines Grundstücks oder beim Haus vor dem Gesetz nichtig. Der Notar begleitet den Eigentumsübergang und die vereinbarte Kaufpreiszahlung. Er kann dabei auch als Treuhänder fungieren.

Quelle: Immobilienscout24

Kaution

auch Mietkaution, die Sicherheiten, Bürgschaften, usw. welche von Mieterseite geleistet wurden

KfW, Kreditanstalt für Wiederaufbau

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau wurde nach dem Zweiten Weltkrieg am 18. November 1948 mit dem Ziel gegründet, den Wiederaufbau der deutschen Wirtschaft zu finanzieren.

Das Startkapital stammte vor allem aus Mitteln des Europäischen Wiederaufbauprogrammes (engl. European Recovery Program oder ERP, umgangssprachlich meist nur kurz Marshallplan genannt).

Die KfW ist die weltweit größte nationale Förderbank sowie nach Bilanzsumme die drittgrößte Bank Deutschlands.[6] Ihre Gründung erfolgte 1948 auf der Grundlage des Gesetzes über die Kreditanstalt für Wiederaufbau. Quelle: Wikipedia

Kipp-Parker

Wird oft in Garagenanlagen verwendet, wo nicht genügend Platz vorhanden ist. In einer Vertiefung ist eine Vorrichtung installiert, die es ermöglicht, dass 2 Fahrzeuge übereinander parken können. Die Parkebenen werden bei Bedarf nach oben oder unten "gekippt" (eigentlich um einen festen Punkt an der Wand gedreht)

Nicht für grosse PKW geeignet. Der untere Platz ist allgemein unbeliebt, wegen der Enge und Verschmutzungsgefahr.

kommunale Behörde

bezieht sich auf die Gemeinde, bzw. Stadt in der das Grundstück liegt, das verkauft werden soll. Die Gemeinden haben ein gesetzliches Vorkaufsrecht bei Grundstücksverkäufen

Lageplan

Zeichnung in welcher die Positionen von Grundstücken, Gebäuden, Verkehrsflächen, etc mit entsprechenden Grenzpunkten dargestellt sind

Lastenfreier Eigentumsübergang

Übertragung des Eigentums an den Erwerber, ohne etwaige Beschränkungen, die im Grundbuch vermerkt sind.

Unter anderem können dies Grundschulden, auch Wohnrechte, oder ähnliches sein.

Lastenfreistellung

das Entfernen etwaiger Beschränkungen, die im Grundbuch vermerkt sind, unter anderem können dies Grundschulden oder Rechte Dritter (z. B. Wohnrechte) sein

Lastenfreistellungsunterlagen

Diejenigen Unterlagen, welche zur Freistellung des Vertragsgegenstandes von Lasten, die der Erwerber nicht übernimmt, erforderlich sind.

Das können die Löschungsunterlagen von noch eingetragenen Grundschulden sein.

Oder die Genehmigungen zur Löschung z. B. Eines Wohnrechts, etc.

Ist ein Grundstück belastet (bspw. mit einer Grundschuld) und wird dieses verkauft, so hat der Käufer ein Interesse daran, dass ihm das Grundstück lastenfrei übertragen wird. Der Verkäufer übernimmt im notariellen Kaufvertrag regelmäßig die Verpflichtung, das Grundstück von den Lasten frei zu stellen. Mit der Löschungsbewilligung kann dann die Last wie bspw. die Grundschuld im Grundbuch gelöscht werden und dem Käufer lastenfreies Eigentum übertragen werden. Quelle: rechtsanwaltsofort.de

Lfd. Nr

(fort)laufende Nummer

Liegenschaft

Grundstück mit oder ohne Bebauung

Liegenschaftsamt

Das Liegenschaftsamt ist eine kommunale Einrichtung und verwaltet die bebauten und unbebauten Grundstücke im einer Stadt oder Gemeinde. Quelle: Wikipedia

Liegenschaftskataster

Unter Kataster wird im Allgemeinen ein Register, eine Liste oder Sammlung von Dingen oder Sachverhalten mit Raumbezug (auf einen Ort bezogen) verstanden.

Im engeren Sinne steht das Kataster, genauer gesagt das Liegenschaftskataster, für das flächendeckende Register sämtlicher Flurstücke (Grundstücke) und deren Beschreibung eines Landes. Quelle: Wikipedia

Lit.oder lit

siehe **Litera**

Litera

Buchstabe (veraltet)

Löschungsantrag

Antrag auf Löschung

hier der eingetragenen Grundschulden

Löschungsbewilligung

Bestätigung eines Kreditgebers (Bank, Versicherung, Bausparkasse u.a.) an den Notar, daß dieser eine Grundschuld aus dem Grundbuchheft einer Immobilie löschen kann, da der Kredit vom Kreditnehmer entweder bezahlt oder anderwertig gesichert wurde.

Loggia

Nicht oder kaum vorspringender, nach der Aussenseite hin offener, überdachter Raum im (Ober)geschoss eines Hauses

Mängelhaftung

Die Haftung des Auftragnehmers (z.B. Bauträgers) für mängelfreie Leistung ist im BGB (Bürgerlichen Gesetzbuch) und in der VOB (Verdingungsordnung für Bauleistungen) geregelt. Die Verjährung beträgt nach BGB fünf Jahre, bei vereinbarter Geltung der VOB zwei Jahre.

Maisonette

Mehrstöckige Wohnung mit eigener in der Wohnung liegenden Treppe. (Französisch maisonette, Verkleinerungsform von : maison = Haus)

Makler

Jemand, der Verkauf, Vermietung, den Abschluß von Verträgen in verschiedenen Bereichen vermittelt. (mittelniederdeutsch: *mekelen*, ursprünglich = makeln, später = bemängeln, nach dem Versuch der Händler, durch das Feststellen von Mängeln bei der Ware den Preis zu drücken. Es gibt z.B. Immobilienmakler, Börsenmakler u.a.)

Marktwert

Der Wert (hier einer Immobilie) der aktuell auf dem Immobilienmarkt bei einem Verkauf zu erzielen wäre

Miet- und Pachtverhältnisse

Mietverhältnis: Gebrauchsüberlassung mit Mietvertrag gegen Zahlung eines festen monatlichen Betrages (Miete)

Pachtverhältnis: Gebrauchsüberlassung auf Zeit mit der Möglichkeit Früchte anzubauen, wofür dem Eigentümer ein Entgelt zusteht. Die Pacht ist von der Miete abzugrenzen, diese unterscheidet sich darin, dass der Mieter im Gegensatz zum Pächter nicht die Möglichkeit der Fruchtziehung hat. Frucht ist ein Erzeugnis oder ein Ertrag einer Sache oder eines Rechts. Quelle: Wikipedia

Mietaufhebungsvertrag

Schriftliche Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über die Beendigung des Mietverhältnisses. Die Rahmenbedingungen für die Räumung des Mietgegenstandes sind klar definiert aufgeschrieben.

Miete

das sich aus einem Mietvertrag ergebende zu zahlende Entgelt („Mietforderung“). Quelle: Wikipedia

Mieter

Jemand, der: (besonders von Wohnungen o. Ä.) gegen Bezahlung (das Eigentum eines anderen) in Benutzung nimmt. Quelle: Duden

Mietfreiheitsbescheinigung

Bescheinigung des letzten Vermieters, dass der Mietinteressent keine Mietschulden aus diesem (letzten, vorangegangenen) Mietverhältnis hat. Diese Bescheinigung kann der Vermieter vom Mietinteressenten verlangen

Mietkaution

vergl. Mietsicherheiten

Mietsicherheiten

die Kautions, Bürgschaften, usw. welche von Mieterseite geleistet wurden

Mietvertrag

In Deutschland ist ein Mietvertrag eine gegenseitige Vereinbarung zur zeitweisen Gebrauchsüberlassung gegen Entgelt, durch den sich eine Partei (der Vermieter) dazu verpflichtet, der anderen Partei (dem Mieter) den Gebrauch der gemieteten Sache zu gewähren, während die Gegenleistung des Mieters in der Zahlung der vereinbarten Miete (früher: „Mietzins“, für die vermietende Partei: „Mietforderung“) besteht.

Quelle: Wikipedia

Miteigentumsanteil

Der Miteigentumsanteil (MEA) ist im deutschen Wohnungseigentumsrecht ein rechnerischer Bruchteil am gemeinschaftlichen Eigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft. Meist werden die Bruchstücke als Teile von 1.000 angegeben. Quelle: Wikipedia

mittelbarer Besitz

bezieht sich hier auf das Besitzverhältnis des Veräusserers bezüglich der vermieteten Immobilie. Der Mieter ist der unmittelbare Besitzer, da er die Sachherrschaft über die gemietete Wohnung hat. Der Veräusserer, als Eigentümer und Vermieter ist der mittelbare Besitzer. Ihm gehört zwar die Wohnung, aber er hat die Sachherrschaft (die Verfügung) an den Mieter abgegeben.

Wenn er jetzt die Immobilie verkauft, so kann er nur den mittelbaren Besitz übergeben, da der Mieter die Sachherrschaft (die Nutzung der Wohnung) behält. Das Mietverhältnis nach §§ 535 ff. BGB Im Rahmen eines Mietverhältnisses überlässt der Vermieter – der regelmäßig Eigentümer der Sache sein wird – dem Mieter die Mietsache. Der Mieter ist als Besitzmittler sodann im unmittelbaren Fremdbesitz, wohingegen der Vermieter im mittelbaren Eigenbesitz der Sache ist. Quelle: juraforum.de

Modernisierung

Unter Modernisierung versteht man im Mietrecht alle baulichen Maßnahmen des Eigentümers/Vermieters einer Immobilie, die das Ziel haben, den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig zu erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer zu verbessern oder nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser zu bewirken.

Im Bauwesen ist das die baulich-technische Wiederherstellung eines Bauwerks oder mehrerer Bauwerke (bis hin zu ganzen Stadtvierteln), um Schäden zu beseitigen und/oder den Wohnstandard zu erhöhen. Häufig ist die energetische Sanierung Hauptziel einer Sanierung, manchmal eine Nutzungsanpassung (zum Beispiel barrierefreies Wohnen).

Quelle: Wikipedia

Nachbarrecht

Nach den Vorschriften des BGB und den Nachbarrechtsgesetzen der Länder sind Regelungen zu beachten, die das Eigentum an Grundstücken zu Gunsten der Nachbarn Beschränkungen unterwerfen (zum Beispiel Bepflanzung an der Grundstücksgrenze und ähnliches).

nachrangig

siehe **Rangstelle des Grundpfandrechtes**

Nachrangige Finanzierung

Dies sind Darlehen, die **nachrangig** hinter einer ersten **Hypothek** folgen. Hierzu zählen Bauspardarlehen, öffentliche Baudarlehen oder auch Arbeitgeberdarlehen.

Nebenabreden

einen Vertrag ergänzende [mündliche] Abmachung. Quelle: Duden

Nebenkosten

Die für den Eigentümer einer Immobilie anfallenden Betriebskosten

Nebenkostenabrechnung (Verwaltungsabrechnung)

Diejenige Abrechnung, die vom Verwalter einer **Wohnungseigentümergeinschaft** (WEG) erstellt wird. Es werden hierbei am Ende eines **Wirtschaftsjahres** sämtliche Kosten, die in Zusammenhang mit der Wohnungseigentümergeinschaft angefallen sind und von dieser gemeinsam abgerechnet werden, je als Einzelposten für die gesamte WEG und für die jeweilige Wohnung als Jahresbetrag aufgeführt. Daraus wird dann der tatsächlich monatlich zu zahlende Betrag für die jeweilige Wohneinheit errechnet. Ist dieser höher oder niedriger als laut **Wirtschaftsplan** bereits im voraus bezahlt, so muß der jeweilige Eigentümer entweder auf das speziell dafür eingerichtete Wohnungseigentümerkonto nachzahlen oder er erhält sein Guthaben zurück.

Nebenräume

Nicht zu Wohnzwecken genutzte Räume. Diese sind bei Wohnungen in der Regel in der Teilungserklärung gesondert beschrieben.

Bei Häusern sind sie aus den Baugenehmigungsunterlagen ersichtlich.

Negativzeugnis

Eine Bescheinigung der jeweiligen Stadt oder Gemeinde, daß Sie auf ihr gesetzliches Vorkaufsrecht bei Grundstücken und Häusern verzichtet.

Neubaupreis

dieser Betrag bezieht sich in der Regel auf den Quadratmeter (Wohn-)Fläche einer neu erstellten Immobilie.

Er ist ein Faktor für die Ermittlung des Verkaufspreises einer Immobilie.

Bei Häusern spielt der Grundstückspreis (Bodenrichtwert) noch eine Rolle

Nießbrauch

Der Nießbrauch ist das unveräußerliche und unvererbliche absolute Recht, die Nutzungen (§ 100 BGB) einer fremden Sache, eines fremden Rechts oder eines Vermögens zu ziehen (Nießbrauch an Sachen.

Quelle: Wikipedia

Notar

Der Notar (von lateinisch notarius ‚Geschwindschreiber‘) ist eine Person, die Beglaubigungen und Beurkundungen von Rechtsgeschäften, Tatsachen, Beweisen und Unterschriften vornimmt. Ebenso ist der Notar für die Hinterlegung von Geld und Kostbarkeiten zuständig.

Quelle: Wikipedia

Notar-Anderkonto

siehe **Treuhandkonto**

Notarvertrag (Notarieller Kaufvertrag)

Grundsätzlich ist der Kaufvertrag ein zwischen zwei Parteien geschlossener Vertrag zum Zwecke des Eigentumswechsels.

Anders als beim einfachen Kaufvertrag ist für den Kauf eines Grundstücks oder eines Hauses mit Grundstück der Gang zum Notar erforderlich. Dieser ist notwendig, um eine notarielle Beurkundung durchführen zu lassen und dann den Eintrag ins Grundbuch veranlassen zu können. Dieser Verfahrensweg ist beim Kauf von Immobilien zwingend vorgeschrieben – ein einfacher schriftlicher Kaufvertrag wäre beim Kauf eines Grundstücks oder beim Haus vor dem Gesetz nichtig. Quelle: Immobilienscout24

Nutzen- und Lastenübergang

Derjenige gemeinsam zwischen Veräußerer und Erwerber übereingestimmte Zeitpunkt, an dem sämtliche bisherigen Rechte und Pflichten des Veräußerers auf den Erwerber übergehen. Dazu gehören insbesondere die zu zahlenden Nebenkosten an den Verwalter, Übernahme von bestehenden Mietern u. ä..

Nutzfläche

Die Nutzfläche enthält im Gegensatz zur Wohnfläche alle Nebenräume eines Hauses, wie zum Beispiel Keller, Heizungsraum, Speicher usw.

Nutzungen und Gefahr

Bezieht sich auf die Nutzung des Vertragsgegenstandes (z. B. das Bewohnen der Wohnung, bzw. das Einnehmen der Miete), Und die damit verbundenen Gefahren, und Risiken, wie z. B. Das Risiko der Zerstörung des Hauses und damit der Verlust der Wohnung; oder mögliche zukünftige Schäden an dem Vertragsgegenstand, die beim Kauf nicht vorhanden waren.

Nutzungsrechte Dritter

Das Recht eines Dritten, (der nicht der Veräußerer, oder der Erwerber ist) den Vertragsgegenstand in irgendeiner Weise zu nutzen

Pacht, Pachtverhältnis

Gebrauchsüberlassung auf Zeit mit der Möglichkeit Früchte anzubauen, wofür dem Eigentümer ein Entgelt zusteht. Die Pacht ist von der Miete abzugrenzen, diese unterscheidet sich darin, dass der Mieter im Gegensatz zum Pächter nicht die Möglichkeit der Fruchtziehung hat. Frucht ist ein Erzeugnis oder ein Ertrag einer Sache oder eines Rechts.

Quelle: Wikipedia

§ Paragraf, Paragraph

Der Paragraph oder Paragraf (griechisch: parágraphos „das Danebengeschriebene“) dient zur Einteilung in aufzählendem Schrifttum, wie bei Gesetzen, Verträgen oder Lehrbüchern. Er wird in der Regel zur besseren Bezugnahme (insbesondere bei Gesetzestexten) in Absätze, Sätze, Nummern und Buchstaben unterteilt. Quelle: Wikipedia

Paragraph 34 siehe Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Auszug)

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Dieser Paragraph wird herangezogen, wenn es in einem Bereich keinen Bebauungsplan gibt. Dann ist die Umgebungsbebauung für das Bauvorhaben maßgebend. Quelle: <http://dejure.org>

Parterre

Erdgeschoss

Penthouse, oder Penthaus

Exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses oder Hochhauses. (englisch Penthouse = Schutzdach)

Persönlich

2. c. gegen die einzelne Person gerichtet

3. b. die eigene Person betreffend

Quelle: Duden

Bezieht sich auf die Person und Ihren Besitz (Gegenstände, Einkommen, Vermögen, etc)

Persönliche Zwangsvollstreckung(-sunterwerfung)

Bei der persönlichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung ist die Vollstreckung in das gesamte Vermögen und sämtlichen Besitz der betreffenden Person möglich. Quelle: justiz.nrw.de

-->Zwangsvollstreckung

Primärenergiebedarf

Der Primärenergiebedarf gibt an, wie viel Energie pro Quadratmeter jährlich für Heizung, Kühlung, Lüftung und Warmwasseraufbereitung verbraucht werden. Unter Berücksichtigung der Art der Energieträger, und die Energieerzeugung.

private und öffentliche Lasten

Private Lasten sind

z. B. Pacht- oder Mietzahlungen an Dritte.

Als öffentliche Last wird die Belastung eines Grundstücks mit Abgaben (z. B. Grundsteuer) bezeichnet. Die Zahlungsverpflichtung trifft unabhängig vom Zeitpunkt ihres Entstehens den jeweiligen Grundeigentümer im Zeitpunkt der Inanspruchnahme, daher ist das Grundstück – unabhängig davon, wer es besitzt – „belastet“. Quelle: Wikipedia

Pulldach

Dach, das nur aus einer schräg abfallenden Dachfläche besteht; halbes Satteldach

Rang, Rangstelle im Grundbuch

Alle Grundstücksrechte, die im Grundbuch eingetragen sind, stehen in einem Rangverhältnis zueinander, sind also nicht gleichberechtigt. Die Gläubiger werden bei der Verwertung des Objektes z.B. in der Zwangsversteigerung nach der Rangstelle im Grundbuch befriedigt. Ein nachrangiges Recht kommt erst dann zum Zug, wenn das vorgehende voll befriedigt ist. Quelle: cecu.de

Die Rangstelle, die aus dem Grundbuch zu ersehen ist, gibt an, in welcher Reihenfolge im Falle einer Zwangsvollstreckung des Grundstücks die Berechtigten ihre Forderungen aus dem Versteigerungserlös erhalten. Die Rangfolge ergibt sich aus gesetzlichen und vertraglichen Regelungen.

Realteilung

Wird eine Immobilie real geteilt, so entstehen mit der Teilung neue Immobilien, für die jeweils ein eigenständiges Grundbuchblatt angelegt wird.

Dabei muss in der notariellen Urkunde die Beschreibung der Teilfläche so detailliert sein, dass Lage und Grenzen der einzelnen Immobilien (Grundstücke, Wohnungen) eindeutig festgestellt werden können. Quelle: Wikipedia

Rechtsbeschränkung

Beschränken: einschränken, begrenzen, einengen.

Quelle: Duden

Die Einschränkung eines Rechts.

Bezieht sich auf den Inhalt des vorangegangenen Abschnitts (1)
Welcher die Sach- und Rechtsmängel behandelt.

Dieser wird begrenzt in der Weise, dass Schäden, die im Zeitraum zwischen dem Abschluss der Notarurkunde und der Übergabe entstehen, nicht eingeschlossen sind.

Rechtshandlungen

rechtswirksame Handlung,
Handlung, die jemand von Rechts wegen ausführt, wozu er das Recht hat
Quelle: Duden

Bezieht sich hier auf die Rolle und Berechtigungen des Veräußerers gegenüber der Wohnungseigentümer-gemeinschaft. Der Veräußerer tritt diese Berechtigungen zu Rechtshandlungen an den Erwerber ab.

Rechtsmängelhaftung

1. Begriff: Beim Kaufvertrag Gewährleistung für Freiheit von rechtlichen Mängeln, die den Verkäufer daran hindern, dem Käufer das volle lastenfreie Eigentum an der verkauften Sache etc. zu verschaffen
(z. B. die Sache steht im Eigentum eines Dritten, sie ist mit einem Pfandrecht, einem Nutzungsrecht belastet)
Quelle: economia48.com

Rechtsmangel

Wenn ein Dritter Rechte geltend machen kann, die das Eigentum, den Besitz oder den Gebrauch beeinträchtigen, so ist ein Grundstück oder Gebäude grundsätzlich rechtlich mangelhaft.

Beispiel: Es gibt ein Nutzungsrecht für den Onkel des Veräußerers, das nicht besprochen wurde. Oder die Wohnung wird nicht fristgerecht geräumt übergeben. Oder es gibt eine Baulast auf dem Grundstück, die beim Verkauf nicht offengelegt wurde.

Reiheneckhaus (REH)

Haus am Ende einer Reihe von mehreren aneinander gebauten (Einfamilien)Häusern.

Reihenhaus (RH)

Eines von mehreren aneinander gebauten (Einfamilien)Häusern.

Risiko-Versicherungen

Um beim plötzlichen Tod eines Eigentümers dessen Grund- und Wohneigentum für die Hinterbliebenen zu sichern, werden Risiko-Versicherungen, u.a. zum Bauspardarlehen, abgeschlossen.

Rückabwicklung

die Auflösung des notariellen Vertrages,
eigentlich, das in den vorherigen Zustand zurück versetzten

Rückgewähranspruch

Anspruch des Grundstückseigentümers gegenüber der Bank auf Übertragung oder Löschung der Grundschuld, sobald die durch die Grundschuld gesicherten Verpflichtungen erfüllt sind (Zweckbestimmungs-erklärung). Quelle: cosmiq.de

Sach- und Rechtsmängel

Sachmangel: (2) Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat.

Quelle: buergerliches-gesetzbuch.info

Wenn die Immobilie nicht so ist, wie es von den Parteien (Veräußerer und Erwerber) vereinbart wurde, so stellt dies einen Mangel an der Sache dar (Sachmangel).

Wenn die Immobilie so ist, wie es vereinbart wurde, dann ist sie frei von Sachmängeln.

Rechtsmangel: Wenn ein Dritter Rechte geltend machen kann, die das Eigentum, den Besitz oder den Gebrauch beeinträchtigen, so ist ein Grundstück oder Gebäude grundsätzlich rechtlich mangelhaft.

Dies macht eine Dokumentation erforderlich, da es sonst keinerlei Nachweise bezüglich der vereinbarten Beschaffenheit gibt.

Sach- und Rechtsmängel

Sachmangel: (2) Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat.

Quelle: buergerliches-gesetzbuch.info

Wenn die Immobilie nicht so ist, wie es von den Parteien (Veräußerer und Erwerber) vereinbart wurde, so stellt dies einen Mangel an der Sache dar (Sachmangel).

Wenn die Immobilie so ist, wie es vereinbart wurde, dann ist sie frei von Sachmängeln.

Rechtsmangel: Wenn ein Dritter Rechte geltend machen kann, die das Eigentum, den Besitz oder den Gebrauch beeinträchtigen, so ist ein Grundstück oder Gebäude grundsätzlich rechtlich mangelhaft.

Dies macht eine Dokumentation erforderlich, da es sonst keinerlei Nachweise bezüglich der vereinbarten Beschaffenheit gibt.

Sachmängelansprüche

Anspruch des Erwerbers auf Korrektur, Nachbesserung, oder Ersatz bei Mangel an der Sache, dem Vertragsgegenstand. Sofern dieser Mangel bei Kauf bereits bestand, und nicht nach dem Kauf beim Gebrauch aufgetreten ist.

Wenn z. B. Der Brenner der Heizung beim Kauf schon defekt war und dies offengelegt und gegenseitig akzeptiert war, so besteht kein Sachmängelanspruch.

Wurde die Tatsache des defekten Brenners verschwiegen, so besteht ein berechtigter Sachmängelanspruch.

Sachmangel

(2) Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat.

Quelle: buergerliches-gesetzbuch.info

Wenn die Immobilie nicht so ist, wie es von den Parteien (Veräußerer und Erwerber) vereinbart wurde, so stellt dies einen Mangel an der Sache dar (Sachmangel).

Wenn die Immobilie so ist, wie es vereinbart wurde, dann ist sie frei von Sachmängeln.

Dies macht eine Dokumentation erforderlich, da es sonst keinerlei Nachweise bezüglich der vereinbarten Beschaffenheit gibt.

Sachversicherungen

Versicherungen, die Sachen/Dinge absichern.

Hier die Immobilie betreffend,

wie z. B. Gebäudehaftpflicht-versicherung, Gebäudeversicherung, etc

Sachwert

Der Wert des Grundstücks und der Zeitwert eines Gebäudes, das sich darauf befindet, ergeben zusammen den Sachwert eines Objektes. Der Sachwert muß nicht gleich der Verkehrswert eines Objektes sein.

Salvatorische Klausel

Eine Person, die Adressen von potentiellen Immobilienkäufern und Immobilienverkäufern liefert oder sonstige wichtigen Tips liefert. Die Person erhält hierfür Austausch in Form von Geld oder anderen Dingen.

Satteldach

Dach, das aus 2 schrägen Flächen besteht, die am First (oberste Berührungslinie der schrägen Flächen) zusammenstossen

Schufa

Die Schufa Holding AG (Eigenschreibung SCHUFA, früher SCHUFA e. V. Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung) ist eine privatwirtschaftliche deutsche Wirtschaftsauskunftei in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft mit dem Geschäftssitz in Wiesbaden. Zu den Aktionären gehören Kreditinstitute, Handelsunternehmen und sonstige Dienstleister. Ihr Geschäftszweck ist, ihre Vertragspartner mit Informationen zur Bonität Dritter zu versorgen. Quelle: Wikipedia

Schufaauskunft

Sinn und Zweck der Schufa(auskunft) ist der Schutz vor Zahlungsausfällen jeder Art. Dazu können sich kreditgebende Unternehmen, aber auch Einzelpersonen (zum Beispiel Vermieter) Auskünfte einholen und die Kreditwürdigkeit eines potentiellen Vertragspartners anhand seiner bisherigen Kredithistorie besser einschätzen. Quelle: t-online.de

Selbstauskunft

Der Begriff der Selbstauskunft wird in verschiedenen Bereichen unterschiedlich verstanden. Immer geht es jedoch darum, über die eigene Person oder Firma Auskünfte an einen Dritten zu geben. Meist dient die Selbstauskunft der Vorbereitung eines noch zu schließenden Vertrags.

Quelle: Wikipedia

Servitutenbuch

Verzeichnis aus der Zeit vor dem Grundbuch. Die Einträge wurden oft nicht, oder nur teilweise ins (spätere) Grundbuch übertragen.

Spielt beim Wohnungkauf eine untergeordnete Rolle.

Beim Haus- oder Grundstückskauf hingegen ist es ratsam, diesen möglichen altrechtlichen Eintragungen nachzugehen und genauestens zu prüfen, um dann nicht hinterher kostspielige Überraschungen zu erleben.

Servitut: Dienstbarkeit, lateinisch servitus (Genitiv: servitutis) = Verbindlichkeit

Quelle: Duden

Sicherungsabreden

Vereinbarungen, welche die neu für den Erwerber zu bestellenden Grundpfandrechte betreffen.

Da diese auf das Eigentum des Veräußerers bestellt werden, muss der Veräußerer entsprechend abgesichert werden, damit er hinterher nicht da steht und eine Forderung am Hals hat.

Sondereigentum

Einfach ausgedrückt: Alleineigentum an einer bestimmten Wohnung innerhalb einer Eigentümergeinschaft in einem Mehrfamilienhaus.

Das Miteigentum von mehreren Eigentümern an einem Grundstück bzw. den Gebäuden auf diesem Grundstück kann vertraglich (Teilungserklärung) so beschränkt werden, dass ein Alleineigentum an einer bestimmten Wohnung (Sondereigentum) entsteht. Darüber hinaus ist Sondereigentum auch an Räumen, die nicht zu Wohnzwecken dienen (etwa einer Garage) möglich.

Sondernutzungsrecht

Ist das in der **Teilungserklärung** besonders eingeräumte Recht eines Eigentümers einer Eigentumswohnung zur alleinigen Nutzung von bestimmten Teilen des Gemeinschaftseigentums. Beispielsweise eine Gartenfläche, die an eine Wohnung angrenzt. Das bedeutet, daß dies weiterhin Gemeinschaftseigentum ist, aber ausschließlich von einem Nutzungsberechtigten genutzt werden kann. Dies beinhaltet auch die Unterhaltung und Pflege.

Sondertilgung

Sondertilgungen sind Tilgungen (die planmäßige Rückzahlung von Schulden), die über die im Kreditvertrag vereinbarten Leistungsdaten hinausgehen. Quelle: Wikipedia

Sonderumlage

Eine Sonderumlage kann dann notwendig werden, wenn die im Wirtschaftsplan vorgesehenen Vorauszahlungen oder die angesammelte Instandhaltungsrücklage zur Deckung der tatsächlichen Kosten nicht ausreichen.

In der Praxis kommt die Sonderumlage meist zur Deckung größerer Reparaturkosten in Betracht. Quelle: ids-verwaltung.de

Sozietät, Sozios

In einer Notarssozietät verbinden sich zwei oder mehr Notare (Sozios) zu einer Gesellschaft zur gemeinsamen Berufsausübung. Quelle: Wikipedia

Stimmrecht

Recht, an einer Abstimmung oder an Wahlen teilzunehmen

Quelle: Duden

Sutterain

Untergeschoss

Tausendstel (100stel, 10.000stel usw.)

Bezeichnung für die **Miteigentumsanteile** einer Eigentumswohnung an einem Grundstück, auf dem ein Gebäude errichtet ist und das nach dem **WEG** (Wohnungseigentumsgesetz) in Wohnungen aufgeteilt ist. Je nach Größe des Grundstücks und nach Anzahl der Wohnungen wird das Grundstück in 100stel, 1.000stel, 10.000stel usw. aufgeteilt.

Teileigentum

Teileigentum ist das **Sondereigentum** an *nicht* zu Wohnzwecken dienenden Räumen (z.B. Hobbyraum, Garage) eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem **gemeinschaftlichen Eigentum**, zu dem es gehört.

Teilungserklärung

Das notariell beglaubigte Schriftstück, das eine aus mehreren Wohneinheiten bestehende Immobilie in einzelne, eigenständige Immobilien zerlegt, die jedoch durch gemeinschaftlich genutzte Räume und Grundstücksanteile miteinander verbunden sind. Die Teilungserklärung gehört zu jeder Eigentumswohnung und wird vom Verkäufer an der Erwerber weitergegeben.

Sie besteht aus einem Textteil mit der Beschreibung und einem Planteil mit den genehmigten Aufteilungsplänen.

Terrasse

Fläche an einem Haus für den Aufenthalt im Freien (Erd-Terrasse, Dach-Terrasse)

Testamentsvollstrecker

vom Erblasser (Testamentsverfasser) durch Bestimmung im Testament eingesetzte Person, welche für die Erfüllung der im Testament festgelegten Bestimmungen zu sorgen hat

Tilgung

Tilgung ist die Rückzahlung einer Schuld in bestimmten Raten zu bestimmten Terminen.

TOP

Punkt einer Tagesordnung; Abkürzung: TOP (hier) der Eigentümerversammlung
Tagesordnung: Programm einer Sitzung. Quelle: Duden

Treuhänder

Hierunter versteht man eine Person, die in fremdem Interesse, aber in eigenem Namen handelt. Ein Treuhänder ist somit ein bevollmächtigter Stellvertreter.

Treuhandkonto

Ein Konto, das von einem Notar (**Notar-Anderkonto**), oder bei einer Bank geführt wird, auf das der Kaufpreis für eine Immobilie eingezahlt wird. Der Notar darf den Betrag erst verfügen, wenn die Immobilie rechtskräftig den Besitzer gewechselt hat. Beim Erwerb von Haus- oder Wohnungseigentum schafft ein Treuhandkonto somit zusätzliche Sicherheit bei der Abwicklung von komplexeren Immobiliengeschäften.

Treuhandkosten

Die Kosten eines Treuhandauftrages:

Ein Treuhandauftrag wird eingerichtet bzw. in Auftrag gegeben, um ein bestimmtes Geschäft zwischen zwei Vertragsparteien abschließen zu können, wobei sich beide Vertragsparteien jedoch so gut wie möglich absichern wollen. Der Treuhandauftrag wird in der Regel an einen Notar oder einen Rechtsanwalt gerichtet. Der Treuhänder soll dafür sorgen, dass es nicht geschieht, dass etwa eine Vertragspartei bereits ihre vereinbarte Leistung erbracht und an die andere Partei übergeben hat, während die andere Vertragspartei dafür aber noch keine Gegenleistung erhalten hat und auch nicht mehr erbringen wird. Quelle: Kredit.de

Übergabeprotokoll

Unter einem (Wohnungs-)übergabeprotokoll versteht man die schriftliche Niederlegung des Zustandes eines Mietobjekts bei der Übergabe an den Mieter beim Einzug bzw. an den Vermieter bei Auszug. Es soll dazu dienen, etwaige vom Mieter verursachte Schäden bzw. bestehende Mängel der Wohnung bei Einzug oder Auszug festzuhalten.

Der Sinn und Zweck eines Wohnungsübergabeprotokolls liegt darin, eventuellen Auseinandersetzungen hinsichtlich des Zustandes des Mietobjektes bei der Übergabe vorzubeugen.

Rechtlich vorgeschrieben ist die Anfertigung eines Wohnungsübergabeprotokolls nicht. Quelle: Juraforum.de

Bei einem Übergabeprotokoll handelt es sich um ein Protokoll, das meist bei Beendigung des Mietverhältnisses im Rahmen der gemeinsamen Besichtigung der Wohnung durch die Vertragsparteien erstellt wird. Oder eben bei der Übergabe der Immobilie vom Verkäufer an den Erwerber.

In der Praxis übergibt der Verkäufer dem Erwerber die Schlüssel, und liest die Zähler (Strom, Wasser, Gas, Heizung, etc) ab.

Der Erwerber hat dann die Möglichkeit, sich einen Überblick über den vertragsgemäßen Gesamtzustand der Immobilie zu verschaffen.

Und bei der Vermietung sind es Mieter und Vermieter.

Wird ein Übergabeprotokoll angefertigt und von den Parteien unterzeichnet, so hat dies u.U. Auswirkungen auf die spätere Geltendmachung von Mängeln an der (Kauf-/Miet-)sache. Entdeckt der Erwerber/Vermieter zu einem späteren Zeitpunkt noch Schäden, die nicht im Übergabeprotokoll festgehalten wurden, so kann er diese Schäden nicht mehr geltend machen. Quelle: rechtswörterbuch.de

Übergabestation

ein Kasten (der die Wärme austauscht) im Keller eines Hauses, das mit Fernwärme beheizt wird. Hier ist an der einen Seite die Zuleitung vom Kraftwerk angeschlossen. An der anderen Seite der Heizkreislauf des Hauses. Braucht wenig Platz (etwa so gross wie ein Kühlschrank)

Umschuldung

Als Umschuldung bezeichnet man den Wechsel des Kreditgebers oder der Finanzierungsform, also zum Beispiel die Ablösung eines Bankdarlehens durch ein Bauspardarlehen.

Unbedenklichkeitsbescheinigung

Bescheinigung des Finanzamtes an den zuständigen Notar, daß der Erwerber einer Immobilie seiner Pflicht zur Zahlung der **Grunderwerbsteuer** nachgekommen ist. Der Notar darf die Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt erst nach Erhalt dieser durchführen.

Damit sichert sich die Finanzbehörde ab, um auf jeden Fall an die Steuer zu kommen. Der Verkauf ist genaugenommen solange blockiert, bis diese Bescheinigung des Finanzamtes vorliegt.

unbedingt

ohne (einschränkende) Bedingung

unbedingte Vollmacht

Unbedingt: ohne jede Einschränkung, absolut

Vollmacht: jemandem von einem anderen erteilte Ermächtigung, in seinem Namen zu handeln, etwas an seiner Stelle zu tun. Quelle: Duden

Unbeglaubigter Grundbuchauszug

Ist ein **Grundbuchauszug** der nicht notariell beglaubigt ist.

ungehinderter Besitzübergang

ungehindert: durch nichts behindert, aufgehalten, gestört
Quelle: Duden

Besitzübergang: der Zeitpunkt, an dem der Erwerber einer Immobilie diese in Besitz nimmt.

Der Zeitpunkt, an dem er wirtschaftlich über die erworbene Immobilie verfügt. Gewöhnlich nach Bezahlung der Kaufsumme.

unterwerfen

sich unter jemandes Herrschaft stellen

sich jemandes Willen, Anordnungen o. Ä. unterordnen; sich fügen; jemandes Vorstellungen o. Ä. akzeptieren, hinnehmen und sich entsprechend gefügig verhalten;

akzeptieren, sich anpassen, sich beugen, sich ducken, sich ergeben, sich fügen, gehorchen, geschehen lassen.

Quelle: Duden

unwiderruflich

nicht zu widerrufen, endgültig feststehend; bindend, ein für alle Mal, endgültig, unabänderlich, unumstößlich, unveränderlich, verbindlich;

Quelle: Duden

Urkunde

Eine Urkunde (von althochdeutsch urchundi „Erkenntnis“) ist eine schriftlich niedergelegte und häufig beglaubigte Erklärung, die einen bestimmten Tatbestand bzw. Sachverhalt fixiert und zumeist auch ihren Aussteller erkennen lässt.

Wie hier die Notarurkunde. Quelle: Wikipedia

Urkundenrolle, UR

Die Urkundenrolle dokumentiert fortlaufende Amtstätigkeiten eines Notars. Jeder Notar in der Bundesrepublik Deutschland ist verpflichtet, eine Urkundenrolle zu führen.

Beispiel: Kaufvertrag zwischen Parteien, Urkundenrollen-Nummer 39/2015 des Notars Freud in Esslingen. Es handelt sich also bei dem Kaufvertrag um das 39. eintragungspflichtige Amtsgeschäft, das Notar Freud aus Esslingen 2015 ausgeführt hat. Quelle: Wikipedia

valutafrei

ohne Restwert/Restverbindlichkeit

Bezieht sich darauf, dass keine Verbindlichkeiten mehr für eingetragene Grundschulden bestehen.

valutieren

(einen durch ein Grundpfandrecht gesicherten Betrag) tatsächlich zur Verfügung stellen und dadurch (aus der Sicht des Schuldners) tatsächlich schulden. Quelle: Duden

Wird auch verwendet in der Bedeutung, dass ein Darlehen noch nicht (vollständig) zurückbezahlt worden ist

Veräusserer

der/die Verkäufer einer Immobilie. Quelle: Wikipedia

Veranda

Überdachter, an 3 Seiten verglasten Vorbau an einem Wohnhaus

Verbindlichkeiten

Verpflichtung
(Kaufmannssprache) Schulden. Quelle: Duden

Verbrauchskosten

Kosten für den Verbrauch,
z. B. von Strom, Gas, Wasser, etc.

verbundene Rechte und Bestandteile

Recht: berechtigter zuerkannter Anspruch; Berechtigung oder Befugnis Quelle: Duden
Z. B. Das Recht des Eigentums am Grundstück, sowie das Verfügungsrecht darüber, etc.

Bestandteil: im deutschen Sachenrecht Teil einer Sache, der nach natürlicher Verkehrs-auffassung als zu der Hauptsache gehörig angesehen wird (beim Grundstück sind das z. B. darauf stehende Bauwerke, etc.)
die mit dem Eigentum an einem Grundstück verbundenen Rechte gehören zu den Bestandteilen, wenn sie also dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zustehen. Diese Rechte sind wesentliche, nicht abtrennbare Bestandteile des Grundstücks (BGB) und aus dem Grundbuch ersichtlich.
Quelle: Wikipedia

Verkehrssicherungspflichten

Es geht hier um die Räum- und Streupflicht, sowie das Sorge tragen dafür, dass niemand, der das Grundstück betritt zu Schaden kommt.

Auch im privaten Verkehrsraum (auf dem Grundstück) ist der jeweilige Eigentümer der Immobilie verkehrssicherungspflichtig. Quelle: Wikipedia

Verkehrswert

Der Wert, der gegenwärtig für die Immobilie am freien Immobilienmarkt zu erzielen ist. Dieser kann unter ungünstigen Umständen sogar niedriger sein als der ursprüngliche Kaufpreis.

Vermieter

jemand, der etwas vermietet; Hauswirt Quelle: Duden

versteckte Sachmängel

Mangel an der Sache, (vergleiche Sach- und Rechtsmängel)
am Vertragsgegenstand, der dem Veräußerer vor dem Verkauf bekannt war, den er jedoch nicht offen gelegt hat. Und vom Erwerber konnte dieser bei der Besichtigung nicht, bzw. nicht ohne weiteres gesehen/aufgefunden werden.

Vertretungsmacht

Vertretungsmacht ist die Fähigkeit, an Stelle eines anderen rechtlich aufzutreten, insbesondere im Namen des anderen Willenserklärungen mit unmittelbarer Wirkung für und gegen den anderen abzugeben oder entgegenzunehmen. Quelle: Wikipedia

Verwaltungsabrechnung

siehe **Nebenkostenabrechnung**

Verwaltungsvermögen

Bestimmt sich nach dem Wohnungseigentumsgesetz, und beinhaltet alles, was der Eigentümergemeinschaft gehört (bezüglich dem Gemeinschaftseigentum), einschliesslich der Einnahmen aus den Zahlungen von den einzelnen Eigentümer zum Erhalt des Gemeinschafts-eigentums. Sowie Verbindlichkeiten und Ansprüche gegenüber Dritten. Quelle: dejure.org

Verzug

Im Sinne der Notarurkunde kommt der Erwerber in Verzug und hat die Konsequenzen (Zins, Vollstreckung, etc.) zu tragen.
Verzögerung, Rückstand in der Ausführung, Durchführung von etwas, in der Erfüllung einer Verpflichtung. Quelle: Duden

Verzugszinsen und -folgen

Verzugszinsen: bezahlt der Erwerber die Kaufsumme nicht, obwohl alle Voraussetzungen vor liegen, so hat er (erhöhte) Zinsen auf die geschuldete Kaufsumme zu bezahlen.

Verzugsfolgen: der Veräusserer kann die vereinbarten, bzw. gesetzlichen Rechtsmittel gegen den Erwerber geltend machen, wie z. B. den Rechtsweg beschreiten, oder Vertragsrücktritt mit Rückabwicklung

Villa

größeres, vornehmes, in einem Garten oder Park (am Stadtrand) liegendes Einfamilienhaus.

Vollmacht

Einem Anderen von jemandem erteilten Ermächtigung, in seinem Namen zu handeln

Vollzugsgebühren

Das sind die Kosten für Eintragungen, Einholung von Genehmigungen, Zeugnissen, usw.

Vollziehen: verwirklichen, in die Tat umsetzen, ausführen
die Anweisungen, Erfordernisse o. Ä., die den Inhalt von etwas ausmachen, erfüllen, verwirklichen . Quelle: Duden

Vollzugsvollmachten

Vollmacht: jemandem von einem anderen erteilte Ermächtigung, in seinem Namen zu handeln, etwas an seiner Stelle zu tun

Vollziehen: verwirklichen, in die Tat umsetzen, ausführen, die Anweisungen, Erfordernisse o. Ä., die den Inhalt von etwas ausmachen, erfüllen, verwirklichen. Quelle: Duden

von jeder Haftung freigestellt

Haftung: das Haften (a); Verantwortung für den Schaden eines anderen
Freistellen. aus bestimmten Gründen, für bestimmte Zwecke (vom Dienst)
befreien, entbinden

Quelle: Duden

Wird hier in dem Sinne verwendet, dass der Notar nicht für ein Ergebnis in steuerlicher Hinsicht, als Folge aus dieser Notarurkunde verantwortlich gemacht werden kann

Vorausverfügungen

§ 566b Vorausverfügung über die Miete

(1) Hat der Vermieter vor dem Übergang des Eigentums über die Miete verfügt, die auf die Zeit der Berechtigung des Erwerbers entfällt, so ist die Verfügung wirksam, soweit sie sich auf die Miete für den zur Zeit des Eigentumsübergangs laufenden Kalendermonat bezieht. Geht das Eigentum nach dem 15. Tag des Monats über, so ist die Verfügung auch wirksam, soweit sie sich auf die Miete für den folgenden Kalendermonat bezieht.

(2) Eine Verfügung über die Miete für eine spätere Zeit muss der Erwerber gegen sich gelten lassen, wenn er sie zur Zeit des Übergangs des Eigentums kennt.

Vorfälligkeitsentschädigung

Als Vorfälligkeitsentschädigung (VFE) wird das Entgelt für die außerplanmäßige Rückführung eines Darlehens während der Zinsfestschreibungszeit bezeichnet.

Die VFE entsteht bei der Kündigung von Festzinsdarlehen. Bei diesen verpflichtet sich die Bank, die Zinsen über den vereinbarten Zinsfestschreibungszeitraum selbst dann unverändert zu halten, wenn sich die aktuelle Zinssituation verändert hat.

Um die Garantie der Bank auf langfristig konstant bleibende Zinssätze sicherzustellen, erfolgt die Refinanzierung der Bank in der Form, daß sie hierzu Anleihen verwendet, die der Laufzeit des Darlehens entsprechen.

D.h. zur Refinanzierung eines 10-jährigen Darlehens verwendet die Bank 10-jährige Einlagen oder Anleihen.

Wird das Darlehen nun vorzeitig zurückgezahlt, so entstehen der Bank ein Refinanzierungsschaden, weil sie aus vertraglichen Gründen die zur Refinanzierung verwendeten Einlagen oder Anleihen nicht vorzeitig zurückgewähren kann. Quelle: Wikipedia

Vorkaufsrecht, Vorkaufsberechtigter

Das „Vorkaufsrecht“ kann als die Berechtigung definiert werden, in einen Kaufvertrag bezüglich einer Sache einzusteigen, der zwischen einem Vorkaufsverpflichtetem (Veräusserer) und einem Dritten (Erwerber) geschlossen wurde.

Für die praktische Ausübung des Vorkaufsrechtes ist es notwendig, dass gemäß §463 BGB der Vorkaufsfall eingetreten ist: „Wer in Ansehung eines Gegenstandes zum Vorkauf berechtigt ist, kann das Vorkaufsrecht ausüben, sobald der Verpflichtete mit einem Dritten einen Kaufvertrag über den Gegenstand geschlossen hat.“

Beispiel: Fritz (Veräusserer) schliesst mit Bernd (Erwerber/Drittkäufer) einen notariellen Kaufvertrag bezüglich seiner Wohnung ab. Danach muss er diesen Notarvertrag erst einmal dem Mieter Karl, der seit 25 Jahren in der Wohnung wohnt (Vorkaufsberechtigter) vorlegen. Ist der Mieter Karl dann an besagter Wohnung zu ebendiesen Konditionen interessiert wie sie im Kaufvertrag stehen, darf er sie zu den grundsätzlich gleichen Bedingungen käuflich erwerben – Und Bernd als ursprünglicher Erwerber (Drittkäufer) hat das Nachsehen.

Damit ist auch zugleich erklärt, wer an einem Vorkaufsrecht beteiligt ist: Fritz: Vorkaufsverpflichteter, Karl: Vorkaufsberechtigter, Bernd: Drittkäufer. Quelle: www.juraforum.de

Vormerkung

auch Eigentumsvormerkung

Vorsatz

Vorsatz ist das Wissen und Wollen der Tatbestands-verwirklichung im Bewusstsein der Rechtswidrigkeit.

Damit entspricht der Begriff bis auf das erforderliche Bewusstsein der Rechtswidrigkeit dem des Strafrechts.

Die vorsätzliche Handlung kann eine verschärfte Haftung auslösen (beispielsweise §826 BGB) § 826 BGB Sittenwidrige vorsätzliche Schädigung: Wer in einer gegen die guten Sitten verstoßenden Weise einem anderen vorsätzlich Schaden zufügt, ist dem anderen zum Ersatz des Schadens verpflichtet. Quelle: dejure.org

WEG (Wohungseigentumsgesetz)

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. Quelle: dejure.org

Wertstellung

Das Datum, wenn die Kaufsumme auf dem Konto des Veräusserers gutgeschrieben wurde

Wirtschaftsjahr

Eine 12 monatige Verwaltungsperiode für ein Mehrfamilienhaus, oder eine Wohnanlage

Wirtschaftsplan

Derjenige Plan, der jeweils vor einem neuen **Wirtschaftsjahr** von der Verwaltung erstellt und den Wohnungseigentümern zugesandt wird. Er enthält die voraussichtlichen monatlichen Nebenkosten für die jeweilige Wohnung und wird anhand von Erfahrungswerten des vergangenen Jahres und aus eventuell bereits bekannter zusätzlicher oder höherer Beträge erstellt. Der Wirtschaftsplan muß von der **Eigentümergeinschaft** bei der **Eigentümerversammlung** anerkannt werden. Die zu zahlenden monatlichen **Nebenkosten** werden anhand des Wirtschaftsplanes monatlich oder vierteljährlich im voraus in das Konto der Eigentümergeinschaft einbezahlt. Der Verwalter bezahlt daraus dann die laufenden Kosten.

Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan ist nach dem deutschen Wohnungseigentumsgesetz (WEG) eine Aufstellung der für das Kalenderjahr zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Der beschlossene Wirtschaftsplan begründet die rechtliche Verpflichtung der Wohnungseigentümer zu den (zugleich damit beschlossenen) Hausgeldzahlungen. Quelle: Wikipedia

Wohnfläche

Die Wohnfläche bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von sog. Zubehörräumen wie Keller oder Dachräume, von Räumen, die den Anforderungen des Baurechts nicht genügen, sowie von Geschäfts- und Wirtschaftsräumen. Quelle: Wikipedia

Wohnfläche

Die Wohnfläche bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von sog. Zubehörräumen wie Keller oder Dachräume, von Räumen, die den Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügen, sowie von Geschäfts- und Wirtschaftsräumen.

Es gibt drei Berechnungsverfahren, die zu unterschiedlichen Messergebnissen führen: die Wohnflächenverordnung (WoFIV), die Din 277 und die veraltete Din 283. Die Wohnflächenverordnung ist seit Anfang 2004 für den öffentlich geförderten Wohnungsbau per Gesetz verbindlich. Sie gilt als die kundenfreundlichste Variante.

Wohngeld

Kosten für den Erhalt des Gemeinschaftseigentums, und die Verwaltung, etc.

Wohnraum

Raum innerhalb eines Sondereigentums (bei Wohnungen) der zu Wohnzwecken genutzt werden kann.

Bei Häusern in der Regel aus den Baugenehmigungsunterlagen zu ersehen.

Wohnrecht

Das Wohnrecht stellt eine beschränkte Nutzung des Gebäudes durch den jeweiligen Eigentümer dar. Der Wohnrecht-Inhaber kann die vertraglich bestimmten Räume als Wohnung nutzen und neben seiner Familie auch die Personen aufnehmen, die zur standesgemäßen Haushaltsführung erforderlich sind. Dieses Wohnrecht ist aber nicht veräußerbar oder vererblich. Es wird deshalb oft auch als **dingliche Miete** bezeichnet.

Wohnungseigentümer

Der/die Eigentümer der Wohnungen in einem Haus, bzw. einer Wohnanlage

Wohnungseigentümergeinschaft (auch WEG)

Die Wohnungseigentümer-gemeinschaft ist in Deutschland die Gesamtheit der Teil- und Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentumsanlage nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Begründet wird die Gemeinschaft durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum nach Wohnungseigentumsgesetz oder durch Teilung. Die Verwaltung ist die Aufgabe der Wohnungseigentümer und dem Verwalter. Quelle: Wikipedia

Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist im deutschen Recht eine Form des Eigentums an einer einzelnen Wohnung. Es wird durch Eintragung in das Grundbuch begründet, d. h. jede Wohnung erhält bei der Begründung ein eigenes Grundbuchblatt und kann damit wie jede andere Immobilie verkauft, verschenkt oder belastet werden. Quelle: Wikipedia

Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. Quelle: dejure.org

Zahlstelle

Das Konto des Veräußerers, bzw. seiner Kreditinstitut/e, nach Anweisung des Notars

Zahlungsverzug

Verzögerung, Rückstand in der Ausführung, Durchführung von etwas, in der Erfüllung einer Verpflichtung

Quelle: Duden

Hier der Zahlung der geschuldeten Kaufsumme

Zentralheizung

Heizanlage, bei welcher die Heizenergie an einer zentralen Stelle bereitgestellt und bei Bedarf von mehreren Wohnungen gleichzeitig, unabhängig voneinander genutzt werden kann (wenn die Heizanlage eingeschaltet ist)

Zug um Zug

Bedeutet hier, dass sowohl der Erwerber, als auch der Veräusserer jeweils seine Leistung zu erbringen hat.

Der Erwerber bringt die Kaufsumme, und der Veräusserer gibt dafür sein Immobilieneigentum. Beide Parteien gehen gewissermassen Schrifweise aufeinander zu.

Zwangsvollstreckung

Zwangsvollstreckung ist die mit den Machtmitteln des Staates erzwungene Rechtsdurchsetzung zur Befriedigung eines Anspruches. Quelle: Wikipedia

Ein staatliches Verfahren, mit dem der Gläubiger seine berechtigten Ansprüche gegenüber einem Schuldner zwangsweise durchsetzt. Dem Schuldner werden bei einer Zwangsvollstreckung Gelder oder Güter auch gegen seinen Willen gepfändet, bis seine Schulden beim Gläubiger beglichen sind. Die Voraussetzung für eine Zwangsvollstreckung ist ein vollstreckbarer Titel, zum Beispiel ein gerichtlicher Vollstreckungsbescheid. Die Zwangsvollstreckung vollzieht der Gerichtsvollzieher als offizieller Vertreter des Staates. Quelle: www.inkassoportal.de

Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Die Übereinkunft, dass sich der Schuldner der Zwangsvollstreckung unterstellt (--> unterwerfen) (--> Zwangsvollstreckung). Dies bedeutet für die Bank, dass sie ohne weiteres gerichtliches Verfahren im Fall der Fälle nicht nur den verpfändeten Grundbesitz verwerten, sondern auch weiteren Grundbesitz des Darlehensnehmers verwerten, Lohnpfändungen und dergleichen durchführen lassen kann

Zwischenbescheid

Bescheid: 1. [amtliche, verbindliche] Auskunft bestimmten Inhalts über jemanden, etwas 2. Entscheidung [über einen Antrag]; behördliche Stellungnahme
Quelle: Duden

Wird verwendet, und z: B. Die Beteiligten zu benachrichtigen (z. B. Nachricht bezüglich dem Eintrag der Eigentumsvormerkung im Grundbuch

Zwischenfinanzierung

Eine Zwischenfinanzierung wird notwendig, wenn die langfristig zugesagten Darlehen, z.B. Bauspardarlehen, noch nicht zur Verfügung stehen, aber schon Zahlungen zu leisten sind. Eine Zwischenfinanzierung kann zum Beispiel bei noch nicht zugeteilten Bausparverträgen, noch nicht ausgezahlten Arbeitgeberdarlehen oder beim Kauf einer neuen Immobilie, bevor man seine alte Immobilie veräußern konnte, zur Abdeckung des darin befindlichen Eigenkapitals, notwendig werden.

Zwischenrecht

eine Eintragung im Grundbuch, welche einem älteren eingetragenen Recht entgegen stehen kann, jedoch Gültigkeit hat, da das ältere Recht zur Veränderung vorbereitet ist.

Dies kann sowohl den Erwerber (z. B. Eigentumsvormerkung), als auch den Veräußerer betreffen (z. B. Sicherungsanspruch auf einen Teil der Verkaufssumme für einen Dritten)