



**Future**  
**Construct**  
Wir erschaffen was zählt

# Grundlegendes **Immobilienwissen**

Teil 1

....

„Grundlagen zur Immobilie“

# Inhaltsverzeichnis

1. Was ist eine Immobilie .....	3
2. Was ist ein Grundstück .....	4
3. Kennzeichnung von Grenzen .....	6
4. Vermessen von Land .....	7
5. Das Vermessungsamt .....	8
6. Das Liegenschaftskatastar .....	9
7. Die Liegenschaftskarte verstehen. ....	10
8. Beispiel für eine Liegenschaftskarte .....	13

# 1. WAS IST EINE IMMOBILIE

Um zu klären was eine Immobilie ist, ist es am besten man sieht sich die Herkunft des Wortes an. Das Wort Immobilie kommt aus dem Lateinischen. Die lateinische Vorsilbe „im-“ bedeutet „nicht“ und das lateinische Wort „mobilis“ bedeutet „beweglich“. „immobilis“ steht also für ‚nicht beweglich‘. Eine Immobilie kann also als eine ‚nicht bewegliche Sache‘ betrachtet werden. Eine Immobilie ist ein Bauwerk oder ein Grundstück.



Beispiele für Immobilien sind Wohnhäuser, Industriegebäude, Hallen, Kirchen, Garagenhöfe, Sportplätze, Wälder, Felder und gepflasterte Flächen.

Bauwerke können für sich genommen als Immobilie bezeichnet werden, werden aber gewöhnlich als eine Einheit mit dem Grundstück betrachtet.

Das Bürgerliche Gesetzbuch (§94) sagt dazu folgendes:

„Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.“

Der Begriff Immobilie bezeichnet im Regelfall also ein Grundstück in Verbindung mit allen darauf befindlichen Gebäuden. Auch beim Erwerb von Immobilien ist gewöhnlich ein Grundstück in Verbindung mit den dazugehörigen Bauwerken gemeint.

**Wichtig:** Es gibt die Möglichkeit, dass ein Grundstückseigentümer (A) sein Grundstück einer anderen Person (B) vertraglich zur Verfügung stellt. In diesem Fall kann B das Grundstück mit einem Haus bebauen. Das Grundstück bleibt aber im Besitz von A, während das erbaute Haus Person B gehört. In einem solchen Fall können Haus und Grundstück unabhängig voneinander gekauft, besessen und verkauft werden. Dies betrifft spezielle Fälle mit denen wir selten, im Normalfall gar nicht arbeiten. Wichtig ist zu wissen, dass diese Möglichkeit besteht.



## 2. WAS IST EIN GRUNDSTÜCK

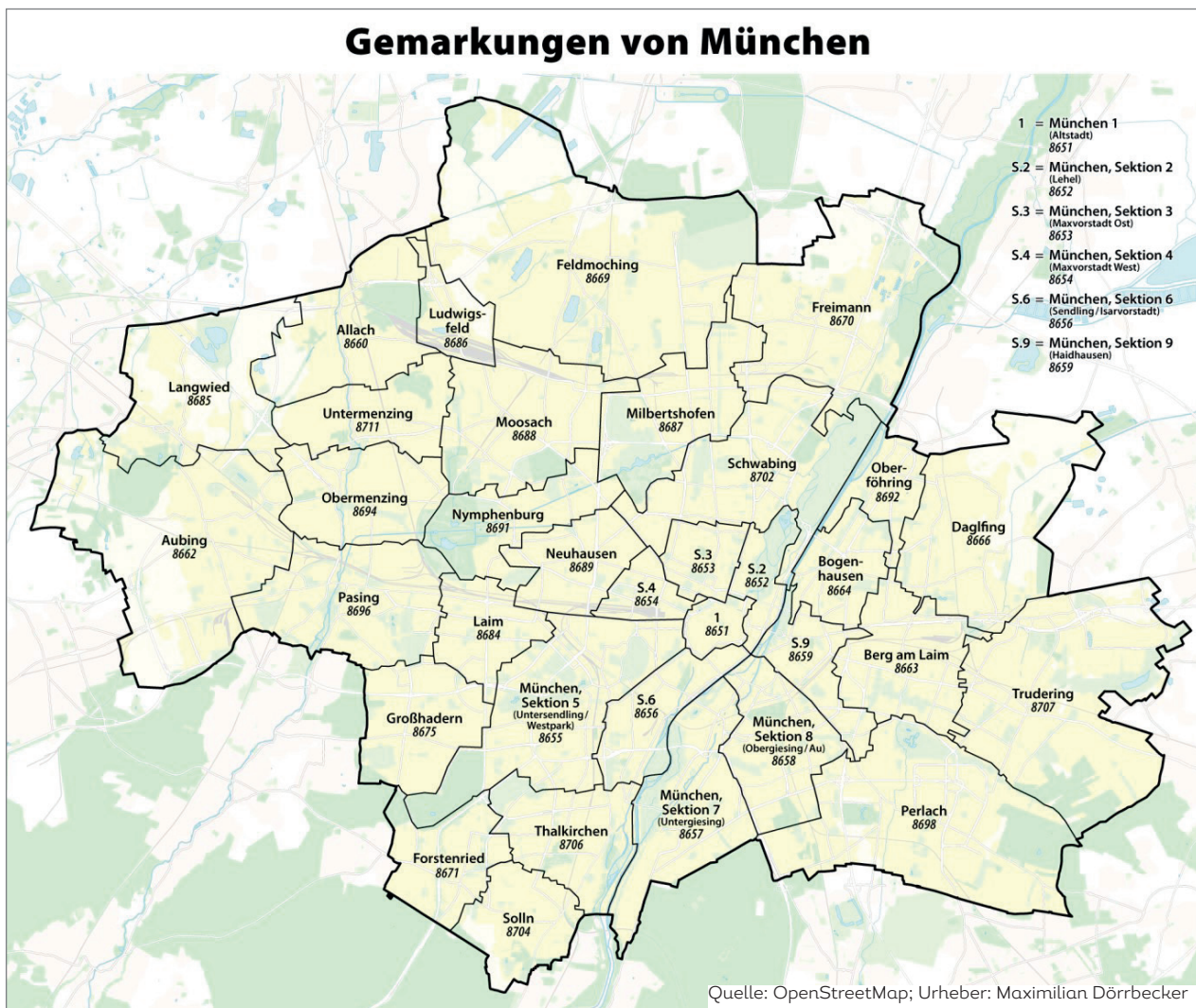
Fangen wir einen Schritt weiter vorne an, nämlich mit „Land“. Das Wort Land kann definiert werden als „Festland“ oder als „der Teil der Erdoberfläche, der nicht mit Wasser bedeckt ist“ (althochdeutsch: lant = freies Land). Das Gegenteil zu Land ist Meer oder andere Gewässer.

Das Wort **Grundstück** kann definiert werden als ein „Stück vom Land, das im Eigentum von jemandem ist“. **Grund** = „Erdboden“ oder „Erdoberfläche“ und **Stück** = „abgetrennter Teil eines Ganzen“ (althochdeutsch: stucki = Abgeschlagenes, Bruchstück).

Die Fläche Deutschlands ist in viele kleine Stücke aufgeteilt, die jeweils in jemandes Eigentum sind. Diese Stücke vom Land können besessen werden und werden allgemein als Grundstücke bezeichnet.

In Deutschland gibt es davon abgesehen drei Fachbegriffe um die Aufteilung der Landflächen zu benennen. Diese drei Begriffe bezeichnen unterschiedlich große Gebiete.

Der erste Begriff ist die **Gemarkung**. Die Gemarkung ist die größte Aufteilung der Landflächen in Deutschland. Eine Gemarkung entspricht üblicherweise der Fläche einer mittelgroßen Ortschaft oder mehrerer kleinerer Ortschaften. Städte und Großstädte bestehen dementsprechend üblicherweise aus mehreren Gemarkungen.

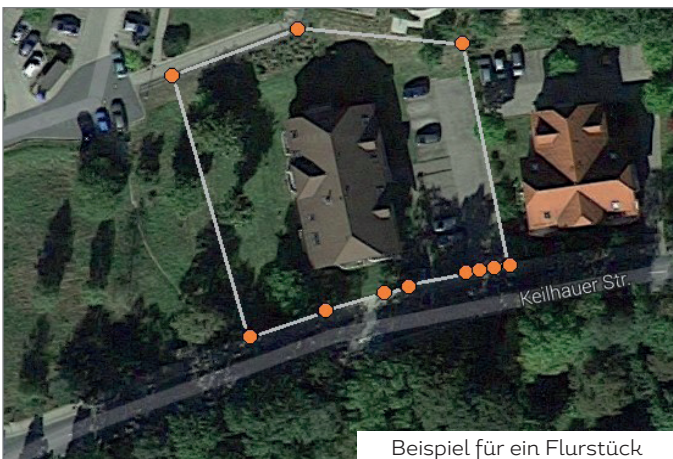




Beispielsweise besteht die Stadt München inzwischen aus 34 Gemarkungen (mittelhochdeutsch: marc, march = (Grenz-)zeichen, Grenzland; ahd. marcha = Grenze).

Die nächstkleinere Einteilung der Landflächen ist die Flur. Eine Flur ist einfach nur ein Teil einer Gemarkung. Eine Gemarkung kann, muss aber nicht, in zwei oder mehrere Flure eingeteilt sein (mhd. vluor = Boden(fläche), Feld).

Die kleinste Einheit ist das Flurstück. Ein Flurstück ist ein Teil einer Gemarkung bzw. einer Flur. Gemarkungen und Flure bestehen aus Flurstücken.



Ein Flurstück kann einem Grundstück entsprechen. Jedoch wird der Begriff „Grundstück“ auch benutzt wenn von mehreren Flurstücken die Rede ist. Im Grunde ist immer dann von einem Grundstück die Rede, wenn nebeneinander liegende Flurstücke demselben Eigentümer gehören und gemeinsam genutzt werden.

Ein Grundstück entspricht also immer einem oder mehreren Flurstücken. - Ein Grundstück kann aus einem Flurstück, zwei, drei, vier Flurstücken, auch einem Dutzend Flurstücken bestehen.

Anders gesagt kann das Wort Grundstück synonym zum Begriff Flurstück verwendet werden oder als Begriff für eine Ansammlung von Flurstücken, die in einem gemeinsamen Kontext stehen. Die Verwendung des Wortes Grundstück abweichend von den Grenzen von Flurstücken ist unüblich.

Wir haben in Deutschland also drei amtliche Begriffe zur Einteilung von Flächen:

**Flurstücke**, als kleinste Einheit werden mit Nummern gekennzeichnet.

Als darüber liegende Einheit – aber nicht immer in Verwendung – gibt es die Flur, ebenfalls mit Nummern gekennzeichnet.

Und als größte Einheit die **Gemarkung**, welche gewöhnlich nach der jeweiligen Ortschaft benannt ist und ungefähr der Fläche einer mittelgroßen Ortschaft entspricht. (Siehe die „Gemarkungen von München“ auf der vorherigen Seite.)

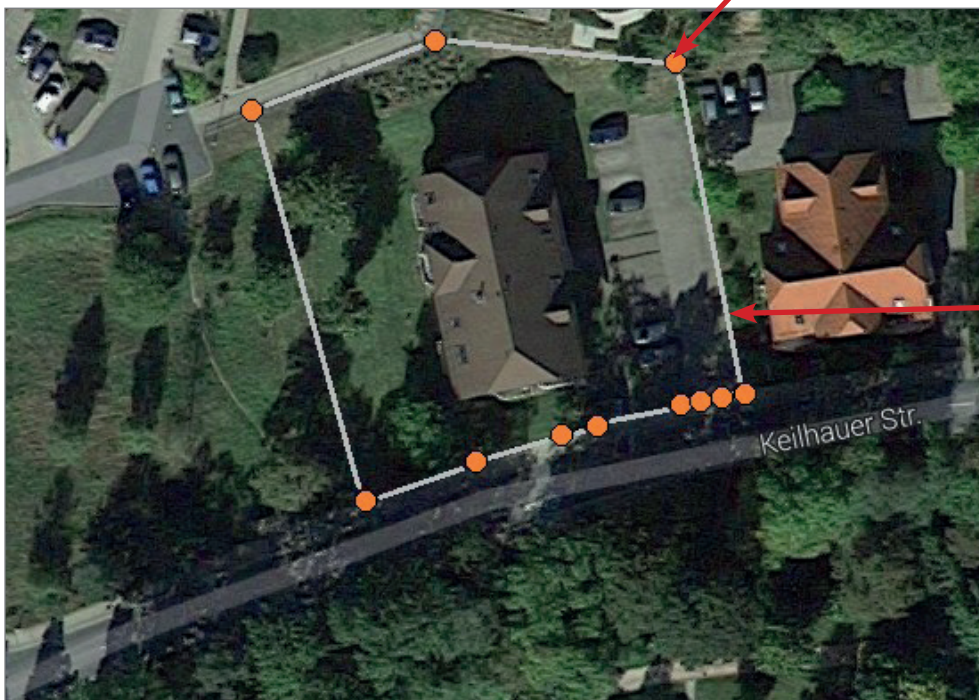
### 3. KENNZEICHNUNG VON GRENZEN

Die Grenzen von Staaten und auch Bundesländern werden gewöhnlich sowohl auf Karten als auch vor Ort im Gelände gekennzeichnet. An Wegen und Straßen werden oft Schilder, und im übrigen Gelände gewöhnlich Zäune, Mauern oder Grenzsteine aufgestellt um die genauen Grenzen von Ländern zu kennzeichnen.

Solche Kennzeichnungen gibt es auch für die Grenzen von Flurstücken. Diese sind jedoch in der Regel kleiner und unauffälliger. Dabei werden gewöhnlich nur die Eckpunkte der Flurstücke gekennzeichnet. Diese Eckpunkte nennt man **Grenzpunkte**.



Beispiel für einen Grenzstein



Nimmt man alle Grenzpunkte eines Grundstücks und verbindet sie mit Linien, dann hat man die **Grenzen** des Grundstücks.

Die Markierungen der Grenzpunkte vor Ort, im Gelände, sind im Durchmesser üblicherweise etwa drei bis acht Zentimeter groß und können unterschiedlich aussehen.

Diese Markierungen werden normalerweise in der Erde vergraben und reichen meistens zwischen 10 und 20 Zentimeter tief in die Erde hinein, damit sie nicht unbeabsichtigt bewegt werden können.

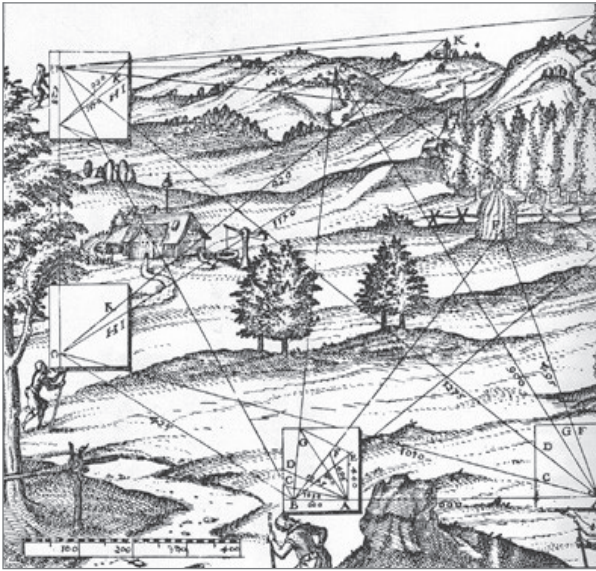


Beispiele für markierte Grenzpunkte

Nagel zur Markierung von Grenzpunkten



## 4. VERMESSEN VON LAND



Um ein Land in Gemarkungen, Flure und Flurstücke einteilen zu können muss es zuallererst vermessen werden. Das bedeutet, dass bestimmte Fixpunkte festgelegt und die Abstände und Winkel dazwischen vermessen werden. Siehe dazu links eine Zeichnung aus dem Jahre 1744, die eine Vermessung von weitläufigen Landflächen darstellt.

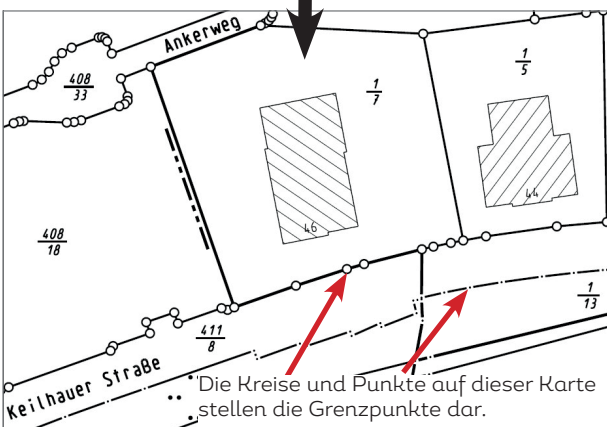
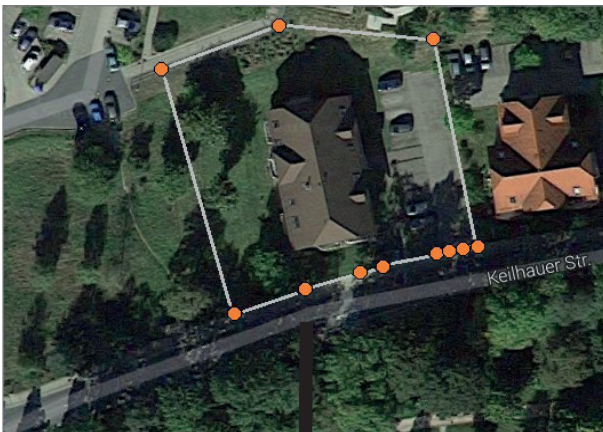
Anhand dieser Messungen lassen sich später detaillierte Karten zeichnen und Größen von Landflächen errechnen.

Als „Fixpunkte“ beim Vermessen wurden ursprünglich sehr markante Punkte in der Landschaft verwendet, wie große Felsen, Bergspitzen oder Kirchtürme.

Werden heute Flurstücke neu vermessen, dann werden bereits vorhandene, in der Landschaft markierte Punkte als „Fixpunkte“ benutzt.

Vermisst man die Abstände und Winkel aller Grenzpunkte eines Flurstücks, dann lässt sich das Flurstück sehr genau auf Papier nachzeichnen und auch die Größe des Flurstücks mathematisch berechnen.

Dabei entstehen detaillierte Karten einer Landfläche, die sämtliche Grenzpunkte und Grenzen der Flurstücke erfassen. Diese Karten nennt man u. a. Flurkarten.



## 5. DAS VERMESSUNGSAMT

Für die Vermessung des Landes sind in Deutschland die Vermessungsämter zuständig.

Diese führen Aufzeichnungen über die vermessenen Flurstücke. Dies beinhaltet Daten über die Größe, die Art der Nutzung, die Bebauung, die Lage sowie die Eigentümer der Flurstücke. Diese Aufzeichnungen werden offiziell Liegenschaftskataster genannt. Das **Liegenschaftskataster** (kurz: Kataster) ist ein Register sämtlicher Flurstücke in Deutschland und teilt sich in zwei Bereiche (von ital. catastro = Steuerregister).

Der erste Teil ist das **Liegenschaftsbuch**. Das Liegenschaftsbuch enthält das eigentliche Register samt allen schriftlichen Daten zu den Flurstücken.

Der zweite Teil ist die **Liegenschaftskarte**, die wir bereits als „Flurkarte“ im vorherigen Abschnitt gesehen haben. Die Liegenschaftskarte ist die detailliert gezeichnete Karte aller Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen. In der Liegenschaftskarte werden außerdem die Konturen der auf den Flurstücken liegenden Gebäude dargestellt. Teilweise lassen sich in den Karten auch, anhand bestimmter Symbole oder Abkürzungen, die Art der Nutzung von Flächen erkennen (z.B. Gebäude- und Freiflächen, Waldflächen, usw.). Die Liegenschaftskarte dient in erster Linie zur Veranschaulichung der Gegebenheiten vor Ort.

Das Vermessungsamt wird nicht immer Vermessungsamt genannt. Die geläufigste andere Bezeichnung ist Katasteramt. Es finden sich aber auch Namen wie „Amt für Geoinformation“ (Geo- von griech. gē = Erde).

Genauso wird für die Liegenschaftskarte nicht nur **Flurkarte**, sondern auch **Katasterkarte** als Begriff benutzt. Desweiteren fällt häufig der Begriff Lageplan als Synonym, wobei dieser Begriff etwas allgemeiner für jede Karte benutzt wird die in irgendeiner Form die Lage eines Grundstücks oder Gebäudes aus der Luft darstellt.

Ein Flurstück kann unterschiedlich genutzt werden. Das Vermessungsamt zeichnet daher auch die Nutzungsart auf. Die Nutzungsart, oder auch **Wirtschaftsart** genannt, bezeichnet wie eine Landfläche vermeintlich genutzt wird.

Beispiele für Nutzungsarten sind: Waldflächen, Landwirtschaftsflächen, Gebäude- und Freiflächen, Wasserflächen, Erholungsflächen (z. B. Sportanlagen) und Verkehrsflächen (Straßen, Wege, ...). Im Liegenschaftskataster lässt sich also auch die Nutzungsart eines Flurstücks ersehen.

Das Vermessungsamt/Katasteramt ist meistens im örtlichen Amtsgericht zu finden.



## 6. DAS LIEGENSCHAFTSKATASTAR

Zusammengefasst ist das **Liegenschaftskataster** (kurz Kataster von ital. catastro = Steuerregister) ein Register zur flächendeckenden Erfassung sämtlicher Flurstücke und deren Beschreibung. In einem beschreibenden Teil und in Karten werden die geographische Lage, die baulichen Anlagen, die Art der Nutzung sowie die Größe beschrieben und Angaben über den Eigentümer des Flurstücks gemacht.

Das Liegenschaftsbuch (beschreibender Teil) enthält ausschließlich die schriftlichen Daten und wird von uns gewöhnlich nicht gebraucht. Der für uns wesentliche Teil ist die Liegenschaftskarte. Diese entspricht einer visuellen Darstellung durch Zeichnung der Grundstückspunkte und -grenzen sowie der Gebäude.

Der **Zweck des Liegenschaftsbuchs** ist die Erfassung aller ein Flurstück betreffenden Daten (Größe, Lage, usw.), zu sämtlichen Flurstücken.

Der **Zweck der Liegenschaftskarte** ist die Skizzierung der Flurstücke und der sonstigen örtlichen Gegebenheiten, inkl. der Form und Lage der Flurstücke und ihrer Bebauung.

Sowohl aus der Liegenschaftskarte als auch dem Liegenschaftsbuch lassen sich beim Vermessungsamt Auszüge anfordern.

Zusammen ergeben das Liegenschaftsbuch und die Liegenschaftskarte das **Liegenschaftskataster**.

## 7. DIE LIEGENSCHAFTSKARTE VERSTEHEN

Auf amtlichen Liegenschaftskarten wird mit unterschiedlichen Symbolen gearbeitet. Diese sind nicht in jedem Fall selbsterklärend. Daher sind hier die wichtigsten Symbole mit Erklärung dargestellt. Vergleiche das Beispiel einer Liegenschaftskarte auf Seite 13.

---

### Flurstücksgrenze

Eine Flurstücksgrenze ist die Begrenzungslinie eines Flurstücks. Eine Flurstücksgrenze verläuft geradlinig, in Ausnahmefällen auch als Kreisbogen zwischen zwei Grenzpunkten.

179 oder  $\frac{179}{4}$

### Flurstücksnummer

Die Flurstücksnummer ist eine eindeutige Bezeichnung eines Flurstücks. Die Flurstücke werden heute innerhalb einer Flur durchlaufend nummeriert. Ältere Flurstücke können eine Bezeichnung mit Zähler und Nenner aufweisen.

---

### markierter Grenzpunkt

Ein Grenzpunkt, der in der Örtlichkeit sichtbar als Grenzpunkt gekennzeichnet ist. Zum Beispiel durch Grenzsteine oder Marken und Bolzen mit der Aufschrift „Grenzpunkt“.

---

### nicht markierter Grenzpunkt

Ein Grenzpunkt, der in der Örtlichkeit nicht eindeutig als solcher gekennzeichnet ist. Das kann Grenzpunkte betreffen, die örtlich durch eine Gebäude-, Mauer- oder Zaunecke gekennzeichnet sind. Andererseits werden mit dieser Signatur auch Grenzpunkte dargestellt, die vor Ort gar nicht gekennzeichnet sind.

---

### Höherrangige Grenzen

Soweit Flurstücksgrenzen gleichzeitig eine höherrangige Grenze darstellen, wird diese Grenze an bestimmten Stellen mit einem zusätzlichen Zeichen markiert. Höherrangige Grenzen können Flurgrenzen, Gemarkungsgrenzen, politische Grenzen (Staatsgrenzen) oder ähnliches sein.

---

### Wohngebäude oder öffentliches Gebäude

Wohngebäude, öffentliche Gebäude (z.B. Ämter oder Schulen) oder gemischt genutzte Gebäude, bei denen die Wohn- oder öffentliche Nutzung überwiegt, werden in der Liegenschaftskarte schräg schraffiert dargestellt. Das Hauptgebäude auf dem Grundstück enthält die Hausnummer, die zur Straße ausgerichtet ist. Öffentliche Gebäude erhalten in der Regel eine Gebäudebezeichnung, die die Nutzung spezifiziert.

---

### sonstige Gebäude

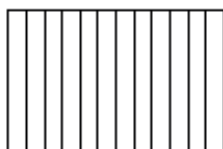
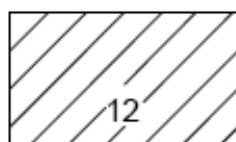
Sonstige Gebäude, insbesondere Wirtschafts-, Industrie- oder Nebengebäude, auch Garagen werden in der Liegenschaftskarte rechtwinklig zur längeren Gebäudeseite schraffiert dargestellt. Das Hauptgebäude auf dem Grundstück enthält die Hausnummer.

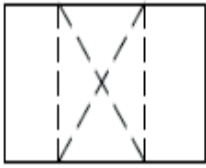


Flurgrenze



Gemarkungsgrenze





### Durchfahrt im Gebäude

Durchfahrten im Gebäude erhalten diese besondere Kennzeichnung. Die gestrichelten Begrenzungslinien sind lagerichtig dargestellt, die sich kreuzenden Linien sind eine Signatur.



### Markierung für eine Überdachung oder offene Halle

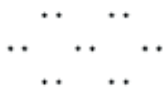
Offene Hallen, Überdachungen oder Carports erhalten diese Signatur. Die offenen Gebäudeseiten werden dann kurz gestrichelt dargestellt.

Zusätzlich zu den Grenz- und Gebäudesymbolen gibt es außerdem Symbole die die Nutzungsart eines Flurstücks darstellen. Wenn ein einzelnes Flurstück unterschiedlich genutzt wird, werden die unterschiedlich genutzten Bereiche mit einer Nutzungsartengrenze geteilt. Es gibt mehr Nutzungsarten als hier dargestellt, jedoch sind diese seltener auf Liegenschaftskarten zu finden.



### Ackerland

Die Fläche wird im Ackerbau (zum Anbau von Getreide oder anderen Pflanzen) genutzt.



### Grünland

Die Fläche wird als Graslandfläche genutzt und eventuell von Tieren beweidet.



### Gartenland

Die Fläche wird im Gartenbau (Anbau von Gemüse, Obst-anlagen, Baumschulen, Zierpflanzen, Schnittblumen, usw.) genutzt.

### Nutzungsartengrenze

Begrenzungen von Flächen mit unterschiedlichen Nutzungen werden kurz gestrichelt dargestellt.

**Wichtig:** Die Symbole oder Zeichen können je Bundesland anders sein. Die hier beschriebenen Symbole treffen auf das Beispiel einer Liegenschaftskarte auf Seite 13 zu. Manche Ämter kennzeichnen zum Beispiel Nutzungsarten mit Abkürzungen wie „GR“ für „Grünland“ oder „G“ für „Gartenland“. Auch werden Gebäude oft, anstatt schraffiert, in Farben dargestellt. Hier gilt es sich immer selbstständig zu informieren.



Der hier vorliegende Auszug einer Liegenschaftskarte (Seite 13) wurde für das Flurstück Nummer 1/5, der Flur 5, der Gemarkung Rudolstadt in der Gemeinde Rudolstadt angefordert. Diese Daten zum Grundstück findest du auf dem Auszug oben links (1).

Der Pfeil oben mittig auf dem Auszug zeigt auf Norden (2). Auch ist immer eine Angabe des Maßstabs, wie hier oben rechts (3) zu finden. 1:1000 bedeutet, dass 1000 Meter in der Landschaft auf der Karte in der Größe von 1 Meter dargestellt werden. Genauso entsprechen 1000 cm in der Landschaft, 1 cm auf der Karte.

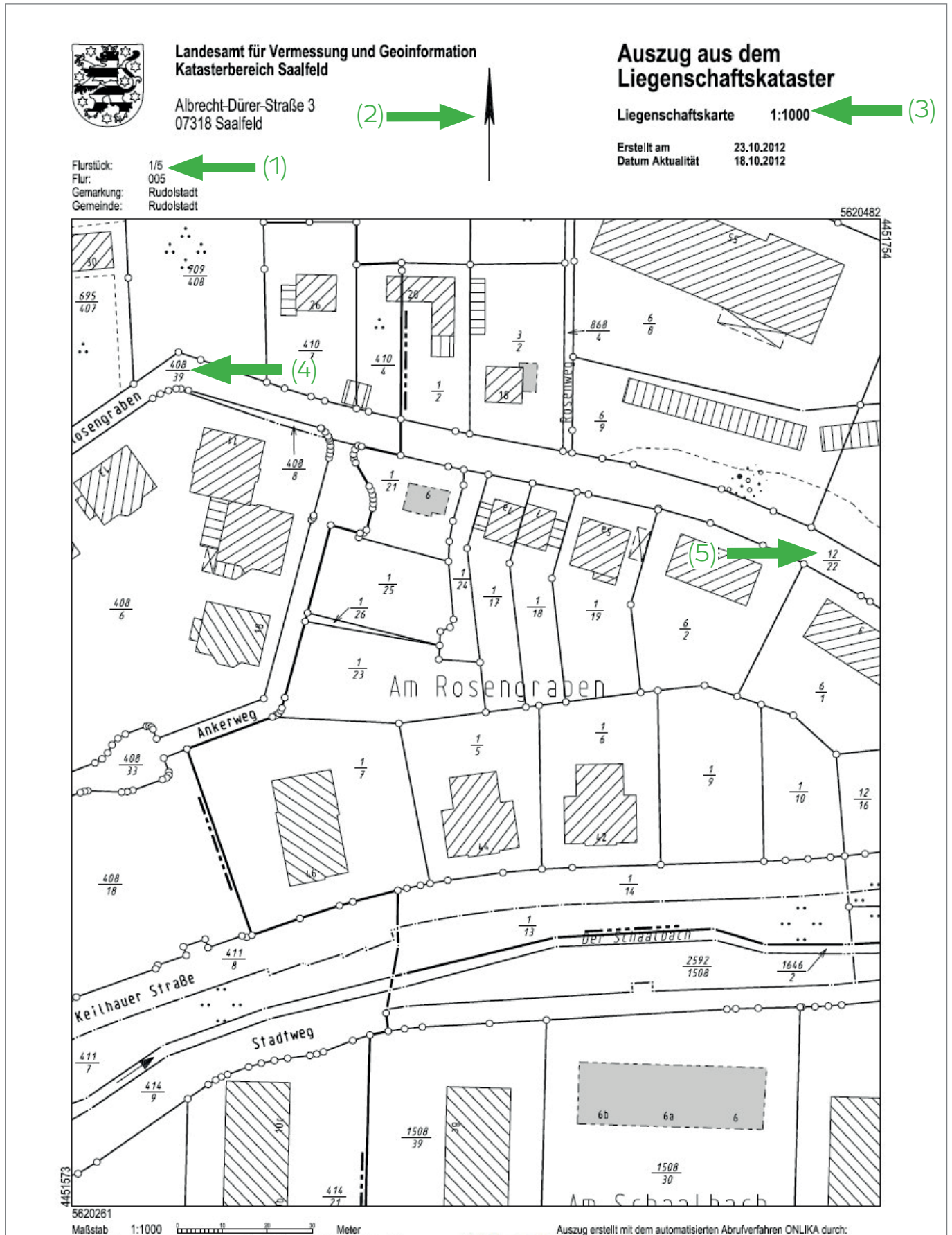
Liegenschaftskarten helfen die tatsächliche Form und Größe eines Grundstücks auszumachen. Anhand der Grundstücksgrenzen und des Maßstabs ließe sich das betreffende Flurstück auf dem Papier auch ungefähr vermessen.

**Hinweis:** Auch Straßen und Wege bestehen aus Flurstücken, dabei besteht eine Straße nicht unbedingt aus einem einzelnen Flurstück. Auf der hier vorliegenden Liegenschaftskarte findest du die Straße „Am Rosengraben“, bestehend aus den Flurstücken mit den Nummern 408/39 (4) und 12/22 (5).





## 8. BEISPIEL FÜR EINE LIEGENSCHAFTSKARTE



## Das war unser Grundlegendes Immobilienwissen - Teil 1

Wir hoffen, dass es interessant für Sie war und Sie etwas lernen konnten oder Ihr Wissen vertiefen konnten. Hier noch ein paar Worte von unseren Geschäftsführern:

**Herr Gerhard Lidl**



**Herr Volker Rainer**



*"Wir sind sehr stolz darauf mit dieser Gruppe von ausgezeichneten Mitarbeitern und kompetenten Geschäftspartnern über all die Jahre erfolgreich zusammen arbeiten zu dürfen.*

*Wir haben das große Vergnügen, mit all diesen Menschen ein Unternehmen zu führen. Zusammen kaufen, bauen, verwalten und verkaufen wir Garagen und Wohnungen.*

*Wir erschaffen funktionierende Kapitalanlagen und sind stolz über die vielen zufriedenen Mieter und Käufer unserer Anlagen!"*

# Bildnachweise

Deckblatt, Logo: Eigenbestand

Seite 3, Bild 1-Bauwerk: Eigenbestand

Seite 3, Bild 2-Grundstück: Eigenbestand

Seite 5, Bild 1-Satelittenaufnahme: Google Maps, <https://www.google.de/maps/place/Keilhauer+Str.+46,+07407+Rudolstadt/@50.7167726,11.3135332,184m/data=!3m1!1e3!4m13!1m7!3m6!1s0x47a3fea1a0d36411:0x7451f65e63e3200a!2sKeilhauer+Str.,+07407+Rudolstadt!3b1!8m2!3d50.7166387!4d11.3189342!3m4!1s0x47a3fea6c364fd83:0xc1e74461c0a739bf!8m2!3d50.71666!4d11.31366>

Seite 6, Bild 1-Grenzstein: <https://blog.spoony.ch>

Seite 6, Bild 2-Satelittenaufnahme: Google Maps, <https://www.google.de/maps/place/Keilhauer+Str.+46,+07407+Rudolstadt/@50.7167726,11.3135332,184m/data=!3m1!1e3!4m13!1m7!3m6!1s0x47a3fea1a0d36411:0x7451f65e63e3200a!2sKeilhauer+Str.,+07407+Rudolstadt!3b1!8m2!3d50.7166387!4d11.3189342!3m4!1s0x47a3fea6c364fd83:0xc1e74461c0a739bf!8m2!3d50.71666!4d11.31366>

Seite 6, Bild 3-Grenzpunkt: <https://www.alb-donau-kreis.de/startseite/dienstleistungen+service/grenzfeststellung.html>

Seite 6, Bild 4-Grenzpunkt: <https://www.facebook.com/geografics.vilshofen/photos/a.1120987557918102/1120987461251445/?type=3&theater>

Seite 6, Bild 5-Grenzpunkt: [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Grenzstein\\_Illingen\\_XVQP%2BV2\\_-\\_Seite\\_1\\_-\\_2020-05-30.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Grenzstein_Illingen_XVQP%2BV2_-_Seite_1_-_2020-05-30.jpg)

Seite 6, Bild 6-Grenzangel: Eigenbestand

Seite 7, Bild 1-Vermessen: [http://webdoc.sub.gwdg.de/ebook/e/2005/gausscd/html/landv\\_triangulation.htm](http://webdoc.sub.gwdg.de/ebook/e/2005/gausscd/html/landv_triangulation.htm)

Seite 7, Bild 2-Satelittenaufnahme: Google Maps, <https://www.google.de/maps/place/Keilhauer+Str.+46,+07407+Rudolstadt/@50.7167726,11.3135332,184m/data=!3m1!1e3!4m13!1m7!3m6!1s0x47a3fea1a0d36411:0x7451f65e63e3200a!2sKeilhauer+Str.,+07407+Rudolstadt!3b1!8m2!3d50.7166387!4d11.3189342!3m4!1s0x47a3fea6c364fd83:0xc1e74461c0a739bf!8m2!3d50.71666!4d11.31366>

Seite 7, Bild 3-Flurkarte: Eigenbestand

Seite 13, Bild 1-Liegenschaftskarte: Eigenbestand

Seite 14 Bild 1 und 2-G.Lidl, V.Rainer: Eigenbestand



**Future**  
**Construct**  
Wir erschaffen was zählt

# Grundlegendes **Immobilienwissen**

Teil 2

....

„DAS GRUNDBUCH“



# Inhaltsverzeichnis

1. Was ist das Grundbuch. ....	4
2. Eckdaten zum Grundbuch. ....	6
3. Der Aufbau des Grundbuchs. ....	9
4. Das Bestandsverzeichnis. ....	11
5. Die erste Abteilung . ....	16
6. Die zweite Abteilung . ....	18
7. Die dritte Abteilung . ....	21
8. Zusammenfassung zum Grundbuch . ....	24
9. Beispiel für ein Grundbuchauszug. ....	25
10. Einträge der zweiten Abteilung . ....	30
11. Einträge der dritten Abteilung. ....	43
12. Sonstige Einträge des Grundbuchs. ....	45

**Wichtig:** Beachte beim Studieren dieser Niederschrift das Beispiel eines Grundbuchs auf den Seiten 25 bis 29. Dieses soll dazu dienen eine Vorstellung zu dem zu bekommen was du hier und nachfolgend studieren wirst.



# 1. WAS IST DAS GRUNDBUCH

Das Grundbuch ist, wie das Liegenschaftsbuch, ein amtliches Register von Flurstücken. Das Grundbuch bezieht sich dabei jedoch nicht nur auf einzelne Flurstücke, sondern auf Grundstücke. Zur Erinnerung, Grundstücke bestehen immer aus einem oder mehreren im selben Zusammenhang stehenden Flurstücken.

**Hinweis:** In den meisten Fällen wird jedes Flurstück im Grundbuch als ein eigenes Grundstück geführt!



Der **Zweck des Grundbuchs** ist die Erfassung der **Rechtsverhältnisse** der Grundstücke, sprich den Rechten die Personen\* an den Grundstücken haben.

**\*Wichtig:** Die deutsche Rechtssprache kennt zwei Arten von Personen. Jeder Mensch (als Inhaber von Rechten und Pflichten) wird als natürliche Person bezeichnet. Selbstständige Organisationen die ebenfalls nach deutschem Recht Inhaber von Rechten und Pflichten sind, werden als juristische Personen bezeichnet.

Die Rechte und Pflichten von natürlichen und juristischen Personen umfassen zum Beispiel das Recht Verträge abzuschließen, zu klagen oder die Möglichkeit verklagt zu werden und auch die Steuerpflicht. Eine juristische Person kann, genauso wie eine natürliche Person, Eigentümer einer Immobilie sein oder anderweitige Rechte an einer Immobilie haben.



Während im Liegenschaftsbuch Angaben zur Sache selbst gemacht werden, wie Lage und Größe von Flurstücken, werden im **Grundbuch** die Rechte beschrieben, die Personen bezüglich der Flurstücke haben.

Dinge die jemand in seinem Besitz hat, können ihm ja gewöhnlich als sein Eigentum zugeordnet werden. Man kann schließlich davon ausgehen, dass die Uhr die jemand an seinem Arm trägt auch sein Eigentum ist. Bei Grundstücken gestaltet es sich entsprechend schwierig einen Eigentümer zuzuordnen, da man ein Grundstück oder Gebäude schlecht mit sich herumtragen kann.

Daher gibt es das Grundbuch. Es führt das betreffende Grundstück auf, sagt wer der Eigentümer ist und benennt andere Rechte, die Personen an dem Grundstück haben. Zu jedem Grundstück ist zuallererst ein Eigentümer eingetragen. Das ist das umfassendste Recht, das jemand an einem Grundstück haben kann. Alle anderen im Grundbuch eingetragenen Rechtsverhältnisse schränken den Eigentümer gewöhnlich in seinem Recht ein. Beispielsweise kann eine Person das Recht haben ein Grundstück dauerhaft zu benutzen, obwohl sie nicht der Eigentümer ist. Dieses Recht wäre ebenfalls im Grundbuch eingetragen.

**Hinweis:** Das Liegenschaftsbuch und das Grundbuch tauschen Teile ihrer Daten untereinander aus. Dadurch findet man im Liegenschaftsbuch auch eine Angabe zum Eigentümer. Umgekehrt wird auch im Grundbuch die Größe der Flurstücke angegeben.



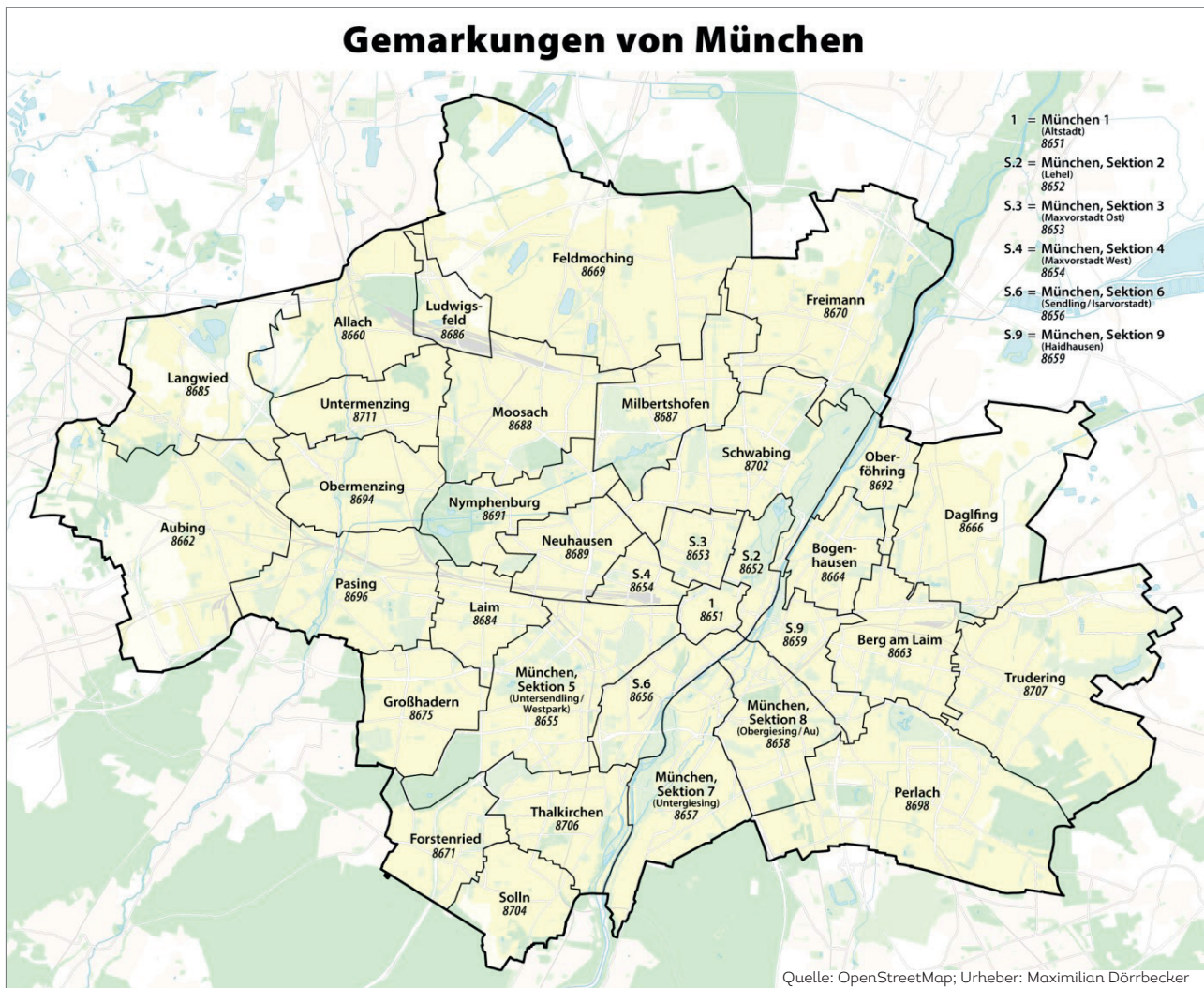


## 2. ECKDATEN ZUM GRUNDBUCH

Es gibt ein Gesetz, das den Zweck und den Inhalt des Grundbuchs erklärt und bestimmt wie das Grundbuch geführt werden soll. Dieses Gesetz nennt sich Grundbuchordnung (kurz: GBO).

Zuständig für die Führung des Grundbuchs ist das **Grundbuchamt**.

Das Grundbuch wird vom Grundbuchamt nach Bezirken geführt. Ein **Grundbuchbezirk** (auch Vermessungsbezirk genannt) entspricht einer Gemarkung. Die Grundbuchbezirke sind mit den Gemarkungen deckungsgleich.



Beispielsweise ist das Grundbuchamt von München für die 34 Gemarkungen (Grundbuchbezirke) in München und außerdem 38 umliegende Gemarkungen (Grundbuchbezirke) zuständig.

Grundsätzlich hat jedes Grundstück ein eigenes **Grundbuchblatt**. Ein Grundbuchblatt besteht nicht, wie der Name den Eindruck erwecken lässt, aus einer einzelnen Seite, sondern aus mehreren Seiten, die unterschiedliche Daten über das jeweilige Grundstück beinhalten. Jedes Grundbuchblatt ist mit einer laufenden Nummer gekennzeichnet (Grundbuchblattnummer). Alle Grundbuchblätter aus einem Grundbuchbezirk werden laufend durchnummeriert.

**Wichtig:** Die Grundbuchordnung verlangt grundsätzlich, dass für jedes Grundstück, das im Grundbuch geführt wird, ein eigenes Grundbuchblatt angelegt wird. Mit „Grundstück“ ist in diesem Zusammenhang im Grunde immer ein Flurstück zu verstehen. Jedoch geben die Vorschriften die Möglichkeit, dass „über mehrere Grundstücke desselben Eigentümers, deren Grundbücher von demselben Grundbuchamt geführt werden“ ein gemeinschaftliches Grundbuchblatt geführt werden kann, sofern dies nicht zu „Verwirrung“ führt. Das wird erfahrungsgemäß nur dann gemacht, wenn die Grundstücke im selben Zusammenhang genutzt werden.



Beispiel: Einem Eigentümer gehören zwei Flurstücke die nicht aneinander anschließen, sich jedoch auf je einer Seite derselben Straße gegenüberliegen, wobei das eine Flurstück mit einem Mehrfamilienhaus und das andere mit einem Garagenhof bebaut ist. Das Mehrfamilienhaus und der Garagenhof werden gemeinsam genutzt.

In diesem Fall könnte oben genannte Vorschrift angewendet werden und beide „Grundstücke“ in dasselbe Grundbuch eingetragen werden. Verkauft der Eigentümer nun eines der Grundstücke, beispielsweise das Grundstück mit dem Garagenhof, dann wird das verkaufte Grundstück aus dem bestehenden Grundbuchblatt gelöscht und in ein neues Grundbuchblatt eingetragen.

Die beiden Grundstücke wären nicht mehr im Eigentum desselben Eigentümers und somit würde oben genannte Vorschrift keine Anwendung mehr finden.

Wort-Herkunft: **Grundbuch**, das: Zusammengesetzt aus „Grund“ = „ein Stück Land“ und „Buch“ = „gebundenes Druckwerk“; „Buch“ kommt von Mittelhochdeutsch buoch = Buche, (Schreibtafel aus Buchenholz).

**Wichtig:** In den nun folgenden Kapiteln wird immer wieder auf das „Beispiel für einen Grundbuchauszug“ am Ende dieser Niederschrift verwiesen. Wenn du im folgenden Text also eine eingeklammerte Zahl siehst (z.B. ① oder ①), dann siehe im „Beispiel für einen Grundbuchauszug“ (ab Seite 25) nach, um dir die entsprechende Stelle anzusehen auf die verwiesen wird. An der entsprechenden Stelle wird im Grundbuchauszug ein Grüner Pfeil mit derselben Zahl zu sehen sein.



### 3. DER AUFBAU DES GRUNDBUCHS

Wirf während du dieses und die nachfolgenden Kapitel studierst vergleichsweise einen Blick in das „Beispiel für einen Grundbuchauszug“ auf den Seiten 25 bis 29.

Jedes Grundbuchblatt besteht aus einem Deckblatt (siehe Seite 25) und vier Abteilungen (siehe Seiten 26 bis 29).

Auf dem Deckblatt werden das Amtsgericht, in dem das zuständige Grundbuchamt liegt, der Grundbuchbezirk, in dem die betroffenen Flurstücke gelegen sind, sowie die Grundbuchblattnummer genannt ①. Im Beispiel auf Seite 25 ist in diesem Fall noch ein Hinweis über die Übernahme des auf Papier geführten Grundbuchs in die Elektronische Datenverarbeitung (EDV) abgedruckt ②.

Danach folgen die vier Abteilungen, beginnend mit dem Bestandsverzeichnis (umgangssprachlich manchmal auch Abteilung Null genannt), dann die Erste, Zweite und Dritte Abteilung.

Im Bestandsverzeichnis werden die Grundstücke aufgelistet. In den drei Abteilungen danach werden die genauen Rechtsverhältnisse dieser Grundstücke geschildert.

Die vier Abteilungen werden in den nachfolgenden Kapiteln detailliert erläutert.

1. Das Bestandsverzeichnis
2. Die Erste Abteilung
3. Die Zweite Abteilung
4. Die Dritte Abteilung

Folgende Regeln betreffen das Grundbuch im Allgemeinen:

---

~~Werden Eintragungen oder Teile davon im Grundbuch gelöscht, so werden diese durchgestrichen oder unterstrichen, wobei die Strichungen farblich rot dargestellt werden.~~

---

Ganze Absätze werden auch durch zwei jeweils darüber und darunter dargestellte Striche, die mit einem diagonalen Strich verbunden sind, gestrichen

Jede Eintragung oder Löschung, die im Grundbuch vorgenommen wird, wird mit dem Namen des Beamten ③ unterschrieben, der die Eintragung oder Löschung vornimmt. In alten, auf Papier geführten Grundbüchern musste der Beamte den Eintrag tatsächlich händisch unterzeichnen. Inzwischen werden Grundbücher grundsätzlich elektronisch geführt, daher steht heutzutage normalerweise nur noch der gedruckte Name des Beamten unter dem jeweiligen Eintrag.

Jede der vier Abteilungen des Grundbuches ist in mehrere Spalten aufgeteilt. Jede Spalte enthält bestimmte Angaben. Jeder neue Eintrag innerhalb einer Abteilung wird unterhalb des letzten Eintrags vorgenommen und in der ersten Spalte mit einer laufenden Nummer versehen. Der erste Eintrag einer Abteilung wird also immer mit der Nummer „1“ gekennzeichnet, der Zweite mit „2“, der Dritte mit „3“, usw.

Am unteren Rand jeder Seite steht ein Vermerk ④ mit dem Datum, wann der Grundbuchauszug ausgestellt worden ist und dem Datum, wann in dem Grundbuchblatt das letzte Mal eine Änderung vorgenommen wurde. Bei manchen (älteren) Grundbuchauszügen steht ein entsprechender Vermerk nur auf dem Deckblatt.



## 4. DAS BESTANDSVERZEICHNIS

Im **Bestandsverzeichnis** werden alle Grundstücke aufgelistet, deren Rechtsverhältnisse in den übrigen drei Abteilungen beschrieben werden.

Das Bestandsverzeichnis besteht aus 8 Spalten, Vergleiche hierzu das Beispiel eines Grundbuchauszuges auf Seite 26.

In der **Spalte 1** steht für jedes eingetragene Grundstück eine laufende Nummer ⑤.

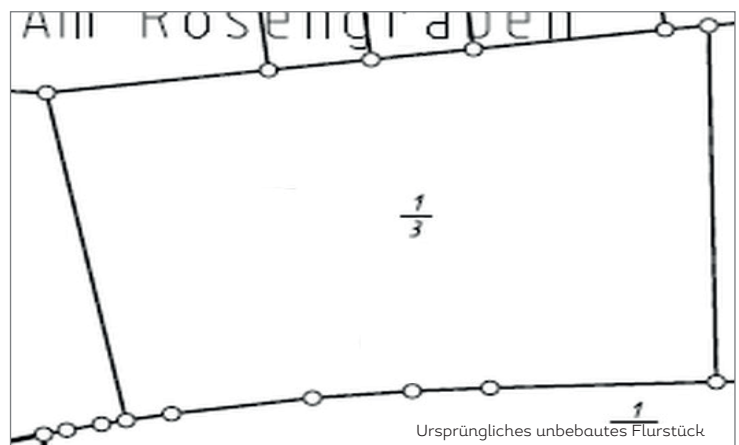
**Hinweis:** Im Normalfall bestehen die im Grundbuch eingetragenen Grundstücke nur aus jeweils einem Flurstück.

i

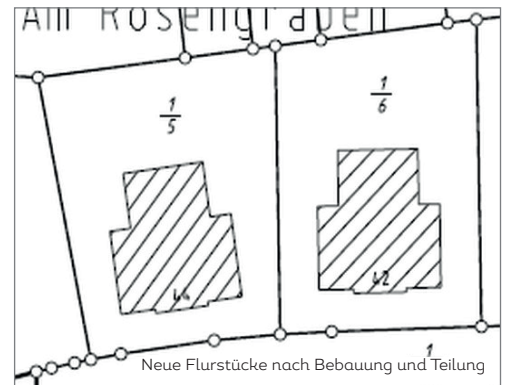
In der **Spalte 2** steht die bisherige laufende Nummer des Grundstücks, für den Fall, dass ein Grundstück innerhalb eines Grundbuchblattes gelöscht und neu eingetragen worden ist. Das kann passieren, wenn ein Flurstück in mehrere kleinere Flurstücke aufgeteilt wird. Dann wird der ursprüngliche Eintrag gelöscht und stattdessen werden dann unter neuen laufenden Nummern die neuen (Teil-)Flurstücke aufgeführt. In der Spalte 2 wird dann die laufende Nummer des ursprünglichen Grundstücks gelöscht ⑥ und aufgeteilt. Die zwei neu entstandenen Flurstücke wurden dann unter neuen laufenden Nummern eingetragen ⑦ und in der Spalte 2 wurde dann die laufende Nummer des Ursprungsgrundstücks eingetragen ⑧.

In der **Spalte 3** werden die Flurstücke untereinander aufgeführt die zu dem jeweiligen Grundstück gehören. Gewöhnlich ist das nur ein Flurstück je Grundstück. Diese Spalte ist eingeteilt in drei Unterspalten: a) Gemarkung, b) Flur und Flurstücksnummer und c) Wirtschaftsart und Lage ⑨. „Wirtschaftsart“ ist dasselbe wie „Nutzungsart“, also die Art und Weise wie das Flurstück genutzt wird. (Siehe auch Grundlegendes Immobilienwissen Teil 1, Kapitel „Die Liegenschaftskarte verstehen“.) Die Wirtschaftsart wäre bei einem bebauten Grundstück in der Regel „Gebäude- und Freifläche“. Als „Lage“ wird meistens die Straße und Hausnummer angegeben, soweit sich eine Straße und Hausnummer zu dem Flurstück zuordnen lässt. Ansonsten werden beispielsweise Lagebeschreibungen wie „Am Eisteich“ oder „An der Dorfstraße“ benutzt, um die ungefähre Lage zu beschreiben.

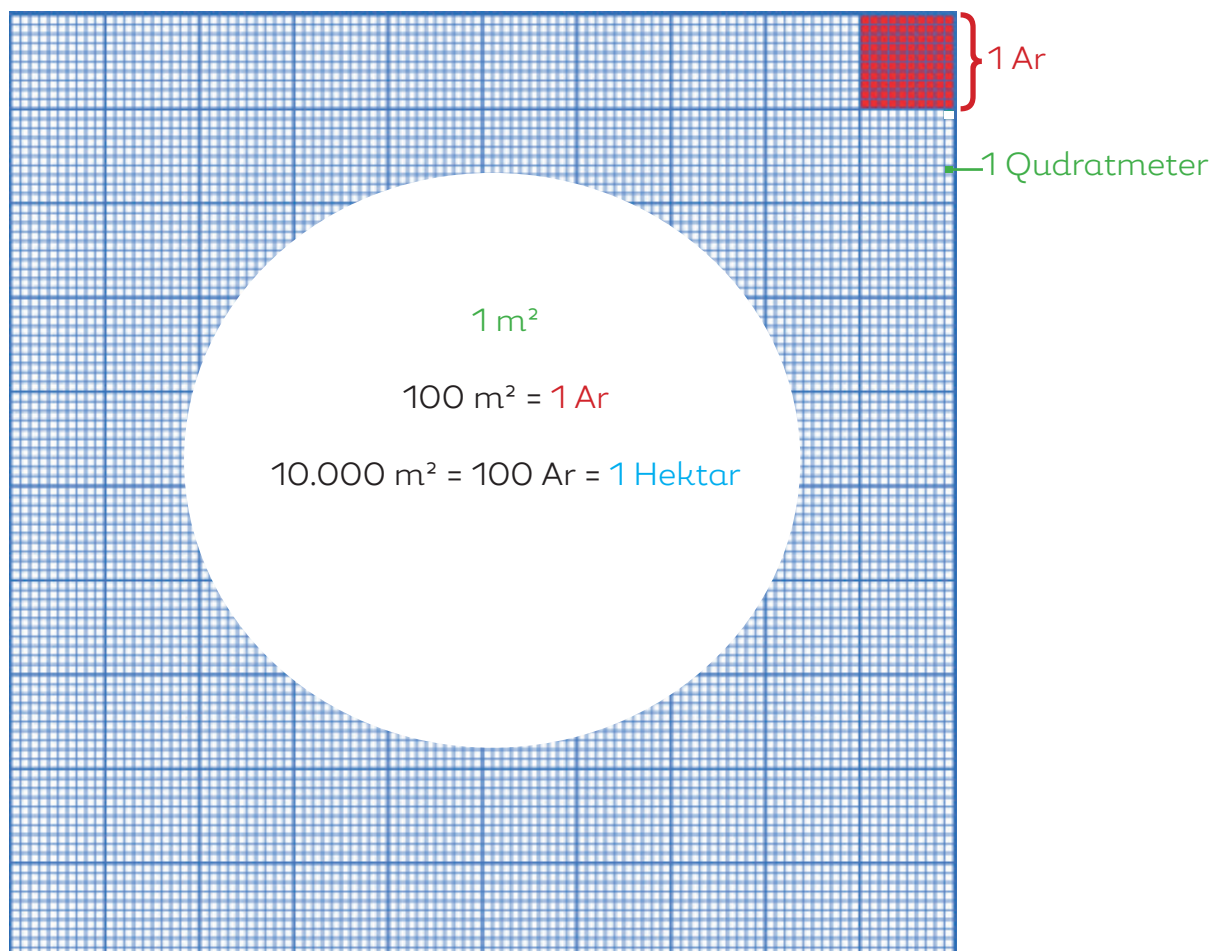
In unserem Beispiel auf Seite 26 wurde das ursprüngliche Flurstück Nr. 1/3 als „Bauplatz“ ausgewiesen. Mit anderen Worten war das Flurstück unbebaut und war für die Bebauung vorgesehen (siehe Bild auf Seite 11). Da es noch keine Hausnummer gab, wurde als Lage einfach nur „An der Keilhauer Straße“ angegeben. ⑩



Später wurde das Flurstück mit zwei Häusern bebaut und vom Amt wurden den neu gebauten Häusern Hausnummern zugeteilt. Die Angaben zur Wirtschaftsart und Lage wurden entsprechend im Grundbuch zu „Gebäude- und Freifläche“ und „Keilhauer Straße 42, 44“ geändert **11**. Das Flurstück wurde schließlich so aufgeteilt, dass jedes Haus auf einem eigenen Flurstück steht (siehe Bild rechts). Die Angaben zur Lage wurde in den neuen Einträgen wieder entsprechend angepasst **12**.



In der **Spalte 4** wird die Größe der Flurstücke genannt. Je nach Grundbuchamt wird die Größe nur in Quadratmetern (Abkürzung: m<sup>2</sup> oder qm) angegeben, oder in Quadratmeter, **Ar** (Abkürzung: a) und **Hektar** (Abkürzung: ha). Hektar und Ar sind Größenangaben für Flächen, wie Quadratmeter. Nachfolgende Skizze zeigt wie groß ein Ar, bzw. ein Hektar im Verhältnis zu einem Quadratmeter ist:



Wort-Herkünfte:

**Ar**, das oder der: von lat. area = freier Platz, Fläche

**Hektar**, das oder der: Zusammengesetzt aus griech. hekatón (= hundert) und Ar

Bei einer Spalte 4 mit Größenangaben in Quadratmetern, Ar und Hektar teilt sich die Spalte 4 in 3 Unterspalten (siehe Bild rechts).

Größe		
ha	a	m <sup>2</sup>
4		
<b>00</b>	<b>22</b>	<b>72</b>

Um die Verhältnisse besser zu verstehen, hier ein Beispiel:

Größe				Größe
ha	a	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
	22	72	=	2272
1	57	23	=	15723

Man kann also auch die Größenangaben in ha, a und m<sup>2</sup> lesen, als ob Sie (nur) in m<sup>2</sup> geschrieben wären.

**Hinweis:** Die Angaben über Gemarkung, Flur, Flurstücks-Nummer, Wirtschaftsart und Lage (Spalte 3), sowie die Größe der Flurstücke (Spalte 4) stammen aus dem Liegenschaftsbuch.



Die Spalten 1 bis 4 listen also die Grundstücke auf, um die es in dem jeweiligen Grundbuchblatt geht.

Die übrigen 4 Spalten des Bestandsverzeichnisses (5 bis 8) sind üblicherweise auf einer getrennten Seite abgedruckt und geben an wie die Grundstücke in das Grundbuchblatt hinein gelangt sind oder wie sie wieder daraus entfernt wurden.

**Wichtig:** Die Einträge in den Spalten 5 und 6 sowie 7 und 8 werden jeweils unabhängig von den Eintragungen in den Spalten 1 bis 4 gemacht. Das heißt, dass ein Eintrag in den Spalten 5 und 6, der direkt neben einem Eintrag der Spalten 1 bis 4 gemacht wird nicht zwangsläufig zu diesem Eintrag gehört.



In der **Spalte 5** wird die laufende Nummer der Grundstücke (aus Spalte 1) eingetragen auf die sich die jeweilige Eintragung der Spalte 6 bezieht.

In die **Spalte 6** wird eingetragen wie die in Spalte 5 genannten Grundstücke in das Grundbuchblatt gelangt sind. (Zum Beispiel Übertragung aus einem anderen Grundbuchblatt oder bei Zerteilung eines größeren Flurstücks neu eingetragen.)

Auch kann hier vermerkt werden, wenn an einem eingetragenen Grundstück Änderungen vorgenommen wurden, wie zum Beispiel eine Änderung der Wirtschaftsart und Lagebeschreibung ⑬. (Siehe auch ⑩ & ⑪)

In der **Spalte 7** wird die laufende Nummer der Grundstücke (aus Spalte 1) eingetragen auf die sich die jeweilige Löschung der Spalte 8 bezieht.

In der **Spalte 8** wird, wenn Flurstücke aus dem Grundbuchblatt gelöscht wurden, der Grund für die Löschung eingetragen. Die Löschungen der Spalte 8 beziehen sich auf die in Spalte 7 genannten Flurstücke.

Beispielsweise wurde hier das Flurstück Nr. 1/6 gelöscht und in ein anderes Grundbuchblatt übertragen ⑭.

Um die Funktion des Bestandsverzeichnisses noch etwas besser zu veranschaulichen nachfolgend ein weiteres Beispiel.

Beispiel: Herr Rosengarten besitzt in Markt Schwaben zwei Flurstücke, die in einem gemeinsamen Grundbuchblatt eingetragen sind. Beide Flurstücke sind unbebaut und er entschließt, auf einem der Flurstücke ein Haus für sich zu bauen. Um ausreichend Geld für den Bau des Hauses zu haben, entschließt er sich das zweite Flurstück zu verkaufen. Schließlich findet sich ein Käufer für das zweite Flurstück, ein Kaufvertrag wird geschlossen und der Verkauf wird schließlich dem Grundbuchamt angezeigt. Das Grundbuchamt löscht nun das verkaufte Flurstück aus dem Grundbuchblatt von Herrn Rosengarten und legt ein neues Grundbuchblatt für das verkaufte Flurstück an, in das der Käufer als Eigentümer eingetragen wird.

Der Beamte des Grundbuchamtes (Herr Müller) geht wie folgt vor:

Den Eintrag des verkauften Flurstücks unterstreicht er im bisherigen Grundbuchblatt oder er ~~streicht~~ ihn durch (die Streichungen macht er in roter Farbe), um ihn als gelöscht zu kennzeichnen. ⑮

In die Spalten 7 und 8 macht er einen Eintrag der aussagt, dass das Flurstück gelöscht wurde. Dabei trägt er in die Spalte 7 die laufende Nummer des gelöschten Flurstücks ein und in die Spalte 8 einen Vermerk, der in etwa wie folgt lautet:

„Flurstück übertragen nach Markt Schwaben Blatt 2783 am 01.05.2015. – Müller“ ⑯

Er legt ein neues Grundbuchblatt (Blattnummer: 2783) an.

Das aus dem anderen Grundbuchblatt gelöschte Flurstück trägt Herr Müller nun in das neue Grundbuchblatt in den Spalten 1 bis 4 ein.

In die Spalten 5 und 6 schreibt er einen Eintrag der zeigt, dass das Flurstück neu in dieses Grundbuchblatt eingetragen wurde.

Dabei trägt er in die Spalte 5 die laufende Nummer des Flurstücks (laufende Nummer 1) ein und in die Spalte 6 einen Vermerk, der in etwa wie folgt lautet:

„Eingetragen bei Neuanlage des Grundbuchblattes am 01.05.2015 – Müller“ 



## 5. DIE ERSTE ABTEILUNG

Die **Erste Abteilung** gibt den oder die Eigentümer der im Bestandsverzeichnis eingetragenen Flurstücke an.

Die Erste Abteilung besteht aus 4 Spalten. Vergleiche hierzu die Erste Abteilung des Beispiels eines Grundbuchauszugs auf Seite 27.

In der **Spalte 1** steht die laufende Nummer der Eintragung.

In der **Spalte 2** wird der Eigentümer mit vollem Namen, Geburtsdatum und Wohnort <sup>(17)</sup>, beziehungsweise bei Firmen der volle Firmenname und der Ort des Firmensitzes eingetragen <sup>(18)</sup>. Ist eine eingetragene Person/Firma nicht alleiniger Eigentümer, dann steht hier auch sein Anteil am Eigentum (z.B. „ - zu 1/2 -“) und in weiteren Einträgen wären dann die Angaben zu den übrigen Eigentümern und deren Anteile zu finden.

In der **Spalte 3** stehen die laufenden Nummern der Flurstücke aus dem Bestandsverzeichnis, die dem betreffenden Eigentümer gehören. Man kann davon ausgehen, dass einem eingetragenen Eigentümer immer sämtliche im Bestandsverzeichnis gelisteten Flurstücke gehören, beziehungsweise Anteile an allen Flurstücken.

In der **Spalte 4** stehen der Grund und das Datum für die Eintragung als Eigentümer.

Der üblichste Grund, weshalb jemand als Eigentümer in ein Grundbuch eingetragen wird, ist der Kauf des Grundbesitzes. Beim Verkauf einigen sich der Verkäufer und der Käufer darauf, dass der Grundbesitz vom Verkäufer an den Käufer übereignet wird. Diese Einigung müssen Verkäufer und Käufer dem Grundbuchamt gegenüber erklären, sodass der Verkäufer als Eigentümer im Grundbuch gelöscht und der Käufer als Eigentümer eingetragen werden kann. Diese Erklärung des Verkäufers und Käufers gegenüber dem Grundbuchamt nennt sich **Auflassung**. Das Wort **Auflassung** bezieht sich nur auf die Erklärung, nicht aber auf die Eintragung ins Grundbuch.

**Wichtig:** Per Gesetz ist derjenige Eigentümer, der im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Das heißt rechtlich macht die Auflassung einen noch nicht zum Eigentümer. Allerdings sind die Beteiligten an die Auflassung und den damit verbundenen Eigentumsübergang gebunden, sobald die Auflassung gegenüber dem Grundbuchamt (z.B. durch einen Kaufvertrag) erklärt wurde.

Der Vorgang im Grundbuchamt, bei dem die Eintragung des neuen Eigentümers vorgenommen wird, wird im allgemeinen Sprachgebrauch oftmals auch als Auflassung bezeichnet. Diese Definition wird für jegliche Eintragung eines neuen Eigentümers ins Grundbuch benutzt, egal ob die Eintragung aufgrund einer Auflassung im rechtlichen Sinne, oder aufgrund Vererbung, Schenkung, usw. passiert. Diese Definition entspricht nicht der rechtlichen Definition und ist korrekt betrachtet falsch.

**Wichtig:** Im rechtlichen Sprachgebrauch bezieht sich die „**Auflassung**“ nur auf die Erklärung über den Eigentumsübergang von Verkäufer und Käufer, nicht auf die Eintragung ins Grundbuch.



**Wort-Herkunft: Auflassung**, die: Die Herkunft des Wortes „Auflassung“ geht auf das germanische Recht zurück. Dort wurden bei einem Verkauf Türen und Tore geöffnet und „aufgelassen“, sodass jeder den ehemaligen und kommenden Eigentümer sehen konnte.

Wenn nun ein neuer Eigentümer aufgrund einer Auflassung ins Grundbuch eingetragen wird, dann steht in Spalte 4 der Eintragung in etwa das Folgende:

„Auflassung vom 15.04.2015. Eingetragen am 01.05.2015 - Müller“ (siehe auch 19)

Mit anderen Worten, am 15.04.2015 haben der Käufer und der Verkäufer den Eigentumsübergang erklärt. Ins Grundbuch eingetragen, wurde der neue Eigentümer (aufgrund dieser Erklärung) jedoch erst am 01.05.2015. Die Eintragung hat in diesem Fall der Beamte Müller vorgenommen.

Aus rechtlicher Sicht ist der Käufer somit ab dem 01.05.2015 der Eigentümer des Grundstücks.

Im Beispiel eines Grundbuchauszugs wird in der Ersten Abteilung auf Seite 27 unter laufender Nummer 1 in Spalte 4 als „Grundlage der Eintragung“, folgendes genannt 20:

„Bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 06.10.2003 - Pohl“

Auf dem Deckblatt des Grundbuchauszugs wird darauf hingewiesen, dass das Grundbuchblatt ebenfalls am 06.10.2003 in EDV (elektronischer Datenverarbeitung) neu angelegt worden ist, und das bisherige Grundbuchblatt dadurch ersetzt wurde. Mit anderen Worten wurde der Eigentümer also in das Grundbuchblatt eingetragen, als das Grundbuch in elektronischer Form neu angelegt worden ist, wobei kein Eigentümerwechsel stattgefunden hat.

## 6. DIE ZWEITE ABTEILUNG

In der **Zweiten Abteilung** können nun die Rechte des Eigentümers teilweise eingeschränkt werden.

Wir wissen also aus dem Bestandsverzeichnis („Abteilung O“) um welche Grundstücke es geht und wir wissen aus der Ersten Abteilung wer der Eigentümer der Grundstücke ist. Nun können die Rechte des Eigentümers in der Zweiten Abteilung des Grundbuchs zum Teil eingeschränkt werden.

Dabei kann entweder, „einfach nur so“ ein Teil der Rechte eingeschränkt werden, ohne, dass jemand anderes ein Recht am Grundstück erhält, oder ein Teil der Rechte wird eingeschränkt, verbunden damit, dass jemand anderes ein entsprechendes eingeschränktes Recht am Grundstück erhält.

Zum Beispiel wird es dem Eigentümer verboten die Immobilie zu verkaufen oder irgendeinen Eintrag im Grundbuch seines Grundstücks zu verändern oder hinzuzufügen, weil er große Schulden hat und die Immobilie eventuell dafür verwendet werden kann um seine Schulden zu begleichen. Alle Veränderungen im Grundbuch dürfen in einem solchen Fall nur noch mit Zustimmung eines vom Gericht beauftragten Verwalters gemacht werden. Dies schränkt den Eigentümer ein, ohne, dass jemand anderes ein persönliches Recht am Grundstück erhält. Wenn dies der Fall ist dann befindet sich in der Zweiten Abteilung des Grundbuchs ein entsprechender Eintrag.

Solche Eintragungen in der Zweiten Abteilung, die den Eigentümer „nur“ einschränken, ohne, dass jemand anderes ein persönliches Recht an dem Grundstück erhält, nennt man **Beschränkungen**.

Bei einem anderen Beispiel darf jemand ein Haus bewohnen und benutzen, obwohl er nicht der Eigentümer ist und keine Miete dafür bezahlt. Dieses Recht bekommt jemand und es schränkt den Eigentümer natürlich in seinen Rechten ein. Auch in diesem Fall würde sich ein entsprechender Eintrag in der Zweiten Abteilung des Grundbuchs befinden. Solche Eintragungen in der Zweiten Abteilung, die den Eigentümer in seinen Rechten einschränken, während jemand anderes ein >eingeschränktes< Recht an dem Grundstück erhält, nennt man **Belastungen**.

In der Zweiten Abteilung geht es also um **Beschränkungen** und **Belastungen**.

Jede Beschränkung und jede Belastung erhält einen eigenen Eintrag in der Zweiten Abteilung.

Oft ist die Zweite Abteilung in einem Grundbuch leer, da es keine Beschränkungen oder Belastungen geben muss. Wenn es jedoch Eintragungen gibt, können diese von sehr unterschiedlicher Art sein und sie können den Wert der Immobilie sehr unterschiedlich beeinflussen, da sie die Rechte des Eigentümers immer sehr unterschiedlich beschränken.

Vergleiche nun die Zweite Abteilung des „Beispiels für einen Grundbuchauszug“ auf Seite 28.

**Hinweis:** Am Ende dieses Grundlegenden Immobilienwissens Teil 2 befindet sich eine Auflistung aller Beschränkungen und Belastungen, die es in der Zweiten Abteilung eines Grundbuchs geben kann. Dort werden auch die Eintragungen erklärt, die im „Beispiel für einen Grundbuchauszug“ auf Seite 28 zu sehen sind.



Die Zweite Abteilung besteht aus 7 Spalten.

In der **Spalte 1** steht die laufende Nummer der Eintragung.

Jede Belastung oder Beschränkung die in die Zweite Abteilung eines Grundbuchs eingetragen wird kann für alle oder nur für einen Teil der im Bestandsverzeichnis eingetragenen Grundstücke gelten.

In der **Spalte 2** stehen daher die laufenden Nummern der betroffenen Grundstücke aus dem Bestandsverzeichnis. Beispielsweise sind im Bestandsverzeichnis zwei Grundstücke eingetragen. Eine Belastung könnte nun nur für das zweite Grundstück gelten. Dann würde in Spalte 2 einfach nur die laufende Nummer „2“ für das zweite Grundstück stehen.

In der **Spalte 3** wird die Belastung oder Beschränkung eingetragen.①

Die Spalten 1 bis 3 sowie 4 bis 7 sind üblicherweise je auf einer getrennten Seite abgedruckt.

**Hinweis:** In den Spalten 4 und 5 sowie 6 und 7 werden Eintragungen je getrennt von den Eintragungen der Spalten 1 bis 3 gemacht.



In der **Spalte 4** steht die laufende Nummer (aus Spalte 1) der Belastung oder Beschränkung auf die sich der jeweilige Eintrag der Spalte 5 bezieht.

In die **Spalte 5** werden Veränderungen von Belastungen und Beschränkungen eingetragen.

Eine mögliche Veränderung wäre, wenn sich der Name des Berechtigten einer Belastung geändert hat. Beispielsweise könnte die Person, die das Recht hat ein Haus zu bewohnen und zu nutzen, heiraten und dadurch ihren Namen ändern. Die eingetragene Belastung im Grundbuch wäre also nicht mehr korrekt und müsste korrigiert werden.

Die Änderung des Namens würde dann in die Spalten 4 und 5 der Zweiten Abteilung eingetragen werden. In Spalte 4 würde die laufende Nummer (aus Spalte 1) der betroffenen Belastung stehen und in Spalte 5 die Änderung des Namens des Berechtigten bekanntgegeben werden.

In der **Spalte 6** steht die laufende Nummer (aus Spalte 1) der Belastung oder Beschränkung auf die sich die jeweilige Löschung der Spalte 7 bezieht.

In die **Spalte 7** werden Löschungen von Belastungen und Beschränkungen eingetragen. Beispielsweise wurde unter laufender Nummer 2 in den Spalten 1 bis 3 eine Belastung eingetragen ① und in den Spalten 6 und 7 am 02.09.2008 wieder gelöscht ②.



## 7. DIE DRITTE ABTEILUNG

Es gibt eine bestimmte Art von **Belastungen** die nicht in die Zweite Abteilung eingetragen werden. Diese Kategorie von Belastungen wird in die **Dritte Abteilung** eingetragen.

Wir kennen also schon die **Flurstücke** (Abteilung 0), den **Eigentümer** (Abteilung 1) und alle Beschränkungen der Rechte des Eigentümers sowie **Belastungen**, die den Eigentümer einschränken und jemand anderem eingeschränkte Rechte an den Flurstücken geben (Abteilung 2).

Nun gibt es eine bestimmte Art von **Belastungen**, die bedeuten, dass der Eigentümer jemandem Geld schuldet. Diese Belastungen geben der Person, der der Eigentümer das Geld schuldet, das Recht die Immobilie zu Geld zu machen, als Ersatz für das geschuldete Geld, falls der Eigentümer seine Schuld nicht begleicht.

Derartige Belastungen stehen in der **Dritten Abteilung** des Grundbuchs und nennen sich **Grundpfandrechte**.

Die Immobilie wird durch diese Art von Belastungen zu einem Pfand. Ein **Pfand** ist eine Sache die als Sicherheit für eine Forderung dient. Wird die Forderung nicht beglichen, kann das Pfand als Ersatz dafür verwertet werden.

Wir kennen das vom Flaschenpfand. Beim Kauf einer Flasche Bier verbleibt die Flasche im Eigentum des Herstellers. Man erwirbt genau genommen nur den Inhalt der Flasche, während man sich die Flasche nur ausleiht. Daher wird vom Hersteller ein Pfand von acht Cent für die Flasche verlangt. Dieser Geldbetrag ist für ihn eine Sicherheit, dass er die Flasche vom Käufer zurückerhält. Erhält er die Flasche nicht zurück, so kann er den Pfandbetrag als Ersatz für die Flasche behalten.

Die Immobilie dient also als Sicherheit (Pfand) für das geschuldete Geld und wird ersatzweise zu Geld gemacht, wenn der Eigentümer das geschuldete Geld nicht bezahlt.

Das **Grundpfandrecht** wird definiert als das **Recht** einer Person das **Grundstück** einer anderen Person als **Pfand** zu verwerten, wenn eine bestimmte geschuldete Geldsumme nicht bezahlt wird. Daher „Grund-Pfand-Recht“.

**Hinweis:** Es gibt drei verschiedene Grundpfandrechte. Diese werden am Ende dieses Grundlegenden Immobilienwissens Teil 2 erklärt.



Vergleiche nun die Dritte Abteilung des „Beispiels für einen Grundbuchauszug“ auf Seite 29.

Die Dritte Abteilung besteht aus 10 Spalten.

In der **Spalte 1** steht die laufende Nummer der Eintragung.

In der **Spalte 2** stehen die laufenden Nummern der betroffenen Grundstücke aus dem Bestandsverzeichnis, auf welche sich das eingetragene Grundpfandrecht in den Spalten 3 und 4 bezieht.

**Hinweis:** Auch hier gilt, dass ein Grundpfandrecht in einem Grundbuch sich nicht auf alle im Bestandsverzeichnis eingetragenen Grundstücke beziehen muss.



In der **Spalte 3** steht der geschuldete Geldbetrag für den die betroffenen Grundstücke als Pfand dienen.

In der **Spalte 4** wird die genaue Art des Grundpfandrechts und Name und Anschrift der durch das Grundpfandrecht berechtigten Bank oder Person genannt. Hier werden auch der Grund und das Datum der Eintragung des Grundpfandrechts genannt.

Die Spalten 1 bis 4 sowie 5 bis 10 sind üblicherweise je auf einer getrennten Seite abgedruckt.

**Hinweis:** In den Spalten 5 bis 7 sowie 8 bis 10 werden Eintragungen je getrennt von den Eintragungen der Spalten 1 bis 4 gemacht.



In den **Spalten 5 bis 7** werden Veränderungen an den Grundpfandrechten eingetragen. Eine mögliche Veränderung wäre wenn der geschuldete Geldbetrag aus Spalte 3 von D-Mark in Euro umgerechnet wird ③. Diese Umrechnung wird als Veränderung in die Spalten 5 bis 7 eingetragen ④, während in Spalte 3 die Änderung vorgenommen wird ③.

In der **Spalte 5** steht die laufende Nummer des Grundpfandrechts (aus Spalte 1) auf welche sich die Veränderung bezieht.

In der **Spalte 6** wird der nun aktuell geschuldete Betrag des betroffenen Grundpfandrechts genannt.

In der **Spalte 7** wird die genaue Veränderung genannt, die vorgenommen wurde. Hier werden auch der Grund und das Datum der Veränderung eingetragen.

In den **Spalten 8 bis 10** werden Löschungen von Grundpfandrechten eingetragen. Das muss keine komplette Löschung eines Grundpfandrechts sein. Auch wenn ein Teilbetrag eines Grundpfandrechts gelöscht werden soll, würde die Löschung in die Spalten 8 bis 10 eingetragen werden.

In der **Spalte 8** steht die laufende Nummer des Grundpfandrechts (aus Spalte 1) auf welche sich die Löschung bezieht.

In der **Spalte 9** wird der gelöschte Betrag genannt. Wenn das Grundpfandrecht komplett gelöscht wird, wird hier der volle Restbetrag des Grundpfandrechts genannt.

In der **Spalte 10** wird das Datum der jeweiligen Löschung angegeben.

(Siehe Löschung im Beispiel eines Grundbuchauszugs auf Seite 29, 5)

## 8. ZUSAMMENFASSUNG ZUM GRUNDBUCH

Der **Zweck des Grundbuchs** ist die Erfassung der Rechtsverhältnisse von Flurstücken, sprich wer welche Rechte an den Flurstücken hat.

Jeder Grundbuchbezirk hat ein eigenes Grundbuch. Jedes Grundbuch besteht aus Grundbuchblättern, die durchlaufend nummeriert sind. Jedes Grundbuchblatt betrifft ein oder mehrere Flurstücke, die im Bestandsverzeichnis aufgelistet werden, und deren Rechtsverhältnisse in der Ersten, Zweiten und Dritten Abteilung erfasst werden.

Die 4 Abteilungen des Grundbuchs sind:

### **Bestandsverzeichnis:** Flurstücke

Hier werden die Grundstücke (Flurstücke) aufgelistet, deren Rechtsverhältnisse in den nachfolgenden Abteilungen beschrieben werden.

### **Erste Abteilung:** Eigentümer

Hier werden der oder die Eigentümer, der im Bestandsverzeichnis genannten Flurstücke, sowie Datum und Grund für die Eintragung als Eigentümer angegeben.

### **Zweite Abteilung:** Belastungen und Beschränkungen

Hier sind sämtliche Belastungen (außer Grundpfandrechte) und Beschränkungen eingetragen. Belastungen geben einer anderen Person Rechte (jedoch keine Eigentumsrechte) an den im Bestandsverzeichnis genannten Flurstücken und schränken den Eigentümer im selben Ausmaß in seinen Rechten ein. Beschränkungen schränken den Eigentümer in seiner Verfügungsvollmacht über die Grundstücke ein ohne jedoch einer anderen Person ein persönliches Recht an der Immobilie zu verschaffen.

### **Dritte Abteilung:** Grundpfandrechte

Hier sind alle Grundpfandrechte eingetragen, die dem jeweiligen Berechtigten das Recht geben die betroffene Immobilie als Pfand zu verwerten, wenn der im Grundpfandrecht genannte Geldbetrag nicht wie vereinbart bezahlt wird.

## 9. BEISPIEL FÜR EIN GRUNDBUCHAUSZUG

Nachfolgendes Beispiel für einen Grundbuchauszug entspricht einem originalen Grundbuchauszug. Die darin enthaltenen Einträge sind fiktiv, entsprechen jedoch inhaltlich echten Grundbucheinträgen.

Eine genaue Erläuterung zu den verschiedenen Teilen und Inhalten des Grundbuchs findest du in den vorstehenden Kapiteln. Studiere diese parallel zu diesem Grundbuchauszug um ein vollständiges Verstehen zum Grundbuch zu erlangen.

**Hinweis:** Um vom Autor hinzugefügte Markierungen von Grundbuchauszug unterscheiden zu können werden sämtliche hinzugefügte Markierungen **grün** dargestellt.



### Deckblatt

**Amtsgericht**  
Rudolstadt

**Grundbuch**

**von**  
Rudolstadt

**Blatt** 1234

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar. Freigegeben am 06.10.2003.

Rudolstadt Rudolstadt Geändert am 27.06.2011 · Abdruck vom 16.10.2012 · Seite 1/8



# Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Rudolstadt		Grundbuch von Rudolstadt			Blatt 8888	Bestandsverzeichnis	Bogen 1
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe	m <sup>2</sup>	Spalten-Überschrift
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück			
1	2	a	b	3	c	4	
(6) → 1		Rudolstadt	5	1/3	<del>Bauplatz</del> <del>in der <del>Bestand</del> Straße</del>	2005	(10)
					Gebäude- und Freifläche <del>in der <del>Bestand</del> Straße 42, 44</del>		(11)
(7) → 2	1	Rudolstadt	5	1/5	Gebäude- und Freifläche <del>in der <del>Bestand</del> Straße 44</del>	1020	(12)
(15) → 3	1	Rudolstadt	5	1/6	Gebäude- und Freifläche <del>in der <del>Bestand</del> Straße 42</del>	985	

(5) (8) (9)

Rudolstadt Rudolstadt 8888 · Geändert am 27.06.2011 · Abdruck vom 16.10.2012 · Seite 2/8

Amtsgericht Rudolstadt		Grundbuch von Rudolstadt		Blatt 8888	Bestandsverzeichnis	Bogen 1
Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Bestand und Zuschreibungen			Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Abschreibungen	
	5	6	7		8	
(16) → 1		Bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 06.10.2003.	3	Flurstück 1/6 übertragen nach Rudolstadt Blatt 8888 am 25.03.2007.		(14)
	1	Die Bestandsangaben sind nach dem Liegenschaftskataster berichtigt und Spalte 3c (Wirtschaftsart und Lage) entsprechend korrigiert am 23.01.2004.	(13)			
	1, 2, 3	Die Bestandsangaben sind nach dem Liegenschaftskataster berichtigt und Nr. 1 neu eingetragen unter Nr. 2 und 3 am 17.10.2004. (Flurstückszerlegung)				


Rudolstadt Rudolstadt 8888 · Geändert am 27.06.2011 · Abdruck vom 16.10.2012 · Seite 3/8

# Erste Abteilung

Amtsgericht Rudolstadt		Grundbuch von Rudolstadt		Blatt 8933		Erste Abteilung		Bogen 1	
Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung						
1	2	3	4						
<del>1</del>	<del>60486 Frankfurt am Main</del>	<del>1</del>	<del>Bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 06.10.2003.</del>	(17)	(20)				
2	Dachmanagement & Service Ltd. - mit Sitz in 85570 Markt Schwaben -	2	Aufgrund Auflassung vom 15.08.2008 eingetragen am 02.09.2008.	(18)	(19)				

Rudolstadt Rudolstadt - Geändert am 27.06.2011 - Abdruck vom 16.10.2012 - Seite 4/8

## Zweite Abteilung

Amtsgericht Rudolstadt		Grundbuch von Rudolstadt	Blatt 4832	Zweite Abteilung	Bogen 1
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
1	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Rudolstadt, Flur 1, Flurstück 1 (Rudolstadt Blatt 4832). Eingetragen unter Bezugnahme auf Bewilligung vom 03.04.2008 (UR-Nr. 100/0000, Notar [Name] in [Ort] am 15.07.2008.			
2	1	Auflassungsvormerkung für Firma Dachmanagement & Service Ltd., mit Sitz in 85570 Markt Schwaben. Gemäß Bewilligung vom 15.08.2008 (Notarin [Name] in [Ort] am 15.08.2008), eingetragen am 23.08.2008.			
<div style="position: relative; width: 100%; height: 100%;">  </div>					

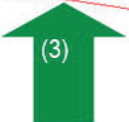
Rudolstadt Rudolstadt - Geändert am 27.06.2011 · Abdruck vom 16.10.2012 · Seite 5/8

Amtsgericht Rudolstadt		Grundbuch von Rudolstadt	Blatt 4832	Zweite Abteilung	Bogen 1
Laufende Nummer d. Spalte 1	Veränderungen	Laufende Nummer d. Spalte 1	Löschungen		
4	5	6	7		
		2	Gelöscht am 02.09.2008.	<div style="position: relative; width: 100%; height: 100%;">  </div>	

Rudolstadt Rudolstadt - Geändert am 27.06.2011 · Abdruck vom 16.10.2012 · Seite 6/8



# Dritte Abteilung

Amtsgericht Rudolstadt		Grundbuch von Rudolstadt		Blatt 8732	Dritte Abteilung	Bogen 1
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypothesen, Grundschulden, Rentenschulden			
1	2	3	4			
<del>1</del>	<del>1</del>	<del>250.000,00 DM 127.822,97 EUR</del>	<del>Grundschild zu Zweihundertfünfzigtausend Deutsche Mark für Stadt-Sparkasse Rudolstadt mit Sitz in Rudolstadt am Markt, mit 15 % Zinsen jährlich und 10 % Nebenleistungen einmalig. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 19.10.1999 (UR-Nr. 265/99, Notar [Name], Rudolstadt am Markt), eingetragen am 17.11.1999.  Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 06.10.2003</del>			
2	2	950.000,00 EUR	Grundschild zu Neuhundertfünfzigtausend Euro für Kreissparkasse Rudolstadt mit Sitz in Rudolstadt, mit 16 % Zinsen jährlich und 5 % Nebenleistungen einmalig. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 10.06.2011 (UR-Nr. 270/11, Notarin [Name] aus Rudolstadt), eingetragen am 27.06.2011.			



Rudolstadt Rudolstadt - Geändert am 27.06.2011 - Abdruck vom 16.10.2012 - Seite7/8

Amtsgericht Rudolstadt		Grundbuch von Rudolstadt		Blatt 8732	Dritte Abteilung	Bogen 1
Veränderungen			Löschungen			
Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag	7	Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag	10	
5	6	7	8	9	10	
<del>1</del>	<del>127.822,97 EUR</del>	<del>Gemäß § 26a GBMaSnG von Amts wegen umgestellt auf sechshundertdreizehntausendfünfhundertfünfzig 26/100 Euro. Eingetragen am 13.04.2004.</del>	1	127.822,97 EUR	Gelöscht am 02.09.2008.	

Rudolstadt Rudolstadt - Geändert am 27.06.2011 - Abdruck vom 16.10.2012 - Seite8/8

## 10. EINTRÄGE DER ZWEITEN ABTEILUNG

Nun, wie wir wissen geht es in der Zweiten Abteilung um **Beschränkungen** und **Belastungen**, wobei es mehrere unterschiedliche Arten von Beschränkungen und Belastungen gibt.

Nachfolgend werden alle Arten von Belastungen und Beschränkungen aufgeführt und definiert.

Im Text sind dabei mehrere Fußnoten enthalten, in denen auf die betreffenden Gesetze verwiesen wird. Dies dient, um im Bedarfsfall die entsprechenden Gesetze nachschlagen zu können.

Dies ist der Zweck der beiden Kategorien:

**Beschränkungen** haben den Zweck, »bereits vorhandene Rechte« von anderen Personen, zu schützen. Dabei wird der Eigentümer der Immobilie eingeschränkt aber niemand erhält ein neues Recht daraus. Beschränkungen kommen gewöhnlich ohne die Zustimmung des Eigentümers zustande um Rechte zu schützen, die andere bereits gegenüber dem Eigentümer haben. (Vergleiche nachfolgende Beschränkungen)

**Belastungen** haben den Zweck, jemandem »neue Rechte« an der Immobilie zu verschaffen. Dabei wird der Eigentümer der Immobilie eingeschränkt, weil jemand anderes ein neues Recht aus der Belastung erhält. Belastungen kommen gewöhnlich nur zustande, weil der Eigentümer dem zugestimmt hat. (Vergleiche nachfolgende Belastungen)

### BESCHRÄNKUNGEN

Dies sind die verschiedenen Arten von Beschränkungen, die das Gesetz kennt:

Nacherbenvermerk:

Vererbt jemand seine Immobilie zuerst an eine Person und bestimmt gleichzeitig, dass eine zweite Person die Immobilie zu einem späteren (bestimmten) Zeitpunkt erben soll, so spricht man von einem Vorerben und einem Nacherben. Der Vorerbe erbt die Immobilie zuerst und ist offizieller Eigentümer bis zu dem festgesetzten Zeitpunkt an dem die zweite Person (der Nacherbe) die Immobilie erben soll.

Wird auf diese Weise eine Immobilie vererbt, dann wird der Vorerbe mit dem Tod des ursprünglichen Eigentümers als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen und gleichzeitig der sogenannte **Nacherbenvermerk** in die Zweite Abteilung des Grundbuchs eingetragen<sup>1</sup>. Der Nacherbenvermerk verhindert nun, dass der Vorerbe die Immobilie verkauft, verschenkt oder sonst etwas damit macht<sup>2</sup>, das verhindern würde, dass der Nacherbe die Immobilie schließlich erben kann, oder das den Wert der Immobilie für den Nacherben vermindern würde.

---

<sup>1</sup> §51 Grundbuchordnung (GBO)

<sup>2</sup> §2113 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Solange ein Nacherbenvermerk im Grundbuch steht, kann der aktuelle Eigentümer, sprich der Vorerbe, im Grunde nichts mit dem Grundbuch der Immobilie tun. Die Immobilie selbst kann er jedoch frei benutzen, wie jeder andere Eigentümer einer Immobilie auch. Außerdem muss er ganz normal Grundsteuern, usw. bezahlen.

Der Nacherbenvermerk ist eine **Beschränkung**, da er den aktuellen Eigentümer in seinen Rechten hinsichtlich der Immobilie einschränkt, um bereits vorhandene Rechte eines anderen zu schützen, ohne jedoch jemandem ein neues persönliches Recht an der Immobilie zu verschaffen. Der Nacherbenvermerk wird vom Amt automatisch eingetragen, um die bereits vorhandenen Rechte des Nacherben zu schützen.

### Testamentsvollstrecker-Vermerk:

Schreibt jemand sein Testament, dann kann er darin eine Person bestimmen, die sich um die Ausführung seines letzten Willens kümmern soll<sup>3</sup>. Diese Person muss sich dann nach dem Tod entscheiden ob sie sich darum kümmern will, oder nicht. Nimmt sie es an, so ist sie zuständig, alle im Testament genannten Wünsche des Verstorbenen zur Ausführung zu bringen.

Bei der Umsetzung von rechtlichen Ansprüchen in die Wirklichkeit (die Erben haben einen rechtlichen Anspruch auf den Nachlass), spricht man von einer Vollstreckung. Bei einer **Vollstreckung** werden rechtliche Ansprüche in die Tatsache umgesetzt, sprich die Erben, die einen rechtlichen Anspruch auf die Erbschaft haben, erhalten ihre Erbschaft. Dementsprechend wird die Person, die sich um die Umsetzung des Testaments (sprich sich um die Vollstreckung) kümmert, **Testamentsvollstrecker** genannt.

Der Testamentsvollstrecker hat die Aufgabe den letzten Willen des Verstorbenen zur Ausführung zu bringen<sup>4</sup>. Der Testamentsvollstrecker nimmt den Nachlass in einem solchen Fall, nach dem Tod zuerst an sich und verwaltet ihn<sup>5</sup>, während er den letzten Willen des Verstorbenen ausführt. Das könnte zum Beispiel heißen, dass der Testamentsvollstrecker Teile des Nachlasses verkaufen muss, offene Schulden zuerst bezahlt und herausfindet ob die potentiellen Erben noch leben. Während der Testamentsvollstrecker den Nachlass verwaltet, kommt der Erbe also noch nicht an seine Erbschaft heran<sup>6</sup>, sondern erst wenn der Testamentsvollstrecker den Nachlass freigibt. Das gilt auch für Immobilien die zum Nachlass gehören.

In einem solchen Fall wird bei der Eintragung des Erben, als neuen Eigentümer in das Grundbuch, ein Eintrag in die Zweite Abteilung des Grundbuchs mit eingetragen, der darauf hinweist, dass es einen Testamentsvollstrecker gibt<sup>7</sup>.

<sup>3</sup> §2197 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>4</sup> §2203 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>5</sup> §2205 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>6</sup> §2211 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>7</sup> §52 Grundbuchordnung (GBO)



Dieser Eintrag nennt sich **Testamentsvollstrecker-Vermerk**. Dieser Vermerk verhindert, dass der Erbe bereits irgendwelche Änderungen im Grundbuch der Immobilie vornimmt, bevor nicht sichergestellt ist, dass der letzte Wille des Verstorbenen genauso wie gewünscht ausgeführt worden ist. Solange der Testamentsvollstrecker-Vermerk im Grundbuch steht, kann der Erbe (Eigentümer) die Immobilie also nicht verkaufen, und auch sonst nichts mit dem Grundbuch der Immobilie machen.

Der Testamentsvollstrecker-Vermerk ist eine **Beschränkung**. Er schränkt den aktuellen Eigentümer (Erben) ein, ohne jemand anderem ein persönliches Recht an der Immobilie zu verschaffen, schützt jedoch die Rechte des Verstorbenen, bzw. seiner sonstigen Erben und stellt sicher, dass der letzte Wille des Verstorbenen exakt ausgeführt werden kann. Der Testamentsvollstrecker kann dann, im Rahmen seiner Aufgabe, (falls das dem letzten Willen des Verstorbenen entspricht) die Immobilie zum Beispiel verkaufen, um zum Beispiel Schulden des Verstorbenen mit dem Kaufpreis zu begleichen oder um den Kaufpreis unter den verschiedenen Erben aufzuteilen.

#### Zwangsversteigerungsvermerk:

Unter bestimmten Umständen kann der Staat die Versteigerung einer Immobilie erzwingen, um mit dem dabei erzielten Kaufpreis die Schulden des Eigentümers der Immobilie zu bezahlen<sup>8</sup>. Eine solche Versteigerung durch den Staat nennt sich **Zwangsversteigerung**. Ordnet das zuständige Amt eine Zwangsversteigerung für eine Immobilie an, so wird in die Zweite Abteilung des Grundbuchs der Immobilie, ein sogenannter **Zwangsversteigerungsvermerk** eingetragen<sup>9</sup>. Durch die laufende Zwangsversteigerung ist es dem Eigentümer verboten die Immobilie selbst zu verkaufen oder zu verschenken<sup>10</sup>. Dass er dies nicht tut, wird durch den Zwangsversteigerungsvermerk im Grundbuch sichergestellt.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist eine **Beschränkung**. Er schränkt den Eigentümer in seinen Rechten ein, so dass er die Immobilie nicht verkaufen oder verschenken kann, damit die Immobilie zwangsversteigert werden kann und mit dem dabei erzielten Kaufpreis die Schulden des Eigentümers bezahlt werden können. Durch den Vermerk werden also die Rechte der Gläubiger geschützt, die ein Recht auf die Bezahlung der Schulden durch die Zwangsversteigerung haben. Durch den Zwangsversteigerungsvermerk erhält niemand ein neues Recht an der Immobilie.

Damit eine Zwangsversteigerung angeordnet wird, muss ein Gläubiger des Eigentümers diese beantragen, um die offenen Schulden des Eigentümers dadurch bezahlt zu bekommen.

---

<sup>8</sup> Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

<sup>9</sup> §19 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

<sup>10</sup> §23 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

## Zwangsverwaltungsvermerk:

Hat der Eigentümer einer Immobilie Schulden, so kann der Gläubiger beim zuständigen Amt beantragen, die Immobilie beschlagnahmen zu lassen<sup>11</sup> und durch einen vom Gericht eingesetzten Verwalter verwalten zu lassen<sup>12</sup>. Dieser Verwalter übernimmt dann die Aufgaben des Eigentümers insoweit, als dass er den Zustand der Immobilie erhält, alle Aufgaben einer ordentlichen Verwaltung übernimmt und zudem versucht die Nutzbarkeit der Immobilie zu Geld zu machen, indem er sie zum Beispiel vermietet und die Mieten kassiert<sup>13</sup> und damit die laufenden Kosten bezahlt, so dass dann mit dem Rest der Einnahmen die Schulden beim Gläubiger bezahlt werden können<sup>14</sup>. Diese Verwaltung wird dem Eigentümer aufgezwungen, entsprechend wird von einer **Zwangsverwaltung** gesprochen. Der Verwalter wird entsprechend **Zwangsverwalter** genannt.

Um zu verhindern, dass der Eigentümer die Immobilie weiterhin beeinflusst, z.B. verkauft oder gar verschenkt, was verhindern würde, dass der Zwangsverwalter Geld aus der Immobilie holt, wird im Grundbuch, Zweite Abteilung ein sogenannter **Zwangsverwaltungsvermerk** eingetragen, der verhindert, dass die Immobilie vom Eigentümer weiterhin beeinflusst wird. Bewohnt der Eigentümer die Immobilie, dann werden nur die von ihm nicht benötigten Räume beschlagnahmt<sup>15</sup>.

## Insolvenzvermerk:

Die Unfähigkeit alle seine fälligen Schulden bezahlen zu können, weil man nicht genügend Geld besitzt, wird als Insolvenz bezeichnet. Dies betrifft besonders hohe Schulden, die nicht innerhalb eines kurzen Zeitraums bezahlt werden können, aber bereits bezahlt werden sollten. Personen oder Unternehmen, die in eine solche Situation kommen, müssen ein gesetzlich geregeltes Verfahren (**Insolvenzverfahren**) starten, bei dem durch ein Gericht ein unbeteiligter Verwalter (der **Insolvenzverwalter**) ernannt wird, der sich darum kümmert mit dem übrigen Vermögen der insolventen Person möglichst viele oder alle übrigen Schulden zu begleichen.

Der **Insolvenzvermerk** ist eine Eintragung (in Abteilung II) eines Grundbuchs, die darauf hinweist, dass der Eigentümer (oder einer der Eigentümer) der Immobilie in einer Insolvenz ist<sup>16</sup> und sich ein Insolvenzverwalter um die Verwaltung der Immobilie kümmert. Durch ein Insolvenzverfahren verliert der Eigentümer seine Verfügungsgewalt über die Immobilie, so dass er zum Beispiel ohne Zustimmung des Insolvenzverwalters die Immobilie nicht verkaufen kann<sup>17</sup>.

<sup>11</sup> §148 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

<sup>12</sup> §150 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

<sup>13</sup> §152 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

<sup>14</sup> §155 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

<sup>15</sup> §149 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

<sup>16</sup> §32 Insolvenzordnung (InsO)

<sup>17</sup> §80 Insolvenzordnung (InsO)

Der Insolvenzvermerk ist eine Beschränkung, da er den Eigentümer einschränkt, ohne jemandem anderen neue persönliche Rechte an der Immobilie zu verschaffen.

### Sanierungsvermerk:

Ein Eintrag in Abteilung II eines Grundbuchs, der darauf hinweist, dass sich die Immobilie in einem Sanierungsgebiet befindet. Ein **Sanierungsgebiet** ist ein von der Gemeinde festgelegtes Gebiet, in dem die Gebäude, Straßen und sonstige Beschaffenheit des Gebietes so verändert werden sollen, dass das Gebiet für die in ihm lebenden Menschen lebenswerter und funktionaler wird. Liegt eine Immobilie in einem Sanierungsgebiet, dann kann der Eigentümer bestimmte Dinge nur noch mit Zustimmung der Gemeinde machen. Dazu gehören der Verkauf und die Belastung der Immobilie. Will der Eigentümer die Immobilie verkaufen, braucht er also die Genehmigung der Gemeinde. Des Weiteren hat die Gemeinde für sämtliche Immobilien im Sanierungsgebiet ein Vorkaufsrecht. Durch diese Einschränkungen der Eigentümer kann die Gemeinde sicherstellen, dass sie die Sanierung des Gebiets ungestört ausführen kann. Der Sanierungsvermerk ist eine Beschränkung.

### Umlegungsvermerk:

Um die mögliche Nutzung eines Gebiets zu verbessern kann eine Gemeinde die Grundstücke des Gebiets neu zuschneiden, so dass diese zweckmäßiger genutzt werden können<sup>18</sup>. Wird das gemacht, dann spricht man von einem **Umlegungsverfahren**. Dabei wird sichergestellt, dass jeder Grundstückseigentümer wieder ein Grundstück vom selben Wert erhält, nur wurde dieses verlegt, bzw. anders zugeschnitten. Bei einem Umlegungsverfahren werden in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke sogenannte **Umlegungsvermerke** eingetragen, die darauf hinweisen, dass ein Umlegungsverfahren im Gange ist<sup>19</sup>. Während das Umlegungsverfahren läuft ist es den Eigentümern der betroffenen Grundstücke verboten bestimmte Maßnahmen an den Grundstücken ohne Genehmigung des zuständigen Amtes durchzuführen. Dazu gehören zum Beispiel Teilungen des Grundstücks. Der Umlegungsvermerk im Grundbuch verhindert derartige Maßnahmen des Eigentümers. Beim Umlegungsvermerk handelt es sich entsprechend um eine Beschränkung.

### Verwaltungs- und Benutzungsregelungen bei Miteigentum:

Gehört ein Grundstück mehreren Eigentümern gemeinsam, so können diese bestimmte Regelungen zur Benutzung und Verwaltung des Grundstücks miteinander vereinbaren, wie z.B., dass alle Kosten der Verwaltung von allen anteilig (je nach Größe des Anteils am Eigentum) zu tragen sind. Werden solche Regelungen nur durch einen Vertrag vereinbart, dann gelten sie auch nur für diejenigen, die den Vertrag unterschrieben haben. Würde nun einer der Eigentümer seinen Anteil am Grundstück verkaufen, dann würden diese Regelungen für den neuen Eigentümer (sprich den Käufer) nicht gelten, da dieser den Vertrag nie unterschrieben hat.

<sup>18</sup> §45 Baugesetzbuch (BauGB)

<sup>19</sup> §54 Baugesetzbuch (BauGB)

Jedoch können solche Regelungen auch als Beschränkung in der Zweiten Abteilung des Grundbuchs eingetragen werden, so dass sich jeder Miteigentümer daran halten muss<sup>20</sup>. Denn was im Grundbuch steht, gilt für den/die jeweiligen Eigentümer, solange es dort steht, auch wenn der Eigentümer wechselt. Derartige **Verwaltungs- und Benutzungsregeln** werden auf Antrag der jeweiligen Eigentümer ins Grundbuch eingetragen. Verwaltungs- und Benutzungsregelungen schränken jeden Eigentümer in seinen Rechten ein, so dass nur noch nach den festgesetzten Regeln gegangen werden kann. Sie geben jedoch niemandem neue persönliche Rechte am Grundstück. Entsprechend handelt es sich bei solchen Eintragungen im Grundbuch um Beschränkungen.

## BELASTUNGEN

Nun kommen wir zu den verschiedenen Arten von Belastungen, die es gibt:

### Dienstbarkeit:

Eine **Dienstbarkeit** ist ein Recht, eine Sache zu benutzen, von der man nicht Eigentümer ist.

Dies gibt es für bewegliche Sachen/Gegenstände und für Grundstücke/Immobilien.

Bezieht sich eine Dienstbarkeit auf eine Immobilie, dann kann sie außerdem das Recht sein, dem Eigentümer der Immobilie/des Grundstücks etwas Bestimmtes bezüglich seiner Immobilie/seines Grundstücks zu verbieten. (Zum Beispiel bestimmte Handlungen darauf vorzunehmen.)

Ein gutes Beispiel für eine Dienstbarkeit ist das Wegerecht, bei dem jemand anderes als der Eigentümer das Recht erhält über ein Grundstück zu gehen, es also als Weg zu benutzen (um zum Beispiel auf sein eigenes Grundstück gelangen zu können). Dienstbarkeiten können ein vollständiges Nutzungsrecht der Sache beinhalten oder nur ein eingeschränktes Nutzungsrecht, wie das Wegerecht.

Ein anderes Beispiel, bei dem eine Dienstbarkeit jemandem ermöglicht, dem Eigentümer des betroffenen Grundstücks etwas bestimmtes zu verbieten, wäre eine Dienstbarkeit, durch die dem Eigentümer verboten wird, sein Grundstück bis an den Rand zu bebauen. Das heißt beim Bauen eines Hauses muss er z.B. 5 Meter Abstand vom Grundstücksrand halten.

Dienstbarkeiten von Immobilien gehören zu den Belastungen der Zweiten Abteilung des Grundbuchs. Sie schränken den Eigentümer nicht nur ein, sondern berechtigen gleichzeitig auch eine andere Person.

---

<sup>20</sup> §1010 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Die berechtigte Person darf dabei entweder die betroffene Immobilie nutzen oder dem Eigentümer verbieten seine Immobilie auf eine Bestimmte weise zu benutzen.

(Herkunft: Dienstbarkeit bedeutet wörtlich, „Die Fähigkeit zu dienen“, was sich auf den Gegenstand, z.B. die Immobilie, bezieht, dem die „Fähigkeit gegeben wurde“ jemand anderem als dem Eigentümer zu dienen, also etwa von dem anderen benutzt zu werden.)

Es gibt drei Arten von Dienstbarkeiten:

#### Nießbrauch:

Das **vollumfängliche Nutzungsrecht** an einer Sache. Dabei erhält **irgendeine natürliche oder juristische Person**, das Recht, jeglichen Nutzen aus einer Sache zu ziehen. Der Nießbrauch ist eine Form von Dienstbarkeit und somit eine Belastung, die in der Zweiten Abteilung des Grundbuchs eingetragen wird. Der Nießbrauch kann als einzige Dienstbarkeit nicht nur für Immobilien, sondern auch für bewegliche Sachen genutzt werden<sup>21</sup>.

(Herkunft: Nießbrauch kann man wörtlich als „genießen und gebrauchen“ definieren, z.B. können die Mieteinnahmen einer Wohnung genossen werden oder die Wohnung direkt selbst genutzt werden.)

#### Beschränkte persönliche Dienstbarkeit:

Eine Form von Dienstbarkeit, bei der **irgendeine natürliche oder juristische Person** ein **eingeschränktes Nutzungsrecht** an einer Immobilie hat oder sie das Recht hat, dem Eigentümer der Immobilie zu verbieten, ein bestimmtes Recht hinsichtlich seiner Immobilie auszuüben<sup>22</sup>. (Vergleiche Grunddienstbarkeit)

(Herkunft: Der Begriff bezieht sich darauf, dass es sich nur um ein eingeschränktes – „beschränktes“ – Nutzungsrecht handelt und sich dieses Nutzungsrecht auf eine bestimmte Person bezieht – daher „persönlich“.; Dienstbarkeit bedeutet wörtlich, „Die Fähigkeit zu dienen“, was sich auf den Gegenstand, also die Immobilie, bezieht, dem die „Fähigkeit gegeben wurde“ jemand anderem als dem Eigentümer zu dienen, also von dem anderen benutzt zu werden. Zusammengesetzt: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit)

#### Grunddienstbarkeit:

Eine Form von Dienstbarkeit, bei der **der jeweilige Eigentümer eines bestimmten Grundstücks** ein **eingeschränktes Nutzungsrecht** an einer anderen Immobilie hat oder er das Recht hat dem Eigentümer der anderen Immobilie zu verbieten ein bestimmtes Recht hinsichtlich seiner Immobilie auszuüben<sup>23</sup>. (Vergleiche Beschränkte persönliche Dienstbarkeit)

<sup>21</sup> §1030 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>22</sup> §1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>23</sup> §1018 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

(Herkunft: „Grund-„bezieht sich auf die Tatsache, dass die Grunddienstbarkeit immer nur dem jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks Rechte gibt.; Dienstbarkeit bedeutet wörtlich, „Die Fähigkeit zu dienen“, was sich auf den Gegenstand, also die Immobilie, bezieht, dem die „Fähigkeit gegeben wurde“ jemand anderem als dem Eigentümer zu dienen, also von dem anderen (Grundstück) benutzt zu werden. Zusammengesetzt: Grunddienstbarkeit)

Die drei Hauptformen der Dienstbarkeit zusammengefasst:

### **Nießbrauch:**

- vollumfängliches Nutzungsrecht der Sache
- für Immobilien und bewegliche Sachen nutzbar
- zugunsten irgendeiner bestimmten natürlichen oder juristischen Person

### **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit:**

- eingeschränktes Recht an der Sache (zur Nutzung, oder Verbot des Eigentümers ein Recht auszuüben)
- nur für Immobilien nutzbar
- zugunsten irgendeiner bestimmten natürlichen oder juristischen Person

### **Grunddienstbarkeit:**

- eingeschränktes Recht an der Sache (zur Nutzung, oder Verbot des Eigentümers ein Recht auszuüben)
- nur für Immobilien nutzbar
- zugunsten (des jeweiligen Eigentümers) eines bestimmten Grundstücks

Ändert sich der Eigentümer des Grundstücks zu dessen Gunsten eine Grunddienstbarkeit besteht, dann ist durch die Grunddienstbarkeit ab da an der neue Eigentümer berechtigt und der alte Eigentümer nicht mehr. Bei der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und dem Nießbrauch ändert sich die berechtigte Person niemals.

Nun zu einigen Beispielen für beschränkte Dienstbarkeiten (Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten & Grunddienstbarkeiten).

Beschränkte Dienstbarkeiten lassen sich für viele verschiedene Zwecke nutzen. Im Gegensatz zum Nießbrauch, bei dem sowieso ein Nutzungsrecht an der gesamten Sache besteht, kann bei beschränkten Dienstbarkeiten frei entschieden werden auf welchen Nutzen sie sich beziehen.



Gute Beispiele dafür sind:

#### Wegerecht:

Eine beschränkte Dienstbarkeit die dem Berechtigten das Recht gibt das belastete Grundstück als Weg zu benutzen. (Zum Beispiel um auf sein eigenes Grundstück zu gelangen.) Für die Nutzung seines Grundstücks als Weg, erhält der Eigentümer des belasteten Grundstücks gewöhnlich eine geldliche Entschädigung von dem Berechtigten.

Bei Wegerechten kann unterschieden werden zwischen Gehrechten, bei denen das belastete Grundstück nur als Gehweg genutzt werden darf, und Fahrrechten, bei denen das belastete Grundstück zum Befahren mit Kraftfahrzeugen genutzt werden darf. Oft handelt es sich bei Wegerechten um Geh- & Fahrrechte.

#### Notwegerecht:

Eine spezielle Art des Wegerechts ist das Notwegerecht, das zustande kommt, wenn ein Grundstück keinen eigenen Zugang zu einem öffentlichen Weg (Straße, etc.) hat, wodurch das Grundstück dann nicht nutzbar ist. Stellt der Eigentümer des Nachbargrundstücks, das als Notweg genutzt werden soll, dieses nicht freiwillig zur Verfügung, kann das Notwegerecht durch Rechtsstreit erzwungen werden. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks erhält dafür eine geldliche Entschädigung von dem Eigentümer des berechtigten Grundstücks.<sup>24</sup>

#### Leitungsrecht:

Eine beschränkte Dienstbarkeit, die dem Berechtigten das Recht gibt Leitungen (z.B. Strom-, Wasser-, Gasleitungen) auf dem belasteten Grundstück zu verlegen und zu betreiben (benutzen, instandhalten & pflegen).

#### Bebauungsbeschränkung:

Eine beschränkte Dienstbarkeit zugunsten des Eigentümers eines anderen Grundstücks (=Grunddienstbarkeit), das dem Eigentümer des belasteten Grundstücks verbietet sein Grundstück auf eine bestimmte Weise zu bebauen. Beispielsweise könnte die Bebauungsbeschränkung dem Eigentümer verbieten sein Haus direkt bis an die Grenze seines Grundstücks zu bauen und von ihm verlangen mindestens zwei Meter Abstand von der Grenze zu halten, wenn er sein Grundstück bebauen will. Eine solche Grunddienstbarkeit würde zugunsten des Eigentümers eines Nachbargrundstücks bestehen, an dessen Grenze das belastete Grundstück grenzt.

---

<sup>24</sup>§917 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

## Wohnungsrecht:

Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit kann in der Art gemacht werden, dass der Berechtigte ein Gebäude, oder Teil davon, als Wohnung benutzen darf. Der Berechtigte ist dabei nicht zur Vermietung berechtigt, sondern nur zur eigenen Wohnnutzung, mitsamt seiner Familie und auch seinen Bediensteten.<sup>25</sup>

Es gibt weitere Möglichkeiten und Beispiele für beschränkte Dienstbarkeiten und im Grunde lassen sich diese frei formulieren und vereinbaren, doch die oberen sind Beispiele, die einen guten Überblick darüber geben wofür beschränkte Dienstbarkeiten üblicherweise eingesetzt werden.

Wir fassen die Dienstbarkeit also nochmals kurz zusammen: Volles Nutzungsrecht an Immobilien oder beweglichen Gegenständen nennt man Nießbrauch. Man hat den vollen Nutzen, und den vollen Genuss an der Sache. Eingeschränkte Nutzungsrechte können nur an Immobilien bestehen und heißen entweder beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (wenn die berechtigte Person irgendeine bestimmte Person ist) oder Grunddienstbarkeiten (wenn die berechtigte Person der jeweilige Eigentümer eines bestimmten Grundstücks ist).

## Reallast:

Belastung der Zweiten Abteilung eines Grundbuchs, die den jeweiligen Eigentümer der Immobilie dazu verpflichtet dem Berechtigten gegenüber, wiederkehrend Leistungen zu erbringen. Die Leistungen können aus Geld, Nahrungsmitteln, Tieren, Diensten, Verpflichtungen (z.B. Instandhaltung von Gebäuden), usw. bestehen. Berechtigter kann eine natürliche oder juristische Person oder der „jeweilige Eigentümer“ eines bestimmten anderen Grundstücks sein.<sup>26</sup>

**Hinweis zur Differenzierung von Dienstbarkeiten und Reallasten:** Dienstbarkeiten erlauben jemandem anderen, als dem Eigentümer, dessen Immobilie in irgendeiner Weise zu benutzen oder verbieten dem Eigentümer (zu Gunsten einer anderen Person), ein bestimmtes Recht bezüglich seines Grundstücks auszuüben. Der Eigentümer muss diese Umstände also dulden. Reallasten jedoch **verpflichten den Eigentümer**, zu Gunsten einer anderen Person, **etwas zu tun**.

## Vorkaufsrecht:

Ein Vorkaufsrecht ist eine Belastung, die in die zweite Abteilung eines Grundbuchs eingetragen wird. Das Vorkaufsrecht ist das Recht einer natürlichen oder juristischen Person die mit dem Vorkaufsrecht belastete Immobilie vorrangig zu erwerben, wenn der Eigentümer dabei ist die Immobilie an jemanden anderen zu veräußern.

---

<sup>25</sup> §1093 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>26</sup> §1105 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Der Vorkaufsberechtigte kann die Immobilie dann zu denselben Konditionen übernehmen, die der Eigentümer von dem anderen Käufer verlangt hat. Vorkaufsrechte können zwischen dem Eigentümer der Immobilie und einer anderen natürlichen oder juristischen Person, oder dem „jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks“ ausgemacht werden.<sup>27</sup> Davon abgesehen gibt es diverse durch Gesetze geregelte Vorkaufsrechte, die verschiedenen Personen, die in irgendeiner Weise mit dem jeweiligen Grundstück zu tun haben, ein Vorkaufsrecht einräumen. Zum Beispiel kann unter bestimmten Umständen die Gemeinde, in der das Grundstück liegt, ein entsprechendes Vorkaufsrecht ausüben.<sup>28</sup> Des Weiteren gibt es einige weitere Fälle, in denen durch das Gesetz bestimmten Parteien Vorkaufsrechte eingeräumt werden.

**Hinweis:** Gesetzliche Vorkaufsrechte sind nicht im Grundbuch eingetragen.<sup>29</sup> Davon abgesehen können private Vorkaufsrechte bestehen, die ebenfalls nicht im Grundbuch stehen. In einem solchen Fall weiß der Eigentümer allerdings davon, da er das Vorkaufsrecht dem Vorkaufsberechtigten vertraglich zugesichert haben muss. Vorkaufsrechte sind also entweder vertraglich vereinbart, im Grundbuch eingetragen oder gesetzlich. Nur bei gesetzlichen Vorkaufsrechten muss der Eigentümer nicht unbedingt davon wissen, dass ein Vorkaufsrecht besteht. Im Normalfall wird jedoch der Notar auf solche gesetzlichen Vorkaufsrechte hinweisen.



#### Vormerkung:

Für jede Eintragung oder Löschung eines Rechts im Grundbuch (also etwa die Eintragung oder Löschung einer Belastung oder die Eintragung einer Auflassung) kann im Vorfeld auch eine Vormerkung eingetragen werden. Die Vormerkung sichert den Anspruch auf Löschung oder Eintragung des jeweiligen Rechts. Durch die Vormerkung hat man das Recht noch nicht, sondern man stellt nur sicher, dass man das Recht erhalten kann. Denn sobald eine Vormerkung eingetragen ist, sind jegliche Veränderungen im Grundbuch verboten, die das vorgemerkte Recht verhindern oder einschränken würden.<sup>30</sup>

#### Auflassungsvormerkung:

Das für uns wichtigste Recht, für das eine Vormerkung eingetragen werden kann, betrifft die Auflassung. Da die Auflassung jemanden neuen zum Eigentümer macht, verhindert die Auflassungsvormerkung entsprechend, dass irgendwelche Änderungen im Grundbuch passieren, die verursachen würden, dass die Auflassung, die vorgemerkt wurde, nicht vollzogen werden kann, oder das Eigentumsrecht des künftigen Eigentümers irgendwie einschränken würde. Die Auflassungsvormerkung verhindert also, mit anderen Worten, dass eine dritte Person als Eigentümer eingetragen wird, oder irgendwelche Belastungen oder Beschränkungen eingetragen werden, mit denen der vorgemerkte Eigentümer nicht übereingestimmt hat.

<sup>27</sup> § 1094 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>28</sup> §§ 24, 25 Baugesetzbuch (BauGB)

<sup>29</sup> Vergleiche etwa §28, Absätze 1, 2 Baugesetzbuch (BauGB)

<sup>30</sup> § 883 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Kurz, jede Veränderung im Grundbuch, die nach Eintragung der Auflassungsvormerkung passiert, und die Eintragung der Auflassung verhindern, oder die durch die Auflassung entstehenden Rechte beeinträchtigen würde, ist unwirksam.

### Dauerwohn- & Nutzungsrecht:

Ein Grundstück kann so belastet werden, dass eine Wohnung (=Dauerwohnrecht) oder andere, nicht zu Wohnzwecken dienende Räume (=Dauernutzungsrecht), jemandem anderem als dem Eigentümer zur Nutzung zur Verfügung stehen. Der Berechtigte darf die jeweilige Einheit dann nicht nur selbst bewohnen, bzw. nutzen, sondern auch vermieten. Außerdem hat der Berechtigte grundsätzlich das Recht das Dauerwohn- oder Nutzungsrecht weiterzuverkaufen oder zu vererben. (Vergleiche „Wohnungsrecht“)

**Hinweis:** Das Wohnungsrecht (eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit) die ebenfalls einem Berechtigten das Recht zum Bewohnen eines Gebäudes oder eines Teils davon gibt, kann im Unterschied zum Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht, weder für nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten genutzt werden, noch kann der Berechtigte eines Wohnungsrechts die betroffenen Räumlichkeiten vermieten, oder das Recht zum Bewohnen verkaufen oder vererben. All das geht nur mit dem Dauerwohnrecht, bzw. dem Dauernutzungsrecht.

i

Das Dauerwohnrecht, bzw. Dauernutzungsrecht gibt damit jemandem nahezu eigentumsähnliche Rechte. Insbesondere, da auch vereinbart werden kann, dass der Berechtigte laufenden Verpflichtungen (tragen von Kosten) der Einheit anstatt des Eigentümers nachkommen muss. Der Berechtigte eines Dauerwohn- oder Nutzungsrecht kommt jedoch, anders als der tatsächliche Eigentümer der Immobilie, nicht an das Grundbuch heran, und kann somit die Immobilie auch nicht belasten, oder sonstige Veränderungen im Grundbuch veranlassen. Das Dauerwohnrecht betrifft zudem nur eine einzelne Einheit (Wohnung oder nicht zu wohnzwecken dienende Räume) und kann außerdem zeitlich begrenzt werden<sup>31</sup> und ein Entgelt (ähnlich einer Miete) zur Zahlung an den Eigentümer kann vereinbart werden<sup>32</sup>.

### Erbbaurecht:

Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass der Berechtigte das Recht hat ein Bauwerk auf dem Grundstück zu haben<sup>33</sup>. Dafür wird zwischen dem Eigentümer und der Person, die das Grundstück bebauen will ein Vertrag gemacht. In dem Vertrag wird geregelt, dass der Eigentümer der anderen Person das Grundstück (gewöhnlich gegen eine regelmäßige Geldzahlung) zur Verfügung stellt.

<sup>31</sup> §41 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

<sup>32</sup> Vergleiche §40 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

<sup>33</sup> §1 Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

Solche Verträge laufen üblicherweise für 75 oder 99 Jahre. Das Erbbaurecht kann **vererbt** werden, und handelt sich um das **Recht** ein Grundstück zu **bebauen**, dessen man nicht Eigentümer ist; daher **Erb-bau-recht**. Das Erbbaurecht kann im Normalfall genauso wie das Grundstück selbst verkauft werden, und erhält sogar ein eigenes Grundbuch<sup>34</sup>. Dieses Grundbuch entspricht dem Grundbuch eines normalen Grundstücks. Es kann auch belastet werden<sup>35</sup>, während das Grundbuch des eigentlichen Grundstücks für sich bestehen bleibt. Es entsteht durch die Eintragung der Erbbaurechts-Belastung in das Grundbuch des Grundstücks. Das Grundbuchamt legt dann gleichzeitig ein Erbbaugrundbuch für den Berechtigten an, in das dieser als „Eigentümer“ eingetragen wird. Somit gibt es beim Erbbaurecht zwei Grundbücher, eines für das Grundstück und ein zweites für das Erbbaurecht, das nur so lange besteht, wie das Erbbaurecht besteht.

**Hinweis:** Das Erbbaurecht ermöglicht, dass ein Grundstück jemand anderem gehört, als das darauf stehende Gebäude. Sobald der Erbbaurechtsvertrag ausläuft geht das Gebäude allerdings automatisch an den Grundstückseigentümer über, der dem bisherigen Gebäudeeigentümer dafür eine Entschädigung zahlen muss.

i

<sup>34</sup> §14, Absatz 1 Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

<sup>35</sup> Vergleiche §5, Absatz 2 und §§18-20 Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

# 11. EINTRÄGE DER DRITTEN ABTEILUNG

Wie wir wissen, geht es in der Dritten Abteilung um eine bestimmte Art von Belastung, nämlich die Grundpfandrechte.

**Grundpfandrechte** geben dem Berechtigten das Recht, die Immobilie als Pfand (Ersatz für die geschuldete Sache) zu verwerten, wenn der im Grundpfandrecht genannte Geldbetrag nicht wie vereinbart bezahlt wird.

## GRUNDPFANDRECHTE

Es gibt drei verschiedene Arten von Grundpfandrechten.

### Hypothek:

Das, dank Monopoly, vermutlich bekannteste Grundpfandrecht, heute jedoch nur noch selten in Benutzung, ist die **Hypothek**. Die Hypothek ist an eine bestimmte bestehende Geldforderung rechtlich geknüpft. Sobald diese Geldforderung beglichen wurde ist die Hypothek im Grundbuch ohne Bedeutung und kann nur noch gelöscht werden<sup>36</sup>.

(Herkunft: von Lateinisch hypotheca = Pfand)

### Grundschild:

Das heute üblicherweise verwendete Grundpfandrecht ist die **Grundschild**. Die Grundschild ist im Gegensatz zur Hypothek nicht an eine bestimmte Geldforderung geknüpft. Wenn zugunsten einer Bank eine Grundschild ins Grundbuch eingetragen worden ist, und die damit verbundene Geldforderung bereits abbezahlt wurde, kann die Grundschild für einen neuen Kredit als Pfand (wieder-)verwendet werden<sup>37</sup>.

(Herkunft: Zusammengesetzt aus Grund = Erdoberfläche, Boden (von Althoch-deutsch grunt = Zerriebenes, Gemahlenes) und Schuld = Pflicht etwas zu leisten (von Mittelhoch-deutsch schult, von Althochdeutsch sculda, von sculan = sollen), Betrifft also die Pflicht bezüglich dem Stück Land etwas zu leisten)

### Rentenschuld:

Selten benutzte Form des Grundpfandrechts. Die **Rentenschuld** ist eine Variante der Grundschild<sup>38</sup> und verlangt, dass in regelmäßig wiederkehrenden Terminen eine bestimmte Geldsumme an den Berechtigten zu zahlen ist (wie eine Rente). Zudem wird in der Rentenschuld ein Betrag bestimmt, durch dessen Zahlung die Rentenschuld beendet werden kann. Dieser Betrag wird im Grundbuch angegeben und wird ‚Ablösesumme‘ genannt.

<sup>36</sup> §§1113 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>37</sup> §§1191 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>38</sup> §1199 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)



Während die Hypothek oder die Grundschuld einen festgelegten Gesamtbetrag fordern, verlangt die Rentenschuld, dass in regelmäßigen Terminen die festgelegte Geldsumme wieder und wiederkehrend zu zahlen ist, bis final die Ablösesumme auf einen Schlag gezahlt wird. Beispielsweise muss der Eigentümer durch die Rentenschuld monatlich 50 € an den Berechtigten zahlen, bis er irgendwann auf einen Schlag die Ablösesumme (25.000 €) bezahlt.

(Herkunft: Zusammengesetzt aus Rente; Mittelhochdeutsch rente = Einkünfte, aus dem Lateinischen: reddere = zurückgeben; und Schuld; Mittelhochdeutsch schult, aus Althochdeutsch sculda von sculan = sollen)

**Hinweis:** Die Hypothek und die Rentenschuld kommen heutzutage nur selten zum Einsatz. Die Grundschuld ist die gängige Form des Grundpfandrechts. Sie ist praktischer als die Hypothek, da sie wiederverwendet werden kann.



## 12. SONSTIGE EINTRÄGE DES GRUNDBUCHS

### Widerspruch:

Nun gibt es noch eine bestimmte Art von Eintragungen in der **Zweiten und Dritten Abteilung** des Grundbuchs, von der wir bisher nicht gesprochen haben, und die nicht wirklich zu einer der beiden Kategorien „Beschränkungen“ oder „Belastungen“ gehören. Diese Eintragungen sind Widersprüche gegen vorhandene Eintragungen, Löschungen, oder nicht vorhandene Eintragungen. Sie widersprechen dem gegenwärtigen Zustand des Grundbuchs in irgendeiner bestimmten Weise. Derartige Eintragungen kommen nicht häufig vor, sollten aber nicht unerwähnt bleiben.

Das Gesetz geht grundsätzlich davon aus, dass der Inhalt des Grundbuchs immer korrekt ist<sup>39</sup>. Jedoch kann es theoretisch, z.B. durch Fehler einzelner Personen, auch zu Unrichtigkeiten im Grundbuch kommen. Sollte dies tatsächlich der Fall sein, so gibt es die Möglichkeit den Fehler im Grundbuch korrigieren zu lassen<sup>40 41</sup>. Jedoch kann es manchmal strittig sein, ob der Inhalt des Grundbuchs unrichtig ist oder nicht. Solange also die Person, die laut dem Grundbuch ein Recht an dem Grundstück hat, der Unrichtigkeit nicht zustimmt, und außerdem auch nicht ausreichend nachgewiesen werden kann, dass tatsächlich ein Fehler vorliegt, kann im Grundbuch ein **Widerspruch** eingetragen werden<sup>42</sup>. Dieser bezieht sich auf eine bestimmte Eintragung, Löschung oder fehlende Eintragung des Grundbuchblattes und bleibt so lange bestehen, bis geklärt ist, ob der Widerspruch berechtigt ist oder nicht. Widersprüche werden immer jeweils neben dem Eintrag ins Grundbuch eingetragen auf den sie sich beziehen, also neben dem Eintrag dem im Widerspruch widersprochen wird, außer wenn es sich um einen Widerspruch gegen einen Eintrag oder eine Löschung der Ersten Abteilung handelt. Widersprüche gegen die Erste Abteilung werden immer in die Zweite Abteilung eingetragen.

Widersprüche können nur durch das Grundbuchamt selber (wenn es etwa einen Fehler feststellt), durch Beschluss eines Gerichts oder mit Zustimmung des laut Grundbuch Berechtigten, dessen Rechte durch den Widerspruch in Frage gestellt werden, eingetragen werden<sup>43 44</sup>. Sobald ein Widerspruch eingetragen ist, kann jeder sehen, dass die Richtigkeit des Inhalts dieses Grundbuchs nicht mehr gewährleistet ist. Sollte zum Beispiel ein Widerspruch dazu eingetragen sein, dass der im Grundbuch eingetragene Eigentümer angeblich nicht Eigentümer ist, und jemand anderes möchte die Immobilie von dem eingetragenen Eigentümer kaufen, dann kann derjenige anhand des Widerspruchs im Grundbuch sehen, dass unklar ist, ob der eingetragene Eigentümer tatsächlicher Eigentümer ist.

---

<sup>39</sup> §891 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>40</sup> §894 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>41</sup> §22 Grundbuchordnung (GBO)

<sup>42</sup> §899 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>43</sup> §53 Grundbuchordnung (GBO)

<sup>44</sup> §899 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Damit soll verhindert werden, dass jemand die Immobilie in falscher Annahme kauft. Verkauft kann der eingetragene Eigentümer die Immobilie allerdings immer noch, solange nicht bewiesen ist, dass der Widerspruch berechtigt<sup>45</sup> ist. Der Widerspruch würde beim Verkauf jedoch bestehen bleiben.

### Rechtshängigkeitsvermerk:

Gibt es einen Rechtsstreit bezüglich einer Sache, dann spricht man, sobald ein Gericht beginnt sich mit dem Rechtsstreit zu befassen, von einer **Rechtshängigkeit**. Rechtshängigkeit ist einfach nur der Zustand, dass sich jetzt ein Gericht mit dem Rechtsstreit befasst, und dementsprechend der Rechtsstreit noch nicht beendet ist. Gibt es bezüglich eines Rechts an einer Immobilie einen Rechtsstreit, dann kann im Grundbuch der betroffenen Immobilie ein **Rechtshängigkeitsvermerk** eingetragen werden. Dieser soll verhindern, dass jemand die Immobilie in der falschen Annahme kauft, dass mit dem Grundbuch gegenwärtig alles in Ordnung sei, während - zum Beispiel - es gerade einen Rechtsstreit darüber gibt, wer die Immobilie eigentlich hätte erben und damit Eigentümer hätte werden sollen. Sollte nun der als Erbe eingetragene Eigentümer den Prozess verlieren und sich herausstellen, dass er korrekterweise nicht hätte Eigentümer werden dürfen, dann würde dieses Urteil sich auch entsprechend auf einen zwischenzeitlichen Käufer auswirken<sup>46 47</sup>, sofern der Käufer von der Streitigkeit wusste, als er die Immobilie kaufte, wofür der Rechtshängigkeitsvermerk sorgt. Der Verkauf indes ist laut Gesetz erlaubt, solange der Rechtsstreit noch nicht geklärt ist<sup>48</sup>.

**Hinweis:** Der Rechtshängigkeitsvermerk ist ein Eintrag des Grundbuchs der im Gesetz nicht eindeutig erwähnt oder angesprochen wird. Laut verschiedenen Meinungen sollte es einen solchen Vermerk geben, jedoch je nach Meinung, unter verschiedenen Bedingungen. Der Rechtshängigkeitsvermerk wird benutzt, jedoch gibt es, wie gesagt, keine wirklichen Regelungen im Gesetz darüber, sondern nur Meinungen von Rechtsexperten oder Beschlüsse von Gerichten, die den Rechtshängigkeitsvermerk definieren und aus verschiedenen Gesetzen abzuleiten versuchen. Beispielsweise gibt es ein Gesetz das einen entsprechenden Vermerk erwähnt und diesen von der Wirkung her mit einem Widerspruch gleichsetzt<sup>49</sup>. (Siehe Widersprüche zum Vergleich)



<sup>45</sup> Beschluss vom 11.05.2012, Oberlandesgericht (OLG) Celle, Az. 46 4 W 36/12

<sup>47</sup> §325 Zivilprozessordnung (ZPO)

<sup>48</sup> § 892 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>49</sup> §265 Zivilprozessordnung (ZPO)

<sup>50</sup> Vergleiche §113 Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG), Abs. 3, S. 2, 3

## Das war unser Grundlegendes Immobilienwissen - Teil 2

Wir hoffen, dass es interessant für Sie war und Sie etwas lernen konnten oder Ihr Wissen vertiefen konnten. Hier noch ein paar Worte von unseren Geschäftsführern:

**Herr Gerhard Lidl**



**Herr Volker Rainer**



*"Wir sind sehr stolz darauf mit dieser Gruppe von ausgezeichneten Mitarbeitern und kompetenten Geschäftspartnern über all die Jahre erfolgreich zusammen arbeiten zu dürfen.*

*Wir haben das große Vergnügen, mit all diesen Menschen ein Unternehmen zu führen. Zusammen kaufen, bauen, verwalten und verkaufen wir Garagen und Wohnungen.*

*Wir erschaffen funktionierende Kapitalanlagen und sind stolz über die vielen zufriedenen Mieter und Käufer unserer Anlagen!"*

Haben Sie Fragen zu funktionierenden Kapitalanlagen und Immobilien?  
**Kontaktieren Sie uns noch heute!**

# Bildnachweise

Deckblatt, Logo: Eigenbestand

Seite 6, Bild 1-Gemarkung München: [https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/d/d8/Karte\\_der\\_Gemarkungen\\_in\\_M%C3%BCnchen.png](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/d/d8/Karte_der_Gemarkungen_in_M%C3%BCnchen.png)

Seite 11, Bild 1-unbebautes Flurstück: Eigenbestand

Seite 12, Bild 1-bebautes Flurstück: Eigenbestand

Seite 12 Bild 2-Hektar: Eigenbestand

Seite 25-29, Grundbuchauszüge: Eigenbestand

Seite 74, Bild 1 und 2-G.Lidl, V.Rainer: Eigenbestand



**Future**  
**Construct**  
Wir erschaffen was zählt

# Grundlegendes **Immobilienwissen**

Teil 3

....

„DIE EIGENTUMSWOHNUNG“



# INHALTSVERZEICHNIS

1. Die Eigentumswohnung.....	3
2. Eine Wohnung zur Eigentumswohnung machen.....	4
3. Aufgeteilte Häuser.....	7
4. Benutzung von Gemeinschaftseigentum.....	11
5. Die Eigentümergemeinschaft.....	12
6. Die Hausverwaltung.....	13
7. Der Wirtschaftsplan.....	15
8. Die Hausgeldabrechnung.....	18
9. Die Eigentümerversammlung.....	19
10. Zusammenfassung.....	21

# 1. DIE EIGENTUMSWOHNUNG

Nun sind wir bereits tief in das Fachgebiet der Immobilie eingetaucht. Doch in allem was wir bisher gelernt haben, haben wir nur über ganze Häuser oder Grundstücke geredet.

In den folgenden Kapiteln wollen wir uns nun mit der Erkundung der Eigentumswohnung befassen. Denn auch eine einzelne Wohnung kann als Immobilie bezeichnet werden. Und auch eine einzelne Wohnung kann ein eigenes Grundbuchblatt erhalten und dementsprechend einzeln gekauft und belastet werden.

Was also ist eine **Eigentumswohnung**? Um das zu klären schauen wir uns erst mal beide Teile des Wortes an; **Eigentum** und **Wohnung**.

Eigentum ist eine Sache bei der jemand das alleinige Recht hat, die Sache zu benutzen, damit zu tun was er möchte, und auch zu entscheiden kann wer sonst die Sache in bestimmter Weise benutzen darf.

Eine **Wohnung** besteht aus einem Zimmer oder mehreren Zimmern in einem Haus, die einen abgeschlossenen Bereich bilden und für eine oder mehrere Personen zum Wohnen dienen. Eine Wohnung ist ein persönlicher Bereich, in dem man seine Habseligkeiten unterbringen, schlafen, kochen und essen kann, und ist komplett nach außen abschließbar. Das Wort Wohnung kommt von einem alten deutschen Wort „wonunga“ mit der Bedeutung Bleiben, Aufenthalt oder Gewohnheit.

Normalerweise gehört jemandem ein ganzes Haus, das zum Beispiel aus mehreren Wohnungen bestehen könnte. Eine **Eigentumswohnung** spezifiziert sich jedoch dadurch, dass sie jemandem einzeln gehören kann, also unabhängig davon wem das übrige Haus gehört.

Es handelt sich also um einen Teil eines Hauses den man in seinem Eigentum haben kann, ohne dass einem das restliche Haus gehört.

Natürlich könnte jemand auch ein ganzes Haus aus Eigentumswohnungen alleine in seinem Eigentum haben. In diesem Fall könnte er jedoch jederzeit einzelne Wohnungen aus dem Haus an jemanden anderen verkaufen. Wenn es sich bei den Wohnungen nicht um Eigentumswohnungen handelt geht das nicht.

**Hinweis:** Wohnungen die nicht einzeln im Eigentum einer Person sein können, werden nicht als Eigentumswohnungen bezeichnet



## 2. EINE WOHNUNG ZUR EIGENTUMSWOHNUNG MACHEN

Wie wird eine Wohnung also zur Eigentumswohnung?

Dafür muss ein Haus **aufgeteilt** werden.

Die Aufteilung passiert durch eine schriftliche Erklärung des Eigentümers. Diese schriftliche Erklärung erklärt wie das Haus genau in einzelne **Einheiten** aufgeteilt werden soll.

Eine Einheit kann eine einzelne **Wohnung**, ein **Büro**, eine **Garage** oder andere „Räume“ der Gebäudeanlagen sein.

Die Erklärung des Eigentümers, durch die er eine Immobilie in Einheiten aufteilt, wird **Teilungserklärung** genannt.

Die Teilungserklärung muss vom Eigentümer vor einem Notar unterschrieben werden.

Um die genauen Vorgänge einer Aufteilung zu erklären, hier ein einfaches Beispiel:

Belinda besitzt ein Grundstück auf dem ein Haus und vier Garagen stehen. In dem Haus gibt es sechs Wohnungen.

Belinda möchte sich nicht um die Immobilie kümmern, und entschließt sie zu verkaufen. Da sie selbst in einer der Wohnungen wohnt möchte sie jedoch nicht einfach das ganze Haus verkaufen und entschließt sich schließlich, das Haus aufzuteilen.

Von ihrem Notar lässt Belinda sich eine Teilungserklärung entwerfen.



In der Teilungserklärung werden die Einheiten aufgelistet, in die das Haus aufgeteilt werden soll. Da es Teile des Grundstücks und auch am Gebäude gibt, die nicht eindeutig einer Einheit (Wohnung, etc.) zugeordnet werden können, wird jeder Einheit ein Anteil an diesen Gebäudeteilen und Grundstücksteilen zugewiesen. Diesen Anteil nennt man **Miteigentumsanteil**.

Hier also ein Ausschnitt aus der Teilungserklärung, die der Notar entworfen hat:

„...Belinda ist Eigentümer des Flurstücks Nr. 5 in Musterdorf. Dieses Flurstück ist mit einem Haus und vier Garagen bebaut. Belinda teilt diesen Grundbesitz hiermit, wie nachfolgend genannt, auf:

1. Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoß rechts, verbunden mit 160/1.000 Miteigentumsanteilen
  2. Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoß links, verbunden mit 160/1.000 Miteigentumsanteilen
  3. Wohnung Nr. 3 im Obergeschoß rechts, verbunden mit 160/1.000 Miteigentumsanteilen
  4. Wohnung Nr. 4 im Obergeschoß links, verbunden mit 160/1.000 Miteigentumsanteilen
  5. Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoß rechts, verbunden mit 150/1.000 Miteigentumsanteilen
  6. Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoß links, verbunden mit 150/1.000 Miteigentumsanteilen
  7. Garage Nr. G1, verbunden mit 15/1.000 Miteigentumsanteilen
  8. Garage Nr. G2, verbunden mit 15/1.000 Miteigentumsanteilen
  9. Garage Nr. G3, verbunden mit 15/1.000 Miteigentumsanteilen
  10. Garage Nr. G4, verbunden mit 15/1.000 Miteigentumsanteilen
- “  
...

Jeder Einheit wird hier ein Miteigentumsanteil zugewiesen. Dieser Miteigentumsanteil ist ein rechnerischer Bruchteil an den Teilen des Objekts, die nicht einem Eigentümer speziell gehören. Dem Eigentümer einer jeden Einheit gehört ein solcher Anteil, der der jeweiligen Einheit in der Teilungserklärung zugeordnet wird. Die Miteigentumsanteile aller Einheiten zusammen ergeben 1.000/1.000. Wenn jemand also alle Miteigentumsanteile in seinem Eigentum hat, so hat er das ganze Objekt in seinem Eigentum.

Belinda unterschreibt die Teilungserklärung nun beim Notar, wodurch die Teilung wirksam wird. Durch die Teilung wird das bisherige Grundbuchblatt von diesem Objekt gelöscht. Stattdessen erhält nun jede Einheit (Wohnung, Garage, usw.) ein eigenes Grundbuchblatt.

In das **Bestandsverzeichnis** der neuen Grundbuchblätter wird in etwa folgendes eingetragen:

„160/1.000 Miteigentumsanteile am Flurstück Nr. 5 in Musterdorf, verbunden mit der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoß rechts des Hauses Musterstraße 7 in Musterdorf.“

In Abteilung 1 der neuen Grundbücher wird wieder Belinda als Eigentümerin eingetragen, solange sie noch keine der Einheiten (Wohnungen, Garagen) verkauft hat.

Alle anderen Eintragungen aus dem bisherigen Grundbuchblatt (Abteilung 2 und 3) werden ebenfalls in die neuen Grundbücher übertragen.

Belinda ist nun vorerst noch Eigentümer sämtlicher Einheiten, und somit auch aller Miteigentumsanteile, bis sie anfängt Einheiten zu verkaufen.

**Hinweis:** Wenn eine Immobilie mehreren Personen gemeinsam gehört, können diese die Immobilie genauso mit einer Teilungserklärung aufteilen. Dabei werden dann alle Eigentümer auch wieder anteilmäßig in alle neuen Grundbücher als Eigentümer eingetragen.

Bei mehreren Eigentümern können diese ihre Immobilie aber auch mit einem Vertrag, anstatt einer Teilungserklärung aufteilen. In einem solchen **Teilungsvertrag** wird dann noch zusätzlich geregelt, dass jedem Eigentümer fortan nur noch bestimmte Einheiten aus dem geteilten Objekt alleine gehören, anstatt, dass jeder einen Anteil an jeder Einheit hat.



### 3. AUFGETEILTE HÄUSER

Ein Haus, das aufgeteilt wurde, muss nun irgendwie verwaltet werden.

Belinda aus unserem Beispiel im letzten Kapitel hat inzwischen fünf ihrer Eigentumswohnungen und drei von den Garagen verkauft. Das heißt ihr gehören jetzt nur noch eine Wohnung und eine Garage, die sie jeweils selber nutzt.

Da es nun Schwierigkeiten bei der Frage geben könnte, wer einen neuen Farbanstrich des Hauses zukünftig bezahlen soll, und sich die Eigentümer der verschiedenen Wohnungen bei Fragen zum Haus uneinig sein könnten, wird in jeder Teilungserklärung bereits geregelt, wie die Verwaltung des Hauses durch die Gemeinschaft der Eigentümer zukünftig auszuführen ist. Wenn das in der Teilungserklärung (oder dem Teilungsvertrag) nicht geregelt wird, dann gelten automatisch im Gesetz festgelegte Regelungen.

*Um zu verstehen wie die Verwaltung eines aufgeteilten Hauses funktioniert, werden nachfolgend und in den nächsten Kapiteln viele neue Wörter erklärt. Stelle sicher, dass du diese Wörter gut verstehst und mache dir wenn nötig Beispiele zu diesen Wörtern.*

Die Immobilie wurde durch die Teilung in mehrere Einheiten aufgeteilt. Diese Einheiten (Wohnungen, Garagen, usw.) werden als Sondereigentum bezeichnet. Sondereigentum ist also das alleinige Recht an einer Wohnung, einer Garage, einem Büro, einem Tiefgaragen-Stellplatz oder irgendwelchen anderen Räumen.

**Hinweis:** Bei Sondereigentum muss es sich um geschlossene Räume handeln. Außenstellplätze ohne Ummauerung können also kein Sondereigentum sein. Einzige Ausnahme: Tiefgaragen-Stellplätze gelten als „abgeschlossen“, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind<sup>1</sup>.



Das **Sondereigentum** wird in zwei Bereiche aufgeteilt. Sondereigentum, das zum Wohnen dient (= Wohnungen) wird als **Wohnungseigentum** bezeichnet. Sondereigentum, das nicht zum Wohnen dient (= Büros, Garagen, usw.) wird als **Teileigentum** bezeichnet.

**Hinweis:** Das Wort Teileigentum wird oft falsch benutzt. Teileigentum bezieht sich NUR auf Räume, die nicht zum Wohnen genutzt werden. Regelmäßig wird das Wort jedoch auch gleichbedeutend wie Sondereigentum benutzt, was falsch ist<sup>2</sup>.



Durch die Teilung werden nicht alle Teile des Gebäudes und des Grundstücks einem Sondereigentum zugeordnet. Es bleiben also einige Teile und Bereiche übrig, wie z.B. das Treppenhaus, tragende Wände, die Hauseingangstür, der Aufzug (falls es einen gibt), Rohrleitungen, die Heizung im Keller, usw.; insbesondere solche Gebäudeteile, die das ganze Haus beeinträchtigen würden, wenn sie zerstört werden würden gehören in diesen Bereich. Alle diese Gebäude- und Grundstücksteile gehören zum **Gemeinschaftseigentum**.

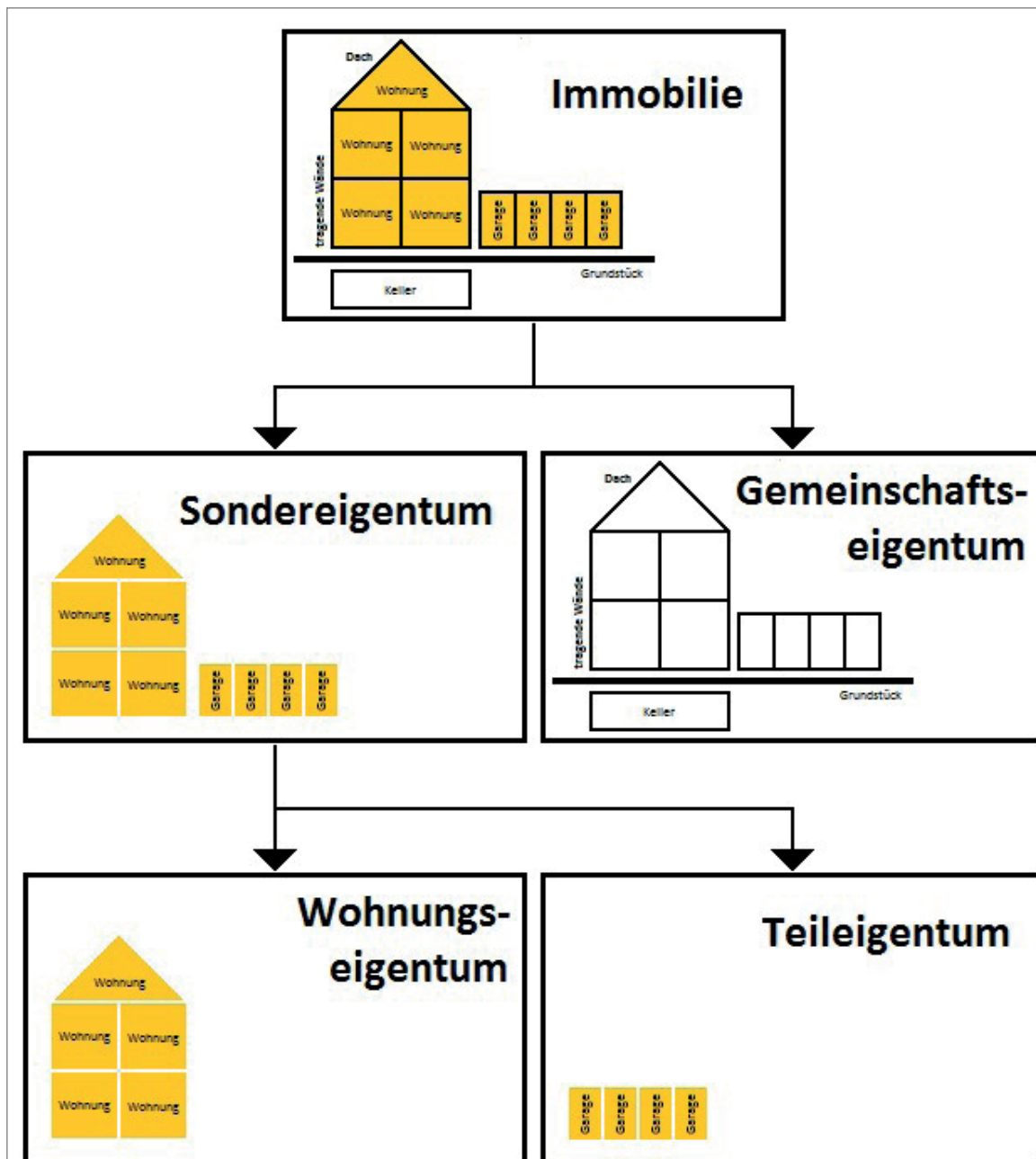
<sup>1</sup> §3, Absatz 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

<sup>2</sup> §1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)



Das **Gemeinschaftseigentum** ist der Teil, eines per Teilungserklärung oder Teilungsvertrag geteilten Gebäudes, der allen Miteigentümern gehört und von diesen zusammen verwaltet werden muss. Welche Gebäudeteile im Detail zum Gemeinschaftseigentum gehören, kann in der Teilungserklärung bzw. im Teilungsvertrag geregelt werden. In den meisten Fällen wird eine solche Regelung auch getroffen.

Hier eine bildliche Darstellung zur Aufteilung von Immobilien:



Den Eigentümer eines Sondereigentums nennt man **Sondereigentümer** oder **Miteigentümer**. Die Gruppe aller Miteigentümer zusammengenommen nennt man die **Eigentümergeinschaft**.

Zum **Sondereigentum** gehören gewöhnlich (je nach Regelung in der Teilungserklärung) vollständig alle nichttragenden Wände, Putz und Wandverkleidungen, Bodenbeläge, Fenster, Innentüren, Waschbecken, Badewannen, und so weiter. Wenn in diesem Bereich Reparaturen oder Erneuerungen anfallen, zahlt sie der Sondereigentümer selber.

Zum **Gemeinschaftseigentum** gehören das Grundstück und sonst nur die Teile des Gebäudes, die, sollten sie zerstört werden, jeden Miteigentümer beeinträchtigen würden. Das sind zum Beispiel, tragende Wände, das Dach, der Keller, das Treppenhaus, der Aufzug, die Hauseingangstür, die Grünflächen vor dem Haus, und so weiter.

Was genau zum Sondereigentum, und was zum Gemeinschaftseigentum gehört, kann detaillierter in der Teilungserklärung geregelt werden, ist also bei jeder Teilung gewöhnlich etwas anders.

Das Gemeinschaftseigentum gehört immer der Eigentümergeinschaft, also allen Miteigentümern zusammen. Dabei besitzt jeder Miteigentümer einen Anteil am Gemeinschaftseigentum. Dieser Anteil ist der **Miteigentumsanteil**. Miteigentumsanteile (kurz: **MEA**) werden gewöhnlich in Bruchteilen angegeben. Dabei wird das Gemeinschaftseigentum in beispielsweise 1.000 theoretische Anteile aufgeteilt und jedem Sondereigentum wird ein bestimmter Anteil von diesen 1.000 Anteilen zugewiesen.

Wenn am Gemeinschaftseigentum irgendwelche Reparaturen vorgenommen werden, werden die Kosten unter den Miteigentümern anhand der Miteigentumsanteile verteilt.

Zum Beispiel muss in unserem vorherigen Beispiel das Dach repariert werden, da es undicht geworden ist und es bei Regen in die Dachgeschoß-Wohnung von Belinda tropft. Das Dach gehört zum Gemeinschaftseigentum, da es das gesamte Haus vor Regen schützt und eindringende Feuchtigkeit im Dachgeschoß sich auch im restlichen Haus verteilen könnte. Die Kosten der Dach-Reparatur (5.000,- €) werden also wie folgt verteilt.

Die Wohnung Nr. 1 hat einen Anteil von 160/1.000 Miteigentumsanteilen in der Teilungserklärung zugeordnet bekommen. Nun werden die Kosten für die Dachreparatur (5.000,-€) durch die 1.000 Anteile geteilt, und mit 160 Anteilen multipliziert (= 800,- €). Damit hat man den Anteil den der Eigentümer der Wohnung Nr. 1 an der Reparatur zahlen muss.



## 4. BENUTZUNG VON GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Tiefgaragenstellplätze oder Garagen, können zu **Teileigentum** gemacht werden. Das wird manchmal, aber nicht immer, gemacht. Wird es nicht gemacht so gehören die Garagen oder Tiefgaragenstellplätze zum Gemeinschaftseigentum und dürfen entsprechend von jedem Miteigentümer benutzt werden. Außenstellplätze sind in jedem Fall Gemeinschaftseigentum.

Nun gibt es aber einen Ausnahmefall bei dem Gemeinschaftseigentum nicht von jedem Miteigentümer benutzt werden darf. In einer Teilungserklärung oder einem Teilungsvertrag kann auch ein sogenanntes **Sondernutzungsrecht** festgelegt werden. Das Sondernutzungsrecht (kurz: **SNR**) ist das Recht, bestimmte Teile des Gemeinschaftseigentums allein nutzen zu dürfen. Dieses Recht wird einem bestimmten Sondereigentum (Wohnung, Garage, Büro...) zugeteilt. Der Eigentümer dieses Sondereigentums ist dann allein berechtigt die Sache, zu nutzen. Die anderen Miteigentümer werden durch das Sondernutzungsrecht von der Nutzung ausgeschlossen.

Wenn man also beispielsweise einer Eigentumswohnung das Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz zuteilt, dann darf der Eigentümer dieser Wohnung diesen Stellplatz alleine benutzen. Alle anderen Miteigentümer sind von der Nutzung des Stellplatzes ausgeschlossen.

Belinda aus unserem vorherigen Beispiel hätte in der Teilungserklärung auch Sondernutzungsrechte für die Garagen festlegen können, anstatt die Garagen in Teileigentum aufzuteilen. Diese Sondernutzungsrechte hätte sie dann fest an je eine Wohnung gebunden. Dadurch wären die Garagen offiziell Gemeinschaftseigentum und sämtliche Kosten zu diesen Garagen müssten von der Eigentümergemeinschaft getragen werden, obwohl sie nicht von jedem genutzt werden dürften.

Der Miteigentümer dem das Sondernutzungsrecht an einem Teil des Gemeinschaftseigentums (z.B. einer Garage) zusteht, darf diesen Teil (die Garage) auch vermieten. Alle Mietentnahmen stehen ihm allein zu.

Sondernutzungsrechte gibt es üblicherweise für Stellplätze, Hobbyräume, Terrassen und Gärten.

**Hinweis:** Sondernutzungsrechte sollten im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchs vermerkt werden, müssen sie aber nicht. Verkauft ein Eigentümer sein Sondereigentum an einen neuen Eigentümer, nachdem Sondernutzungsrechte zwischen den Miteigentümern der Eigentümergemeinschaft ausgemacht worden sind, ohne, dass diese ins Grundbuch eingetragen worden sind, so würden für den neuen Eigentümer die vorhandenen Regelungen zu Sondernutzungsrechten nicht mehr gelten, da er mit Ihnen nicht übereingestimmt hat. Nur was im Grundbuch steht gilt auch für neue Eigentümer, daher sollten Sondernutzungsrechte möglichst im Grundbuch eingetragen werden.



## 5. DIE EIGENTÜMERMGEMEINSCHAFT

Die Gruppe aller Miteigentümer eines aufgeteilten Hauses zusammengenommen, ist die **Eigentümergeinschaft** oder auch **WohnungsEigentümerGemeinschaft** (kurz: **WEG**). Die Eigentümergeinschaft entscheidet immer zusammen, wenn Reparaturen am Gemeinschaftseigentum gemacht werden müssen oder irgendwelche anderen Entscheidungen zu dem aufgeteilten Objekt getroffen werden müssen.

In vielen Bereichen kann die WEG (Wohnungseigentumsgemeinschaft) das Gemeinschaftseigentum also eigenständig verwalten, wobei es jedoch einige gesetzliche Regelungen zu beachten gibt<sup>3</sup>. Davon abgesehen muss ein Verwalter beauftragt werden, der sich um die standardgemäße Verwaltung der Anlage kümmert. Dieser Verwalter wird meistens als **Hausverwalter** oder WEG-Verwalter bezeichnet. Auch dieser muss einige gesetzliche Regelungen beachten<sup>4</sup>. Der WEG-Verwalter ist bevollmächtigt und verpflichtet bestimmte Aufgaben für die WEG auszuführen, wie etwa die gemeinschaftlichen Gelder zu verwalten und Instandhaltungsmaßnahmen an den Gebäuden durchzuführen<sup>5</sup>.

**Hinweis:** Das Wort **Hausverwalter** bzw. **Hausverwaltung** wird auch für die Verwaltung von nicht aufgeteilten Immobilien benutzt. In diesem und den nächsten Kapiteln beziehen wir uns allerdings nur auf Hausverwaltungen, die mit der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums einer WEG beauftragt wurden.



<sup>3</sup> §§20-25, 29 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

<sup>4</sup> §§20, 26-28 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

<sup>5</sup> §27 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

## 6. DIE HAUSVERWALTUNG

Die **Hausverwaltung** ist eine Firma, die im Auftrag der Eigentümergeinschaft die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums übernimmt und dafür von der Eigentümergeinschaft bezahlt wird.

Die Hausverwaltung ist für sämtliche Aufgaben, wie die Renovierung und Reparatur des Gemeinschaftseigentums zuständig. Sie hält die Grundstücksflächen in ordentlichem Zustand und kümmert sich außerdem um alle Verträge betreffend der Immobilie, z.B. für die laufende Versorgung mit Strom und Wasser, die Müllabfuhr und die Versicherung der Immobilie. Die Hausverwaltung kann für Einzelfälle oder auch dauerhaft bevollmächtigt werden derartige Verträge abzuschließen, kümmert sich aber in jedem Fall um die Bezahlung der daraus anfallenden Kostenbeiträge<sup>6</sup>. Um hier auch insgesamt den vollen Überblick über die Finanzen zu behalten, kümmert sich die Hausverwaltung um die Verwaltung sämtlicher Gelder (aller Einnahmen und Ausgaben) der Eigentümergeinschaft.

Die Aufgaben der Hausverwaltung sind recht umfangreich, können aber grob in zwei Bereiche aufgeteilt werden:

### 1. **Die Technische Verwaltung**

...betrifft alle Aufgaben die an der Immobilie direkt wahrgenommen werden, wie Renovierungen, Reparaturen, Kontrolle von Geräten (z.B. der Heizung), Gartenpflege, Übergabe von Wohnungen an neue Mieter, usw.

### 2. **Die Kaufmännische\* Verwaltung**

...betrifft alle Aufgaben die eher im Hintergrund ausgeführt werden, wie die Planung von Ausgaben, Bezahlung von Rechnungen, Abschluss von Verträgen, Führung von Übersichten zu allen Einnahmen und Ausgaben, Kontrolle von Geldeinnahmen, usw.

**\*Kaufmännisch** bezieht sich ursprünglich auf den Beruf des Kaufmanns. Ein Kaufmann ist jemand der sein Geld mit dem Kauf und Verkauf (Handel) von Waren verdient. Hier wird das Wort benutzt um sich auf Tätigkeiten zu beziehen, die denen des Kaufmanns ähnlich sind, nämlich alles was mit Kontrolle, Planung und Übersicht von Einnahmen und Ausgaben, usw. zu tun hat.



Die WEG-Verwaltung kümmert sich um viele verschiedene Aufgaben aus den oberen zwei Bereichen. Bestimmte Aufgaben sind dabei Pflicht-Bestandteil der Aufgaben des WEG-Verwalters, andere kommen je nach Vereinbarung mit der Eigentümergeinschaft hinzu, oder fallen wieder weg. Zum Beispiel sind die Übergabe von Wohnungen an neue Mieter und das Abschließen von Verträgen kein fester Bestandteil der Aufgaben des WEG-Verwalters. Die anderen oben genannten Aufgaben sind jedoch allesamt fester Bestandteil.

<sup>6</sup>§27 (3) 7. und §27 (1) 4., 5., 6. Wohnungseigentumsgesetz (WEG)



Um ihren ganzen Aufgaben nachkommen zu können, braucht die Hausverwaltung in erster Linie Geld. Die Eigentümergemeinschaft zahlt der Hausverwaltung daher monatliche Geldbeträge um alle laufenden Kosten zu decken.

Da die Eigentümergemeinschaft allerdings auch sicherstellen möchte, dass nicht unnötig viel Geld ausgegeben wird, und sie auch einen Überblick darüber behalten möchte, wie viel Geld für was ausgegeben wird, ist die Hausverwaltung dazu verpflichtet, jedes Jahr einen Plan zu erstellen in dem sie die Kosten für das folgende Jahr plant<sup>7</sup>.

Dabei werden alle Arten von Kosten untereinander aufgelistet und jeweils daneben die Höhe der zu erwartenden Kosten angegeben. Dieser Plan wird **Wirtschaftsplan** genannt. Die Kosten im Wirtschaftsplan werden anteilig auf die Miteigentümer verteilt. Alle üblichen und zu erwartenden Kosten sind Teil dieses Wirtschaftsplans.

Der fertige Wirtschaftsplan muss von der Eigentümergemeinschaft durch Stimmenmehrheit beschlossen werden, bevor dieser in Kraft tritt. Danach muss jeder Miteigentümer seinen im Wirtschaftsplan genannten Kostenanteil oder einen Teilbetrag davon (meist in 12 monatlichen Anteilen übers Jahr verteilt) auf Verlangen des Hausverwalters an diesen bezahlen<sup>8</sup>.

Für alle unüblichen, insbesondere großen Ausgaben, die nicht Teil des Wirtschaftsplans sind und unter dem Jahr ungeplant aufkommen, muss durch die Eigentümergemeinschaft ein zusätzlicher Beschluss gefasst werden, durch den diese besonderen Ausgaben genehmigt werden. Für kleinere Beträge erhält die Hausverwaltung meist eine Vollmacht, so dass kein zusätzlicher Beschluss nötig wäre.

Die Hausverwaltung ist auch dafür zuständig **Rücklagen** anzusammeln, damit besonders große Ausgaben leicht getätigt werden können, ohne dass die Eigentümergemeinschaft plötzlich große Mengen an Geld auftreiben muss. Die Rücklagen werden hauptsächlich für teure Instandhaltungen am Gebäude benutzt, wie zum Beispiel die Renovierung der Gebäude-Fassade oder zur Anschaffung einer neuen Zentralheizung. Daher wird diese Rücklage auch als Instandhaltungsrücklage (kurz: IHRL) bezeichnet.

Die IHRL ist Teil der im Wirtschaftsplan genannten Kosten. Es wird jährlich ein fixer Betrag in die Rücklage einbezahlt, so dass sich über einige Jahre ein großer Betrag ansammelt der für Notfälle (große unerwartete Kosten) oder auch für geplante größere Ausgaben verwendet werden kann. Der Hausverwalter darf die Instandhaltungsrücklage jedoch nicht ohne einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft benutzen.

---

<sup>7</sup> §28 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

<sup>8</sup> §28 (2) Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

## 7. DER WIRTSCHAFTSPLAN

Da die Hausverwaltung nicht beliebig viel Geld zur Verfügung gestellt bekommt, um ihren Aufgaben nachzukommen, muss sie jährlich einen Plan erstellen, in dem sie die Kosten für das nächste Jahr plant. Dieser Plan, genannt **Wirtschaftsplan**, zeigt außerdem wie die Kosten auf die Eigentümer verteilt werden. Gewöhnlich wird für jedes Sondereigentum ein Wirtschaftsplan erstellt, der die Gesamtkosten anzeigt und zusätzlich wie hoch der jeweilige Anteil ist, die der Eigentümer dieses Sondereigentums zu zahlen hat.

Beispiel für einen solchen Wirtschaftsplan:

Wirtschaftsplan 2016		
für das Objekt Musterstraße 7 in Musterdorf.		
Wirtschaftsplan für: Wohnung Nr. 6		
Kostenart	Gesamtkosten	Anteilige Kosten
Hausmeister	950,00 €	142,50 €
Reparaturen	1.300,00 €	195,00 €
Heizkosten	9.750,00 €	1.625,00 €
Müllabfuhr	780,00 €	65,00 €
Gebäudeversicherung	1.500,00 €	225,00 €
...	...	...
<b>Summe</b>	<b>23.470,00 €</b>	<b>2.982,00 €</b>

Ihre Gesamtkosten für das kommende Jahr betragen 2.982,00 €. Diese sind in 12 monatlichen Raten zu je 248,50 € zu bezahlen.

Mit freundlichen Grüßen,

Ihre Hausverwaltung

Die Verteilung der Kosten im Wirtschaftsplan wird hauptsächlich anhand der Miteigentumsanteile berechnet.

**Hinweis:** Für ein Beispiel zur Berechnung der anteiligen Kosten anhand der Miteigentumsanteile, siehe das Beispiel am Ende des Kapitels „Aufgeteilte Häuser“.



Die Aufteilung der Kosten geschieht jedoch nicht immer anhand der Miteigentumsanteile, daher wird im Wirtschaftsplan auch angegeben, wie die Kosten verteilt wurden.

Manche Kosten werden einfach durch die Anzahl der Einheiten geteilt und jeder Sondereigentümer trägt einen gleich großen Anteil an diesen Kosten. Einige Kosten werden anhand des tatsächlichen Verbrauchs verteilt, wie etwa Heizungskosten.

Auf die Eigentumswohnung, die mehr heizt, wird ein entsprechend großer Anteil der Heizkosten verteilt. Besonders bei den Kosten der Müllabfuhr werden die Kosten oft auf die Anzahl der Hausbewohner verteilt. Wenn in einer Wohnung also mehr Leute wohnen, wird auf diese Wohnung ein größerer Anteil der Müllkosten verteilt.

Hier nochmal das Beispiel eines Wirtschaftsplans, diesmal mit zusätzlichen Angaben zur Art der Kosten-Verteilung:

<b>Wirtschaftsplan 2016</b>					
für das Objekt Musterstraße 7 in Musterdorf.					
Wirtschaftsplan für: Wohnung Nr. 6					
<u>Verteilungsschlüssel:*</u>				<u>Kosten:</u>	
Kostenart	Umlageart*	Gesamt	Anteil	Gesamt	Anteil
Hausmeister	MEA	1.000	150	950,00 €	142,50 €
Reparaturen	MEA	1.000	150	1.300,00 €	195,00 €
Heizkosten	Verbrauch	-	-	9.750,00 €	1.625,00 €
Müllabfuhr	Anzahl Bewohner	12	1	780,00 €	65,00 €
Gebäudeversich.	MEA	1.000	150	1.500,00 €	225,00 €
...	...	...	...	...	...
<b>Summe</b>				<b>23.470,00€</b>	<b>2.982,00 €</b>
Ihre Gesamtkosten für das kommende Jahr betragen 2.982,00 €. Diese sind in 12 monatlichen Raten zu je 248,50 € zu bezahlen.					
Mit freundlichen Grüßen,					
Ihre Hausverwaltung					

Rechne dir die Kosten aus obigem Wirtschaftsplan selbst mal durch um ein Verständnis dafür zu bekommen wie die Berechnung der Kosten-Verteilung funktioniert.

**\*Verteilungsschlüssel** und **Umlageart** beschreiben dieselbe Sache. Das Wort Schlüssel hat mehrere Bedeutungen. Hier wird das Wort Schlüssel benutzt um eine Regel zu benennen, nach der etwas berechnet wird. Der **Verteilungsschlüssel** ist also die Regel, nach der die Verteilung (der Kosten) berechnet wird. Umlage bedeutet die anteilige Verteilung von etwas. Die **Umlageart** bezeichnet also die Art nach der die Kosten verteilt werden. Wenn die Kosten zum Beispiel anhand der Miteigentumsanteile (Kurz: MEA) verteilt werden, dann steht hier MEA als Umlageart/Verteilungsschlüssel.

Der Wirtschaftsplan muss von der Eigentümergemeinschaft genehmigt werden, bevor er in Kraft tritt. Sobald ein genehmigter Wirtschaftsplan vorliegt, muss jeder Miteigentümer über das nächste Jahr hinweg auf Anfrage der Hausverwaltung Anzahlungen an diesen Anteil bezahlen.



Diese (meist monatlichen) Zahlungen der Miteigentümer an den Hausverwalter werden als **Hausgeld** bezeichnet.

Sobald das Jahr vorbei ist, muss die Verwaltung nun eine Abrechnung darüber erstellen, wie viele Ausgaben es tatsächlich gab. Die Abrechnung sieht im Grunde genauso aus wie der Wirtschaftsplan, nur, dass die Abrechnung die tatsächlichen Kosten des vergangenen Jahres auflistet, und auch die eingenommenen Gelder mit angibt, und diese mit den Ausgaben verrechnet. Die Abrechnung wird auch als **Hausgeld-Abrechnung** bezeichnet.

## 8. DIE HAUSGELDABRECHNUNG

Die Hausgeld-Abrechnung listet alle tatsächlich angefallenen Kosten eines Jahres auf, die bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums einer Eigentümergemeinschaft angefallen sind und berechnet die Anteile die jeder Miteigentümer von diesen Kosten zu tragen hat.

Die Hausgeld-Abrechnung sieht im Grunde exakt gleich aus wie ein Wirtschaftsplan.

Hier ein Beispiel für eine Hausgeld-Abrechnung:

Hausgeld-Abrechnung 2016					
für das Objekt Musterstraße 7 in Musterdorf.					
Abrechnung für: Wohnung Nr. 6					
<u>Verteilungsschlüssel:*</u>				<u>Kosten:</u>	
Kostenart	Umlageart*	Gesamt	Anteil	Gesamt	Anteil
Hausmeister	MEA	1.000	150	957,52 €	143,63 €
Reparaturen	MEA	1.000	150	1.147,60€	172,14 €
Heizkosten	Verbrauch	-	-	9.950,50 €	1.730,50 €
Müllabfuhr	Anzahl Bewohner	12	1	780,00 €	65,00 €
Gebäudeversich.	MEA	1.000	150	1.500,00 €	225,00 €
...	...	...	...	...	...
<b>Summe</b>				<b>21.351,62 €</b>	<b>2.881,47€</b>
<p>Ihr Anteil an den Gesamtkosten für das vergangene Jahr beträgt <b>2.881,47 €</b>, abzüglich den bereits bezahlten Hausgeldern in Höhe von 2.982,00 €.</p> <p>Sie haben ein <b>Guthaben</b> in Höhe von <b>100,53 €</b>. Bitte teilen Sie uns eine Kontoverbindung zur Überweisung des Guthabens mit.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen,</p> <p>Ihre Hausverwaltung</p>					

Die Kosten werden wieder anteilig auf alle Miteigentümer verteilt. Sofern das bereits bezahlte Hausgeld für die tatsächlich entstandenen Kosten ausreicht, wird das übrig gebliebene Geld an den Miteigentümer zurückgezahlt. Hat das Geld nicht gereicht, so muss der Miteigentümer das fehlende Geld an die Hausverwaltung nachzahlen.

Die fertige Hausgeld-Abrechnung muss ebenfalls von der Eigentümergemeinschaft genehmigt werden, bevor sie in Kraft tritt. Sollte einer der Miteigentümer etwa einen Fehler in der Abrechnung entdecken, so muss dieser erst korrigiert werden.

## 9. DIE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Die Hausverwaltung ist verpflichtet mindestens eine Versammlung der Eigentümergemeinschaft pro Jahr zu organisieren<sup>9</sup>. Diese Versammlung nennt sich **Eigentümerversammlung** (kurz: ETV). Bei dieser Versammlung erstattet der Verwalter üblicherweise Bericht über das vergangene Jahr und legt die Hausgeld-Abrechnung des letzten Jahres, sowie den Wirtschaftsplan für das kommende Jahr zur Genehmigung vor.

Der Verwalter ist (außer in dringenden Fällen) verpflichtet die Miteigentümer mindestens 2 Wochen vor dem Termin, und in jedem Fall schriftlich zur Eigentümerversammlung einzuladen. Diese **Einladung zur Eigentümerversammlung** wird oft auch als **Einladung zur ETV** bezeichnet. Teil der Einladung ist immer eine Liste der Punkte die bei der Eigentümerversammlung besprochen werden sollen. Diese Liste besagt auch zu welchem dieser Punkte ein Beschluss von der Eigentümergemeinschaft gefasst werden soll<sup>10</sup>. Zudem werden zusammen mit der Einladung gewöhnlich auch der Entwurf der Hausgeld-Abrechnung des letzten Jahres und der Entwurf des Wirtschaftsplans für das kommende Jahr verschickt.

Die Miteigentümer müssen nicht zur Eigentümerversammlung erscheinen. Sie haben auch die Möglichkeit jemandem eine Vollmacht zu erteilen, damit dieser für ihn in der ETV bei den Beschlüssen mit abstimmt. Viele Eigentümer erteilen direkt dem Hausverwalter Vollmacht, da dieser standardgemäß sowieso bei jeder Versammlung dabei ist<sup>11</sup>. Die Vollmacht kann an Anweisungen gebunden sein wie bei den geplanten Beschlüssen abgestimmt werden soll.

Wenn ein Eigentümer gar nicht erscheint und auch niemandem Vollmacht erteilt, so verfällt seine Stimme bei den Beschlüssen.

**Hinweis:** In der Eigentümerversammlung werden nur zu den Punkten Beschlüsse gefasst, bei denen ein Beschluss in der Einladung angekündigt worden war<sup>12</sup>.



Sobald alle in der Einladung genannten Punkte in der Eigentümerversammlung abgearbeitet worden sind und alle Beschlüsse gefasst worden sind ist die ETV beendet.

Alles was in der ETV besprochen wird und alle Beschlüsse, die in der ETV gefasst werden, werden schriftlich festgehalten<sup>13</sup>. Diese Niederschrift wird **Eigentümerversammlungsprotokoll**, **Protokoll zur Eigentümerversammlung** oder auch kurz **Protokoll zur ETV** genannt.

<sup>9</sup> §24 (1) Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

<sup>10</sup> Vergleiche §23 (2) Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

<sup>11</sup> §24 (5) Wohnungseigentumsgesetz (WEG), Vergleiche auch §24 (3) Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

<sup>12</sup> §23 (2) Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

<sup>13</sup> §24 (6) Wohnungseigentumsgesetz (WEG)



Eine Kopie des Protokolls wird jedem Eigentümer anschließend vom Hausverwalter zugeschickt.

## 10. ZUSAMMENFASSUNG

Häuser können also in einzelne Einheiten **aufgeteilt** werden, so dass diese einzelnen Einheiten im Eigentum unterschiedlicher Personen sein können. Hierfür muss von den Eigentümern oder dem Eigentümer eine **Teilungserklärung** oder ein **Teilungsvertrag** erstellt und beurkundet werden. Diese einzelnen Einheiten erhalten dadurch eigene Grundbuchblätter und können dann, für sich genommen, gekauft und verkauft werden.

In solchen aufgeteilten Häusern gibt es nun einige gesetzliche Regelungen, die von der Gruppe der Eigentümer (**der Eigentümergemeinschaft**) beachtet werden müssen. Diese sind weitestgehend im **Wohnungseigentumsgesetz** (kurz WEG oder WoEigG) erfasst.

In jedem Fall muss ein **Verwalter** bestellt werden, der sich um sowohl **technische Verwaltungsaufgaben**, als auch **kaufmännische Verwaltungsaufgaben** kümmert.

Teil der technischen Verwaltungsaufgaben sind die **Instandhaltung** und **Pflege** der Gebäudeanlage vor Ort. Zu den kaufmännischen Aufgaben zählt die **Verwaltung der Gelder**. Dies beinhaltet die Erstellung von jährlichen **Wirtschaftsplänen**, zur Planung der künftigen Ausgaben und Einnahmen, sowie die Erstellung einer **Abrechnung** am Ende jeden Jahres.

Einmal im Jahr muss zudem eine **Eigentümerversammlung** einberufen werden, in der die Eigentümer über laufende Angelegenheiten abstimmen, um deren Umsetzung sich der Verwalter anschließend kümmert.

Die in der Eigentümerversammlung gemachten Beschlüsse werden in einer Niederschrift, dem **Protokoll zur Eigentümerversammlung** festgehalten.

All dies umfasst die wichtigsten Teile einer Eigentümergemeinschaft, und somit die Grundlagen der **Eigentumswohnung**.

## Das war unser Grundlegendes Immobilienwissen - Teil 3

Wir hoffen, dass es interessant für Sie war und Sie etwas lernen konnten oder Ihr Wissen vertiefen konnten. Hier noch ein paar Worte von unseren Geschäftsführern:

**Herr Gerhard Lidl**



**Herr Volker Rainer**



*"Wir sind sehr stolz darauf mit dieser Gruppe von ausgezeichneten Mitarbeitern und kompetenten Geschäftspartnern über all die Jahre erfolgreich zusammen arbeiten zu dürfen.*

*Wir haben das große Vergnügen, mit all diesen Menschen ein Unternehmen zu führen. Zusammen kaufen, bauen, verwalten und verkaufen wir Garagen und Wohnungen.*

*Wir erschaffen funktionierende Kapitalanlagen und sind stolz über die vielen zufriedenen Mieter und Käufer unserer Anlagen!"*

Haben Sie Fragen zu funktionierenden Kapitalanlagen und Immobilien?  
**Kontaktieren Sie uns noch heute!**

# Bildnachweise

Deckblatt, Logo: Eigenbestand

Seite 4, Bild 1-Haus: Eigenbestand

Seite 8, Bild 1-Immobilienaufteilung: Eigenbestand

Seite 15, Bild 1-Wirtschaftsplan: Eigenbestand

Seite 16, Bild 1-Wirtschaftsplan: Eigenbestand

Seite 18, Bild1-Hausgeld: Eigenbestand

Seite 22, Bild 1 und 2-G.Lidl, V.Rainer: Eigenbestand



**Future**  
**Construct**  
Wir erschaffen was zählt

# Grundlegendes **Immobilienwissen**

Teil 4

....

„DIE TEILUNGSERKLÄRUNG“

# INHALTSVERZEICHNIS

1. Die Teilungserklärung. ....	3
2. Ursprung und Zweck der Teilungserklärung .....	4
3. Anhänge zur Teilungserklärung .....	5
Der Aufteilungsplan .....	5
Die AbgeschlossenheitsBescheinigung .....	11
Zwecke der Anhänge .....	12
4. Teile der Teilungserklärung. ....	13
Generelle Daten. ....	13
Sondernutzungsrechte .....	15
Vom Gesetz abweichende Regelungen der Eigentümergemeinschaft. ....	16
5. Zusammenfassung. ....	21
6. Anhänge .....	22
Grundrisse. ....	23
Schnitte .....	27
Ansichten. ....	28
Abgeschlossenheitsbescheinigung. ....	29



# 1. DIE TEILUNGSERKLÄRUNG

Hat man es mit **Eigentumswohnungen** zu tun, so wird man früher oder später auch eine **Teilungserklärung** in die Hand bekommen.

Da die Teilungserklärung unter anderem angibt, wie hoch der Anteil der Kosten ist, die man als Eigentümer einer Eigentumswohnung, bei Reparaturen am Haus zahlen muss<sup>1</sup> und außerdem so manche weitere wichtige Daten, die für einen Eigentümer oder Verwalter einer Eigentumswohnung von Interesse sein dürften, sollte man wissen wie eine Teilungserklärung aufgebaut ist, um sie lesen und verstehen zu können.

In den nachfolgenden Kapiteln sind also die verschiedenen Teile einer Teilungserklärung beschrieben. Dabei wird nicht ins letzte Detail gegangen, da jede Teilungserklärung im Aufbau verschieden sein kann. Es werden jedoch Beispiele gegeben.

---

<sup>1</sup> Vergleiche §8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und §47 (1) Grundbuchordnung (GBO); Siehe dann §16 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

## 2. URSPRUNG UND ZWECK DER TEILUNGSERKLÄRUNG

In der Geschichte gab es schon in den letzten tausenden Jahren immer wieder Gesetze die einem die Möglichkeit gaben Teile (z.B. Stockwerke<sup>2</sup>) eines Hauses unabhängig vom übrigen Haus zu besitzen.

Heutzutage werden Häuser üblicherweise von mehreren Familien bewohnt. Gehört ein Haus nur einer Person allein, würden die anderen Bewohner daher automatisch zu Mietern werden. Da viele ihre Wohnung allerdings auch selbst besitzen möchten, wurden regelmäßig Gesetze eingeführt, die einem die Möglichkeit gaben auch Teile von Gebäuden (Wohnungen, Garagen, Büroräume, usw.) alleine zu besitzen.

In Deutschland ist seit 1951 das gültige Gesetz zu diesem Thema das **Wohnungseigentumsgesetz** (kurz: WEG oder WoEigG). Das Wohnungseigentumsgesetz regelt, wie man Häuser in Wohnungen und andere Einheiten (Büros, Garagen, Hobbyräume, usw.) aufteilen kann, um diese einzeln „besitzbar“ und verkaufbar zu machen. (Siehe „Grundlegendes Immobilienwissen - Teil 3“ für Details zu aufgeteilten Häusern).

Laut WEG gibt es zwei Wege um ein Haus aufzuteilen. Der üblichere Weg ist die **Teilungserklärung**<sup>3</sup>, bei der der Eigentümer gewissermaßen mit sich selbst eine Abmachung trifft, diese schriftlich festhält und dann bei einem Notar unterschreibt um sie rechtlich gültig werden zu lassen<sup>4</sup>. Der zweite Weg ist nur möglich, wenn ein Haus mehreren Personen gehört. Diese können dann einen Teilungsvertrag untereinander ausmachen, schriftlich festhalten und unterschreiben. Der Teilungsvertrag bestimmt dann noch zusätzlich, welche der Einheiten (Wohnungen, usw.) des neu aufgeteilten Hauses, dann welchem der Eigentümer gehören wird. Auch der Teilungsvertrag muss vor einem Notar unterschrieben werden<sup>5</sup>. Der Teilungsvertrag ist einer Teilungserklärung inhaltlich ansonsten gleich und wird im Übrigen seltener genutzt. Wir reden im Nachfolgenden zwar erstrangig von der Teilungserklärung, die Daten sind aber auch auf den Teilungsvertrag anwendbar.

Ob durch Teilungserklärung oder Teilungsvertrag, Zweck ist, dass nach der Teilung eines Hauses, Wohnungen, Büroräume, Garagen, usw. einzeln und unabhängig vom übrigen Haus besessen, verkauft, gekauft, belastet (Siehe „Grundlegendes Immobilienwissen - Teil 2“ für Details über Belastungen), usw. werden können.

Bevor wir gleich näher auf den genauen Inhalt der eigentlichen Teilungserklärung eingehen, befassen wir uns nachfolgend erst mal mit den Anhängen zur Teilungserklärung.

---

<sup>2</sup> Vergleiche Art. 182 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB)

<sup>3</sup> §8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

<sup>4</sup> Die mindestens erforderliche Form ist die Beglaubigung. Siehe §29 Grundbuchordnung (GBO); Vergleiche §8 (2) Satz 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

<sup>5</sup> Die erforderliche Form ist die Beurkundung. Siehe: §4 (2) Satz 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG); Vergleiche Az. 34 Wx 088/ 08 (26.11.08) OLG München, §29 Grundbuchordnung (GBO) und §§873 & 925 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

### 3. ANHÄNGE ZUR TEILUNGSERKLÄRUNG

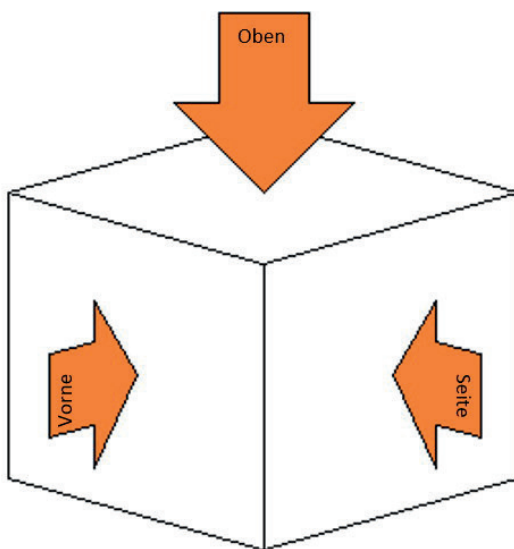
Die Teilungserklärung selber ist eine Urkunde (schriftliche Erklärung, die einen Sachverhalt festhält), in der die exakte Aufteilung der Immobilie schriftlich erklärt und beschrieben wird. Dabei wird meist auch ziemlich exakt angegeben, welche Teile des Gebäudes zukünftig zu welchem Sondereigentum (Wohnung, Garage, usw.) gehören werden und welche Gebäudeteile zum Gemeinschaftseigentum gehören werden.

An der Teilungserklärung (auch beim Teilungsvertrag) gibt es zudem zwei Anhänge, die gesetzlich vorgeschrieben sind und immer vorhanden sein müssen.

#### DER AUFTEILUNGSPLAN

Der für uns wichtigere Anhang, der immer vorhanden sein muss<sup>6</sup>, ist der **Aufteilungsplan**. Dies sind Gebäudezeichnungen, die die exakte Größe des Gebäudes/der Gebäude, deren Lage, sowie die einzelnen Räume und ihre Aufteilung in einzelne Einheiten zeigen. Der Aufteilungsplan besteht aus verschiedenen Zeichnungen der Immobilie. Dabei gibt es drei Arten, wie die Immobilie in den Zeichnungen dargestellt wird. (Siehe im Kapitel „Anhänge“ für Beispiele von Gebäudezeichnungen)

Befassen wir uns daher zuallererst mal mit den Grundlagen, wie Gegenstände in Zeichnungen dargestellt werden. Zum Beispiel nehmen wir hier eine Kiste. Diese kann dreidimensional dargestellt werden. (Siehe Bild unten links)



Dreidimensionale Zeichnung

Wenn man auf die links dargestellte Kiste nun von vorne, seitlich oder von oben schaut (siehe Pfeile), dann sieht man aus dem jeweiligen Gesichtspunkt immer nur ein Quadrat.



Zweidimensionale Zeichnung

Zeichnet man die Kiste aus diesem Gesichtspunkt, so hat man eine zweidimensionale Zeichnung der Kiste. (Vergleiche die beiden Zeichnungen.) Eine solche zweidimensionale Zeichnung eines Gebäudes, Geländes oder Gegenstands (wie wenn man von außen darauf schaut) wird **Ansicht** genannt. Dabei wird entweder von vorne, von der Seite oder von oben geschaut.

<sup>6</sup> §7 (4) 1. Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Die Ansicht von vorne, wird Vorderansicht genannt, die Ansicht von der Seite **Seitenansicht** und die Ansicht von oben **Draufsicht**.

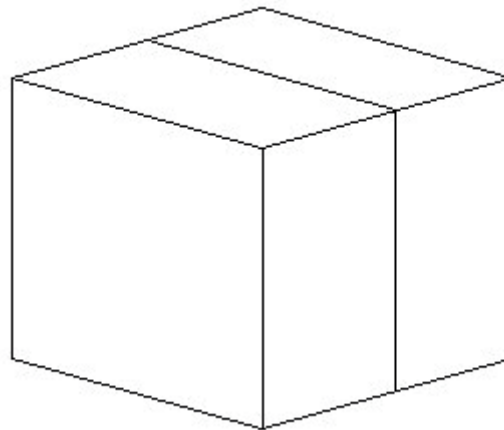
**Hinweis:** Dreidimensionale Zeichnungen, werden für die Planung, den Bau und die Aufteilung von Gebäuden nicht benötigt, sondern nur Zweidimensionale.



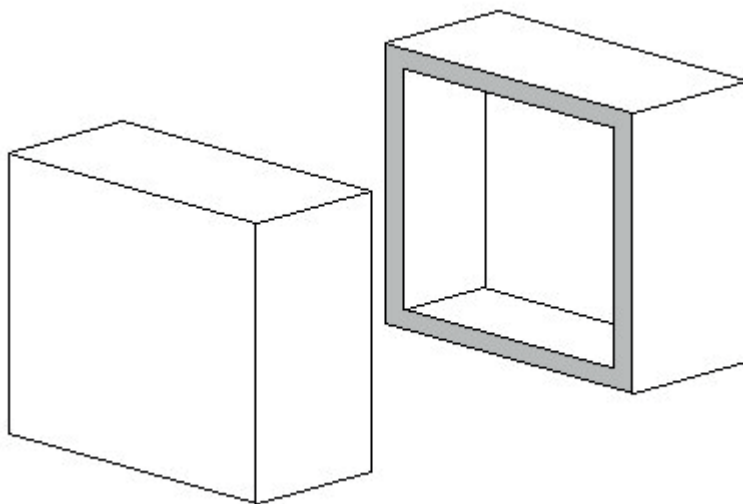
Würde man nun theoretisch mit einem Messer durch das Haus oder in diesem Fall durch die Kiste schneiden, dann könnte man das Haus, bzw. die Kiste, von Innen darstellen. Eine solche Zeichnung wird als **Schnitt** bezeichnet. Auch ein Schnitt ist eine zweidimensionale Zeichnung.

Hier mal bildlich dargestellt:

Wir schneiden die Kiste z.B. in der Mitte auseinander (Bild rechts) und nehmen die zwei Hälften auseinander (Bild unten).



Wir können jetzt in das Innere der Kiste schauen.



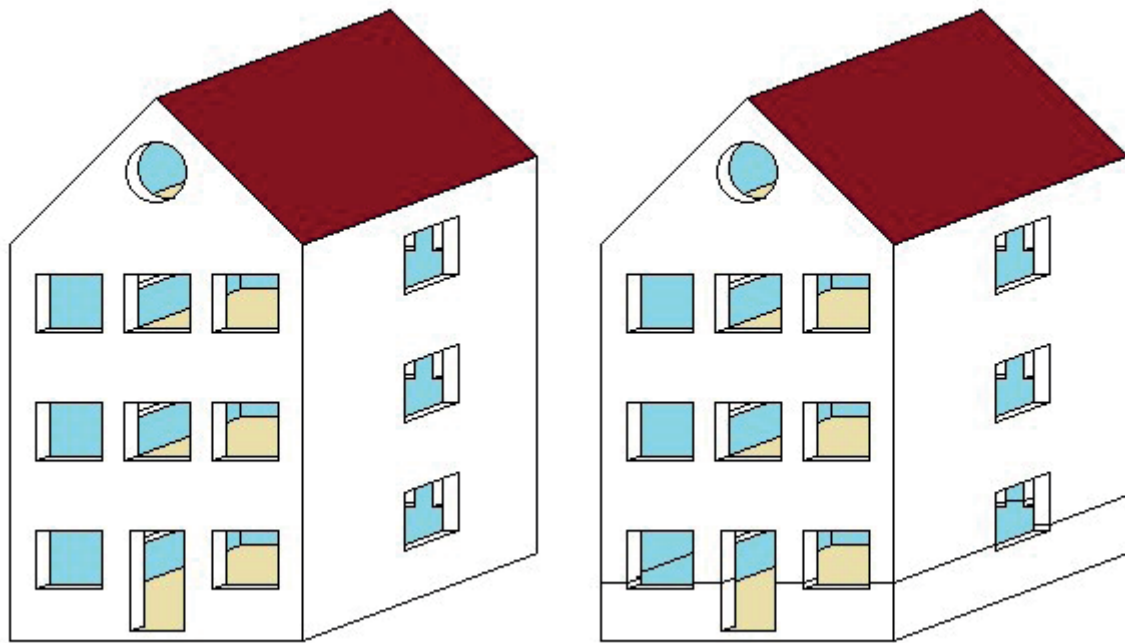
Machen wir jetzt eine zweidimensionale Zeichnung der halben Kiste von vorne, dann sieht das so aus:



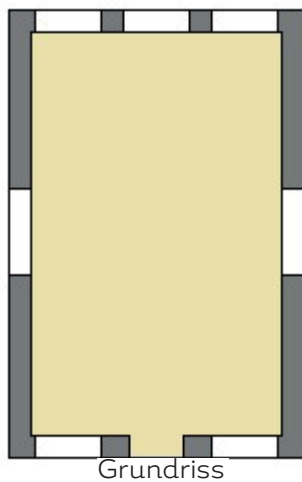
Schnitte und Ansichten sind die grundlegenden Arten wie Gegenstände in zweidimensionalen Zeichnungen dargestellt werden.

Wie vorhin gesagt, gibt es drei verschiedene Arten, wie Immobilien in Zeichnungen dargestellt werden. Die erste und wichtigste Art der Darstellung ist der **Grundriss**. Ein Grundriss ist ein horizontaler (waagerechter) Schnitt durch das Gebäude, ca. 1 Meter über der Bodenfläche eines Stockwerks, der aus der Draufsicht (sprich von oben betrachtet) gezeichnet wurde. Der Schnitt eines Grundrisses wird deshalb ca. 1 Meter über der Bodenfläche ange-  
setzt, weil so auch die Fenster auf der Zeichnung sichtbar werden.

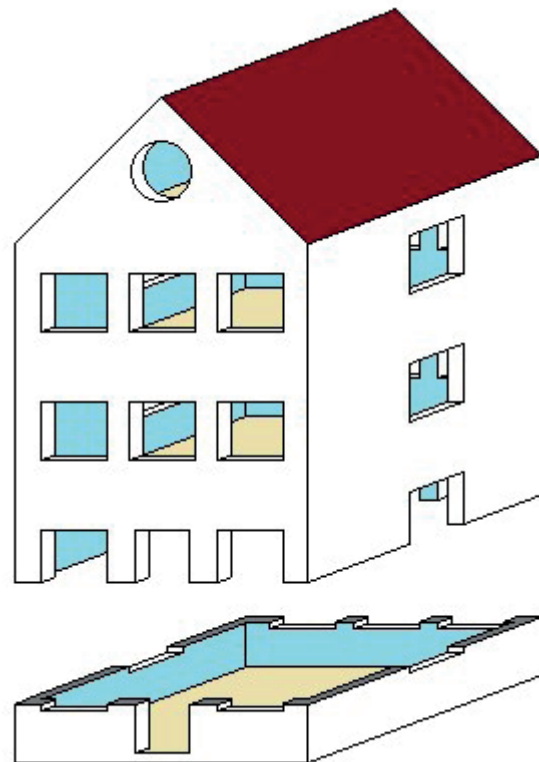
Zur Verdeutlichung, hier eine bildliche Darstellung:



Wir nehmen ein Haus (Bild oben links) und schneiden es ca. 1 m oberhalb der Bodenfläche des Erdgeschosses durch (Bild oben rechts). Dann heben wir den oberen Teil des Hauses ab (Bild rechts). Zeichnen wir nun den unteren Teil des Hauses von oben betrachtet, also aus der Draufsicht, dann haben wir den Grundriss (Bild unten links).



Grundriss



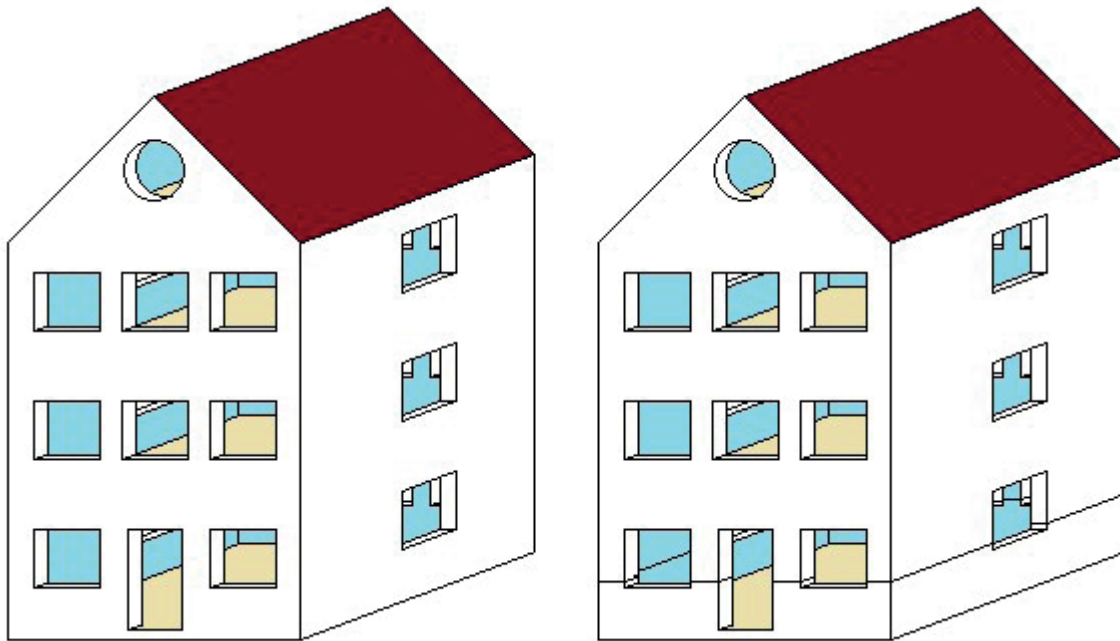
**Zur Verdeutlichung sind hier die Bodenflächen beige und die Schnittflächen jeweils grau eingefärbt.**

Die zweite Art, Immobilien in Zeichnungen darzustellen, sind senkrechte Schnitte. Wird in der Immobilienbranche von **Schnitten** geredet, dann sind nur senkrechte Schnitte gemeint.

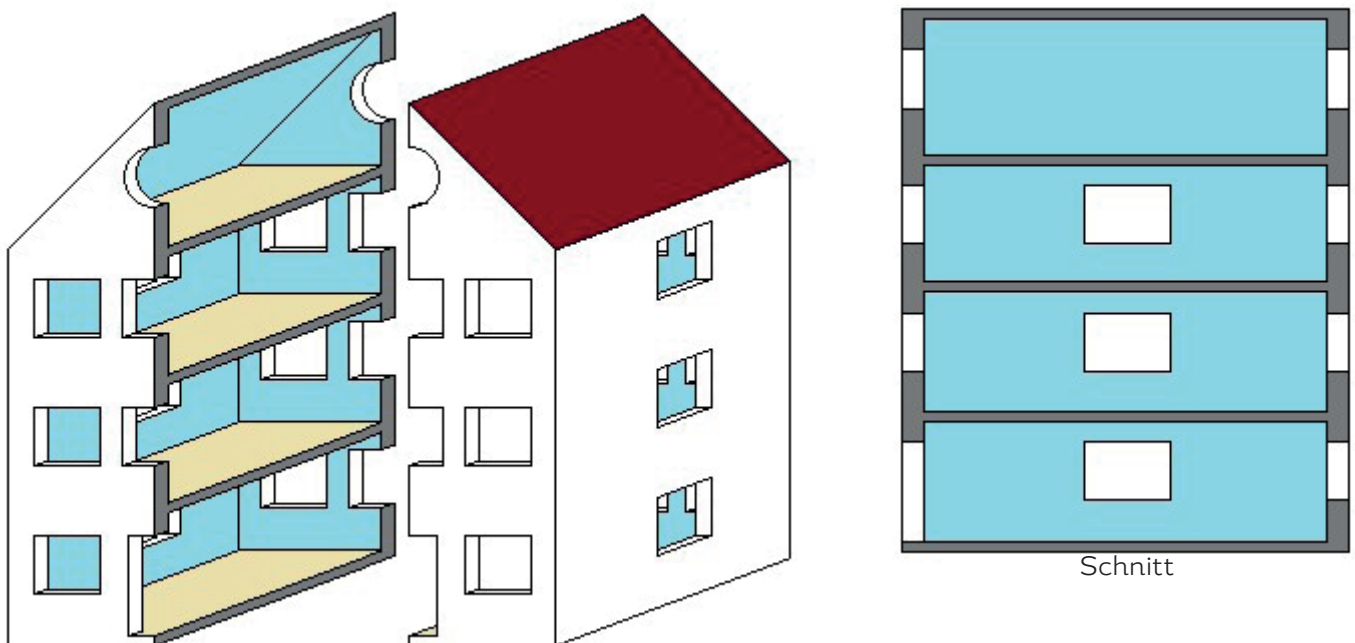
**Wichtig:** Zwar ist der Grundriss korrekt gesehen auch ein Schnitt, jedoch ist in der Immobilienbranche niemals ein Grundriss gemeint, wenn von Schnitten die Rede ist. Wird in der Immobilienbranche von Schnitten geredet, dann sind ausschließlich senkrechte Schnitte gemeint. (Siehe nachfolgende Darstellung als Beispiel)



Bildliche Darstellung eines Schnitts einer Immobilie:



Die Immobilie wird diesmal von oben nach unten durchgeschnitten. Entfernt man eine Hälfte, und zeichnet die andere Hälfte von der Seite betrachtet, so erhält man einen Schnitt.



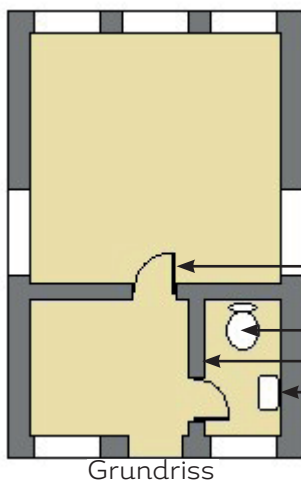
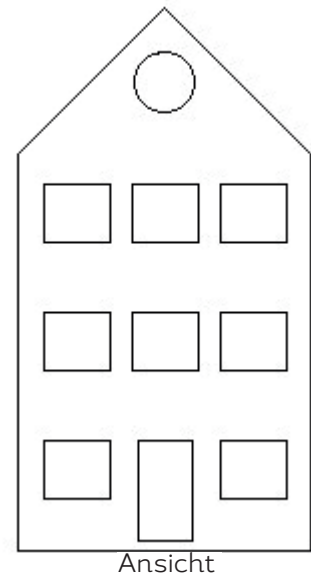
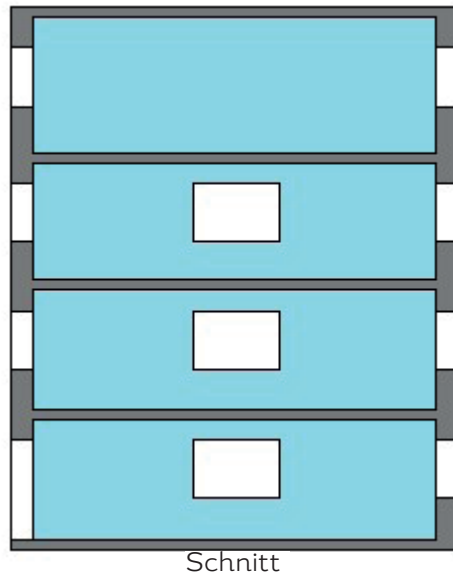
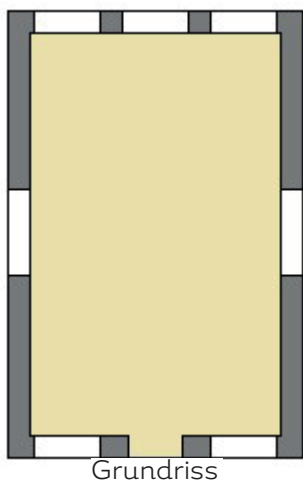


**Hinweis:** Schnitte müssen nicht unbedingt genau durch die Mitte der Immobilie oder eines Gegenstands gehen. Wo genau der Schnitt angesetzt wird, hängt davon ab, was auf der zweidimensionalen Zeichnung am Ende zu sehen sein soll. (Genauso, wie beim Grundriss der Schnitt ca. 1 m über dem Boden angesetzt wird, damit auf der Zeichnung die Fenster sichtbar sind.)



Gebäudezeichnungen bestehen aus Grundrissen, Schnitten und Ansichten. Wie gesagt, wird hier zwischen Grundrissen und Schnitten klar unterschieden.

Hier nochmal Beispiele zu den drei Arten von Gebäudezeichnungen:



Gebäude sind gewöhnlich in Räume unterteilt, somit sind auf Grundrissen auch Zwischenwände zu sehen (Bild links). Fest verbaute Gegenstände, wie Türen, Toiletten, Waschbecken oder auch Badewannen und Duschen werden in Grundrissen gewöhnlich auch eingezeichnet.

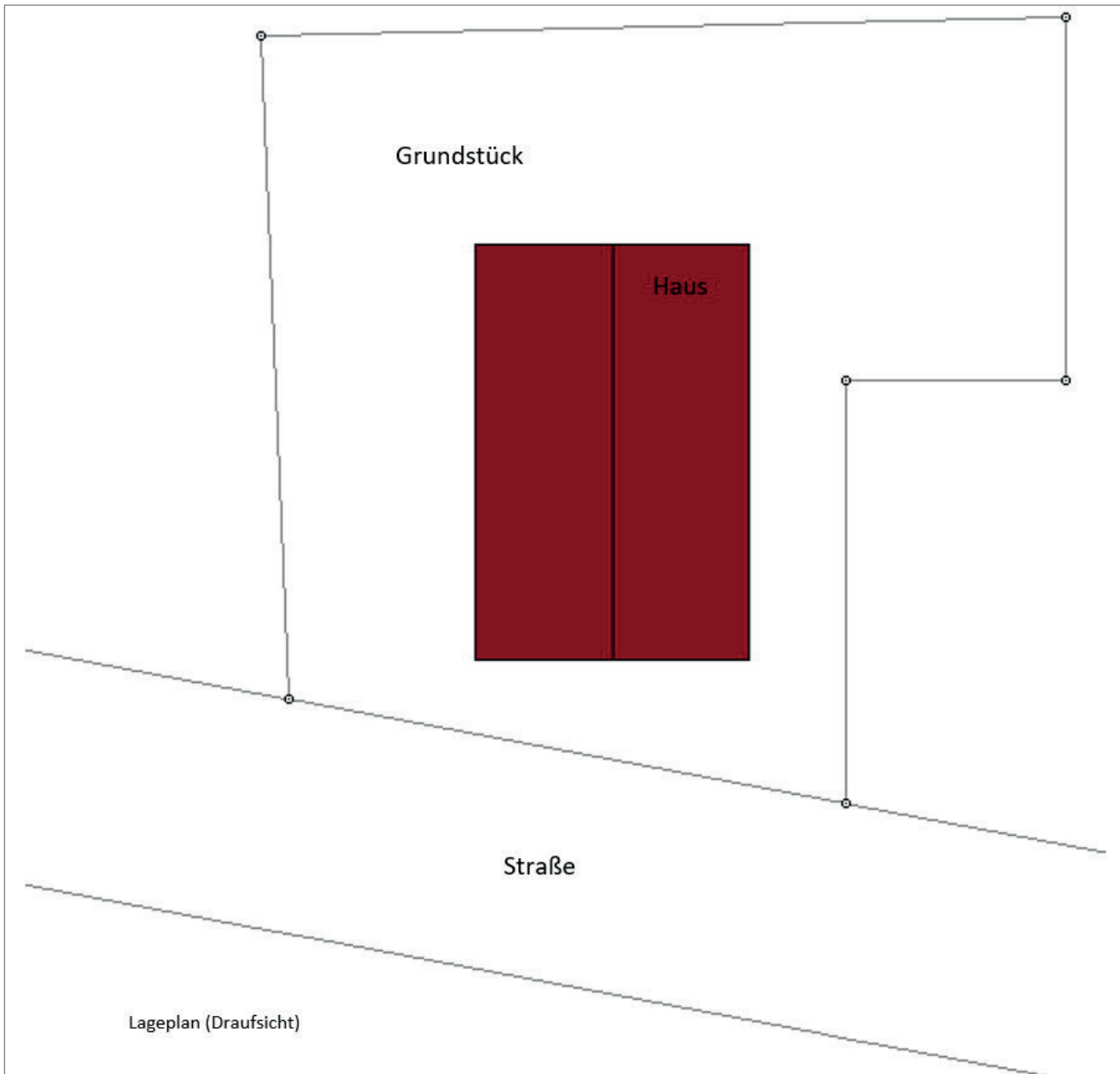
- Tür
- Toilette
- Zwischenwände
- Waschbecken

**Hinweis:** Türen werden normalerweise offen dargestellt und der Bereich, in dem sich die Tür bewegt durch einen Bogen gezeigt.



Grundrisse sind für uns sehr wichtig, um die exakte Aufteilung von Häusern und Wohnungen sehen zu können. **Schnitte** und **Ansichten** werden von uns nur gelegentlich benötigt, können manchmal aber auch interessant sein um Details, die auf Grundrissen eventuell nicht zu erkennen sind, besser sehen zu können.

Interessant für uns sind z.B. Draufsichten in Form von Lageplänen, wobei sowohl das Grundstück, als auch alle Gebäude zu sehen sind. (Siehe das Bild unten als Beispiel für unser Beispiel-Haus samt Grundstück aus der Draufsicht)



**Hinweis:** Wir haben das Wort Lageplan bereits für Katasterkarten benutzt. Mit Lageplan kann allerdings jede Draufsicht eines oder mehrerer Grundstücke gemeint sein, wobei entweder die Lage der Grundstücke zueinander und/oder die Lage von Gebäuden zueinander, bzw. von Grundstück und Gebäuden zueinander ersichtlich sind. Eine Katasterkarte fällt in diesen Bereich, da auf ihr die Lage von Grundstücken und Gebäuden zueinander ersichtlich sind. Daher kann eine Katasterkarte auch Lageplan genannt werden.



Nun zurück zum Aufteilungsplan:

Der **Aufteilungsplan** besteht aus Grundrissen, Schnitten und Ansichten. Diese Zeichnungen zeigen sämtliche Gebäude und Gebäudeteile.

Jedes Sondereigentum wird in diesen Zeichnungen (insbesondere auf den Grundrissen) nummeriert, wobei jeder Raum der zum selben Sondereigentum gehört, mit derselben Nummer gekennzeichnet wird. Der Aufteilungsplan zeigt dadurch die Aufteilung des Gebäudes in die einzelnen Einheiten (Wohnungen, Büros, Garagen, usw.). Daher der Name Aufteilungsplan.

Siehe folgenden Grundriss als Beispiel:



In diesem Beispiel haben wir drei Wohnungen. Wohnung 1 besteht hier z.B. aus drei Räumen (grün).

Der Aufteilungsplan muss von der Baubehörde genehmigt worden sein, damit dieser für die Teilung Gültigkeit hat. Nur mit einem von der Baubehörde genehmigten Aufteilungsplan (bestehend aus vollständigen Gebäudezeichnungen, insbesondere Grundrissen von jedem Stockwerk) aus dem die Aufteilung für jedes Sondereigentum ersichtlich ist, kann eine Teilung vorgenommen werden.

**Hinweis:** Der Aufteilungsplan wird oft auch verkürzt **Teilungsplan** genannt.



## DIE ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Der zweite Pflicht-Anhang zur Teilungserklärung ist die sogenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung<sup>7</sup>. Die **Abgeschlossenheitsbescheinigung** ist eine schriftliche Bescheinigung der Baubehörde, dass jedes zukünftige Sondereigentum (Wohnungen, Garagen, Hobbyräume, usw.) in sich abgeschlossen ist, das heißt, dass jedes Sondereigentum (jede Wohnung, Garage, usw.) für sich genommen einen abgeschlossenen Bereich bildet und nach außen komplett abschließbar ist.

<sup>7</sup> §7 (4) 2. Wohnungseigentumsgesetz (WEG); Vergleiche §3 (2) Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

(Garagenstellplätze, wie z.B. in der Tiefgarage gelten als geschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind<sup>8</sup>.)

(Siehe Anhänge für Beispiele von Grundrissen, Schnitten und Ansichten sowie einer Abgeschlossenheitsbescheinigung. Achtung! – Die im Anhang abgebildeten Grundrisse beinhalten keine Nummerierungen der Räume, so wie es für einen Aufteilungsplan notwendig wäre.)

## ZWECKE DER ANHÄNGE

Der **Aufteilungsplan** und die **Abgeschlossenheitsbescheinigung** müssen beide, zusammen mit dem Antrag, die Teilung im Grundbuch vorzunehmen, beim Grundbuchamt mit vorgelegt werden, um die Teilung vornehmen und ins Grundbuch eintragen lassen zu können. Ohne diese beiden Dokumente kann eine Teilung im Grundbuch nicht vorgenommen werden<sup>9</sup>. Somit hat eine Teilungserklärung ohne diese beiden Dokumente im Grunde keinen Wert.

Der Zweck des Aufteilungsplans ist, sicherzustellen, dass klar ersichtlich ist, wie das Gebäude aufgeteilt ist und welche Räume welchem Sondereigentum zugeordnet werden. Der Zweck der Abgeschlossenheitsbescheinigung ist sicherzustellen, dass jedes Sondereigentum als Immobilie für sich genommen abgeschlossen und klar (durch Wände und Türen) von den übrigen Einheiten getrennt ist.

In den folgenden Kapiteln wird nun die eigentliche Teilungserklärung im Detail beschrieben.

---

<sup>8</sup> §3 (2) Satz 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

<sup>9</sup> §7 (4) Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

## 4. TEILE DER TEILUNGSERKLÄRUNG

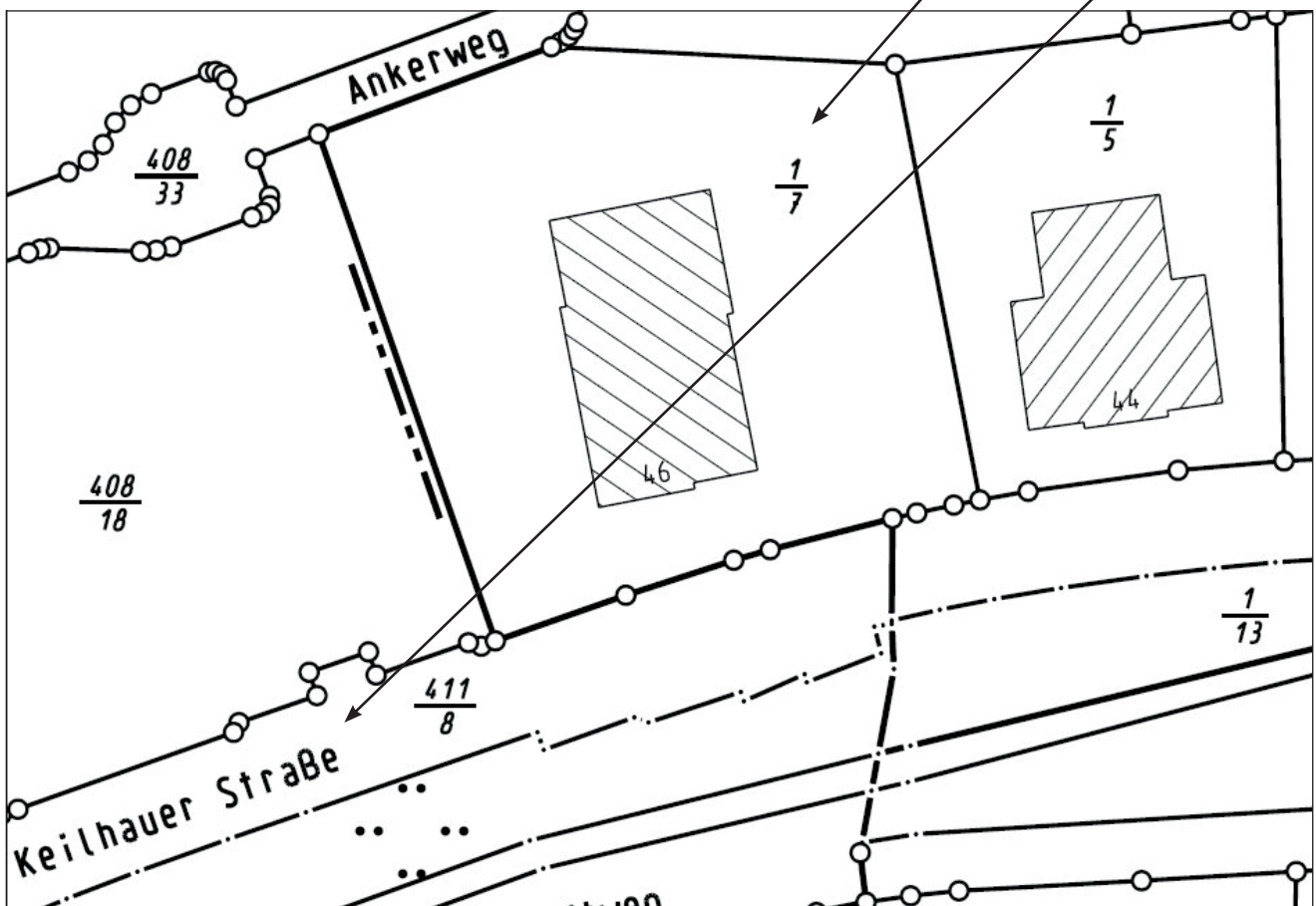
Uns interessiert gewöhnlich nicht jedes einzelne Wort, der Teilungserklärung. Nachfolgend betrachten wir nur die wichtigsten Bereiche und die für uns wesentlichen Daten:

### GENERELLE DATEN

Die Teilungserklärung beinhaltet immer die Daten der Immobilie um die es geht (Flurstücksnummer, etc. + Gebäude die aufgeteilt werden sollen), wer der Eigentümer der Immobilie zum Zeitpunkt der Aufteilung ist, sowie die Angaben, wie die Immobilie aufgeteilt wird - üblicherweise in Form einer Liste aller zukünftiger Sondereigentume (Wohnungen, Garagen, usw.), wobei jeweils auf die im Aufteilungsplan genannten Nummern der Einheiten verwiesen wird.

Natürlich werden in einer Teilungserklärung auch immer alle rechtlichen Formen eingehalten. Das heißt, es wird darin unter anderem bestimmt, dass der Notar berechtigt ist, alle notwendigen Schritte vorzunehmen um die Teilung rechtlich wirksam werden zu lassen. (Die Teilung wird erst mit Eintragung ins Grundbuch voll wirksam.)

Zum Beispiel besitzt John ein Grundstück, genauer das Flurstück 1/7 an der Keilhauer Straße.



Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, in dem sich 10 Wohnungen befinden.

Er will das Haus nun aufteilen und lässt von seinem Notar eine Teilungserklärung entwerfen. Diese fängt in etwa so an:

„Vor mir, dem Notar Hans Stern, ist heute, am 14. November 2018, anwesend:

John Mustermann, geboren am 01.04.1977, wohnhaft in Musterstraße 7, 17171 Musterdorf.

John Mustermann (nachfolgend „Eigentümer“ genannt) ist im Grundbuch von Musterdorf, Blatt 77 als alleiniger Eigentümer des folgenden Flurstücks eingetragen:

Flurstück 1/7 der Gemarkung Musterdorf mit einer Größe von 1.770 m<sup>2</sup>.

“  
...“

Im Folgenden wird gewöhnlich darauf verwiesen, dass die benannte Immobilie nach den Regelungen des WoEigG aufgeteilt werden soll.

Die exakte Aufteilung wird dann entweder direkt in der Teilungserklärung angegeben oder es wird auf einen Anhang verwiesen, aus dem die Aufteilung genau ersichtlich ist. In jedem Fall wird auf die Nummern im Aufteilungsplan verwiesen.

Die Aufteilung sieht gewöhnlich etwa so aus:

„Das Grundstück der Gemarkung Musterdorf Flurstück 1/7 wird in Sondereigentum, wie folgt, aufgeteilt:

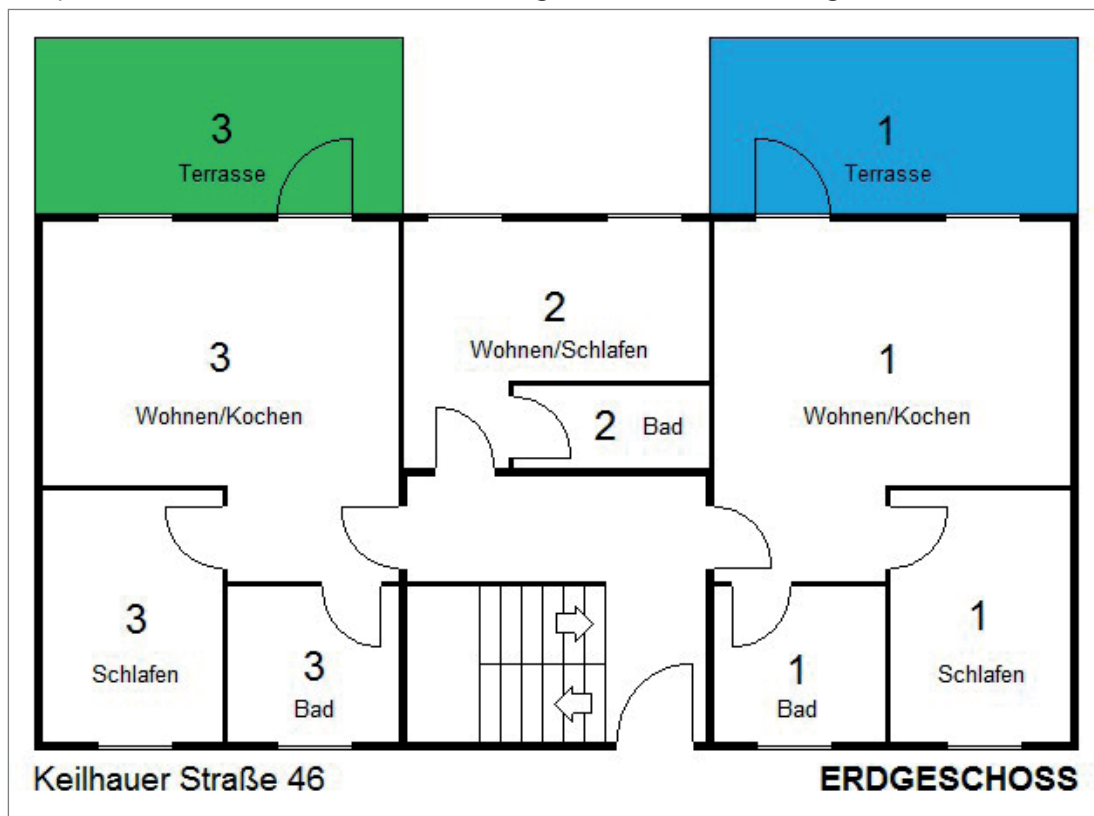
- 1) 120 von 1.000 Miteigentumsanteilen verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet,
- 2) 70 von 1.000 Miteigentumsanteilen verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß mittig, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet,
- 3) 120 von 1.000 Miteigentumsanteilen verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß links, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet,
- 4) 120 von ...“

Die Liste listet jede Wohnung, Garage oder sonstige Einheit auf, die fortan als Sondereigentum bestehen soll.

Die Liste der Aufteilung in Zusammenhang mit dem Aufteilungsplan (insbesondere den Grundrissen) gibt ein recht vollständiges Bild jedes Sondereigentums (Wohnung, Büro, usw.).



Hier als Beispiel der Grundriss zu den oben gelisteten Wohnungen:



Jedem Sondereigentum ist ein Anteil am Gemeinschaftseigentum zugeordnet (Miteigentumsanteile). Die Miteigentumsanteile von allen Einheiten zusammengerechnet, ergeben das gesamte Objekt. In diesem Fall wären es insgesamt 1.000 Miteigentumsanteile. (Siehe „Grundlegendes Immobilienwissen - Teil 3“ für Details über Sondereigentum und Miteigentumsanteile.)

Bis hierhin wurden nun die wesentlichen Bestandteile einer Teilungserklärung genannt. Das Drumherum, rechtlich notwendige Bestimmungen, Angaben über Kosten der Urkunde, usw. sind für uns gewöhnlich nicht von Belang. Jedoch gibt es noch einige weitere Angaben, die in einer Teilungserklärung gemacht werden können, wichtig sind, und im Grunde fast immer vorhanden sind, jedoch nicht unbedingt vorhanden sein müssen:

### SONDERNUTZUNGSRECHTE

Zur Erinnerung: Das **Sondernutzungsrecht** (kurz: SNR) ist das Recht, bestimmte Teile des Gemeinschaftseigentums allein nutzen zu dürfen. Dieses Recht wird einem bestimmten Sondereigentum (Wohnung, Garage, Büro...) zugeteilt. Der Eigentümer dieses Sondereigentums ist dann allein berechtigt den Teil des Gemeinschaftseigentums zu nutzen. Die anderen Miteigentümer werden durch das Sondernutzungsrecht von der Nutzung ausgeschlossen.

Zum Beispiel werden oft Sondernutzungsrechte für Außenstellplätze erteilt, da diese nicht zu Sondereigentum gemacht werden können.

Außenstellplätze sind somit immer Teil des Gemeinschaftseigentums und es können Sondernutzungsrechte dafür erteilt werden. Auch werden Garagen und Tiefgaragenstellplätze manchmal nicht zu Sondereigentum gemacht, womit sie zum Gemeinschaftseigentum gehören. In diesem Fall können auch Sondernutzungsrechte an ihnen erteilt werden.

**Hinweis:** Terrassen die ebenerdig (ohne Ummauerung) und von außen zugänglich sind, können kein Teil eines Sondereigentums sein, da Sie nicht „abgeschlossen“ sind. (Es gibt zwar für Garagenstellplätze eine Sonderregelung die sie als „abgeschlossen“ gelten lässt, sofern ihre „Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich“ sind, dies gilt jedoch nur und ausschließlich für Garagenstellplätze.<sup>10</sup>) Daher müssen ebenerdige Terrassen als Sondernutzungsrechte an die jeweilige Wohnung gebunden werden.

i

Sondernutzungsrechte werden im Normalfall in der Teilungserklärung festgelegt, könnten theoretisch aber auch im Nachhinein durch gemeinschaftliche Einigung und Beschluss aller Eigentümer festgelegt werden. Das ist allerdings seltener der Fall. (Ein solcher Beschluss müsste außerdem in jedes Grundbuch von jedem Sondereigentum eingetragen werden, damit er dauerhaft Gültigkeit hat.) In vielen Teilungserklärungen findet man einen Abschnitt in dem Sondernutzungsrechte aufgeführt und festgelegt werden.

Das sieht dann z.B. so aus:

„Es werden Sondernutzungsrechte für Terrassen und Stellplätze festgelegt, wie folgt:

- 1) Der Wohnung Nr. 1 wird ein Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan blau markierten und mit ebenfalls Nr. 1 bezeichneten Terrasse eingeräumt.
- 2) Der Wohnung Nr. 3 wird ein Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan grün markierten und mit ebenfalls Nr. 3 bezeichneten Terrasse eingeräumt.
- 3) ...“

(Siehe Grundriss auf der vorherigen Seite zur Veranschaulichung.)

## VOM GESETZ ABWEICHENDE REGELUNGEN DER EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Im WoEigG sind Regelungen getroffen, die das Verhältnis aller Eigentümer einer Eigentümergeinschaft untereinander bestimmen. Jedoch besagt das WoEigG auch ganz klar, dass die Eigentümergeinschaft eigene, vom Gesetz abweichende Regelungen treffen kann, sofern das Gesetz nicht eindeutig etwas Anderes verlangt.

<sup>10</sup> §3 (2) Satz 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Mit anderen Worten ist bei manchen Regelungen im WoEigG ganz klar gesagt, dass diese Regelungen unveränderlich sind. Bei allen anderen Regelungen kann die Eigentümergemeinschaft somit neue, vom Gesetz abweichende Regelungen treffen. Auch zusätzliche Regelungen, für Bereiche, die im WoEigG gar nicht beachtet worden sind, sind möglich.

**Wichtig:** Diese Möglichkeiten gelten nur für Vereinbarungen die das Verhältnis der Mit-eigentümer untereinander regeln!<sup>11</sup> Es können keine vom Gesetz abweichenden Regelungen getroffen werden, wenn diese etwas anderes, als dieses innere Verhältnis betreffen!

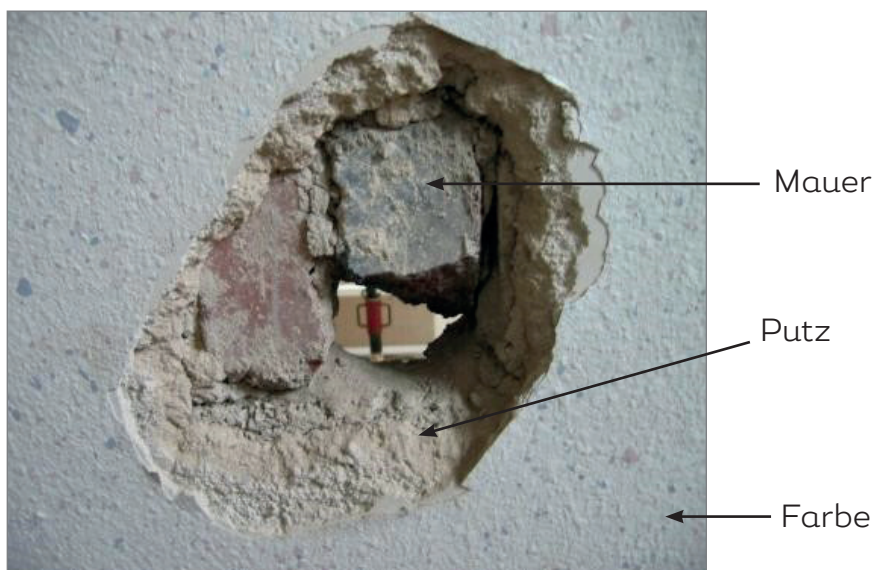


Beispiel 1:

Im WoEigG wird nur grob erläutert, welche Gebäudeteile zum Sondereigentum und welche zum Gemeinschaftseigentum gehören<sup>12</sup>. Daher wird in der Teilungserklärung oft genauer geklärt, welche Gebäudeteile exakt zum Sondereigentum gehören und welche zum Gemeinschaftseigentum. Hierbei könnte es zum Beispiel heißen:

„Zum Sondereigentum gehören, soweit diese in den Räumen des Sondereigentums liegen:

- a) alle nichttragenden Zwischenwände samt Putz, Tapeten und Farbanstrich,
- b) Putz, Tapeten und Farbanstrich aller tragenden Wände,
- c) Fußbodenbeläge,
- d) sämtliche Innentüren samt Verglasungen, ...“



**Hinweis:** Wände werden als „tragend“ bezeichnet, wenn sie benötigt werden, um das Gebäude zu halten. **Nichttragende** Wände können entfernt werden ohne, dass dadurch das Gebäude einstürzen kann. Werden jedoch tragende Wände entfernt, dann könnte ein Gebäude dadurch einstürzen.



<sup>11</sup> §5 (4) und §10 (2) (insbesondere Satz 2) Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

<sup>12</sup> §5 (2) und (3) Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Solche Regelungen schaffen Klarheit und verhindern Streitigkeiten in Reparaturfällen. Durch klare Zuordnungen der Gebäudeteile, wird klar wer die Kosten einer Reparatur zahlt, wenn die jeweiligen Gebäudeteile abgenutzt oder zerstört worden sind.

**Hinweis:** Zur Erinnerung: Die Reparaturkosten von Gebäudeteilen, die zum Sondereigentum gehören, muss der jeweilige Eigentümer dieses Sondereigentums alleine tragen. Reparaturen von Gebäudeteilen, die zum Gemeinschaftseigentum gehören, müssen von allen Miteigentümern zusammen bezahlt werden.



Beispiel 2:

Es gibt im WoEigG Regelungen, die die Eigentümer verpflichtet, ein Haus wiederaufzubauen, sollte es (z.B. durch Sturm, Flut oder Erdbeben) ganz oder teilweise zerstört werden, sofern ein Miteigentümer dies verlangt<sup>13</sup>. Bei Schäden die höher sind, als die Hälfte des Gebäudewertes gilt diese Regelung nur, wenn die Schadensbehebung durch eine Versicherung oder anderweitig gedeckt ist<sup>14</sup>. Es kann also beispielsweise eine leicht abändernde zusätzliche Regelung wie folgt getroffen werden:

„Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Miteigentümer untereinander und gegenseitig dazu verpflichtet, den Zustand des Gebäudes von vor Eintritt des Schadens, wiederherzustellen, sofern die Kosten der Wiederherstellung zu mindestens 90% durch Versicherungen, sonstige Ansprüche und die Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaft gedeckt sind.“

Hier wird die Regelung aus dem WoEigG also leicht abgeändert. Schäden die höher als die Hälfte des Gebäudewertes sind, müssen nun laut dieser Regelung auch behoben werden, wenn nur 90 % der Kosten durch Versicherungen oder anderweitig gedeckt sind. Und es muss kein Miteigentümer den Wiederaufbau verlangen, da die Eigentümer bereits untereinander dazu verpflichtet sind.

Regelungen, wie in diesen zwei Beispielen, können in der Teilungserklärung festgelegt werden.

**Hinweis:** Entsprechende Regelungen können auch nach der Teilung noch durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen werden. Diese müssen dann jedoch nachträglich in jedes Grundbuch von jedem Sondereigentum eingetragen werden, um dauerhaft gültig zu bleiben.<sup>15</sup>



Werden sie in der Teilungserklärung getroffen, dann werden sie gewöhnlich unter dem Begriff „**Gemeinschaftsordnung**“ zusammengefasst. Eine solche Gemeinschaftsordnung enthält alle vom Gesetz abweichenden Regelungen und zusätzliche Regelungen

<sup>13</sup> Vergleiche insbesondere §21 (4) und (5) 2. und 3., sowie §22 (4) Wohnungseigentumsgesetz (WEG); Stichwort: „...[eine] dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer [entsprechende Verwaltung]...“

<sup>14</sup> §22 (4) Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

<sup>15</sup> §10 (3) Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

die das Verhältnis aller Miteigentümer einer Eigentümergemeinschaft untereinander regeln. Wird eine solche Gemeinschaftsordnung in der Teilungserklärung gefasst, so ist sie oft als Anhang an die Teilungserklärung angehängt.

Gemeinschaftsordnungen können sehr lang sein und viele verschiedene Bereiche erfassen. Oft werden in Gemeinschaftsordnungen Regelungen aus dem WoEigG wiederholt und dabei Details dazu geregelt.

Besonders wichtig sind für uns **Regelungen über Instandhaltung** und **Instandsetzung** der Immobilie, da hierbei meist auch angegeben wird, wie Kosten verteilt werden, und in welcher Höhe Instandhaltungsrücklagen gebildet werden.

Zur Erinnerung: **Instandhaltungsrücklagen** (kurz: IHRL) sind Gelder die regelmäßig von allen Miteigentümern zusammen zur Seite gelegt werden, als Sicherheit, um Reparaturkosten o.ä. damit bezahlen zu können.

In der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) könnte u.a. geregelt sein in welcher Höhe jeden Monat Geld als IHRL zur Seite gelegt werden muss.

Manchmal kann es bei der Prüfung einer Immobilie wichtig sein, die Gemeinschaftsordnung zu lesen, um festzustellen wie verschiedene Kosten auf die Miteigentümer verteilt werden. Besonders bei Garagen aus aufgeteilten Häusern, kam es schon vor, dass die Eigentümer der Garagen einen verhältnismäßig viel höheren Anteil an den Kosten des Hauses zahlen mussten, als z.B. die Eigentümer der Wohnungen aus demselben Haus. Wie hoch der Anteil der Kosten ist, die der Eigentümer eines Sondereigentums zahlen muss, erkennt man grundlegend an der Höhe der Miteigentumsanteile, die in der Teilungserklärung festgelegt werden<sup>16</sup>. Sind die Miteigentumsanteile unverhältnismäßig verteilt, verursacht das entsprechend auch eine unverhältnismäßige Kostenverteilung. Zudem können laut WoEigG aber auch davon abweichende Regelungen der Kostenverteilung (z.B. in einer Gemeinschaftsordnung) getroffen werden<sup>17</sup>.

Nicht jede Regelung aus der Gemeinschaftsordnung mag für uns interessant sein. Aber zumindest sollte man eine Gemeinschaftsordnung überfliegen haben bevor man ein Sondereigentum (Wohnung, Garage, usw.) kauft, so dass man insbesondere weiß wie die Kosten auf die einzelnen Miteigentümer verteilt werden, und falls es andere wichtige Regelungen gibt, die einen selbst als Miteigentümer betreffen werden.

**Hinweis:** Es mag andere Regelungen in der Gemeinschaftsordnung geben, die erst dann für uns interessant werden, wenn ein Fall eintritt, bei dem eine der Regelungen Anwendung findet. In einem solchen Fall, z.B. wenn es Streitigkeiten über eine Sache mit dem Hausverwalter oder einem anderen Eigentümer gibt, ist es für verwaltendes Personal empfehlenswert sich die Gemeinschaftsordnung anzusehen.



<sup>16</sup> §16 (1) und (2) Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

<sup>17</sup> §16 (3) Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

**Wichtig:** In jedem Fall müssen solche, von der Eigentümergemeinschaft oder in der Teilungserklärung getroffenen Regelungen, genauso wie auch Sondernutzungsrechte, ins Grundbuch eingetragen werden um dauerhaft gültig zu sein. Andernfalls gelten sie nur für diejenigen Miteigentümer, die der jeweiligen Regelung ursprünglich zugestimmt hatten, nicht aber für zukünftige Eigentümer (, wenn z.B. eine Wohnung verkauft oder vererbt wird).

Bei der Neuanlegung der Wohnungsgrundbücher nach der Teilung, wird im Bestandsverzeichnis jedes Grundbuchblatts ein Verweis auf die Teilungserklärung eingetragen. Dadurch werden alle Sonderregelungen (aus der Gemeinschaftsordnung) und Sondernutzungsrechte, die in der Teilungserklärung festgelegt wurden, feste Bestandteile der Sondereigentume. Alle, in der Teilungserklärung genannten Regelungen und Sondernutzungsrechte haben damit für alle jetzigen und zukünftigen Eigentümer dauerhafte Wirkung.

Bei der Prüfung eines Objekts im Einkauf MUSS das Grundbuch der betreffenden Garage oder Eigentumswohnung überprüft werden. Im Bestandsverzeichnis wird auf alle Urkunden und Beschlüsse verwiesen, in denen spezielle Regelungen und Sondernutzungsrechte vereinbart wurden. Diese Urkunden (in jedem Fall die Teilungserklärung, und eventuell weitere) müssen beschafft und ihre Inhalte geprüft werden.





## 5. ZUSAMMENFASSUNG

Zusammengefasst kann man sagen, dass jede Teilungserklärung unterschiedlich aussehen kann. Manche Teilungserklärung mag sehr komplex und ausführlich sein, andere beschränken sich auf das Minimum.

Auf jeden Fall kann man aus einer Teilungserklärung immer ersehen:

- 1) den Eigentümer zum Zeitpunkt der Aufteilung,
- 2) das Grundstück, das aufgeteilt worden ist,
- 3) die Aufteilung samt Angabe der Miteigentumsanteile, die mit jedem Sondereigentum verbunden sind,
- 4) den Aufteilungsplan (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) und
- 5) die Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Zusätzlich sind fast immer Angaben vorhanden, zu:

- 6) Sondernutzungsrechten und
- 7) sonstigen vom Gesetz abweichenden Regelungen über das Verhältnis der Miteigentümer untereinander (meist in Form einer Gemeinschaftsordnung).

**Wichtig:** Es kann kein klarer Standard angegeben werden, wie eine Teilungserklärung aufgebaut sein muss, die oberen Punkte 1) - 5) müssen jedoch immer vorhanden sein. 6) und 7) sind außerdem fast immer auch vorhanden.



**Wichtig:** Zusammenfassend sind für uns am wichtigsten, die Daten über die **Aufteilung** – Liste aller Sondereigentume (Wohnungen, Garagen, usw.) – (speziell die Miteigentumsanteile), der Aufteilungsplan (speziell die Grundrisse), Sondernutzungsrechte und die Teile aus der Gemeinschaftsordnung, die uns sagen, wie insbesondere die Kostenverteilung oder andere wichtige Punkte geregelt sind.



## 6. ANHÄNGE

Im Nachfolgenden werden Beispiele für die Anhänge zur Teilungserklärung laut Kapitel „3. Anhänge zur Teilungserklärung“ gegeben.

Zur Erinnerung:

Ein Grundriss ist ein horizontaler Schnitt durch das Gebäude, ca. 1 Meter über der Bodenfläche eines Stockwerks, der zweidimensional aus der Draufsicht gezeichnet wurde.

Schnitte sind zweidimensionale Zeichnungen, die ein Gebäude von innen darstellen, so als hätte man einen geraden, vertikalen! Schnitt durch das Gebäude gemacht.

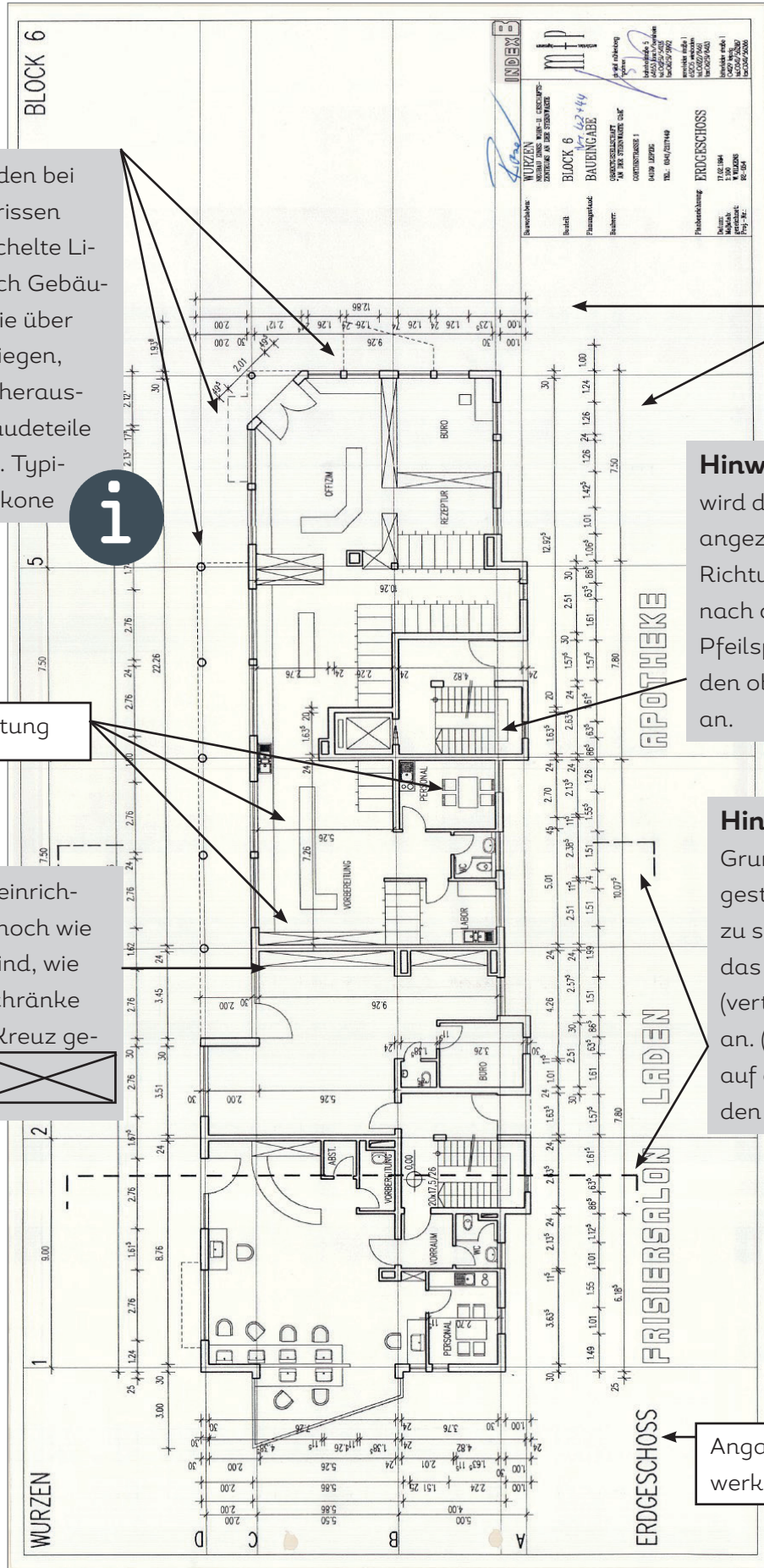
Ansichten sind zweidimensionale Zeichnungen, die ein Gebäude oder Grundstück von außen (vorne, seitlich oder von oben) betrachtet darstellen.

Nachfolgend sind Grundrisse, Schnitte und Ansichten eines Gebäudes im Ort Wurzen zu sehen.

Auf den Grundrissen sind zusätzlich **Beispieleinrichtungen**, wie Schränke, Betten, usw. eingezeichnet. Außerdem sind um die Grundrisse herum und neben den Schnitten **Maße** eingezeichnet, die die Größe des Gebäudes und einzelner Gebäudeteile in Metern anzeigen.

Auf der nächsten Seite befinden sich außerdem noch einige Hinweise zu dem dort dargestellten Grundriss.

# GRUNDRISSSE



**Hinweis:** Oft werden bei Erdgeschoßgrundrissen durch leicht gestrichelte Linien gezeigt, wo sich Gebäudeteile befinden, die über dem Erdgeschoß liegen, wenn diese weiter herausragen als die Gebäudeteile des Erdgeschoßes. Typisches Beispiel: Balkone



Maße

**Hinweis:** Bei Treppen wird durch einen Pfeil angezeigt in welche Richtung die Treppe nach oben führt. Die Pfeilspitze zeigt immer den obersten Punkt an.



Beispielinrichtung

**Hinweis:** Beispielinrichtungen, die ca. so hoch wie der Raum selber sind, wie z.B. Regale und Schränke werden durch ein Kreuz gekennzeichnet:

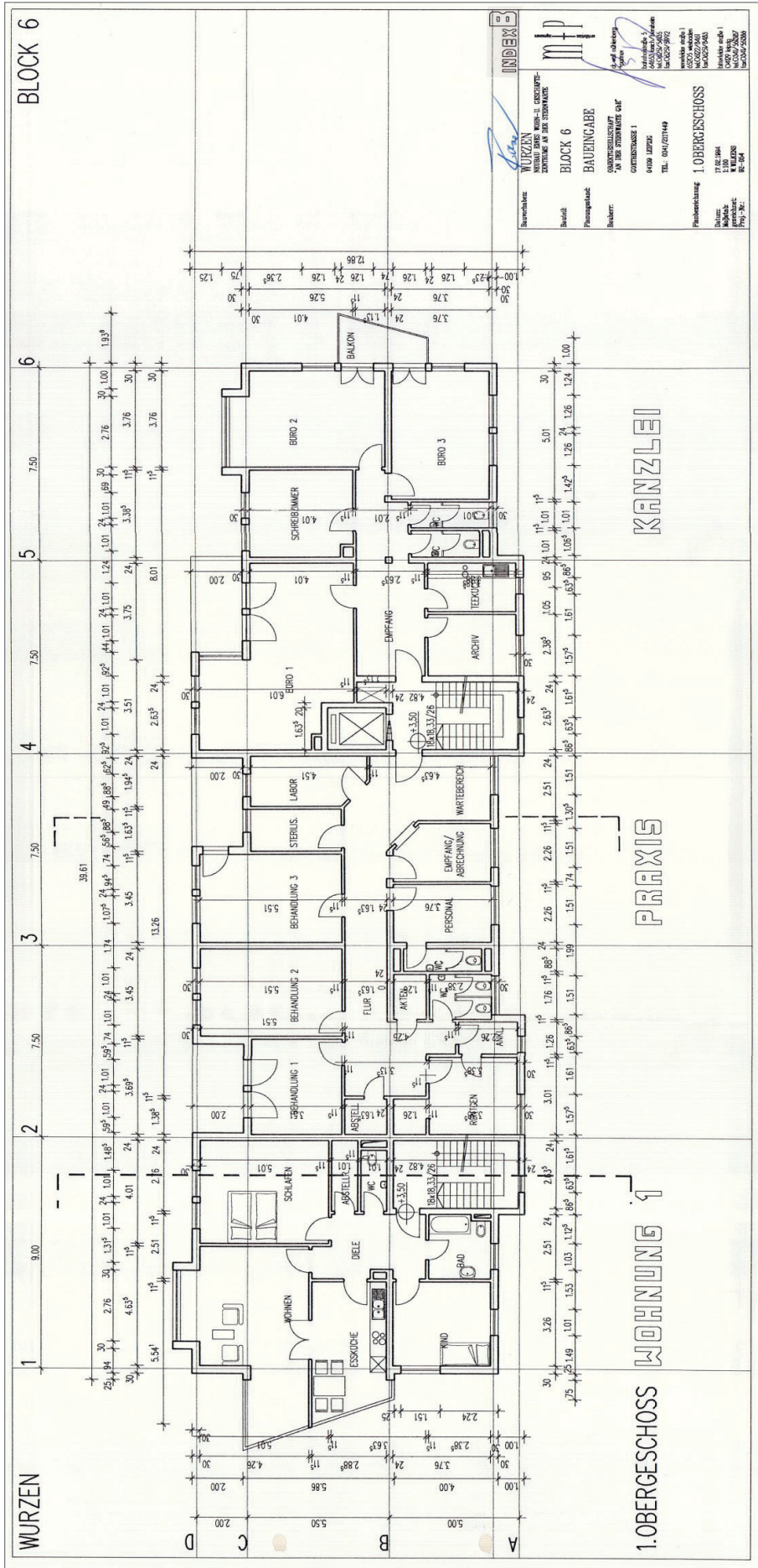


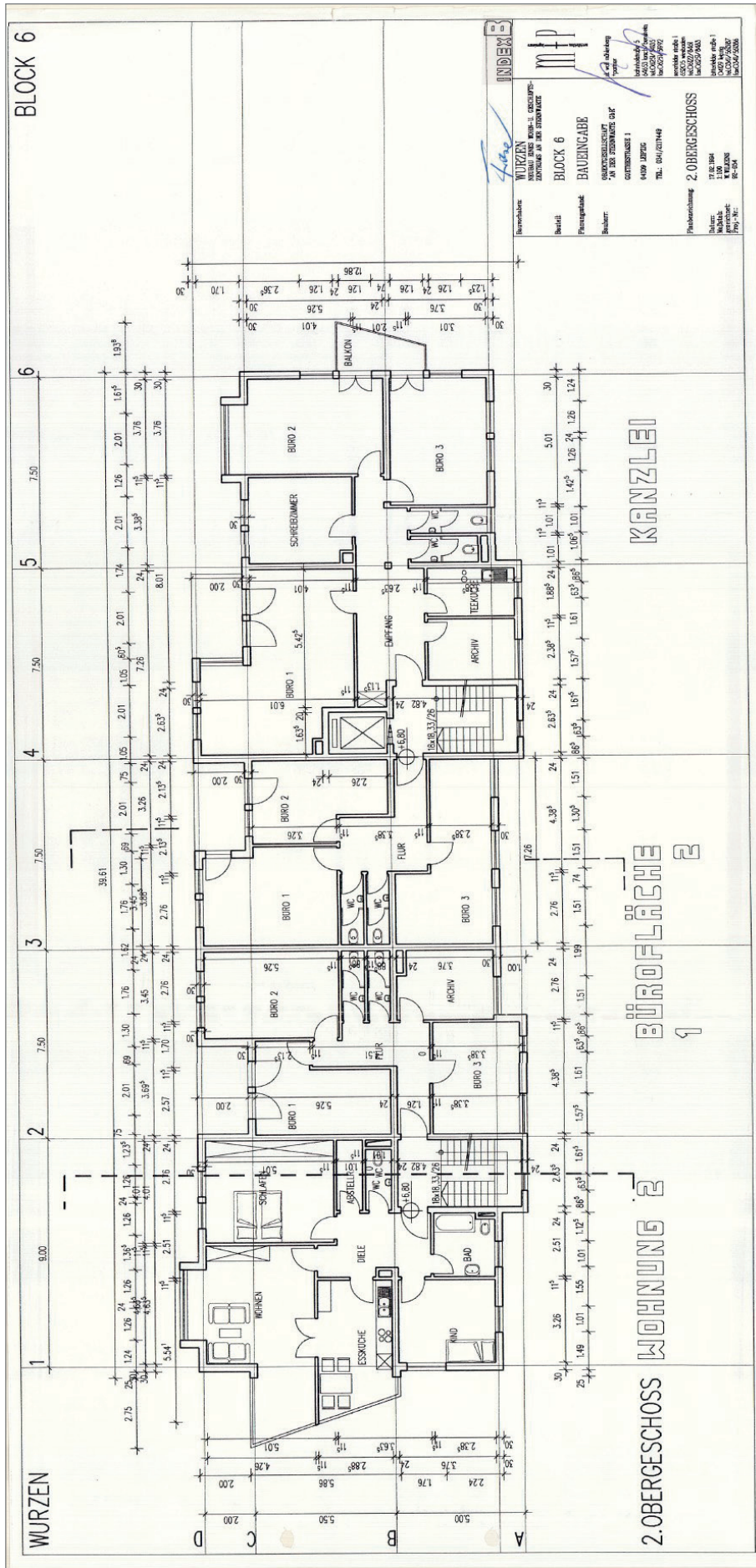
**Hinweis:** Sind in Grundrissen solche gestrichelten Linien zu sehen, dann zeigt das die Lage eines (vertikalen) Schnitts an. (Siehe Schnitte auf einer der folgenden Seiten)



Angabe des Stockwerks

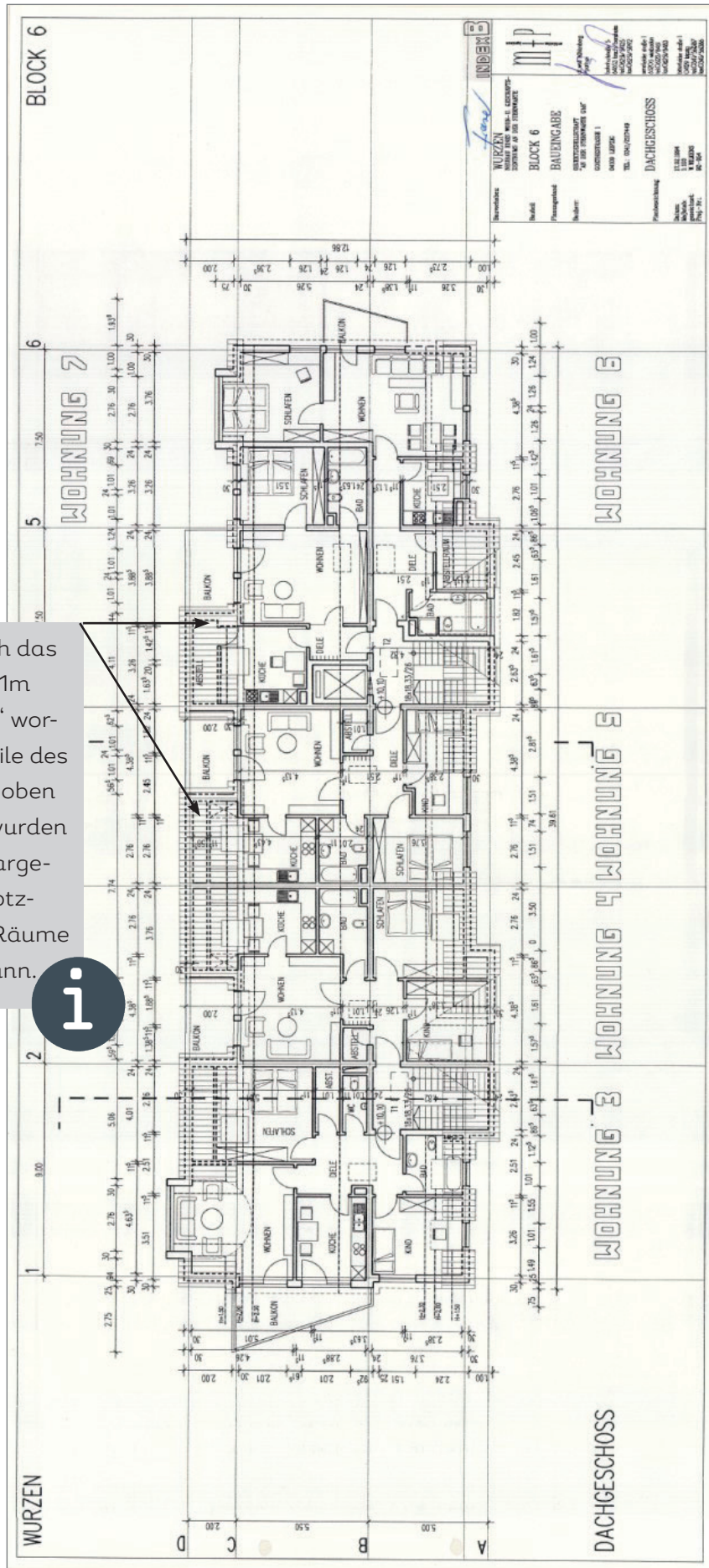






<b>INDEX</b>	
Bereich:	WURZEN
Bauart:	NEUHAUS
Planungsart:	BAUENGABE
Bauherr:	AG BAHNHOFSTR. 25
Architekt:	FUTURE CONSTRUCT
Projektant:	AG BAHNHOFSTR. 25
Objekt:	WOHNUNG 2
Blatt:	2. OBERGESCHOSS
Maßstab:	1:100
Projekt:	08/12/14



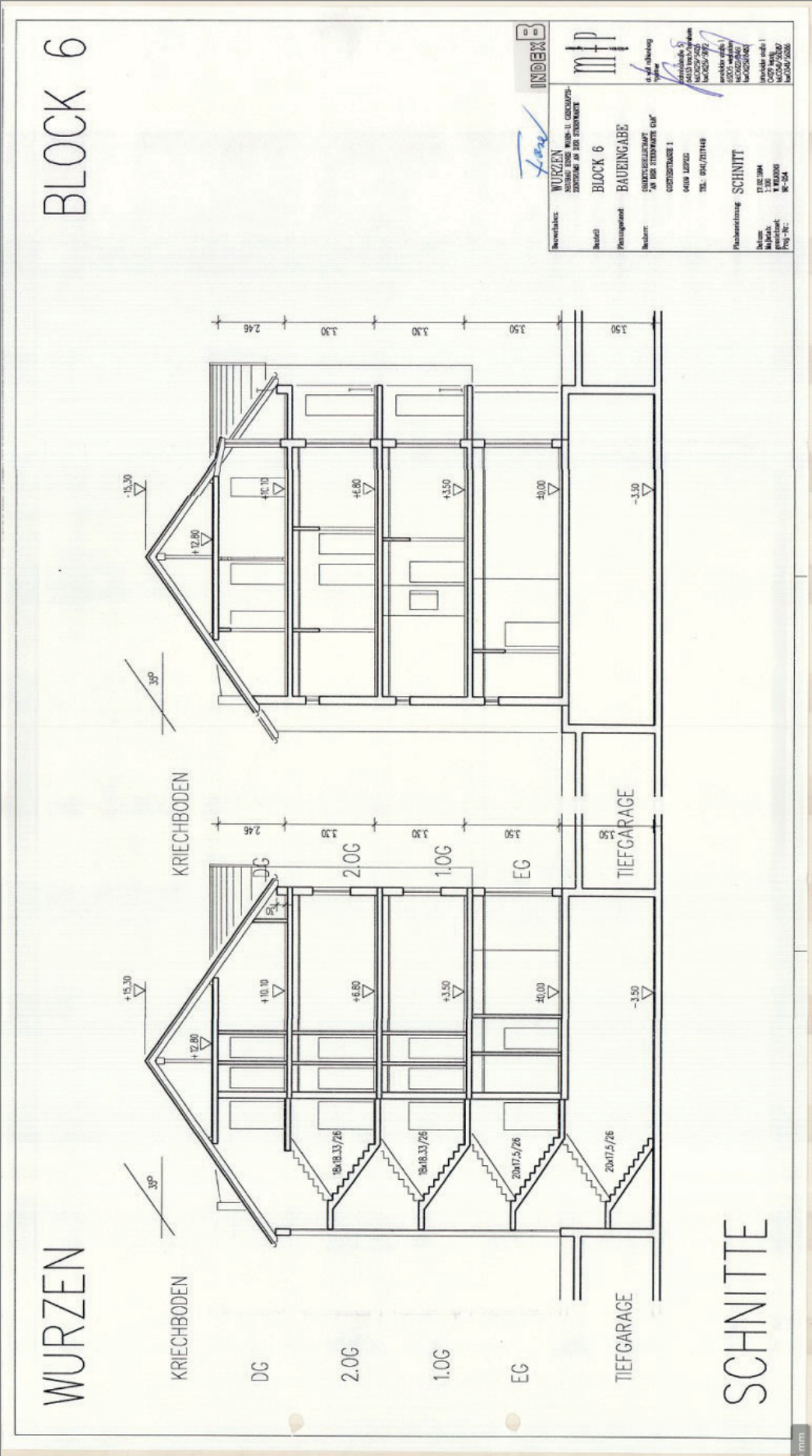


**Hinweis:** Hier ist auch das Dachgeschoß auf ca. 1m Höhe „aufgeschnitten“ worden, wodurch noch Teile des schrägen Daches von oben zu sehen sind. Diese wurden jedoch durchsichtig dargestellt, so dass man trotzdem die Umrisse der Räume darunter gut sehen kann.





# SCHNITTE







# ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

## STADT HALLE (SAALE) DER OBERBÜRGERMEISTER

STADTARCHIV HALLE  
BL. 003



Stadt Halle (Saale), Marktplatz 1, 06100 Halle (Saale)

Herrn  
Ludwig Fischer  
Hauptstraße 126  
  
77652 Offenburg

Bereich: Bauordnungsamt

Bearbeiter: Frau Bunk

Fernsprecher: 3 80 36

Telefax: 5 12 59 52

Telex: 318 292 sthal d

Datum: 22.11.95

Ihr Aktenzeichen: 95026958

### Kopie STA Halle (S)

### Bescheinigung

auf Grund des §7 Abs.4 Nr.2 des Wohnungseigentumsgesetzes

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan

Haus A  
mit Nummer 1 bis 14 bezeichneten Wohnungen einschließlich Keller

Haus B  
mit Nummer 15 bis 28 bezeichneten Wohnungen einschließlich Keller

Haus C  
mit Nummer 29 bis 42 bezeichneten Wohnungen einschließlich Keller  
mit Nummer 43 bis 81 bezeichneten Stellplätze in der Tiefgarage

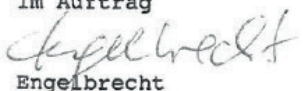
in dem zu errichtenden Gebäude in Halle ( Saale ) Paul-Singer-Straße 15-17

Gemarkung: Reideburg  
Flur : 3  
Flurstück: 26/3; 26/5; 554/27

gelten als in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des §3 Abs.2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951.

Die Gebühr für diesen Bescheid beträgt gemäß dem Verwaltungskostengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (VwKostGLSA) vom 27. Juni 1991 (GVBl. LSA Nr.16/1991 S.154) in Verbindung mit der Allgemeinen Gebührenordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.02.1994 (GVBl. LSA Nr.9/1994) 6.896,00 DM. Sie wird durch einen gesonderten Gebührenbescheid festgesetzt.

Im Auftrag  
  
Engelbrecht  
Bauordnungsamt Halle (Saale)



Bankverbindung: Stadt- und Saalkreissparkasse Halle

Konto-Nr.

380 011 855

Bankleitzahl

800 537 62

## Das war unser Grundlegendes Immobilienwissen - Teil 4

Wir hoffen, dass es interessant für Sie war und Sie etwas lernen konnten oder Ihr Wissen vertiefen konnten. Hier noch ein paar Worte von unseren Geschäftsführern:

**Herr Gerhard Lidl**



**Herr Volker Rainer**



*"Wir sind sehr stolz darauf mit dieser Gruppe von ausgezeichneten Mitarbeitern und kompetenten Geschäftspartnern über all die Jahre erfolgreich zusammen arbeiten zu dürfen.*

*Wir haben das große Vergnügen, mit all diesen Menschen ein Unternehmen zu führen. Zusammen kaufen, bauen, verwalten und verkaufen wir Garagen und Wohnungen.*

*Wir erschaffen funktionierende Kapitalanlagen und sind stolz über die vielen zufriedenen Mieter und Käufer unserer Anlagen!"*

Haben Sie Fragen zu funktionierenden Kapitalanlagen und Immobilien?  
**Kontaktieren Sie uns noch heute!**

# Bildnachweise

Deckblatt, Logo: Eigenbestand

Seite 13, Bild 1-Flurstück: Eigenbestand

Seite 17, Bild 1-Loch in Wand: [https://www.wikiwand.com/de/Wand\\_\(Bauteil\)](https://www.wikiwand.com/de/Wand_(Bauteil))

Seite 23-29: Eigenbestand

Seite 30, Bild 1 und 2-G.Lidl, V.Rainer: Eigenbestand



**Future**  
**Construct**  
Wir erschaffen was zählt

# Grundlegendes **Immobilienwissen**

Teil 5

....

„DER IMMOBILIENKAUFVERTRAG“



GRUNDLEGENDE DATEN:	4
1. Eine Immobilie kaufen	5
2. Gesetze	6
Das Recht	6
Das Gesetz	7
Zusammenfassung.	8
3. Kaufen und Verkaufen	9
Das Geschäft	9
Der Handel	10
4. Der Vertrag	11
Die Willenserklärung.	12
Die Rechtsfolge.	13
Die Formvorschrift	14
Zusammenfassung.	14
5. Formvorschriften des Immobilienkaufvertrags	15
Das Amt.	15
Der Notar	15
Die Urkunde	16
Die Beurkundung	17
6. Der Notar.	19
Das Siegel.	19
Die Beglaubigung	20
7. Vertretung von Beteiligten	22
Vertretung mit Vollmacht.	22
Vertretung ohne Vollmacht	22
8. Die Notar-Urkunde.	24
9. Beispiel eines Immobilienverkaufs	26
Zweck der Beurkundung von Immobilienkaufverträgen	27
10. Absicherung der Beteiligten im Kaufvorgang	28
Die Auflassungsvormerkung.	28
Kaufpreiszahlung an den Notar	29
Zusammenfassung.	29
11. Von der Kaufentscheidung bis zum Eigentumsübergang	30

NACH DER BEURKUNDUNG:	31
1. Der Notarzyklus	32
2. Einholung von Genehmigungen & Erklärungen	33
Beispiele	33
Einholung durch den Notar	34
3. Information des Finanzamts	35
4. Eintragung der Auflassungsvormerkung	37
Hinweise	37
5. Information der Gläubiger (Bank)	38
Beispiel	38
Die Löschungsbewilligung	39
Hinweise	39
6. Kaufpreiszahlung	40
Die Kaufpreisfälligkeit	41
7. Löschung & Auflassung	42
8. Zusammenfassung	43
KAUFVERTRAGS VORBEREITUNG:	46
1. Kaufvertragsvorbereitung	47
2. Was im kaufvertrag stehen sollte	49
Die Notarmitteilung	50
Definitionen zur Notarmitteilung	50
Hinweise zur Notarmitteilung	51
Checkliste für die Notarmitteilung	52
3. Bestandteile eines Kaufvertrages	55
I. Einleitung	55
II. Immobilie	56
III. Verkauf	56
IV. Kaufpreis	56
V. Auflassungsvormerkung	57
VI. Auflassung	57
VII. Finanzierungsvollmacht	57
Beispiel	58
Details	59
VIII. Besitzübergang	59
IX. Erschließungskosten	60
X. Ansprüche des Käufers bei Mängeln an der Immobilie	61
XI. vollzugsvollmacht	61
XII. Hinweise	62
XIII. Kosten und Steuern	62
XIV. Abschriften	63
4. Zusammenfassung	64
Credits	65

# GRUNDLEGENDE DATEN:

# 1. EINE IMMOBILIE KAUFEN

Wer eine Immobilie kaufen möchte, hat einiges zu beachten. Es ist nicht so, dass man einfach mit einem Koffer voller Geld zum Eigentümer der Immobilie gehen könnte, und von diesem (als Austausch gegen das Geld) eine Eigentumsurkunde für die Immobilie bekommen würde.

Wer Eigentümer einer Immobilie sein möchte, muss ins Grundbuch der Immobilie als Eigentümer eingetragen werden. Erst dann ist er offiziell Eigentümer. Und es braucht einiges an Vorbereitung, und verschiedener Schritte, die erledigt werden müssen, bevor man als neuer Eigentümer ins Grundbuch eingetragen wird.

Ein Teil davon ist es einen Kaufvertrag mit dem Eigentümer abzuschließen.

Zudem sind bei all diesen Schritten verschiedene Beteiligte involviert, die ihren Teil dazu beitragen, dass alles korrekt abläuft.

Welche Beteiligten das sind, und welche Schritte genau getan werden müssen, um schlussendlich Eigentümer einer Immobilie zu werden, damit befassen wir uns in diesem Grundlegenden Immobilienwissen Teil 5.

Um dabei tief in die eigentliche Materie einsteigen zu können, gehen wir nun in diesem ersten Abschnitt erst mal über einige grundlegende Bereiche, deren Daten gut verstanden sein sollten, auf die dann alles Weitere aufgebaut werden kann.

## 2. GESETZE

Der Grund dafür, dass so viele Schritte notwendig sind, bevor man Eigentümer einer Immobilie werden kann, ist, dass es Gesetze gibt, die dies vorschreiben.

Doch Gesetze sind nicht etwa irgendwelche beliebigen Einschränkungen, nur um es jedermann schwer zu machen. Vernünftige Gesetze erleichtern das Leben von Gruppen und Gemeinschaften, indem sie eine Übereinstimmung schaffen, an die jeder sich halten kann, um Unklarheiten über „dürfen“ oder „nicht dürfen“ aus der Welt zu schaffen.

Was also sind Gesetze? Wir gehen der Sache mal auf den Grund und fangen mit dem netten Wort „Recht“ an.

### DAS RECHT

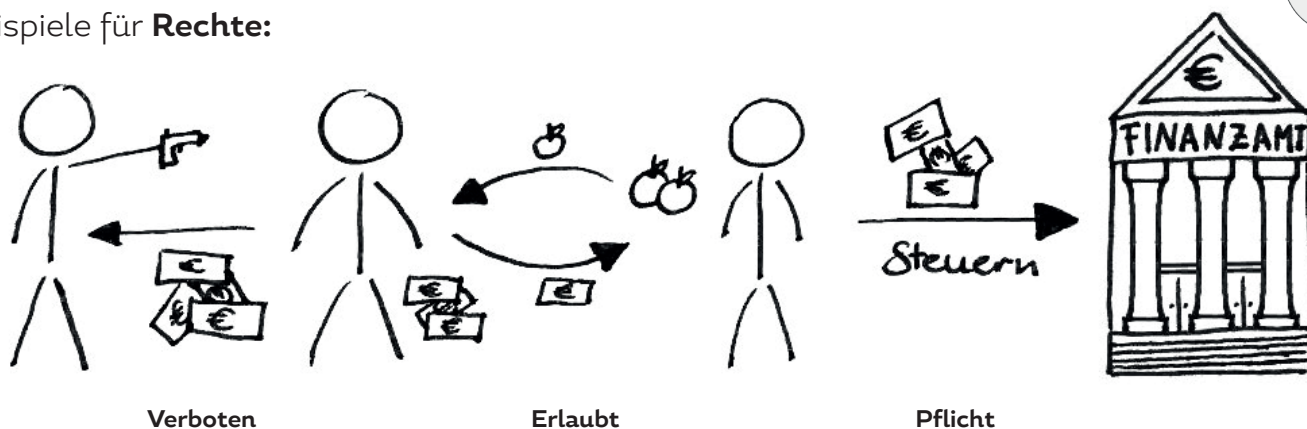
**Definition 1:** Unter Recht versteht man die Erlaubnis Dinge zu tun. Beispielsweise hat jeder „das Recht zu leben“.

**Definition 2:** Zu jeder Erlaubnis gehört korrekterweise auch ein Verbot oder eine Pflicht. Denn wenn einer das Recht hat zu leben, folgt daraus für andere das Verbot ihn zu töten. Wenn jemand zur Schule gehen darf, haben andere die Pflicht dafür zu sorgen, dass Schulen und Lehrer da sind, die ihn ausbilden. Wenn ein Anrecht auf Arbeitslosengeld besteht, hat jemand anderes die Pflicht das Arbeitslosengeld zu bezahlen.

Der Begriff **Recht** bezieht sich im allgemeinen Sprachgebrauch zwar meistens nur auf die Erlaubnis („Ich habe das Recht...“ = „Ich darf...“). Daraus folgen aber immer auch Pflichten oder Verbote für andere. Daher wird das Wort Recht auch benutzt um insgesamt von Erlaubnissen, Pflichten **und** Verboten zu sprechen.

(Herkunft: althochdeutsch reht = Gesetz, Pflicht)

Beispiele für **Rechte**:



Es ist verboten jemandem sein Eigentum (z.B. Geld) wegzunehmen (Verbot). Es ist erlaubt sein Eigentum (z.B. Äpfel) gegen Geld zu tauschen (Erlaubnis). Es besteht die Pflicht von seinen Einnahmen Steuern an das Finanzamt zu zahlen (Pflicht). Der Eigentümer einer Immobilie darf seine Immobilie benutzen (Erlaubnis).

Jedem anderen ist es verboten die Immobilie, ohne die Zustimmung des Eigentümers, zu benutzen (Verbot). Recht bezieht sich also nicht nur auf „dürfen“, sondern auch auf „nicht dürfen“ und „müssen“.

All das (Verbote, Erlaubnisse und Pflichten zusammengenommen) ergeben zusammen das **Recht**.

## DAS GESETZ

**Definition:** Ein Gesetz ist ein niedergeschriebenes Recht. Gesetze legen die Rechte in einer Gesellschaft fest. Rechte werden durch die Regierung festgelegt, formuliert und in den Gesetzen niedergeschrieben. Andere Teile der Regierung setzen die Gesetze dann durch.

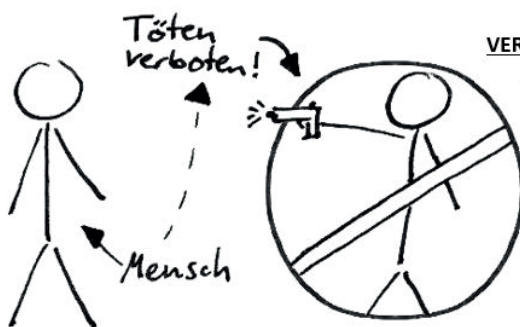
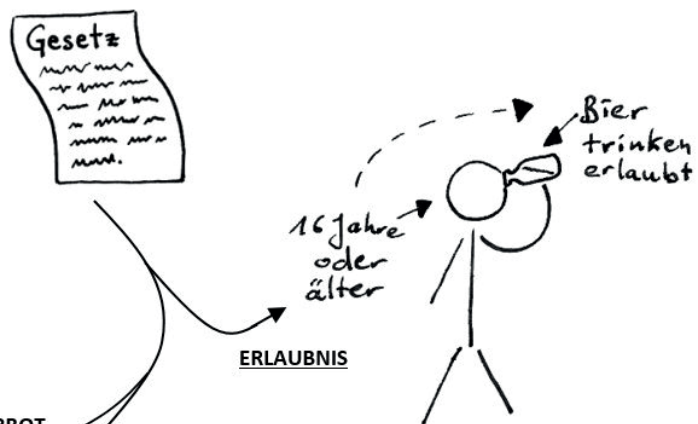
Ein **Gesetz** kann in zwei Teile unterteilt werden:

(1.) Eine **Bedingung**, die erfüllt sein muss und (2.) das **Recht**, das dann gilt. Beispiel: Wenn etwas dir gehört (Bedingung), darfst du es benutzen (**Recht**).

Mit anderen Worten, nicht jedes Gesetz trifft auch auf jeden zu.

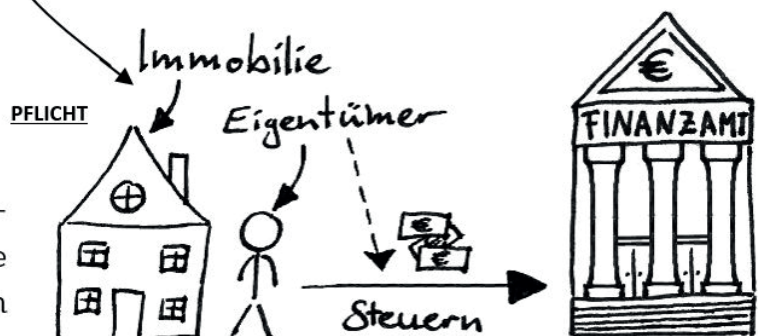
Beispiele für **Gesetze**:

**Erlaubnis:** Jeder der mindestens 16 Jahre alt ist (= Bedingung) darf Bier trinken (= Recht).



**Verbot:** Weil ich ein Mensch bin (= Bedingung), darf mich niemand töten (= Recht).

**Pflicht:** Als Eigentümer einer Immobilie (= Bedingung), muss ich zusätzliche Steuern an das Finanzamt bezahlen (= Recht).





Sämtliche Gesetze eines Staates zusammengenommen werden als „das Gesetz“ bezeichnet.

## ZUSAMMENFASSUNG

Im Gesetz werden also alle Regeln des Zusammenlebens festgelegt. Sowohl das, was man darf, was man nicht darf, als auch das, was man muss, und unter welchen Bedingungen das jeweils gilt.

Speziell auch für den Bereich der Immobilien gibt es eigene Gesetze, und so auch manche Gesetze, die sich mit dem Kauf und Verkauf von Immobilien befassen und dabei beachtet werden müssen.

Dementsprechend wird nachfolgend regelmäßig auf Gesetze hingewiesen, die in den meisten Fällen die Grundlage des Gesagten bilden.

### 3. KAUFEN UND VERKAUFEN

**Definition: Kaufen** (oder Einkaufen) ist die Handlung Geld gegen eine Sache oder Dienstleistung zu tauschen. Man gibt also Geld und erhält eine Sache (z.B. einen Apfel) oder eine Dienstleistung (z.B. einen Haarschnitt, oder eine Massage).



**Definition: Verkaufen** ist das Gegenteil von Kaufen, ist also die Handlung eine Sache (Gegenstand) oder Dienstleistung gegen Geld zu tauschen. Man gibt eine Sache (z.B. einen Apfel) oder eine Dienstleistung (z.B. einen Haarschnitt) und erhält Geld dafür.



Eine Immobilie zu kaufen bedeutet also ganz grundlegend, Geld herzugeben, und dafür eine Immobilie zu bekommen.

Doch was wir tun, ist mehr als nur Immobilien zu kaufen, oder zu verkaufen.

Wir machen Geschäfte.

#### DAS GESCHÄFT

**Definition:** Ein Geschäft ist die Tätigkeit einen Kauf, Verkauf (oder Tausch) mit jemandem zu tätigen, mit der Absicht einen Gewinn zu erzielen. Bei einem Geschäft findet immer ein Tausch zwischen Geld, Sachen oder Dienstleistungen aufgrund einer Gewinnabsicht statt.



**Definition:** Bei einem Geschäft, bei dem eine Sache oder eine Dienstleistung direkt gegen eine andere Sache oder Dienstleistung getauscht wird, spricht man von einem **Tauschgeschäft**. Ein Tauschgeschäft ist ein Geschäft, bei dem kein Geld benutzt wird.



Mit Tauschgeschäften befassen wir uns nicht. Wir befassen uns ausschließlich mit dem Tausch von Immobilien und Dienstleistungen gegen Geld und umgekehrt.

**Beispiel:** Hans gibt seine Armbanduhr und erhält von Susi 50 Euro dafür. Sie tauschen Uhr gegen Geld. Das ist ein Verkauf. Für Hans hat die Uhr keinen Wert, weil er sie nie benutzt. 50 € hingegen haben für ihn einen Wert, da er damit etwas Neues kaufen kann. Somit erzielt er einen persönlichen **Gewinn**. Susi hingegen braucht unbedingt eine Uhr, weil sie ständig die Zeit vergisst und dadurch Termine verpasst. Die Uhr hat für sie deshalb einen höheren Wert als 50 €. Durch den Verkauf erzielt also auch sie einen **Gewinn**.



**Hinweis:** Zwar stellt sich nicht jedes Geschäft im Nachhinein als gewinnbringend heraus, trotzdem ist die grundlegende Absicht jedes Geschäfts einen Gewinn zu erzielen. Der Gewinn muss dabei nicht unbedingt in Form von Geld gemacht werden.

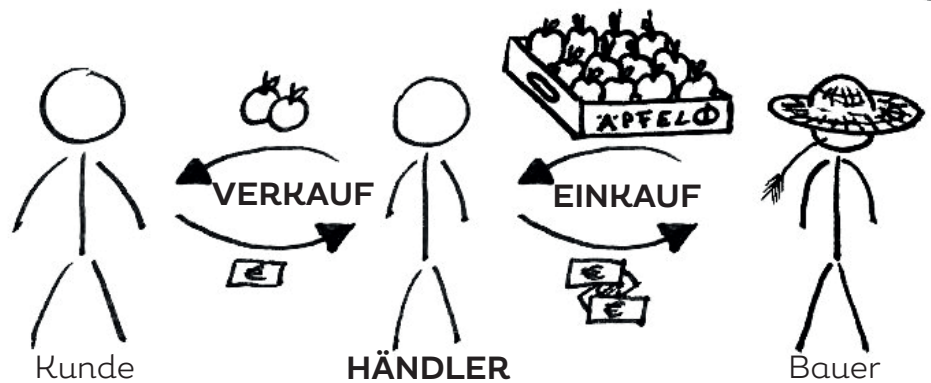


Wenn wir also Immobilien kaufen oder verkaufen, dann wollen wir, dass für uns selbst und andere Beteiligte, ein Gewinn dabei herauskommt.

## DER HANDEL

**Definition:** Handel ist die Aktion zu Kaufen **und** zu Verkaufen. Beispielsweise kauft jemand Äpfel von einem Bauern und verkauft sie in seinem Laden an seine Kunden weiter. Damit betreibt er Handel. (Siehe Bild unten) Wer Handel betreibt wird **Händler** genannt.

Ein Händler kauft nicht für sich selber ein, sondern kauft mit der Absicht, die Sache weiter zu verkaufen. Er schließt laufend Geschäfte ab um dabei Gewinne zu erzielen.



Die Immobilien, die wir kaufen, kaufen wir entweder um sie zu behalten, oder um sie weiterzuverkaufen. Verkaufen wir sie weiter, dann betreiben wir Handel. Somit sind wir also Händler.

## 4. DER VERTRAG

Nun, da wir wissen, was Geschäfte, Handel, Recht und das Gesetz sind, kommen wir zum eigentlichen Thema.

Wenn ich nun Eigentümer einer Immobilie werden möchte, muss ich mich natürlich mit dem Noch-Eigentümer darüber einigen, dass er das Eigentum an mich abgibt.

Diese Einigung beinhaltet dann natürlich alle Details darüber, wie hoch der Kaufpreis ist, ab wann das Eigentum übergeben wird, und was halt sonst so Teil der Einigung sein mag. Diese Einigung ist ein Vertrag.

**Definition:** Laut Gesetz ist ein Vertrag eine Einigung zwischen zwei Beteiligten, wobei die eine Seite ein Angebot macht, das die andere Seite annimmt. Durch Annahme des Angebots kommt der Vertrag zustande<sup>1</sup>. (Dies ist die grundlegende Bedeutung: **Angebot + Annahme = Vertrag**) (Siehe Bild unten rechts.)

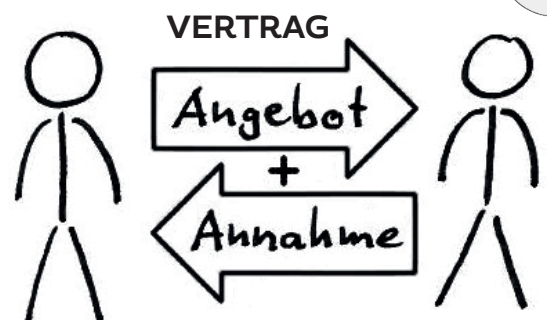
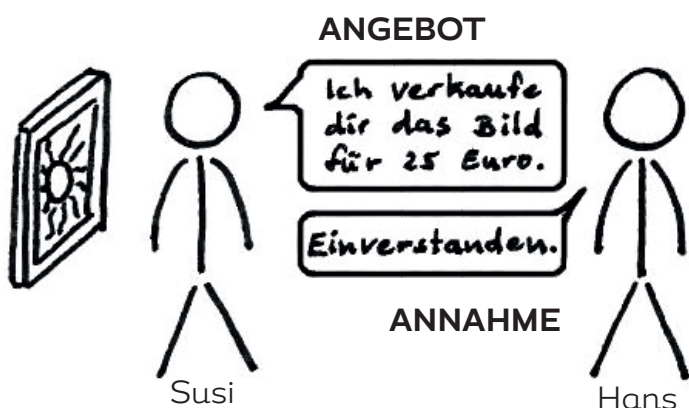
Beispielsweise können Hans und Susi sich einigen, dass Hans für Susi arbeiten wird, und Susi ihm dafür 1.500,- € pro Monat zahlen wird. Dies wäre ein Vertrag.

**Definition:** Ein Kaufvertrag ist ein Vertrag bei dem es sich um eine Einigung zum Tausch von Geld gegen eine Sache (z.B. eine Immobilie, Gold, eine Uhr...) handelt.

Hier zwei Beispiele für Kaufverträge:

Beispiel 1:

Susi gehört ein Gemälde. Sie bietet Hans an, ihr das Gemälde für 25 € abzukaufen. Hans willigt ein. Es kommt ein Kaufvertrag zustande. (Siehe Bild unten)



Beispiel 2:

Susi gehört ein Gemälde. Hans bietet ihr an, ihr das Gemälde für 15 € abzukaufen. Susi macht ein Gegenangebot von 25 €. Dadurch kommt kein Vertrag zustande. Das Gegenangebot ist jedoch selbst ein Angebot. Hans willigt ein, somit kommt ein Vertrag zustande.

**Wichtig:** Ein Vertrag muss nicht schriftlich gemacht und unterschrieben werden um gültig zu sein. Eine mündliche Abmachung ist genauso bindend, wie eine schriftliche Abmachung und gilt genauso als Vertrag.

<sup>1</sup> §§ 145 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Jedoch ist es natürlich im Streitfall schwierig nachzuweisen, was vertraglich vereinbart ist, wenn der Vertrag nur mündlich gemacht wurde. Wichtige Verträge werden daher üblicherweise schriftlich gemacht.

Zudem gibt es für bestimmte Verträge gesetzliche Vorschriften dazu, dass diese schriftlich, oder in einer anderen bestimmten Art und Weise gemacht werden müssen, um gültig zu sein. (Mehr dazu später.)



Verträge kommen also dadurch zustande, dass jemand sagt was er will und dies dem anderen anbietet, und derjenige dann damit übereinstimmt und es annimmt.

Anders gesagt bringt jeder Beteiligte also seinen Willen zum Ausdruck. Und dabei haben die Beteiligten die Absicht, ihren eigenen rechtlichen Zustand insofern zu verändern, so dass (auf einen Immobilienkauf bezogen) der eine sein Eigentumsrecht an einer Immobilie hergibt, und der Andere es erwirbt.

Hier wird dann rechtlich von einer Willenserklärung gesprochen.

Die Willenserklärung ist die Grundlage jedes Vertrags.

## DIE WILLENSERKLÄRUNG

**Definition:** Eine Willenserklärung ist eine Mitteilung des eigenen Willens (dessen was man will), wobei die Veränderung eines rechtlichen Zustands beabsichtigt wird.



Eine Willenserklärung kann mit der Willenserklärung eines anderen zusammen zu einem Vertrag führen. Man kann aber auch für sich alleine gültige Willenserklärungen abgeben, aus denen sich eine rechtliche Veränderung ergibt.

Zum Beispiel schreibt jemand sein Testament. Durch das Testament teilt die Person mit, wie Sie ihr Eigentum vererben möchte, sobald sie stirbt (= Wille). Damit wird rechtlich der Zustand so verändert, dass nun die im Testament genannten Personen ihr Eigentum erben, während vorher noch durch das Gesetz geregelt gewesen war, wer ihr Eigentum erben würde. Es wird ein Wille mitgeteilt, der einen rechtlichen Zustand verändert, somit ist das Testament eine Willenserklärung.

Ein Vertrag kommt ausschließlich durch die Abgabe von identischen Willenserklärungen der beteiligten Personen zustande.

Zum Beispiel hatte in unserem vorherigen Beispiel Susi eine Willenserklärung abgegeben, dass sie ihr Bild für 25 € verkaufen möchte und Hans hatte eine Willenserklärung abgegeben, dass er das Angebot annimmt. Aus diesen Willenserklärungen kommt ein Vertrag



zustande, mit der rechtlichen Folge, dass Susi das Bild an Hans aushändigen muss und Hans 25 € an Susi zahlen muss.

Ein weiteres Beispiel ist: Wenn jemand eine Wohnung angemietet hat, kann er durch die Abgabe einer Willenserklärung das Mietverhältnis kündigen. „Ich kündige das Mietverhältnis zum 31.03.2017...“, wäre eine solche Willenserklärung. Die rechtliche Folge wäre, dass das Mietverhältnis zum 31.03.2017 endet (sofern diese Kündigung laut Mietvertrag möglich war).

Es wird also eine Willenserklärung abgegeben, mit der Absicht einen rechtlichen Zustand zu verändern. Somit gibt es eine rechtliche Folge.

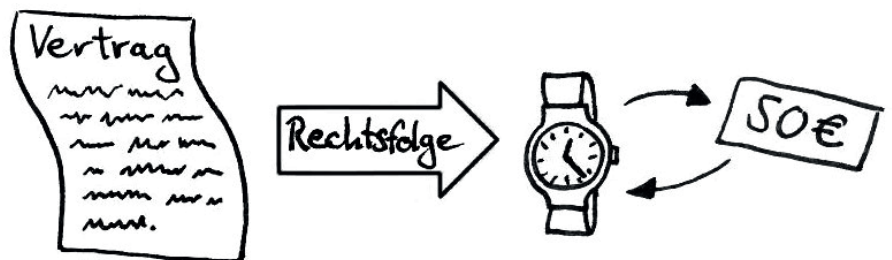
## DIE RECHTSFOLGE

**Definition:** Die **Rechtsfolge** ist die rechtliche Folge. Genauer könnte man sagen: Der Zustand oder die Veränderung der Rechte von Personen, als Folge von etwas.

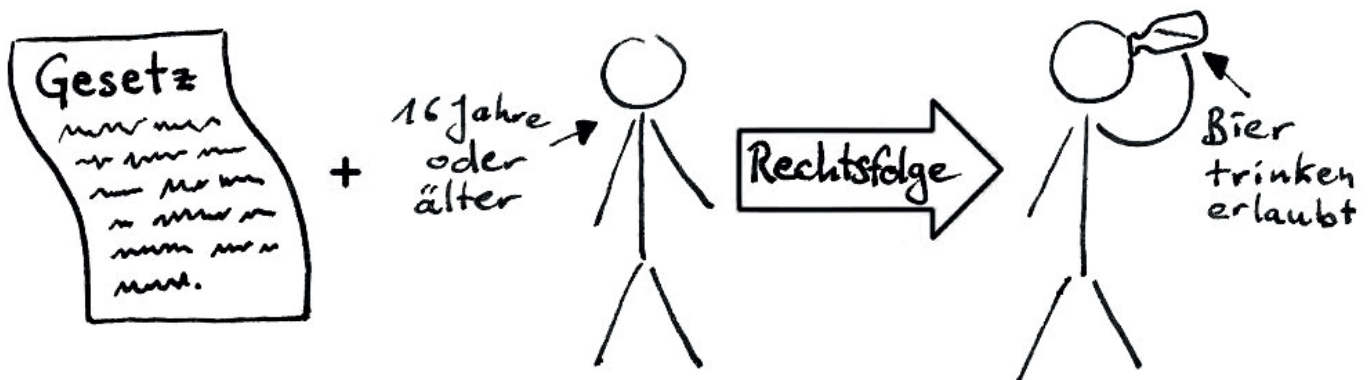


Wie in unseren eben genannten Beispielen, haben sowohl der Kaufvertrag zwischen Susi und Hans, als auch die Kündigung des Mietverhältnisses eine Rechtsfolge herbeigeführt. In beiden Fällen kam die Rechtsfolge durch Willenserklärungen zustande.

Hans schließt mit Susi einen Vertrag über den Verkauf einer Uhr gegen 50 €. Die Rechtsfolge ist, dass Susi nun 50 € an Hans schuldet und Hans die Übergabe der Uhr an Susi schuldet. (Bild rechts)



Rechtsfolgen können durch die Abgabe von Willenserklärungen zustande kommen, aber auch direkt durch Gesetze: Zum Beispiel gibt es ein Gesetz, dass man ab 16 Jahren Bier trinken darf. Hans ist 16 Jahre alt. Als Rechtsfolge darf er Bier trinken. Die Rechtsfolge ergibt sich aus dem Gesetz und der Tatsache, dass Hans die im Gesetz genannte Bedingung erfüllt. (Bild unten)





Bei bestimmten Willenserklärungen sind nun einige Regeln zu beachten, damit diese eine Rechtsfolge verursachen können. Denn wenn diese Regeln nicht beachtet werden, ist die Willenserklärung laut Gesetz nicht gültig, um eine Rechtsfolge zu verursachen.

Wir wissen soweit also, dass es identische Willenserklärungen der Beteiligten benötigt, damit ein Vertrag zustande kommt. Zudem hatten wir vorher auch schon davon gesprochen, dass bestimmte Verträge entsprechend bestimmter gesetzlicher Vorschriften gemacht werden müssen, um gültig zu sein.

Auch andere Willenserklärungen (z.B. das Testament) müssen in einer bestimmten Form (entsprechend bestimmter gesetzlicher Vorschriften) gemacht werden.

Wenn Willenserklärungen nur unter solchen bestimmten Bedingungen gültig sind, also nur dann eine Rechtsfolge verursachen, dann spricht man von einer Formvorschrift.

## DIE FORMVORSCHRIFT

**Definition:** Wenn es im Gesetz solche Vorschriften bzw. Regeln gibt, in welcher Form eine Willenserklärung vorgenommen werden muss, um eine Rechtsfolge zu verursachen, dann spricht man von einer **Formvorschrift**.



Wie gesagt, wenn zwei Personen einen Vertrag untereinander abschließen möchten, dann können Sie das mündlich machen. Ein mündlicher Vertrag ist genauso gültig wie ein schriftlicher.

Wenn es sich jedoch um einen Immobilienkaufvertrag handelt, dann müssen sie den Vertrag schriftlich festhalten und noch weitere Regeln (= **Formvorschriften**) beachten. Auf die genauen Formvorschriften für Immobilienkaufverträge gehen wir im nächsten Kapitel näher ein.

Formvorschriften gibt es in mehreren Bereichen, vor allem solchen Bereichen, wo es um größere oder ‚wichtigere‘ Geschäfte geht.

## ZUSAMMENFASSUNG

Verträge bestehen also aus (mindestens) zwei gleichlautenden Willenserklärungen. Diese Willenserklärungen zeichnen sich dadurch aus, dass sie darauf abzielen eine rechtliche Veränderung herbeizuführen. Im Falle eines Immobilien-Kaufvertrags nämlich, dass der Noch-Eigentümer, das Eigentum an der Immobilie an den Käufer abgeben will, wenn er dafür den Kaufpreis in Höhe von ... € vom Käufer bezahlt bekommt, und umgekehrt.

Doch für bestimmte Willenserklärungen, so auch den Immobilienkaufvertrag, müssen bestimmte Formvorschriften beachtet werden, damit die gewünschte Rechtsfolge rechtlich auch gültig ist.

## 5. FORMVORSCHRIFTEN DES IMMOBILIENKAUFVERTRAGS

Bevor wir uns mit dem Inhalt des Immobilienkaufvertrags befassen können, müssen wir wissen, unter welchen Bedingungen ein solcher Vertrag überhaupt gültig ist.

Es gibt eine bestimmte Person, die dafür zuständig ist Immobilienkaufverträge in ihrer Anwesenheit unterschreiben zu lassen, damit die Verträge gültig werden.

Auf diese Person kommen wir gleich zu sprechen, jedoch müssen wir uns zuerst anschauen was ein Amt ist, und dann kommen wir sofort auf diese Person zurück.

### DAS AMT

**Definition 1:** Ein **Amt** ist eine offizielle Stellung, die mit bestimmten Aufgaben verbunden ist. Eine Person kann ein Amt in einer Regierung oder einer Kirche innehaben. Das heißt die Person würde in der Regierung oder Kirche bestimmte Aufgaben und Pflichten erfüllen und für den jeweiligen Aufgabenbereich verantwortlich sein.

**Definition 1:** Verschiedene für Verwaltung zuständige Stellen der Regierung werden ebenfalls als **Ämter** bezeichnet. (z.B. das Grundbuchamt)

Um die zwei Definitionen klar zu unterscheiden. Einmal handelt es sich um den Aufgabenbereich einer Person innerhalb einer Regierung oder Kirche. Die zweite Definition spricht von einer Verwaltungs-Stelle, die aus mehreren Mitarbeitern bestehen kann. Die Stelle ist auch für einen bestimmten Aufgabenbereich zuständig, hierbei wird aber eher das Gebäude, bzw.

die Räumlichkeiten, indem die Mitarbeiter diesem Aufgabenbereich nachgehen als Amt bezeichnet (Siehe Bild). Jeder Mitarbeiter eines solchen Amts hat dabei wiederum seinen eigenen Aufgabenbereich, der als Amt nach der ersten Definition bezeichnet werden kann.



Für uns ist nachfolgend die erste Definition („Eine offizielle Stellung, die mit bestimmten Aufgaben verbunden ist.“) wichtig. Bekannte Beispiele für solche Ämter sind ‚Richter‘ und ‚Lehrer‘. Sie beide gehen einem offiziellen Aufgabenbereich für die Regierung nach.

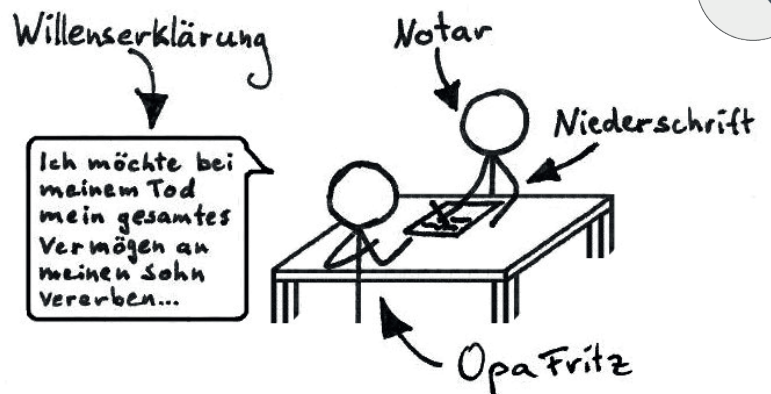
Davon abgesehen haben wir natürlich auch viel mit Ämtern nach der zweiten Definition zu tun, wie Grundbuchämtern, Finanzämtern und so weiter.

### DER NOTAR

**Definition:** **Notar** ist ein durch das Gesetz geregeltes Amt. Sein Aufgabenbereich ist die Schaffung von Nachweisen.

Diese Nachweise schafft der Notar hauptsächlich dadurch, dass er Willenserklärungen von Personen aufnimmt, sie schriftlich festhält und die Richtigkeit der Willenserklärung bestätigt, indem er die Niederschrift von den beteiligten Personen unterschreiben lässt und auch selber mitunterschreibt. Gewöhnlich berät der Notar die Person, bevor er die Willenserklärung entgegennimmt. Es gibt einige Regeln die der Notar dabei beachten muss. Die dabei entstehenden Niederschriften des Notars haben gegenüber Gerichten volle Beweiskraft über die Tatsache der gemachten Willenserklärung. (Das Wort „Notar“ kommt von dem lateinischen Wort „notarius“ = Schnellschreiber.)

Zum Beispiel kann Opa Fritz zu einem Notar gehen und diesem sein Testament erklären, nämlich, dass er sein Vermögen an seinen Sohn vererben möchte, sobald er stirbt. Der Notar hält die Erklärung schriftlich fest, liest sie Opa Fritz dann nochmals vor und lässt die Niederschrift dann von Opa Fritz genehmigen und unterschreiben. Der Notar unterschreibt die Niederschrift danach noch selbst. Diese Niederschrift kann nach dem Tod von Opa Fritz als Nachweis benutzt werden, wenn es um die Frage geht, wer sein Vermögen erben soll. (Siehe Bild)



**Wichtig:** Bestimmte Willenserklärungen müssen bei einem Notar gemacht werden um überhaupt zu einer gültigen Rechtsfolge zu führen, dazu zählt der Kauf/Verkauf von Immobilien.

Will man also einen Immobilienkaufvertrag schließen, muss man zu einem Notar.

Die Niederschrift, die der Notar dabei macht, und die man unterschreibt, nennt man Urkunde.

## DIE URKUNDE

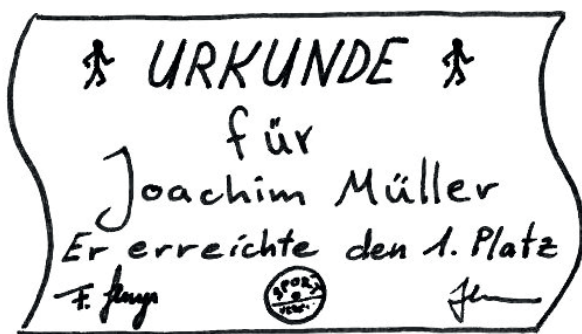
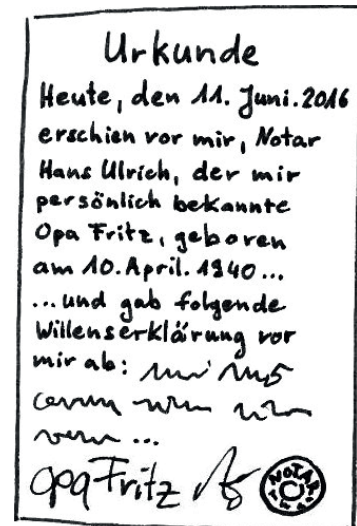
**Definition:** Eine **Urkunde** ist eine schriftliche Äußerung der Gedanken. Urkunden bestätigen Tatsachen. Die Person oder Personen, die eine Urkunde unterschreiben, bestätigen durch ihre Unterschrift, dass die in der Urkunde genannten Gedanken/Aussagen wahr sind und von ihr bzw. ihnen stammen.

Jede **Willenserklärung** die schriftlich festgehalten wird, ist eine **Urkunde**.

In unserem Beispiel gerade, wollte Opa Fritz sein Vermögen an seinen Sohn vererben, sobald er stirbt. Die Niederschrift des Notars bestätigt die Tatsache, dass Opa Fritz sein Vermögen in der Art vererben will.

Vermögen in der Art vererben will. Und Opa Fritz und der Notar bestätigen das wiederum mit ihrer Unterschrift. Somit ist das Testament eine **Urkunde**. (Siehe Bild rechts)

Opa Fritz könnte seine Willenserklärung aber auch einfach selbst (ohne Notar) aufschreiben (und unterschreiben). Das Schriftstück, das dabei herauskommt, würde ebenfalls seine Absichten aussagen und bestätigen und wäre daher auch eine **Urkunde**.



Man kann also unterscheiden zwischen Urkunden, die vom Notar verfasst worden sind (**notarielle Urkunden**) und solchen die jemand privat verfasst hat (**Privaturkunden**). Wir befassen uns, wenn wir in der Immobilienbranche von Urkunden sprechen, gewöhnlich mit notariellen Urkunden

**Hinweis:** Es können, abgesehen von Willenserklärungen, auch beobachtete bzw. festgestellte Tatsachen in einer Urkunde festgehalten werden. Oft werden z.B. bei Wettbewerben Urkunden verteilt. Diese bestätigen eine beobachtete Tatsache, nämlich z.B., dass Joachim Müller das Wettrennen als schnellster Läufer gewonnen hat (Siehe Bild links). Sowohl die Urkunden von Willenserklärungen als auch die Urkunden von festgestellten/ beobachteten Tatsachen bestätigen, dass etwas auf eine bestimmte Weise ist, und können jeweils von Privatpersonen oder von einem Notar stammen.

Befassen wir uns nun noch mit dem genauen Verfahren des Notars, und wie man das nennt, was der Notar da eigentlich macht:

## DIE BEURKUNDUNG

**Definition:** Mit **Beurkundung** ist die Aktion des Notars gemeint, eine Willenserklärung von einer oder mehreren Personen in einer Niederschrift festzuhalten, sie den Beteiligten vorzulesen und sie von den Beteiligten durch ihre Unterschrift genehmigen zu lassen. Der Notar bestätigt die Beurkundung mit seiner eigenen Unterschrift auf der Niederschrift. Das Ergebnis der Beurkundung ist eine notarielle Urkunde (oder Notar-Urkunde).

**Wichtig:** Das Original der Notar-Urkunde bleibt im Grunde immer beim Notar. Nur in einigen wenigen, speziell geregelten Fällen wie zum Beispiel bei Testamenten, muss der Notar das Original an Andere (z.B. Ämter) herausgeben, und behält dann aber zumindest eine Kopie der Urkunde. Abgesehen davon gibt der Notar immer nur Kopien der Urkunde heraus und behält das Original als Beweisstück.

Wie bereits weiter oben gesagt, ist die Aufgabe des **Notars** die Schaffung von Nachweisen die gegenüber Gerichten volle Beweiskraft besitzen.

Dadurch, dass der Notar als Unbeteiligter die Beurkundung leitet, die Beurkundung mit seiner eigenen Unterschrift bestätigt und, dass das Original der Urkunde grundsätzlich beim Notar verbleibt, schafft der Notar mit der Beurkundung einen schriftlichen Nachweis von sehr hohem Wert, der im Grunde nicht in Frage gestellt werden kann.

Die Beurkundung ist die gesetzlich vorgeschriebene Formvorschrift für Immobilienkaufverträge<sup>2</sup>.

Wird ein Immobilienkaufvertrag nicht beurkundet, dann ist er rechtlich wirkungslos.

**Hinweis:** Es gibt auch noch andere Willenserklärungen, die ebenfalls beurkundet werden müssen, um gültig zu sein, wie zum Beispiel Teilungsverträge. (Siehe „Grundlegendes Immobilienwissen Teil 4“ für Details zu Teilungsverträgen)



---

<sup>2</sup> §925 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

## 6. DER NOTAR

Der Notar hat die Verantwortung sich um den kompletten Vorgang des Immobilienkaufvertrags zu kümmern. Und das ist mit der Beurkundung nicht zu Ende.

Denn wie wir wissen, wird jemand erst zum Eigentümer, wenn er im Grundbuch als Eigentümer eingetragen wurde. Und bis das passiert, müssen noch einige mehr Schritte gemacht werden, um die sich der Notar kümmert.

Und nun wollen wir uns noch eine weitere Funktion des Notars anschauen, die gleich nach der Beurkundung zum Tragen kommen kann.

Jede Notar-Urkunde, die der Notar anfertigt kennzeichnet er mit einem speziellen Symbol, das zeigt, dass die Urkunde von ihm kommt.

Dieses Symbol nennt man Siegel. Schauen wir uns also an, was das Siegel ist, und dann was der Notar noch damit macht.

### DAS SIEGEL

**Definition 1:** Ein **Siegel** ist ein einzigartiges Symbol, das einem Amt eindeutig zugeordnet ist, das von der Person, die das Amt innehat, benutzt wird um Dokumente als echt oder wahr zu bestätigen oder um z.B. Briefumschläge oder andere Behälter zu verschließen, so dass sie nicht geöffnet werden können, ohne das Siegel oder den Behälter selbst sichtbar zu zerstören.



**Definition 2:** Ein **Siegel** ist meist ein metallener Stempel, der in geschmolzenes Wachs oder eine ähnliche weiche Maße gedrückt wird um das im Stempel dargestellte Bild/Symbol (siehe Definition 1) in der dann fest werdenden Maße zu verewigen. Sowohl der Stempel als auch die fest gewordene Masse mit dem Abbild des Stempels werden als **Siegel** bezeichnet.



**Definition 3:** Die fest gewordene Masse mit dem Abbild des Stempels (siehe Definition 2). Auch **Wachssiegel** genannt.



Es gibt zudem noch einige weitere Arten von Siegeln, die ähnlich benutzt werden. Ein Siegel kann auch ein Papier-Aufkleber sein, der mit dem Siegel-Bild bedruckt ist. Auch kann das Bild durch Druck in einen Sticker oder direkt in das Papier eines Dokuments hineingepresst werden, sodass im Papier die Form des Bilds/Symbols sichtbar wird (Prägesiegel). Außerdem kann ein normaler Stempel (z.B. aus Kunststoff oder Metall), der leicht mit Tinte bemalt und dann auf Papier gedrückt wird, wodurch das Bild des Stempels auf dem Papier zurückbleibt, auch ein Siegel sein, sofern der Stempel für die oben genannten Zwecke (Siehe Definition 1) benutzt wird. Auch hier wird sowohl der Stempel selbst als auch das gestempelte Abbild des Stempels als Siegel bezeichnet. (Herkunft: lateinisch signum = Zeichen)



Wachssiegel sind wohl die bekannteste Form von Siegeln. Es werden aber genauso Prägesiegel, Siegelsticker und gestempelte Siegel von den Ämtern verwendet.

Unter anderem verwenden Notare Siegel um die Echtheit von Dokumenten zu bestätigen.



sehr alter metallener Siegelstempel



Abdruck des metallenen Siegelstempels



Gestempeltes Siegel



Prägesiegel auf Siegelsticker



Wachssiegel

Kommen wir nun also zu der zweiten Funktion, die ein Notar ausführt:

## DIE BEGLAUBIGUNG

**Definition:** Eine **Beglaubigung** ist eine Bestätigung von einer offiziellen Stelle, die die Echtheit, bzw. Richtigkeit einer Sache bestätigt. Dabei wird meist, entweder, die Richtigkeit des Inhalts einer Kopie vom Original eines Schriftstücks bestätigt, oder die Echtheit einer Unterschrift, sprich, dass diese tatsächlich von einer bestimmten Person geleistet wurde. Die Echtheit (der Kopie oder Unterschrift) wird bei der Beglaubigung durch einen schriftlichen Vermerk (mit Unterschrift und Siegel), auf der Kopie oder dem unterschriebenen Dokument, von der offiziellen Stelle bestätigt. (Herkunft: veraltet glaubig = glaubwürdig)

Eine der offiziellen Stellen, die Beglaubigungen vornehmen darf, ist der Notar. Bei der Beglaubigung einer Kopie vom Original muss das Schriftstück, bzw. die Kopie niemandem vorgelesen werden. Einzig die wörtliche Richtigkeit des Inhalts muss bestätigt werden. Was der Inhalt ist, hat dabei keine Wichtigkeit.

Der Notar muss sich mit der Bedeutung des Schriftstücks auch bei der Unterschriftsbeglaubigung nicht befassen.

Er bestätigt einfach nur, dass der Inhalt der Kopie wörtlich derselbe wie im Original, bzw., dass die Unterschrift echt ist.

Beispiel: Rudi hat sein Testament geschrieben, um jedoch jeden Zweifel auszuräumen, dass jemand sein Testament nachher als gefälscht ansehen könnte, geht er mit seinem Testament zum Notar und lässt durch eine Beglaubigung vom Notar bestätigen, dass die Unterschrift die er unter sein Testament setzt auch wirklich von ihm ist. Der Notar schreibt einen Vermerk unter Rudis Unterschrift, mit dem er die Richtigkeit der Unterschrift bestätigt, notiert noch Ort und Datum, unterschreibt dann selbst und stempelt sein Siegel daneben. Damit ist die Beglaubigung selbst abgeschlossen.

Der Notar macht nun eine Kopie des Testaments und schreibt auf die Kopie wiederum einen Beglaubigungsvermerk mit Ort und Datum, mit dem er die Richtigkeit des Inhalts der Kopie vom Original bestätigt, unterschreibt ihn und setzt sein Siegel wieder daneben. Damit ist eine zweite Beglaubigung abgeschlossen. Diese beglaubigte Kopie behält der Notar für seine Unterlagen. Rudi geht mit dem originalen Testament nach Hause.

Durch **Beglaubigungen** erschafft der Notar ebenfalls schriftliche Nachweise, wie bei Beurkundungen auch.

Die Beglaubigung kann nun gleich nach der Beurkundung eines Immobilienkaufvertrags zum Tragen kommen. Unter welchen Umständen das passiert behandeln wir im nächsten Kapitel.

## 7. VERTRETUNG VON BETEILIGTEN

Es gibt die Möglichkeit, dass jemand zu einem Notar geht und einen Immobilienkaufvertrag beurkundet, ohne, dass der andere Beteiligte anwesend ist.

Denn bei der Beurkundung müssen nicht alle Beteiligten persönlich anwesend sein.

Beispielsweise mag es dem Verkäufer einer Immobilie aus irgendeinem Grund nicht möglich sein zum Beurkundungs-Termin persönlich anwesend zu sein.

### VERTRETUNG MIT VOLLMACHT

In so einem Fall kann er jemanden anderen bevollmächtigen, für ihn zu unterschreiben.

Wenn er sich durch **Vollmacht** vertreten lässt, kann der Bevollmächtigte statt ihm unterschreiben, wodurch der Kaufvertrag genauso gültig wird, als ob er selbst unterschrieben hätte. Eine solche Vollmacht, um für jemanden anderen Immobilienkaufverträge zu unterschreiben, muss jedoch auch bei einem Notar beurkundet werden.

Das heißt der Vollmachtgeber muss zu einem Notar gehen und dort die Vollmacht beurkunden und mit dieser Vollmachts-Urkunde kann der Bevollmächtigte dann zur Beurkundung des Immobilienkaufvertrags gehen.

### VERTRETUNG OHNE VOLLMACHT

Kann ein Beteiligter jedoch nicht zur Beurkundung eines Immobilienkaufvertrags kommen und auch niemanden für die Beurkundung bevollmächtigen, dann kann er sich auch von jemandem ohne Vollmacht vertreten lassen.

Diese sogenannte vollmachtlose Vertretung funktioniert so, dass jemand ohne Vollmacht für die fehlende Person unterschreibt und die fehlende Person dann im Nachhinein zu einem Notar geht, wo sie dann schriftlich bestätigt, dass die vollmachtlose Vertretung in ihrem Sinne war.

Die **vollmachtlose Vertretung** kann jederzeit gemacht werden. Dadurch bleibt der Kaufvertrag jedoch vorübergehend noch ungültig.

Die Kaufvertragsurkunde muss in diesem Fall nach der Beurkundung als Kopie an den vollmachtlos vertretenen Beteiligten geschickt werden. Dieser geht dann mit der Kopie des Kaufvertrags zu einem Notar seiner Wahl und gibt dort die schriftliche Erklärung ab, die sein Einverständnis mit der vollmachtlosen Vertretung bei der Beurkundung bestätigt. Der Beteiligte muss die Erklärung vor dem Notar unterschreiben. Dieser prüft dann den Ausweis des Unterschreibenden und beglaubigt die Echtheit der Unterschrift. Wie bei jeder anderen Beglaubigung unterschreibt der Notar dann das unterschriebene Dokument selbst auch, um die Richtigkeit der vor ihm getätigten Unterschrift zu bestätigen.

Diese nachträgliche Genehmigung einer Kaufvertragsurkunde wird **Nachgenehmigung** genannt. Als Nachgenehmigung wird auch die Erklärung (das Schriftstück) selbst bezeichnet.

Da es sich bei dem Vorgang aber auch um eine Beglaubigung der Unterschrift durch den Notar handelt, wird die Nachgenehmigung oft auch als **Unterschriftsbeglaubigung** bezeichnet. Das Wort Unterschriftsbeglaubigung gilt jedoch für jegliche Beglaubigung einer Unterschrift durch einen Notar.

Die Nachgenehmigung wird, nachdem die Unterschriftsbeglaubigung gemacht worden ist, an den Notar geschickt, bei dem der eigentliche Kaufvertrag beurkundet worden ist. Dadurch wird der Kaufvertrag schließlich vollständig gültig, so dass dann die weiteren Schritte bis zur Eintragung des Käufers als Eigentümer ins Grundbuch passieren können.

Bei der Nachgenehmigung eines Kaufvertrags reicht eine Beglaubigung.

Eine Beurkundung der Nachgenehmigung wäre auch möglich, ist allerdings nicht nötig.

## 8. DIE NOTAR-URKUNDE

Wie zuvor schon erwähnt, das Original einer Notar-Urkunde bleibt immer beim Notar. Nun werden wir nach einer Beurkundung jedoch auch immer eine Kopie der Urkunde vom Notar zugeschickt bekommen. Da der Notar allerdings unterschiedliche Arten von Kopien anfertigen kann, die einen jeweils unterschiedlichen Wert haben, holen wir uns nun einen kurzen Überblick darüber, welche Arten der Kopie es gibt:

**Definition:** Das **Original** einer Notar-Urkunde wird als **Urschrift** bezeichnet. (Herkunft: „Ur-“, bedeutet „Ursprung“, „Ausgangszustand“; + „Schrift“ = „Das Geschriebene“, kommt von lateinisch „scribere“ = schreiben). Die Urschrift ist also das „ursprünglich Geschriebene“.

Von der Urschrift werden nun „Kopien“ angefertigt. Diese Kopien werden Abschriften genannt:

**Definition:** Eine **Abschrift** ist eine inhaltsgleiche (identische), also wortgetreue Kopie von einem Schriftstück. („Abschrift“ kommt von „abschreiben“, und bedeutet „das Abgeschriebene“)

Nun gibt es drei verschiedene Arten von Abschriften, die der Notar von der Urschrift machen kann:

**Definition:** Eine „**einfache Abschrift**“ ist einfach nur eine Abschrift des Originals, ohne dass der Inhalt auf Richtigkeit überprüft wird.

**Definition:** Eine **beglaubigte Abschrift** ist eine Abschrift, bei der der Notar zusätzlich bestätigt, dass der Inhalt der Abschrift inhaltlich gleich ist wie das Original. (Siehe früher im Text im Abschnitt „Die Beglaubigung“ für Details.) Eine beglaubigte Abschrift kann der Notar von einer notariellen Urkunde oder von einer Privaturkunde machen.

**Definition:** Eine **Ausfertigung** darf nur von einer notariellen Urkunde gemacht werden. Und auch nur von der **Urschrift** der notariellen Urkunde. Auch bei der Ausfertigung muss der Notar die wortgetreue Widergabe des Inhalts bestätigen, zusätzlich wird die Ausfertigung außerdem einer bestimmten Person zugeteilt, die die Ausfertigung rechtlich wie die Urschrift benutzen kann. Die Person wird in der Ausfertigung namentlich genannt.

Zum Beispiel braucht man, um eine beim Notar beurkundete Vollmacht benutzen zu können, eine **Ausfertigung** der Urschrift. Das Original der Vollmacht bleibt ja wie meistens beim Notar. Daher braucht der Bevollmächtigte eine Abschrift, um die Vollmacht nutzen zu können. Eine beglaubigte Abschrift der Urschrift würde jedoch nicht reichen. Auch wenn die beglaubigte Abschrift einen höheren Wert als eine einfache Abschrift

hat, da bei ihr eindeutig sichergestellt ist, dass der Inhalt korrekt ist, reicht die beglaubigte Abschrift dennoch auch nicht aus. Die Vollmacht muss als Ausfertigung vorliegen, um sie benutzen zu können.

Da die **Urschrift** immer (mit wenigen Ausnahmen) zu Beweis Zwecken beim Notar bleibt, sind die **beglaubigte Abschrift** und die **Ausfertigung**, die für uns wichtigen Dokumente.

Wenn man einen Immobilienkaufvertrag beurkundet, bekommt man immer eine beglaubigte Abschrift vom Notar zugeschickt.

Bei Vollmachten, um zum Beispiel einem Mitarbeiter die Möglichkeit zu geben, im Namen der Firma Kaufverträge zu unterschreiben, bekommt der Bevollmächtigte (Mitarbeiter) eine Ausfertigung der Vollmacht (auf seinen Namen) vom Notar. So lange er diese hat kann er die Vollmacht ausüben. Verliert er die Ausfertigung, oder gibt sie z.B. an den Notar zurück, dann kann er die Vollmacht nicht mehr ausüben.

**Hinweis:** Die **Ausfertigung** kann nur von der in der Ausfertigung genannten Person benutzt werden.





## 9. BEISPIEL EINES IMMOBILIENVERKAUFS

Schauen wir uns nun mal ein Beispiel an, wie ein Immobilienkaufvertrag zustande kommen kann.

Peter besitzt ein mit einem Haus bebautes Grundstück, das er verkaufen möchte. Susann ist am Kauf interessiert und besichtigt das Haus und das Grundstück. Peter bietet ihr an die Immobilie für 100.000,- € zu kaufen. Susann stimmt dem zu und die beiden geben sich die Hand.

Es ist noch kein Vertrag zustande gekommen, denn es gab zwar Angebot und Annahme, jedoch wurde die Formvorschrift für Immobilienkaufverträge (= Beurkundung beim Notar) dabei nicht eingehalten.

Die beiden lassen nun einen Kaufvertrag vom Notar vorbereiten und geben alle Daten über die Immobilie, den Kaufpreis, usw. an den Notar. Dabei vereinbaren Sie auch einen Termin um den Vertrag beim Notar zu unterschreiben.

In der Zwischenzeit fährt Susann wieder am Haus vorbei und besichtigt es nochmal auf eigene Faust. Dabei geht sie komplett um das Haus herum, was sie bei ihrer ersten Besichtigung nicht gemacht hatte, und bemerkt einen Schaden am Haus, der ihr bis dahin unbekannt gewesen war. Nach Prüfung durch einen Handwerker, steht fest, dass die Reparatur des Schadens ca. 5.000,- € kosten würde.

Zum vereinbarten Termin treffen sich Peter und Susann nun wieder beim Notar und Susann verlangt nun einen Preisnachlass von 5.000,- €. Peter weigert sich und sagt der Verkauf sei zum vereinbarten Preis von 100.000,- € bereits zustande gekommen, da sie sich schon geeinigt hatten.

Das ist, wie wir wissen, falsch.

Susann weigert sich also den Kaufvertrag zum ursprünglichen Kaufpreis zu unterschreiben und somit kommt der Vertrag nicht zustande.

Peter macht sich also weiter auf die Suche nach einem Käufer und trifft irgendwann auf John, der am Kauf interessiert ist. Bei der Besichtigung weist Peter nun John auf den Schaden am Haus hin. Er sagt, dass er den Schaden nicht mehr reparieren wird, er aber schätzt, dass die Reparatur zwischen 4.000 und 5.000 € kostet.

John ist trotzdem noch immer am Kauf interessiert, möchte jedoch auch einen Kaufpreis-Nachlass wegen des Schadens. Nach kurzer Verhandlung einigen sie sich auf einen Kaufpreis von 97.500,- €. Sie geben sich die Hand und Peter lässt nun wieder einen Kaufvertrag vom Notar entwerfen.

Einige Tage später bekommen die beiden einen Kaufvertrags-Entwurf vom Notar zur Prüfung zugeschickt. Dabei fallen Peter noch kleinere Fehler im Vertrag auf und John

hat noch einen Änderungswunsch. Beide teilen die Fehler bzw. die Änderungswünsche dem Notar mit, um den Kaufvertrag noch anpassen zu lassen.

Zwei Wochen darauf treffen sich Peter und John beim Notar für die Beurkundung. Der Notar liest nun den finalen Kaufvertrag mit allen Änderungen vor. Dann legt er ihn den beiden Beteiligten vor und sowohl Peter als auch John genehmigen den Vertrag indem sie ihn unterschreiben. Der Notar bestätigt die Beurkundung schließlich mit seiner eigenen Unterschrift auf dem Vertrag.

**Damit ist die Beurkundung erledigt und der Vertrag schließlich zustande gekommen.**

Einige Tage später bekommen Peter und John beglaubigte Abschriften der Kaufvertrags-Urkunde vom Notar zugeschickt, die sie in ihren Unterlagen ablegen.

## **ZWECK DER BEURKUNDUNG VON IMMOBILIENKAUFVERTRÄGEN**

Angebot und Annahme gelten beim Immobilienverkauf erst, wenn der Vertrag beim Notar beurkundet worden ist.

Der grundlegende Zweck der Beurkundung ist also zum einen, die gesetzlich vorgeschriebene Form einzuhalten, und zum anderen dabei durch die Schriftform sicherzustellen, dass es im Nachhinein keine Streitigkeiten darüber gibt, was tatsächlich vereinbart worden ist.

Im Kaufvertrag werden sämtliche Bedingungen des Verkaufs festgehalten, wie z.B. die Höhe des Kaufpreises, wann der Kaufpreis bezahlt werden soll, ab wann der Käufer die Immobilie benutzen darf, und so weiter.

Und dadurch, dass das Original der Kaufvertrags-Urkunde beim Notar verbleibt, und dieser bei der Beurkundung, die Anwesenden überprüft, und die Korrektheit ihrer Unterschriften bestätigt, kann der Vertrag später kaum mehr in Frage gestellt werden.

## 10. ABSICHERUNG DER BETEILIGTEN IM KAUFVORGANG

Es gibt zwei unterschiedliche Wege, um sicherzustellen, dass Käufer und Verkäufer bekommen, was im Kaufvertrag vereinbart wurde.

Die Schwierigkeit ist die Folgende:

Zahlt der Käufer den Kaufpreis zuerst, könnte der Verkäufer noch eine Belastung zu seinen eigenen Gunsten in das Grundbuch eintragen, bevor der Käufer als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen wird, oder er könnte versuchen die Immobilie zweimal zu verkaufen und zweimal den Kaufpreis zu kassieren, und anschließend abhauen.

Wird umgekehrt der Käufer zuerst als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen, so könnte dieser sich weigern den Kaufpreis zu bezahlen und versuchen das Geld und die Immobilie zu behalten, da er als im Grundbuch eingetragener Eigentümer bereits offiziell Eigentümer wäre.

Mit Sicherheit würde es wohl in beiden Fällen zu einem Rechtsstreit kommen. Um das jedoch gleich von vorne hinein zu verhindern gibt es zwei Möglichkeiten:

### DIE AUFLASSUNGSVORMERKUNG

Die erste Möglichkeit, die **Auflassungsvormerkung**, hatten wir bereits im „Grundlegenden Immobilienwissen – Teil 2“ behandelt.

Zur Erinnerung: Die Auflassungsvormerkung (kurz: AV) ist eine Belastung die in das Grundbuch eines Grundstücks eingetragen wird, welche den Anspruch des Grundstückskäufers auf Eigentumsübertragung bis zu seiner endgültigen Eintragung als Eigentümer sichert. Jegliche Eintragung in das Grundbuch oder Löschung im Grundbuch ist nach Eintragung einer AV nur noch mit Zustimmung des durch die AV Berechtigten (Grundstückkäufers) möglich. Somit kann auch keine andere Person, ohne Zustimmung des Käufers, als neuer Eigentümer ins Grundbuch eingetragen werden.

So kann der Käufer den Kaufpreis zahlen, ohne bereits Eigentümer zu sein, jedoch mit einer Sicherheit, dass der Verkäufer keine Eintragung ohne seine Zustimmung im Grundbuch vornimmt, die für den Käufer schädlich sein könnte. Sobald der Kaufpreis gezahlt ist, kann der Käufer dann als Eigentümer eingetragen werden. Der Notar hat dafür bereits im Kaufvertrag eine Vollmacht erhalten, mit der er die Eintragung des Käufers als neuen Eigentümer ins Grundbuch beantragen kann. Somit kann der Verkäufer die Eintragung des Käufers als neuen Eigentümer auch nicht mehr verhindern. So sind die Rechte des Käufers und des Verkäufers geschützt.

Die Auflassungsvormerkung ist der üblichste Weg um die Rechte beider Seiten zu sichern.

## KAUFPREISZAHLUNG AN DEN NOTAR

Die zweite Möglichkeit wäre die Folgende: Der Käufer zahlt den Kaufpreis an den Notar. Dieser behält das Geld, bis sichergestellt ist, dass der Käufer ins Grundbuch als Eigentümer eingetragen worden ist, und dass keine weiteren Grundbucheintragungen (ohne die Zustimmung des Käufers) erfolgt sind, und zahlt dann das Geld an den Verkäufer aus.

Da der Notar das Geld nicht auf seinem eigenen Konto haben darf, muss er ein von seinem eigenen Vermögen getrenntes Konto anlegen. Dieses Konto wird **Notar-anderkonto** genannt.

Ein **Anderkonto** ist ein Bankkonto das von jemandem, für jemanden anderen, geführt wird. Das heißt, die Gelder auf dem Konto gehören nicht dem Inhaber des Kontos, sondern werden vom Inhaber des Kontos nur verwaltet.

Beispiel: Peter verkauft eine Wohnung an Christina. Der Kaufpreis soll 30.000,- € betragen. Es wird im Kaufvertrag vereinbart ein Notaranderkonto einzurichten, auf den der Kaufpreis sofort nach Beurkundung zu zahlen ist. Der Kaufvertrag wird beurkundet und Christina bezahlt den Kaufpreis auf das Notaranderkonto. Der Notar stellt sicher, dass das Geld angekommen ist und veranlasst dann, dass Christina im Grundbuch als neuer Eigentümer der Wohnung eingetragen wird. Sobald sie im Grundbuch eingetragen ist, zahlt der Notar den Kaufpreis vom Notaranderkonto an Peter aus. Dadurch ist der Verkauf abgeschlossen.

## ZUSAMMENFASSUNG

Sowohl durch die Auflassungsvormerkung als auch durch das Notaranderkonto wird sichergestellt, dass keiner der beiden Beteiligten seinen Teil zuerst bekommt, und dadurch mit Geld & Immobilie zusammen „abhauen“ kann.

In beiden Fällen wird entweder das Geld (über das Notaranderkonto) oder die Immobilie (über die Auflassungsvormerkung) in einen Zustand gebracht, in dem Käufer und Verkäufer gar nicht mehr oder nur eingeschränkt darauf zugreifen können. Dadurch kann die jeweils andere Sache ausgetauscht werden, sprich die Immobilie auf den Käufer übertragen (beim Notaranderkonto), bzw. das Geld an den Verkäufer bezahlt werden (bei der Auflassungsvormerkung). Erst dann wird das Geld auf dem Notaranderkonto vom Notar an den neuen Verkäufer herausgegeben, bzw. der Käufer ins Grundbuch eingetragen.

So sind beide Beteiligten auf der sicheren Seite.

**Hinweis:** Jeder Immobilienkaufvertrag wird entweder über eine Auflassungsvormerkung oder ein Notaranderkonto abgewickelt. Der üblichere Weg ist die Auflassungsvormerkung, da diese weniger Kosten als ein Notaranderkonto auslöst.



## 11. VON DER KAUFENTSCHEIDUNG BIS ZUM EIGENTUMSÜBERGANG

Nachdem wir nun die Grundlagen des Immobilienkaufvertrags kennengelernt haben, können wir uns nun mit dem tatsächlichen Vorgang, und sämtlichen zugehörigen Schritten befassen.

Gleich nach der Kaufentscheidung wird der Kaufvertrag vorbereitet. Sobald dieser fertig vorbereitet ist, geht es zur Beurkundung, und da der Käufer durch die Beurkundung noch nicht gleich offizieller Eigentümer der Immobilie wird (da er ja noch nicht im Grundbuch (Abteilung I) als solcher eingetragen ist), gibt es noch einige weitere Schritte, die passieren müssen bevor der tatsächliche Eigentumsübergang stattfindet.

Es ist also weder mit der Kaufentscheidung, noch mit dem Beurkunden eines Immobilienkaufvertrags getan, und so müssen noch einige mehr Schritte geschehen bevor ein Käufer schließlich im Grundbuch der Immobilie als Eigentümer eingetragen wird.

Alle diese Schritte von Anfang bis Ende wollen wir uns nun ansehen. Genauer gesagt, beleuchten wir in den nachfolgenden Kapiteln die gesamte Kaufvertragsvorbereitung, und alle weiteren Schritte nach der Beurkundung, die schließlich zum Eigentumsübergang führen.

Von der Reihenfolge würde nun zuerst die Kaufvertragsvorbereitung kommen, doch da der Kaufvertrag festlegt, was nach der Beurkundung passieren soll, und wir erst wissen, was im Kaufvertrag stehen soll, wenn wir wissen, was nach der Beurkundung passieren soll, müssen wir mit den Schritten nach der Beurkundung beginnen.

Danach können wir uns dann mit dem Inhalt des Kaufvertrags und der Kaufvertragsvorbereitung befassen.

Wir befassen uns nun also als Nächstes mit den Schritten nach der Beurkundung, um einen guten Überblick darüber zu erhalten, was passieren muss, damit man nach der Beurkundung tatsächlich zum Eigentümer wird, sprich in das Grundbuch, Abteilung I als Eigentümer eingetragen wird. Nachfolgend gehen wir dann in die Details, wie ein Kaufvertrag aufgebaut ist, und was ein Kaufvertrag beinhalten sollte.

# NACH DER BEURKUNDUNG:



# 1. DER NOTARZYKLUS

In diesem Abschnitt gehen wir nun auf die Details und weiteren Schritte ein, die ab dem Zeitpunkt der Beurkundung eines Immobilienkaufvertrags bis zur Eintragung des Käufers im Grundbuch passieren. Es ist nicht so, dass ein Immobilienkaufvertrag beurkundet wird, und dann als nächstes gleich der Eigentümer ins Grundbuch eingetragen wird. Stattdessen müssen erst einige weitere Schritte passieren. Alle diese Schritte zusammengenommen, bezeichnen wir als den **Notarzyklus**.

Ein **Zyklus** ist ein Vorgang mit einem Anfang und einem Ende, der insgesamt eine Sache abschließt.

Das Wort Zyklus kommt aus dem Lateinischen (lat. *cyclus*) mit der Bedeutung „Kreis“. Wenn man sich vorstellt, wie man einen Kreis zu zeichnen beginnt, so hat man den Anfang eines Zyklus, man zeichnet weiter und schließlich zeichnet man den Kreis fertig, wobei man ein Ende des Zyklus hat. Der Kreis ist jetzt abgeschlossen.

Der Notarzyklus beginnt mit der Beurkundung des Kaufvertrags und endet mit der Eintragung des Käufers im Grundbuch. Dies ist ein sich wiederholender Ablauf, der sich bei jedem Kauf oder Verkauf einer Immobilie in ähnlicher Weise wiederholt.

Im Folgenden beziehen wir uns auf einen üblichen Beispiel-Kaufvertrag, mit allen Schritten von Anfang bis Ende. Diese Schritte sind nicht immer gleich. Die exakten notwendigen Schritte ergeben sich bei jedem Immobilienverkauf aus den jeweiligen Gegebenheiten (und zutreffenden Gesetzen) und den genauen Abmachungen, die im Kaufvertrag getroffen werden.

In diesem Beispiel gehen wir von einem Kauf über eine Auflassungsvormerkung aus. Ein Immobilienverkauf mit einer Kaufpreiszahlung über ein Notaranderkonto würde natürlich entsprechend ablaufen.

Wir befassen uns hier nur mit den üblichen Schritten, wobei auch erklärt wird, wann diese Schritte notwendig sind. Alle diese Schritte werden vom Notar durchgeführt. Er kennt auch die Gesetze dazu. Müssen andere Beteiligte etwas tun, so informiert der Notar sie darüber und kontrolliert auch, dass alle Schritte (in der richtigen Reihenfolge) ausgeführt werden.

Alle diese Schritte sind Teil des Notarzyklus.

## 2. EINHOLUNG VON GENEHMIGUNGEN & ERKLÄRUNGEN

Je nach Gegebenheiten, müssen Kaufverträge nach der Beurkundung erst genehmigt werden. Dazu zählt natürlich auch die **Nachgenehmigung** von Käufer und Verkäufer, wenn diese bei der Beurkundung nicht anwesend waren.

**Wichtig:** Desweiteren müssen manchmal Genehmigungen oder Erklärungen von Ämtern eingeholt werden, damit der beurkundete Verkauf erfolgen kann. Je nach Lage eines Grundstücks gibt es unterschiedliche Gegebenheiten, die eine solche Genehmigung oder Erklärung erforderlich machen.



### BEISPIELE

Es gibt amtlich festgelegte Gebiete, die in ihrer Bauweise und Gestaltung umgebaut, verändert oder wiederhergestellt werden sollen, damit sie für die Bewohner attraktiver werden. Dies betrifft vor allem Gebiete mit vielen alten Häusern, die lange nicht instandgesetzt worden sind. Solche Gebiete nennt man Sanierungsgebiete.

**Definition:** Eine **Sanierung** ist im Allgemeinen eine Maßnahme, die den ursprünglichen Zustand einer Sache wiederherstellen soll und die Sache manchmal auch über eine bloße Wiederherstellung hinaus verbessern soll.



**Definition:** Ein **Sanierungsgebiet** ist ein von der Gemeinde festgelegtes Gebiet, in dem die Gebäude, Straßen und sonstige Beschaffenheit des Gebietes, so verändert werden sollen, dass das Gebiet für die in ihm lebenden Menschen lebenswerter und funktionaler wird.



Liegt ein Grundstück in einem solchen Sanierungsgebiet so gibt es im Grundbuch, Abteilung II, einen Eintrag (den sogenannten Sanierungsvermerk), der darauf hinweist, dass das Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt.

Ist das der Fall, dann darf das Grundstück ohne Genehmigung des zuständigen Amtes nicht verkauft oder belastet werden<sup>3</sup>. Außerdem hat die Gemeinde in diesem Fall auch ein Vorkaufsrecht am Grundstück<sup>4</sup>.

**Definition:** Ein **Vorkaufsrecht** ist das Recht eine Sache zuerst zu kaufen, wenn der Eigentümer die Sache verkaufen möchte. Das heißt die Person hat gegenüber allen anderen ein Vorrecht die Sache zu kaufen. Hat man ein Vorkaufsrecht für eine Immobilie, so kann der Eigentümer einen Kaufvertrag mit jemandem abschließen und die Person mit dem Vorkaufsrecht kann dann, trotz des bereits geschlossenen Kaufvertrags, entscheiden die Immobilie zu denselben Bedingungen zu erwerben.



<sup>3</sup> §144 Baugesetzbuch (BauGB)

<sup>4</sup> §24 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Person mit dem Vorkaufsrecht darf dann einen Kaufvertrag, zum selben Kaufpreis, usw., mit dem Eigentümer schließen und der ursprüngliche Kaufvertrag muss rückgängig gemacht werden.



**Wichtig:** Liegt eine Immobilie also in einem Sanierungsgebiet, dann muss eine Genehmigung für den Verkauf der Immobilie vom zuständigen Amt eingeholt werden, und außerdem muss eine Erklärung von der Gemeinde eingeholt werden, dass diese auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet. Diese Erklärung wird meist Verzichtserklärung genannt..



Ein Vorkaufsrecht gibt es auch für das jeweilige Bundesland bei Immobilien, die in Naturschutzgebieten liegen. Liegt eine Immobilie also in einem Naturschutzgebiet, so muss dann vom Bundesland eine entsprechende Verzichtserklärung für dessen Vorkaufsrecht eingeholt werden, wenn man die Immobilie kaufen will.

## EINHOLUNG DURCH DEN NOTAR

Es gibt verschiedene, auch andere Fälle in denen Genehmigungen oder Verzichtserklärungen eingeholt werden müssen. In jedem Fall kümmert sich der Notar um die Einholung.

Der Notar schreibt in einem solchen Fall direkt nach der Beurkundung die betreffenden Beteiligten an und holt die benötigten Genehmigungen und Verzichtserklärungen für den Verkauf ein.

### 3. INFORMATION DES FINANZAMTS

Durch den Kauf einer Immobilie, wird immer auch eine Grunderwerbssteuer fällig.

Die **Grunderwerbssteuer** ist eine Steuer die immer dann fällig wird, wenn man Immobilien in Deutschland kauft. Sie errechnet sich anhand des Kaufpreises. In Bayern beträgt die Grunderwerbssteuer 3,5 % des Kaufpreises.

Kauft man also eine Immobilie für 100.000 € in Bayern, dann bezahlt man zusätzlich eine einmalige Steuer in Höhe von 3.500 € an das Finanzamt. Die Höhe der Grunderwerbssteuer ist in jedem Bundesland anders. Im Moment (Stand April 2017) beträgt die Grunderwerbssteuer deutschlandweit zwischen 3,5 und 6,5 % des Kaufpreises. Je nachdem wo in Deutschland die Immobilie also steht, zahlt man beim Kauf unterschiedlich viel Grunderwerbssteuer.

Direkt nach der Beurkundung wird daher das Finanzamt automatisch vom Notar über den Verkauf informiert, und bekommt auch eine (einfache) Abschrift des Kaufvertrags vom Notar zugeschickt. Das Notariat ist dazu gesetzlich verpflichtet<sup>5</sup>. Das Finanzamt schickt anschließend einen Grunderwerbssteuerbescheid an den Käufer, den dieser bezahlen muss.

**Definition:** Ein **Bescheid** ist ein Schreiben von einer öffentlichen Stelle, über Angelegenheiten oder Entscheidungen dieser Stelle, die die angeschriebene Person betreffen. Diese öffentlichen Stellen sind z.B. Gerichte oder Ämter, wie in diesem Fall das Finanzamt.



Der Grunderwerbssteuerbescheid informiert den Käufer über die Höhe der zu zahlenden Grunderwerbssteuer aufgrund des Immobilienkaufs. Sobald die Grunderwerbssteuer vom Käufer bezahlt wurde, und sofern der Käufer sonst keine Steuerschulden hat, schickt das Finanzamt eine sogenannte Unbedenklichkeitsbescheinigung an das Notariat. Die **Unbedenklichkeitsbescheinigung** (kurz: UB) bescheinigt, dass das Finanzamt keine Bedenken, bezüglich der Eintragung des Käufers als neuen Eigentümer in das Grundbuch, hat.

**Hinweis:** Die Grunderwerbssteuer wird gerne mit der Grundsteuer verwechselt. Die **Grunderwerbssteuer** ist eine einmalige Steuer, die beim Kauf einer Immobilie anfällt. Die **Grundsteuer** hingegen ist eine regelmäßig zu zahlende Steuer, die so lange anfällt, wie man Eigentümer einer Immobilie ist. Die Grundsteuer fällt jährlich an und wird gewöhnlich in 4 Teilen übers Jahr verteilt bezahlt.



**Hinweis:** Die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung ist Voraussetzung um als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen werden zu können.



<sup>5</sup> §18 Grunderwerbssteuergesetz (GrEStG)

Das Grundbuchamt darf den Käufer ohne Vorlage der UB nicht als Eigentümer ins Grundbuch eintragen<sup>6</sup>. Entsprechend schickt der Notar, den Antrag zur Eintragung des Käufers als neuen Eigentümer, erst dann an das Grundbuchamt, wenn ihm die UB vorliegt.

---

<sup>6</sup> §22 Grunderwerbssteuergesetz (GrEStG)

## 4. EINTRAGUNG DER AUFLASSUNGSVORMERKUNG

Ebenfalls direkt nach der Beurkundung wird vom Notar die Eintragung der Auflassungsvormerkung ins Grundbuch beantragt.

Das Grundbuchamt bekommt dabei eine Abschrift des Kaufvertrags, zusammen mit dem Antrag zur Eintragung der AV, vom Notar zugeschickt.

Sobald dann das Grundbuchamt die Auflassungsvormerkung eingetragen hat, wird eine sogenannte Eintragungsbekanntmachung an die Beteiligten (Käufer, Verkäufer & Notar) geschickt.

**Definition:** Die **Eintragungsbekanntmachung** ist ein Schreiben des Grundbuchamts an betroffene Personen, in dem bekanntgegeben wird, dass eine Eintragung oder Löschung im Grundbuch erfolgt ist. Das betroffene Grundbuchblatt und die genaue vorgenommene Änderung (Eintragung, Löschung) werden in dem Schreiben genannt.



### HINWEISE

**Hinweis:** Die Eintragungsbekanntmachung kann mit einem Grundbuchauszug verwechselt werden, da sie ähnlich wie ein Grundbuchauszug aussieht. Die Eintragungsbekanntmachung wird jedoch klar als solche bezeichnet, das heißt es steht „Eintragungsbekanntmachung“ auf dem Schreiben. Die Eintragungsbekanntmachung enthält außerdem nicht alle Einträge des Grundbuchs, sondern nur diejenigen die neu eingetragen oder gelöscht worden sind. Will man also vollständige Auskunft über ein Grundbuchblatt, muss man einen aktuellen Grundbuchauszug bekommen.



**Hinweis:** Der Notar bekommt nur dann eine Kopie der Eintragungsbekanntmachung zugeschickt, wenn dies im Kaufvertrag vereinbart wurde. Da der Notar den ganzen Verkaufsvorgang kontrolliert, wird grundsätzlich vereinbart, dass er eine Kopie bekommt.





## 5. INFORMATION DER GLÄUBIGER (BANK)

Auf vielen Immobilien lasten Grundpfandrechte. Die in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Grundpfandrechte benennen immer auch den Gläubiger zu dessen Gunsten das Grundpfandrecht eingetragen wurde.

**Hinweis:** Zur Erinnerung: Der **Gläubiger** ist derjenige dem ein Schuldner eine Sache schuldet. Der Gläubiger (meist eine Bank) hat dem Schuldner diese Sache (meist Geld) gewöhnlich zuvor verliehen und verlangt sie schließlich (+ Zinsen) zurück.

Das Wort Gläubiger wurde in Anlehnung an ein lateinisches Wort gebildet. Aus dem lateinischen Wort credere (= glauben) wurde das Wort creditor (= Gläubiger) gebildet. In Anlehnung daran wurde im Deutschen das Wort Gläubiger aus dem Wort glauben gebildet. Denn, wer Geld verleiht, glaubt dem Schuldner, dass dieser das geliehene Geld wieder zurückzahlen wird.

i

Da bei dem Verkauf einer Immobilie der Käufer die im Grundbuch eingetragenen Grundpfandrechte gewöhnlich nicht übernehmen möchte, (da er damit in der Schuld gegenüber den Gläubigern stünde), wird üblicherweise im Kaufvertrag vereinbart, dass die Grundpfandrechte gelöscht werden sollen.

Der Notar schickt also direkt nach der Beurkundung eine Kopie des Kaufvertrags an alle Gläubiger und bittet diese um eine Bestätigung, dass die Grundpfandrechte, die zu ihren Gunsten im Grundbuch eingetragen sind, gelöscht werden dürfen.

Natürlich sind die Gläubiger nicht ohne Weiteres dazu bereit. Daher klärt der Eigentümer der Immobilie üblicherweise im Vorfeld mit seinen Gläubigern ab, ob diese mit einer Löschung der Grundpfandrechte, bei einem Verkauf der Immobilie einverstanden wären.

Es gibt zwei Möglichkeiten unter denen Gläubiger der Löschung üblicherweise zustimmen:

1. Wenn die Schulden an den Gläubiger bereits vollkommen zurückbezahlt worden sind, stimmt der Gläubiger der Löschung grundsätzlich ohne weiteres zu.
2. Sind jedoch noch Schulden offen, dann stimmt die Bank der Löschung gewöhnlich nur zu, wenn sichergestellt ist, dass sie diese Schulden noch irgendwie zurückgezahlt bekommt. Üblicherweise würde die restliche Schuld dann durch den Kaufpreis im Verkauf bezahlt werden.

### BEISPIEL

Julian besitzt ein Haus, für dessen Kauf er sich ursprünglich 50.000,- € von seiner Bank ausgeliehen hatte. Damals wurde zur Sicherheit für die Bank, ein Grundpfandrecht in das Grundbuch des Hauses eingetragen.

Nun will Julian das Haus verkaufen. Sarah interessiert sich für das Haus und möchte es kaufen. Julian bespricht sich mit seiner Bank, da er noch 10.000,- € Restschuld von den ursprünglich ausgeliehenen 50.000,- € offen hat. Der Bankmitarbeiter, bestätigt ihm, dass die Bank der Löschung des Grundpfandrechts zustimmen wird, sofern 12.000,- € des Kaufpreises direkt an die Bank bezahlt werden (10.000,- € für die Restschuld + 2.000,- € als Entschädigung die entgangenen Zinsen, durch die vorzeitige Rückzahlung). Julian ist einverstanden und schließt einen Kaufvertrag mit Sarah ab. Der Notar schickt anschließend eine Kopie des Kaufvertrags an die Bank und bittet um eine Bestätigung, dass das Grundpfandrecht gelöscht werden darf. Die Bank schickt eine entsprechende schriftliche Zustimmung an den Notar, in der als Bedingung steht, dass 12.000,- € des Kaufpreises direkt an die Bank bezahlt werden. Sobald der Kaufpreis zu bezahlen ist, zahlt Sarah also 12.000,- € des Kaufpreises direkt an die Bank und nur den Rest des Kaufpreises an Julian.

## DIE LÖSCHUNGSBEWILLIGUNG


**Definition:** Eine **Bewilligung** ist eine Genehmigung oder Zustimmung. 


**Definition:** Die Zustimmung des Gläubigers zur Löschung des Grundpfandrechts im Grundbuch, wird als **Löschungsbewilligung** bezeichnet. 

Stimmt der Gläubiger der Löschung zu, so schickt er dem Notar eine Löschungsbewilligung für das betroffene Grundpfandrecht zu. Die Löschungsbewilligung genehmigt entweder direkt die Löschung des Grundpfandrechts oder nur unter bestimmten Voraussetzungen.

Die Voraussetzung zur Löschung wäre dabei gewöhnlich die Überweisung eines bestimmten Teils des Kaufpreises direkt an den Gläubiger. Damit soll die Restschuld des Eigentümers abbezahlt werden, sodass der Eigentümer schuldenfrei wird.

## HINWEISE

**Hinweis:** Es kommt auch vor, dass im Grundbuch mehrere Grundpfandrechte (auch von verschiedenen Gläubigern) eingetragen sind. Natürlich muss bei mehreren Grundpfandrechten für jedes Grundpfandrecht, das gelöscht werden soll, eine eigene Löschungsbewilligung vorliegen. 

**Hinweis:** Gelegentlich kommt es auch vor, dass Belastungen in der Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sind und gelöscht werden sollen. Sofern dies der Fall ist, braucht es auch für deren Löschung eine Löschungsbewilligung von der Person, die durch die Belastung berechtigt ist. 

## 6. KAUFPREISZAHLUNG

Welche Voraussetzungen erfüllt sein sollen, bevor der Kaufpreis bezahlt wird, wird im Kaufvertrag vereinbart. Meist beläuft sich das jedoch auf dieselben bestimmten Punkte. Wir fassen kurz zusammen:

Der Notar hat seit der Beurkundung bereits die folgenden Dinge getan:

1. Alle benötigten **Genehmigungen** und **Verzichtserklärungen** angefordert.
2. Das **Finanzamt** über den Verkauf informiert
3. Die Eintragung der **Auflassungsvormerkung** ins Grundbuch beantragt.
4. Alle benötigten **Löschungsbewilligungen** von den Gläubigern angefordert.

Die Genehmigungen sind notwendig, um sicherzustellen, dass der Verkauf gültig ist, die Auflassungsvormerkung ist notwendig, um sicherzustellen, dass keine unerwünschten Belastungen ins Grundbuch eingetragen werden, oder die Immobilie doppelt verkauft wird, und die Löschungsbewilligungen um sicherzustellen, dass alle unerwünschten Belastungen im Grundbuch gelöscht werden können.

Und da das Grundbuchamt den Käufer nicht als Eigentümer ins Grundbuch eintragen darf, wenn keine Unbedenklichkeitsbescheinigung vom Finanzamt vorliegt, ist auch die Information des Finanzamts notwendig um sicherzustellen, dass der Käufer schließlich Eigentümer werden kann.

Dementsprechend wird im Kaufvertrag üblicherweise vereinbart, dass der Käufer den Kaufpreis erst dann bezahlen muss, wenn:

1. alle **Genehmigungen** und **Verzichtserklärungen** vorliegen, um sicherzustellen, dass der Vertrag gültig ist, und kein Vorkaufsrecht ausgeübt wird,
2. die **Auflassungsvormerkung** im Grundbuch eingetragen wurde, um den Käufer im Grundbuch abzusichern, und
3. alle **Löschungsbewilligungen** vorliegen, damit der Käufer die Immobilie ohne unerwünschte Belastungen im Grundbuch erhalten kann.

**Hinweis:** Die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung wird gewöhnlich nicht als Voraussetzung genommen, da es vom Käufer selbst abhängt, dass er diese erhält, indem er die Grunderwerbssteuer bezahlt.

Natürlich werden nicht immer Genehmigungen oder Verzichtserklärungen benötigt und manchmal gibt es auch keine Grundpfandrechte die gelöscht werden müssen. Die obigen drei Punkte sind einfach die üblichen Punkte, die sichergestellt sein müssen, damit der Käufer den Kaufpreis zahlen kann, ohne Gefahr zu laufen, schließlich doch nicht

Eigentümer zu werden, oder unerwünschte Belastungen im Grundbuch zu haben. Es können aber auch weitere Punkte hinzukommen, auf die der Notar im Normalfall hinweisen wird.

## DIE KAUFPREISFÄLLIGKEIT

**Definition:** Die Kaufpreisfälligkeit ist der Zustand, dass alle Voraussetzungen gegeben sind, so dass der Käufer den Kaufpreis bezahlen soll.



Sobald alle Punkte erledigt sind, die im Kaufvertrag als Voraussetzung für die Kaufpreisfälligkeit vereinbart wurden, informiert der Notar den Käufer und den Verkäufer jeweils schriftlich darüber, dass die Kaufpreisfälligkeit nun eingetreten ist und an wen der Kaufpreis gezahlt werden muss.

Verlangt eine Löschungsbewilligung zum Beispiel, dass ein Teil des Kaufpreises an die Gläubiger-Bank bezahlt wird, so informiert der Notar den Käufer darüber.

Üblicherweise hängt der Notar eine Kopie aller eingeholten Unterlagen (Genehmigungen, Verzichtserklärungen, Löschungsbewilligungen, usw.) an sein Schreiben über die Kaufpreisfälligkeit an.

Der Käufer hat nun einen bestimmten Zeitraum, um den Kaufpreis, wie verlangt, zu bezahlen. Wie viel Zeit der Käufer hat, wird im Kaufvertrag vereinbart. Im Normalfall hat der Käufer ca. zwei Wochen Zeit.

Sobald dann der Verkäufer das Geld erhält, bestätigt er dies dem Notar schriftlich.

Ist ein Teil des Geldes an einen Gläubiger bezahlt worden, so muss der Verkäufer natürlich sicherstellen, dass auch der Gläubiger seinen Anteil des Kaufpreises erhalten hat, bevor er dem Notar bestätigt, dass der Kaufpreis angekommen ist.

## 7. LÖSCHUNG & AUFLASSUNG

Sobald die Bestätigung des Verkäufers vorliegt, dass dieser den Kaufpreis erhalten hat, sowie die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorliegt, beantragt der Notar die Löschung der Grundpfandrechte und die Eintragung des Käufers als neuen Eigentümer, parallel zur Löschung der Auflassungsvormerkung, die mit Eintragung des Käufers als neuen Eigentümer Ihren Zweck getan hat und nicht mehr benötigt wird.

Das Grundbuchamt nimmt nun die Löschung der Grundpfandrechte und der Auflassungsvormerkung sowie die Eintragung des Käufers als neuen Eigentümer vor und informiert die Beteiligten wieder mit einer Eintragungsbekanntmachung darüber.

**Hinweis:** Zur Erinnerung, die Einigung zwischen Käufer und Verkäufer über den Eigentumsübergang einer Immobilie wird rechtlich **Auflassung** genannt. Die Auflassung ist also korrekterweise bereits mit der Beurkundung des Kaufvertrags passiert. Da diese Einigung jedoch letztlich die Eintragung des Käufers als Eigentümer ins Grundbuch verursacht, wird auch die Eintragung ins Grundbuch im allgemeinen Sprachgebrauch als Auflassung bezeichnet.



## 8. ZUSAMMENFASSUNG

Die oben genannten Schritte behandeln den üblichen Kaufvorgang. Wie schon erwähnt, können Punkte hinzukommen, oder wegfallen, aber in den meisten Fällen sind die genannten Punkte gegeben.

**Hinweis:** Oftmals geht es uns als Unternehmen darum, sicherzustellen, dass wir als Käufer möglichst schnell als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen werden, denn erst dann können wir wirklich über die Immobilie verfügen. Genauso wollen wir, dass Käufer von unseren Immobilien, nicht ewig lange darauf warten müssen, als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen zu werden. Daher sollte bei jedem Kaufvorgang sichergestellt werden, dass alle notwendigen Punkte vom Notar und den zuständigen Ämtern schnell bearbeitet werden. Ein höflicher Anruf beim zuständigen Notar oder Amt kann die Sache meist sehr beschleunigen.

i

Hier nun nochmal der komplette Notarzyklus zusammengefasst, wobei wir uns auf die üblichen Schritte, wie oben beschrieben beziehen. Betrachte auch die Skizze auf der übernächsten Seite, als Veranschaulichung zu den hier genannten Punkten

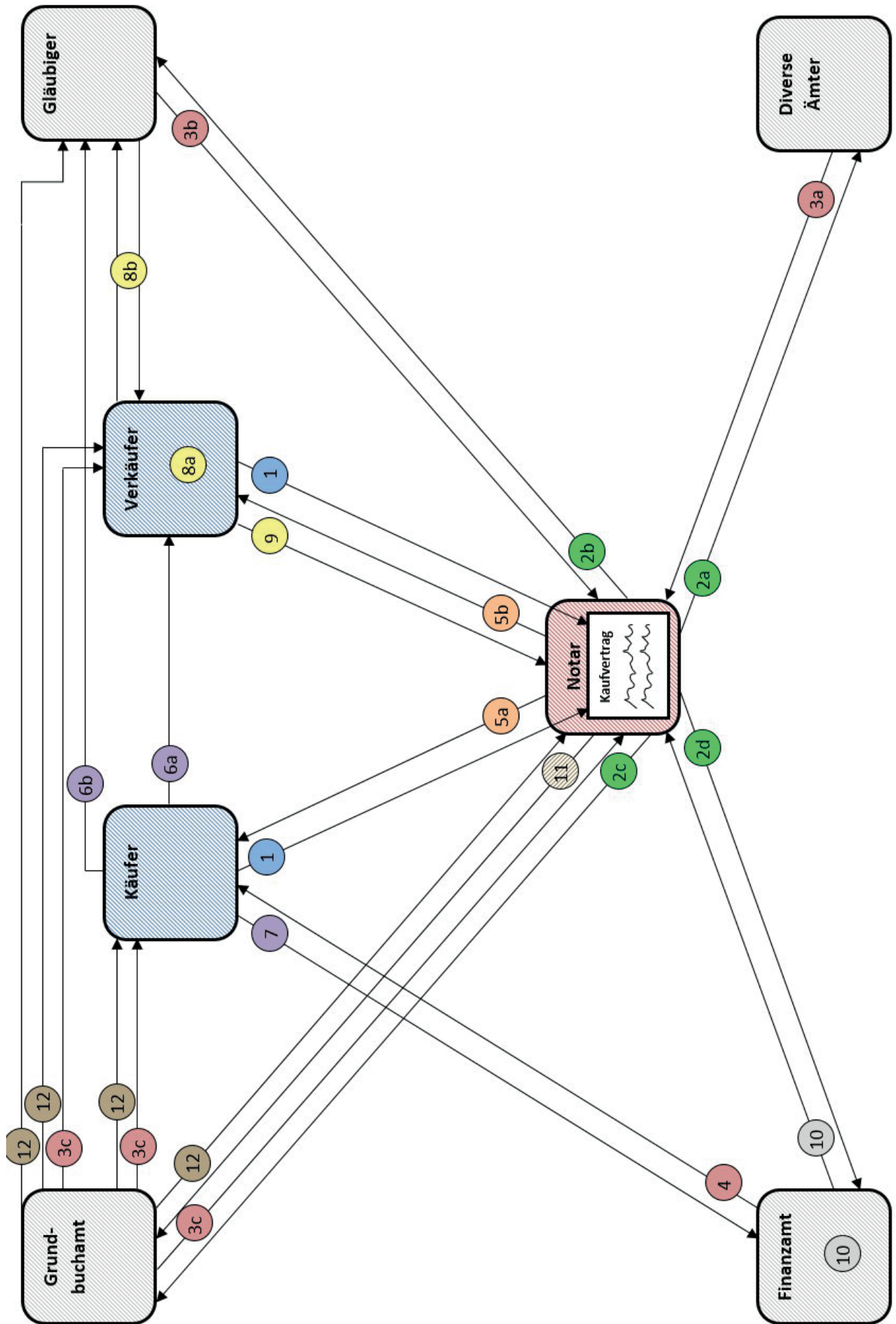
- 1 Käufer und Verkäufer beurkunden den Kaufvertrag beim Notar. Der Vertrag bleibt beim Notar.
  - 1a (Sofern einer der Beteiligten bei der Beurkundung nicht anwesend ist, fordert der Notar nun zuerst die Nachgenehmigung desjenigen an und stellt sicher, dass er diese bekommt, bevor er fortfährt.)
- 2 Der Notar schickt dann unmittelbar einige Schreiben raus:
  - 2a Anfrage aller erforderlichen Genehmigungen & Verzichtserklärungen von den zuständigen Ämtern.
  - 2b Anfrage der Löschungsbewilligung beim Gläubiger des Verkäufers.
  - 2c Antrag zur Eintragung der Auflassungsvormerkung (AV) für den Käufer beim Grundbuchamt.
  - 2d Information des Finanzamts über den stattgefundenen Verkauf.
- 3 Der Notar erhält daraufhin:
  - 3a Die erforderlichen Genehmigungen der zuständigen Ämter.
  - 3b Die Löschungsbewilligung des Gläubigers (eventuell mit Auflagen)
  - 3b Die Eintragungsbekanntmachung für die Auflassungsvormerkung vom Grundbuchamt. (Diese wird vom Grundbuchamt auch an Käufer und Verkäufer geschickt.)



- 4 Das Finanzamt schickt einen Grunderwerbssteuerbescheid an den Käufer.
- 5 Mit 3) a., b. & c. liegen alle Voraussetzungen für die Kaufpreisfälligkeit vor:
  - 5a Der Notar schickt eine Mitteilung an den Käufer, dass die Kaufpreisfälligkeit eingetreten ist.
  - 5b Eine Kopie des Schreibens schickt der Notar an den Verkäufer, mit der Bitte um Benachrichtigung, sobald der Kaufpreis bezahlt ist.
- 6 Der Käufer zahlt den Kaufpreis:
  - 6a An den Verkäufer.
  - 6b Und eventuell einen Teil an den Gläubiger des Verkäufers, sofern dies in einer Löschungsbewilligung verlangt wird.
- 7 Der Käufer zahlt (spätestens jetzt) auch die Grunderwerbssteuer an das Finanzamt.
- 8 Der Verkäufer stellt sicher, dass das Geld angekommen ist:
  - 8a Auf seinem eigenen Konto.
  - 8b Und eventuell bei seinem Gläubiger.
- 9 Der Verkäufer bestätigt daraufhin dem Notar, dass das Geld angekommen ist
- 10 Das Finanzamt prüft den Eingang der Grunderwerbssteuer und bestätigt dann, dass der Käufer keine Steuerschulden hat, indem es eine Unbedenklichkeitsbescheinigung an das Notariat schickt.
- 11 Der Notar beantragt nun beim Grundbuchamt (1.) die Löschung der unerwünschten Belastungen, für die Löschungsbewilligungen vorliegen, (2.) die Löschung der AV und (3.) die Eintragung des Käufers als neuen Eigentümer.
- 12 Das Grundbuchamt teilt dem Notar, Käufer und Verkäufer die Löschung der Grundpfandrechte und der AV, sowie die Eintragung des Käufers als neuen Eigentümer, durch Zusendung einer Eintragungsbekanntmachung mit. Der Gläubiger erhält außerdem eine Eintragungsbekanntmachung über die Löschung der Grundpfandrechte zugeschickt.

**Hinweis:** Gehe den Notar-Zyklus, anhand dieser Aufstellung und nachfolgender Skizze, so oft durch, bis du sicher bist, dass du ein gutes Verständnis vom Ablauf (der einzelnen Schritte und ihrer Reihenfolge) hast.





# KAUFVERTRAGS VORBEREITUNG:

# 1. KAUFVERTRAGSVORBEREITUNG

Nachdem wir nun die Schritte, ab der Beurkundung, bis zur Eintragung des Käufers behandelt haben, springen wir nun zurück zu den Kaufvertragsvorbereitungen und befassen uns mit diesen. Da wir nun wissen, was alles ›nach‹ der Beurkundung passieren muss, damit der Käufer tatsächlich zum Eigentümer wird, wird es leichter zu verstehen, was alles im Kaufvertrag enthalten sein sollte, und warum.

**Hinweis:** Wer einen Immobilienkaufvertrag beurkunden will, sollte diesen natürlich zuerst gelesen und vor allem verstanden haben. Denn der Kaufvertrag enthält alle Abmachungen, die Käufer und Verkäufer untereinander abgemacht haben, schriftlich fest. Haben die beiden eine Abmachung, die nicht im Kaufvertrag steht, so hat diese Abmachung keine rechtliche Gültigkeit.



Der Immobilienkaufvertrag wird gewöhnlich von einem Notar entworfen. Käufer und Verkäufer müssen daher sicherstellen, dass alle getroffenen Vereinbarungen vom Notar in den Kaufvertrag aufgenommen werden.

Wir schicken nach der Einigung mit dem Käufer/Verkäufer gewöhnlich eine Mitteilung an den Notar, in der wir alle Daten und Abmachungen über den Verkauf festhalten und den Notar bitten einen entsprechenden Kaufvertrags-Entwurf zu erstellen. (Diese Mitteilung an den Notar nennen wir Unternehmensintern Notarmitteilung.)

Sobald der Entwurf des Kaufvertrags fertig ist, schickt der Notar den Entwurf jeweils an den Käufer und den Verkäufer, so dass beide Seiten den Vertrag lesen und prüfen können. Soll der Vertrag dann noch verändert werden, so teilen Käufer und Verkäufer dies dem Notar mit, dieser passt den Vertrag dann an und schickt den angepassten Entwurf wieder zur Prüfung an Käufer und Verkäufer. Dies wiederholt sich so oft, bis beide Beteiligten mit dem Vertrags-Entwurf einverstanden sind, so dass der Vertrag beurkundet werden kann.

Um also sicherzustellen, dass nichts im Vertrag steht das man nicht möchte oder nicht vereinbart war, und umgekehrt alle getroffenen Vereinbarungen im Vertrag festgehalten sind, muss man diesen also vollständig lesen und verstehen.

Um einen Vertrag zu verstehen, und einschätzen zu können, ob dieser den eigenen Wünschen entspricht, ist es wichtig zu wissen, was grundsätzlich immer Teil eines Immobilienkaufvertrags ist und warum dies so ist. Und natürlich müssen alle im Vertrag benutzen Wörter richtig verstanden werden, da hier gewöhnlich nicht wenige rechtliche und andere Fachwörter verwendet werden.

Daher befassen wir uns in den folgenden Kapiteln mit den wichtigsten und grundlegenden Bestandteilen eines Immobilienkaufvertrags und einigen weiteren wichtigen Fachwörtern und Definitionen.

Da ein Erklären aller Fachwörter und Definitionen jedoch zu umfangreich für diese Niederschrift wäre, wird, getrennt zu dieser Niederschrift, für das Lesen eines Kaufvertrags eine umfangreiche Fachwortsammlung zur Verfügung gestellt, in der viele, der in Kaufverträgen, der Immobilienwirtschaft und in unserer Firma gebräuchlichen Fachwörter, möglichst einfach definiert werden.

**Wichtig:** Stelle beim Lesen eines Kaufvertrags immer sicher, dass du alles verstehst, was du liest und, dass du über keine nicht oder eventuell falsch verstandenen Wörter hinweggehst, ohne deren richtige Definition zu bekommen.

Es kann jemanden viel Geld kosten, wenn er nicht weiß was in dem Vertrag steht, den er unterschreibt. Und man kann nicht sagen, dass man weiß was in einem Vertrag steht, wenn dieser einzelne Wörter beinhaltet, die man nicht oder falsch versteht. Jede Unklarheit in einem Vertrag muss also geklärt werden.



## 2. WAS IM KAUFVERTRAG STEHEN SOLLTE

Grundlegend kümmert sich ein Notar, soweit ihm das möglich ist, immer darum, dass ein bei ihm beurkundeter Vertrag erstens, rechtlich korrekt ist, und zweitens, keiner der Beteiligten ungewollten Schaden durch den Vertrag erfährt.

Davon abgesehen muss jeder der Beteiligten für sich selbst sicherstellen, dass alle im Vertrag getroffenen Regelungen den eigenen Wünschen entsprechen und keine gemachten Absprachen im Vertrag fehlen.

Für uns zählt sowohl als Käufer, als auch als Verkäufer, dass sich beide Seiten an alle getroffenen Absprachen halten und alle Daten die zwischen Käufer und Verkäufer ausgetauscht wurden wahr sind.

Besonders als Käufer interessiert uns daher, dass es keine uns unbekanntem Mängel gibt. Deshalb lassen wir den Notar immer alle bekannten Mängel (wie Schäden am Haus, nicht vermietete Wohnungen, Rückstände bei den Mietzahlungen von Mietern, usw.) in den Vertrag schreiben und lassen uns im Vertrag vom Verkäufer bestätigen, dass es abgesehen von den genannten Mängeln keine Mängel gibt, die dem Verkäufer bekannt sind.

Des Weiteren ist uns wichtig, dass z.B. die Höhe der Mieten, wirklich dem entspricht, was uns vor der Beurkundung vom Verkäufer angegeben wurde. Daher lassen wir gewöhnlich eine Liste mit allen aktuellen Mietern, der Höhe der Mieten und eventuell einiger weiterer Daten über die Mietverhältnisse in den Kaufvertrag einfügen und uns vom Verkäufer im Kaufvertrag bestätigen, dass dies der aktuelle Vermietungsstand ist.

Als Verkäufer interessieren uns diese Punkte natürlich entsprechend, da unsere Käufer genauso auf der sicheren Seite sein sollen und korrekte, verbindliche Daten haben sollen. Damit können wir Streitigkeiten im Nachhinein verhindern, wenn sich irgendwelche Angaben als falsch herausgestellt haben, da die Angaben im Kaufvertrag zählen und keine Fragen darüber offenlassen, was vorher abgesprochen oder angegeben worden ist.

**Wichtig:** Was im Kaufvertrag steht, kann nicht in Frage gestellt werden. Daher müssen möglichst alle Absprachen und Daten zu dem Verkauf vollständig in den Vertrag aufgenommen werden, egal ob man selbst Käufer oder Verkäufer ist.



Als Verkäufer irgendwelche Mängel an einer Immobilie zu verschweigen, ist weder ehrenwert, noch bringt es irgendeinen wirklichen Nutzen. Als Käufer darauf zu verzichten, bestimmte Absprachen oder Daten zu dem Verkauf in den Kaufvertrag mit aufzunehmen, bringt einen nur sinnlos in Gefahr, weil sich immer wieder mal, wenn auch nur selten, im Nachhinein herausstellt, dass Angaben von einem Verkäufer falsch oder nicht ganz korrekt waren. Grundsätzlich gilt daher für uns bei jedem Immobilienkaufvertrag: Was nicht geschrieben steht, ist nicht wahr.



## DIE NOTARMITTEILUNG

Wie bereits vorher erwähnt, schicken wir für neue Kaufverträge zu Beginn eine Mitteilung an den Notar, in der wir ihm alle Daten zur Immobilie und dem Verkauf bekannt geben, mit der Bitte einen Entwurf des Kaufvertrags für uns zu erstellen. Diese Mitteilung an den Notar nennen wir Notarmitteilung.

Weiter unten findest du eine Checkliste mit allen üblichen Punkten, die in einer Notarmitteilung enthalten sein sollten.

Hier schon mal in Kurzform:

- Wer (Käufer, Verkäufer)
- Was (Welche Immobilie)
- Absprachen (z.B.: Kaufpreis, Ab wann darf der Käufer die Immobilie nutzen?, ...)
- Mängel und Details zur Immobilie (Leerstände, Schäden, ...)

## DEFINITIONEN ZUR NOTARMITTEILUNG

Da wir nun auf einige Fachwörter stoßen werden, müssen wir diese definieren:

**Definition: Güter** sind alle Dinge, die einen Wert haben und von denen man Eigentümer sein kann. Dabei kann es sich um Gegenstände, Immobilien, Geld oder um (geschuldete) Dienstleistungen (z.B. Gutschein für eine Massage) handeln.

**Definition:** Der **Güterstand** bestimmt in einer Ehe, wem von beiden Eheleuten welche Teile des Vermögens zustehen, und wer bei einer Scheidung welches Vermögen (Güter) behalten dürfte. Es gibt einen gesetzlich geregelten Güterstand, der immer dann gilt, wenn die Eheleute keine speziellen Absprachen getroffen haben.

**Definition:** Vom Finanzamt wird jedem deutschen Bürger eine eindeutige Nummer zugeordnet. Diese Nummer behält der jeweilige Bürger für sein ganzes Leben. Sie wird anstatt des Namens bei allen Vorgängen, die das Berechnen, Bezahlen, usw. von Steuern betreffen, als eindeutige Zuordnung zu dem Bürger benutzt. Diese Nummer wird als **Steuerliche Identifikationsnummer**, oder oft verkürzt als Steuer-ID bezeichnet.

**Hinweis:** In der rechtlichen Sprache werden die Wörter Eigentum und Besitz in ihrer Definition unterschieden. (Siehe hier:)

**Definition: Eigentum** bedeutet, dass jemand das umfangreichste Recht an einer Sache hat. Beispielsweise hat jemand eine Immobilie in seinem Eigentum, wenn er als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Der Eigentümer darf grundlegend über die Sache in seinem Eigentum bestimmen.



**Definition: Besitz** bedeutet, dass jemand die Sache unter seiner Kontrolle hat. Wohnt der Eigentümer nicht in der Immobilie, so hat er sie nicht in seinem Besitz. Jedoch hätte ein Mieter die Immobilie in seinem Besitz. Der Besitzer darf mit der Sache in seinem Besitz jedoch nicht tun, was immer er möchte, solange er nicht auch Eigentümer ist.



In Immobilienkaufverträgen wird vereinbart, ab wann der Käufer die Immobilie in seinen Besitz übernehmen darf. Das heißt er muss noch nicht im Grundbuch als Eigentümer eingetragen sein, würde die Kontrolle über die Immobilie aber schon übernehmen, und diese, mit dem Einverständnis des Verkäufers, bereits anfangen zu benutzen.

## HINWEISE ZUR NOTARMITTEILUNG

Für die Notarmitteilung sind nun noch folgende Hinweise zu beachten:

**Hinweis:** Wie wir wissen, muss der Käufer einer Immobilie eine einmalige Steuer, die Grunderwerbssteuer bezahlen. Diese Steuer wird allerdings nur für den Kaufpreis der Immobilie selbst berechnet. Werden bei einem Immobilienkauf weitere Gegenstände mit gekauft, wie z.B. Einbauküchen, dann fällt für diese keine Grunderwerbssteuer an. Daher sollte, für alle mit gekauften Teile, die nicht selbst fester Bestandteil der Immobilie sind, der Wert angegeben werden, damit dieser Wert bei der Berechnung der Grunderwerbssteuer vom Kaufpreis abgezogen werden kann.



**Hinweis:** Jede Wohneigentumsgemeinschaft macht regelmäßige Rücklagen für die Instandhaltung, wobei jeder Sondereigentümer anteilmäßig Geld in die Rücklage einbezahlt. Dieses Geld existiert auf dem Konto des Verwalters, auch wenn es meist nicht weiter auffällt, bis es ausgegeben wird. Somit kauft der Käufer eines Sondereigentums gewissermaßen auch immer einen Anteil dieser Instandhaltungsrücklage mit. Diese Rücklage ist nicht Teil der Immobilie, wird aber beim Kauf der Immobilie mit gekauft, und kann daher bei der Berechnung der Grunderwerbssteuer auch vom Kaufpreis abgezogen werden.



Beispielsweise kauft jemand eine Eigentumswohnung. In der Wohnung gibt es eine Einbauküche, die mit verkauft wird. Der Wert der Einbauküche liegt bei ca. 2.000,- €. Außerdem hat die Verwaltung über die vergangenen Jahre eine Instandhaltungsrücklage von 100.000,- € angesammelt. Wenn man diese 100.000,- € auf alle Sondereigentume der Eigentümergemeinschaft gerecht verteilt (entsprechend der Miteigentumsanteile), dann gehören 5.500,- € zu der Wohnung, die verkauft wird.

Im Kaufvertrag wird also gesagt, dass der Kaufpreis 60.000,- € beträgt, wovon 2.000,- € für die mitverkaufte Einbauküche und 5.500,- € für die ebenfalls mitverkaufte anteilige Instandhaltungsrücklage sind, der eigentliche Kaufpreis für die Wohnung beträgt also nur 52.500,- €.

Wenn die Grunderwerbssteuer anschließend vom Finanzamt berechnet wird, werden zur Berechnung als Kaufpreis dann also 52.500,- € als Grundlage hergenommen, anstatt der 60.000,- €, wodurch die Grunderwerbssteuer (bei 5% Grunderwerbssteuer) dann also um 375,- € niedriger ist.

## CHECKLISTE FÜR DIE NOTARMITTEILUNG

Nun zu den genauen Punkten, die wir dem Notar mitteilen, so dass er sie in den Entwurf des Kaufvertrags mit aufnehmen kann. Alle diese Punkte sollten bei der Kaufvertragsvorbereitung geprüft und beachtet werden:

### 1. Alle Angaben zum Käufer:

- a. Vollständiger Name (mit allen Vornamen, Nachnamen und falls die Person ihren Namen seit der Geburt verändert hat, der Geburtsname)
- b. Geburtsort
- c. Geburtsdatum
- d. Wohnsitz
- e. Güterstand (Nur, wenn verheiratet)
- f. Steuerliche Identifikationsnummer
- g. Ausweisnummer
- h. Bedingt: Falls der Beteiligte bei der Beurkundung durch eine bevollmächtigte Person vertreten werden soll, zusätzlich alle Angaben zur bevollmächtigten Person (Siehe 1. a.-d.).

### 2. Alle Angaben zum Verkäufer:

Siehe 1. a.-h.

**Hinweis:** Ist der Käufer oder der Verkäufer eine juristische Person, dann sind die Angaben entsprechend anders. Hier wird z.B. der Hauptsitz des Unternehmens benötigt, der genaue Name des Unternehmens, welches Amt für die juristische Person zuständig ist, und in jedem Fall die Daten (siehe 1. a.-d.) der Person, die die juristische Person vertritt.



### 3. Welche Immobilie:

- a. Gemarkung
- b. Flurnummer
- c. Flurstücksnummer(n)
- d. Grundbuchblattnummer(n)
- e. Bedingt: Wohnungs- und Stellplatznummer(n) (Nur bei Sondereigentum)

### 4. Alle Abmachungen zwischen Käufer und Verkäufer:

- a. Kaufpreis
  
- b. Kaufpreisfälligkeit (Hierzu müssen dem Notar nur Angaben gemacht werden, wenn es eine besondere Bedingung gibt, die erfüllt werden soll, bevor die Kaufpreisfälligkeit eintritt, wie z.B. „Nicht vor dem 01.12.2018“. Ansonsten gibt der Notar von selbst bestimmte Punkte vor.)
  
- c. Datum, wann der Besitz-Übergang stattfinden soll. (Meist wird vereinbart, dass der Käufer ab diesem Datum die Immobilie so nutzen darf, als ob er bereits der Eigentümer wäre, und er dafür aber auch alle Kosten der Immobilie tragen muss.)
  
- d. Wer welche Kosten der Beurkundung (Notar-/Grundbuchkosten) trägt.
  
- e. Wird eine Vollmacht zur Eintragung einer Grundschuld ins Grundbuch für den Käufer gebraucht? (Da der Käufer ja noch nicht Eigentümer ist, darf er noch keine Eintragungen im Grundbuch machen. Wenn er allerdings den Kaufpreis von einer Bank ausleihen will, möchte die Bank dafür natürlich eine Grundschuld im Grundbuch der Immobilie haben. Daher braucht der Käufer eine Vollmacht vom Noch-Eigentümer, dass er eine Grundschuld im Grundbuch eintragen lassen darf. Diese Vollmacht nennen wir Finanzierungsvollmacht.)
  
- f. Jegliche sonstigen Absprachen, die zwischen Käufer und Verkäufer gemacht wurden (z.B., „Der Verkäufer lässt auf seine Kosten noch folgende Renovierungen vornehmen: ...“)

### 5. Sonstige Angaben, Mängel und Details zur Immobilie:

- a. Mitverkaufte Einrichtungsgegenstände, wie Einbauküchen, o.ä. und ihr Wert. (Siehe unter „Hinweise“ oben für Details.)
  
- b. Bedingt: Höhe der anteiligen Instandhaltungsrücklage (nur beim Kauf von Sondereigentum) (Siehe unter „Hinweise“ oben für Details.)

- c. Angaben zum aktuellen Vermietungsstand, mitsamt Angabe der Höhe der von den Mietern zu bezahlenden Mieten und Nebenkosten
- d. Ob es Streitigkeiten, Rückstände bei Mietzahlungen, oder Ähnliches mit Mietern gibt
- e. Angaben zur Höhe der von den Mietern bezahlten Kauttionen und wo die Kauttionen hinterlegt sind
- f. Bedingt: Angaben zur Höhe des Hausgelds (nur beim Kauf von Sondereigentum)
- g. Bedingt: Falls es offene Rückstände des Noch-Eigentümers bei der Bezahlung des Hausgeldes gibt (nur beim Kauf von Sondereigentum), eine Zusicherung des Verkäufers, dass er diese noch begleicht. Falls es keine Rückstände gibt, sollte dies vom Verkäufer im Kaufvertrag zugesichert werden.
- h. Falls es offene Rückstände des Noch-Eigentümers bei der Bezahlung der regelmäßigen Grundsteuer gibt, eine Zusicherung des Verkäufers, dass er diese noch begleicht. Falls es keine Rückstände gibt, sollte dies vom Verkäufer im Kaufvertrag zugesichert werden.
- i. Jegliche sonstigen wichtigen Daten zu der Immobilie, ihrem Zustand (z.B. Gebäude-Mängel), usw.

Alle diese Daten werden dem Notar in der Notarmitteilung mitgeteilt, mit der Aufforderung diese Punkte in den Kaufvertrag mit aufzunehmen.

### 3. BESTANDTEILE EINES KAUFVERTRAGES

Zusätzlich zu den zuvor genannten Punkten, die wir speziell im Kaufvertrag stehen haben wollen, gibt es natürlich die üblichen Paragraphen, die der Notar von sich aus in den Vertrag schreibt.

Ein Immobilienkaufvertrag setzt sich dabei aus verschiedenen Teilen zusammen. Gewisse Teile kommen in einem Immobilienkaufvertrag grundsätzlich immer vor. Andere Teile bestimmen sich nach den Abmachungen zwischen Käufer und Verkäufer und den Gegebenheiten der Immobilie, und dementsprechend nach den Angaben, die wir dem Notar in der Notarmitteilung machen.

**Hinweis:** Die hier genannten „Bestandteile eines Kaufvertrags“ beziehen sich nur auf die üblichen Bestandteile eines Immobilienkaufvertrags. Diese sind nicht unbedingt gesetzlich in dieser Form oder Reihenfolge vorgeschrieben, sind aber in den meisten Immobilienkaufverträgen so oder so ähnlich zu finden.



Nachfolgend gehen wir nun über alle diese üblichen Abschnitte eines Kaufvertrags und erfassen somit alle Bereiche, die Teil eines Immobilienkaufvertrags sind. Die Hauptpunkte jedes Abschnitts werden im Folgenden unterstrichen dargestellt.

#### I. EINLEITUNG

Zu Beginn jedes Immobilienkaufvertrags werden die wichtigsten Eckdaten angegeben. Das heißt, wer ist der Notar, wer der Käufer und wer der Verkäufer.

Wurde der Vertrag bereits beurkundet, so findet sich auf der ersten Seite auch das Datum der Beurkundung und die Urkundennummer.

**Definition:** : Die **Urkundennummer** (kurz: URNr.) ist eine fortlaufende Nummer, die der Notar allen bei ihm beurkundeten Urkunden zuordnet. Sie setzt sich genauer aus einer fortlaufenden Nummer und der Jahreszahl zusammen, z.B. 415/2016. Das heißt es handelt sich um die vierhundertfünfzehnte Urkunde die dieser Notar im Jahr 2016 beurkundet hat.



Wird einer der Beteiligten durch einen Bevollmächtigten vertreten, dann werden die Daten, des Bevollmächtigten ebenfalls angegeben und außerdem die Urkundennummer der Vollmachts-Urkunde.

**Hinweis:** Zur Erinnerung, wer jemanden mit einer Vollmacht bei einer Beurkundung vertreten möchte, der braucht eine Ausfertigung dieser Vollmacht. Die Vollmacht muss außerdem selbst bei einem Notar beurkundet worden sein.





## II. IMMOBILIE

Als nächstes werden nun gewöhnlich die Eckdaten zu der Immobilie angegeben, die verkauft werden soll. Das heißt, welches Grundbuchamt ist für die Immobilie zuständig, Angabe der Grundbuchblattnummer(n), Angabe der dort eingetragenen Flurstück(e), die verkauft werden sollen, der eingetragene Eigentümer, und die in den Abteilungen II und III eingetragenen Beschränkungen & Belastungen zu den betroffenen Grundstücken.

Diese Daten hat der Notar direkt aus dem Grundbuch bekommen, indem er sich anhand der Grundbuchblattnummer, die er vom Käufer oder Verkäufer in der Notarmitteilung bekommen hat, einen Grundbuchauszug besorgt hat.

Oft werden in diesem Abschnitt bereits Löschungen von Belastungen im Grundbuch vereinbart.

Die üblicherweise zu löschenden Belastungen bei Immobilienverkäufen sind Grundpfandrechte, die in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen sind und die der Käufer im Normalfall nicht übernehmen möchte. Davon abgesehen kommt es auch immer wieder vor, dass im Kaufvertrag vereinbart wird, dass Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs gelöscht werden sollen, wie etwa ein Wegerecht, das nicht mehr benötigt wird.

## III. VERKAUF

Als nächstes folgt üblicherweise die wörtliche Erklärung des Verkaufs, sprich, dass die zuvor benannte Immobilie vom zuvor benannten Eigentümer der Immobilie, an den Käufer verkauft wird.

Gibt es mehr als einen Käufer, dann werden hier auch die Anteile angegeben, die die Käufer jeweils an der Immobilie erwerben.

Zum Beispiel kaufen Hans und Peter die Immobilie zusammen, und jeder wird zu 50% Eigentümer.

## IV. KAUFPREIS

Nun wird der Kaufpreis genannt, sowie alle Punkte aufgelistet, die eingetreten sein müssen, damit die Kaufpreisfälligkeit gegeben ist.

**Hinweis:** Zur Erinnerung, die Kaufpreisfälligkeit ist der Zustand, dass alle Voraussetzungen gegeben sind, so dass der Käufer den Kaufpreis bezahlen soll.



Hier wird gewöhnlich auch genannt wie lange der Käufer Zeit hat den Kaufpreis zu bezahlen, sobald die Kaufpreisfälligkeit eingetreten ist, und auf welches Konto der Kaufpreis zu bezahlen ist.

Außerdem gibt es hier einen Absatz, der regelt was passiert, wenn der Käufer den Kaufpreis nicht rechtzeitig bezahlt.

Die Voraussetzungen, die hier für den Eintritt der Kaufpreisfälligkeit gewöhnlich vereinbart werden, sind das Vorliegen der Löschungsbewilligungen für alle Belastungen die gelöscht werden sollen, das Vorliegen der Eintragungsbekanntmachung für die Auflassungsvormerkung und das Vorliegen aller benötigten Genehmigungen und Verzichtserklärungen von den zuständigen Ämtern. (Siehe auch im Abschnitt „Nach der Beurkundung“ ab Seite 32 für Details.)

## V. AUFLASSUNGSVORMERKUNG

Ein Abschnitt des Kaufvertrags erklärt, dass eine Auflassungsvormerkung für den Käufer ins Grundbuch eingetragen werden soll. Hierfür braucht es eine Bewilligung des Eigentümers (Verkäufers) und den Antrag des Käufers, zu dessen Gunsten der Eintrag erfolgen soll, dass die AV eingetragen werden soll.

**Hinweis:** Zur Erinnerung, eine **Bewilligung** ist im rechtlichen Sprachgebrauch eine Genehmigung oder Zustimmung. Eine Bewilligung des Eigentümers, braucht es für jede Veränderung im Grundbuch, es sei denn ein Gesetz schreibt die Veränderung vor.



## VI. AUFLASSUNG

Hier folgt die Erklärung von Käufer und Verkäufer, dass sie sich über den Eigentumsübergang vom Verkäufer auf den Käufer einig sind. (= Auflassung)

**Wichtig:** Diese Auflassung wird jedoch gewöhnlich ohne Bewilligung des Verkäufers und ohne Antrag des Käufers zur Eintragung ins Grundbuch gegeben, da ansonsten der Käufer sofort als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen werden könnte.

Stattdessen bevollmächtigen die Beteiligten den Notar, die Eintragungsbewilligung und den Eintragungsantrag (zur Eintragung des Käufers als Eigentümer) ans Grundbuchamt abzugeben, sobald ihr die Bestätigung vorliegt, dass der Verkäufer den Kaufpreis erhalten hat.

(Siehe im Abschnitt „Grundlegende Daten“, im Kapitel „10. Absicherung der Beteiligten im Kaufvorgang“ ab Seite 29 für Details zur Notwendigkeit dieser Form der Regelung.)



## VII. FINANZIERUNGSVOLLMACHT

Nicht in allen Fällen hat der Käufer einer Immobilie selbst genügend Geld um die Immobilie zu bezahlen. Oft leiht er sich das Geld von einer Bank aus. Und diese verlangt im Normalfall, zur Sicherung ihrer Ansprüche, die Eintragung einer Grundschuld ins Grundbuch der Immobilie, bevor sie das Geld auszahlt. Da der Käufer erst Eigentümer der Immobilie wird,

wenn der Kaufpreis bezahlt ist, hat er allerdings noch kein Recht eine Grundschuld ins Grundbuch eintragen zu lassen. Und somit würde er auch nie Geld von der Bank bekommen.

Sofern der Käufer den Kaufpreis also von einer Bank ausleihen möchte, beinhaltet der Kaufvertrag bereits eine Vollmacht des Verkäufers, für den Käufer, eine Grundschuld ins Grundbuch eintragen zu dürfen. (= Finanzierungsvollmacht)

## BEISPIEL

**Definition:** : Die Eintragung der Grundschuld ins Grundbuch wird durch die Beurkundung einer Urkunde beim Notar verursacht. Diese Urkunde wird Grundschuldbestellungsurkunde genannt. Im allgemeinen Sprachgebrauch spricht man davon eine Grundschuld zu „bestellen“, anstatt „die Eintragung einer Grundschuld ins Grundbuch zu beantragen“ deswegen Grundschuldbestellungsurkunde.



Das Ganze sieht dann zum Beispiel so aus (Siehe auch nachfolgende Skizze):

Der Eigentümer einer Immobilie hatte, beim Kauf der Immobilie, Geld von der Goldbank ausgeliehen. Im Gegenzug wurde in dem Grundbuch der Immobilie eine Grundschuld für die Goldbank eingetragen.

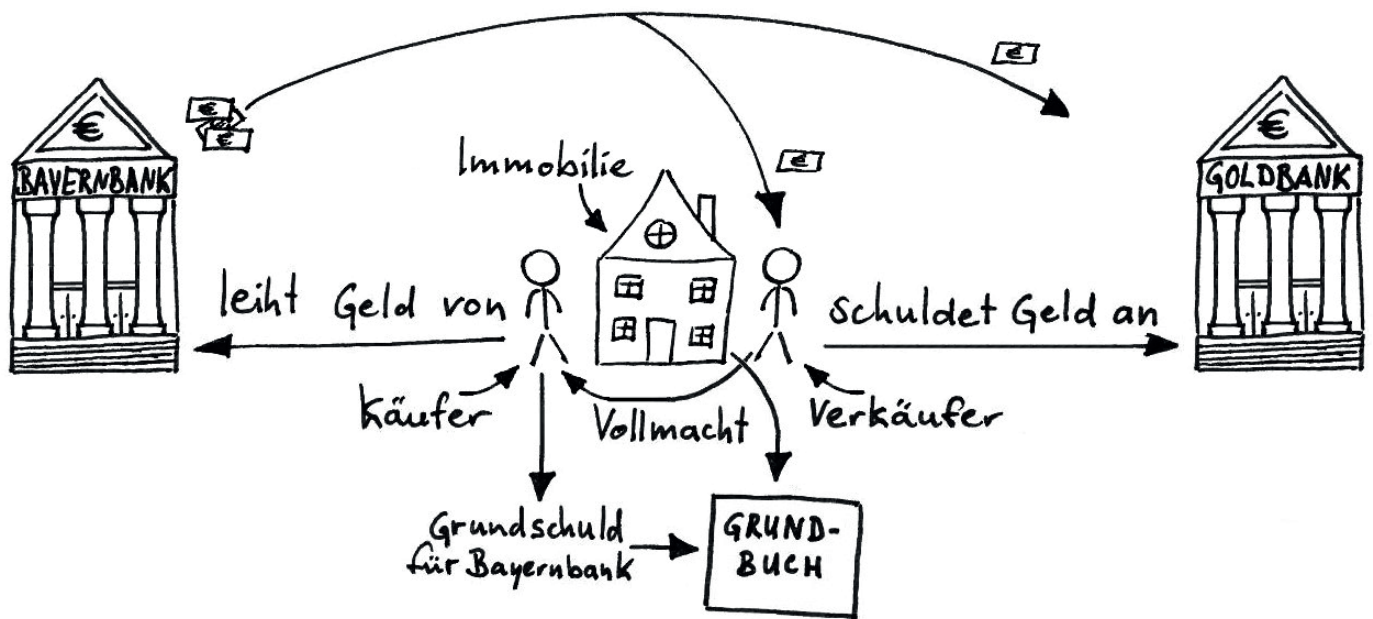
Nun will der Eigentümer die Immobilie verkaufen, hat aber noch Schulden bei seiner Bank. Die Goldbank verlangt entsprechend einen Teil des Kaufpreises zur Abbezahlung der Restschuld, damit die Grundschuld gelöscht werden kann.

Der Eigentümer findet einen Käufer und beurkundet einen Kaufvertrag. Da der Käufer auch nicht genügend Geld hat um die Immobilie selbst zu bezahlen, leiht er Geld von seiner Bank, der Bayernbank, aus. Diese verlangt als Sicherheit natürlich auch eine Grundschuld im Grundbuch der Immobilie, die mit dem Geld gekauft werden soll.

Teil des Kaufvertrags war daher auch eine Finanzierungsvollmacht für den Käufer, mit der dieser eine Grundschuld ins Grundbuch der Immobilie eintragen lassen darf, bevor er Eigentümer ist.

Also beurkundet der Käufer nun mit dieser Vollmacht eine Grundschuldbestellungsurkunde, mit der eine Grundschuld für die Bayernbank in das Grundbuch der Immobilie bestellt wird.

Die Bayernbank bezahlt nun, da sie die Grundschuld hat, das Geld aus. Um jedoch sicherzustellen, dass der Käufer das Geld nicht für etwas anderes als die Immobilie benutzt, wird das Geld nicht an den Käufer selbst ausbezahlt, sondern direkt an den Verkäufer und ein Teil des Kaufpreises (in Höhe der Restschuld des Verkäufers bei der Goldbank) an die Goldbank, damit die Grundschuld der Goldbank dann auch gelöscht werden kann.



Somit ist der Kaufpreis bezahlt und die Restschuld des Verkäufers bei seiner Bank (der Goldbank) abbezahlt. Die Goldbank gibt nun das Ok zur Löschung ihrer Grundschild im Grundbuch.

## DETAILS

Die im Kaufvertrag enthaltene Finanzierungsvollmacht wird gewöhnlich so beschränkt, dass nur dann eine Grundschild vom Käufer bestellt werden darf, wenn sichergestellt ist, dass dadurch der Kaufpreis finanziert wird.

Genauer wird vom Käufer im Kaufvertrag verlangt, in die Grundschildbestellungsurkunde bestimmte Paragraphen mit aufzunehmen, die im Kaufvertrag bereits vorformuliert sind. In diesen Paragraphen wird erklärt,

1. dass die Grundschild nur dann vom Gläubiger benutzt werden darf, wenn der Gläubiger tatsächlich den Kaufpreis oder Teile davon bezahlt hat.
2. dass das vom Käufer geliehene Geld zur Zahlung des Kaufpreises zu benutzen ist und der Gläubiger das Geld auch direkt zur Bezahlung des Kaufpreises an den Verkäufer überweisen soll.
3. dass der Käufer sich verpflichtet alle Kosten der Grundschildbestellung zu übernehmen, sodass der Verkäufer (der ja noch Eigentümer ist) keine Kosten dadurch hat.

## VIII. BESITZÜBERGANG

Wie wir wissen wird jemand Eigentümer einer Immobilie, indem er ins Grundbuch als Eigentümer eingetragen wird. Dadurch hat er die Immobilie jedoch noch nicht in seinem Besitz.

Im Besitz hätte er sie, wenn ihm alle Schlüssel der Immobilie übergeben worden sind, oder er etwa die Immobilie bezogen hat.

In einem Immobilienkaufvertrag wird gewöhnlich vereinbart wann der Besitz übergeben werden soll und außerdem wann Nutzen und Lasten der Immobilie auf den Käufer übergehen sollen. Mit **Nutzen** wird jeglicher Nutzen gemeint, den man als Eigentümer der Immobilie, durch die Immobilie, hätte. Zum Beispiel kann man in der Immobilie wohnen, oder sie vermieten und Mieteinnahmen durch sie erhalten. All dies sind Nutzen. Mit Lasten sind zum Beispiel Kosten für die Instandhaltung der Immobilie, die Grundsteuer und sonstige Kosten gemeint.

Mit Übergang von „Besitz, Nutzen und Lasten“ wird der Käufer in einen Zustand versetzt, ähnlich als wäre er bereits Eigentümer der Immobilie, da er vieles schon darf. Offiziell ist er zwar noch nicht Eigentümer, solange er nicht im Grundbuch als solcher eingetragen ist, dennoch tritt er gewöhnlich ab Übergabe von Besitz, Nutzen und Lasten schon als solcher auf.

Da es einige Wochen oder sogar Monate dauern kann bis man schlussendlich als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen wird, nachdem der Kaufvertrag beurkundet worden ist, und auch nie klar ist, wann das sein wird, wird im Kaufvertrag also gewöhnlich ein bestimmtes Datum vereinbart an dem Besitz, Nutzen und Lasten vom Verkäufer auf den Käufer übergehen sollen. Damit ist man offiziell zwar noch kein Eigentümer, kann aber fast genauso handeln, als ob man bereits Eigentümer wäre.

Besitz, Nutzen und Lasten wird in unserem Unternehmen mit **BNL, NL oder N/L** abgekürzt. Das Datum an dem BNL also an den Käufer übergeht, wird entsprechend meist als **N/L-Datum oder BNL-Datum** bezeichnet.

**Hinweis:** Ist die Immobilie, die verkauft wird, vermietet, dann tritt der Käufer in die bestehenden Mietverträge ein, so als hätte er sie selbst unterschrieben<sup>7</sup>. Darauf weist der Notar gewöhnlich im Kaufvertrag im Abschnitt über Besitz, Nutzen und Lasten ebenfalls hin.



## IX. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

**Definition:** Als Erschließung werden alle Aktionen bezeichnet, die ein Gebiet/Grundstück nutzbar machen, also in einen Zustand bringen, so dass das Grundstück genutzt werden kann.

Dazu zählen, das Grundstück an das öffentliche Straßen-, das Wasserleitungs-, Abwasserleitungs- und an das Stromnetz anzuschließen.



<sup>7</sup> §566 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

**Definition:** Alle Kosten die anfallen, um ein Gebiet/Grundstück zu erschließen werden als **Erschließungskosten** bezeichnet.



Die Gemeinde kann Erschließungskosten von den Eigentümern der Grundstücke, die erschlossen worden sind, zurückverlangen.

**Definition:** Die Erschließungskosten, die die Gemeinde vom Eigentümer eines Grundstücks zurückverlangt, werden **Erschließungsbeiträge** genannt.



Gewöhnlich wird in Immobilienkaufverträgen geregelt welche Erschließungsbeiträge vom Käufer, und welche vom Verkäufer bezahlt werden. Üblicherweise wird geregelt, dass der Käufer alle Erschließungsbeiträge zu zahlen hat, für die ein Bescheid nach der Beurkundung zugestellt wird.

**Hinweis:** Zur Erinnerung, ein Bescheid ist ein Schreiben von öffentlicher Seite, über Angelegenheiten dieser öffentlichen Seite die die angeschriebene Person betreffen. Diese öffentlichen Seite sind z.B. Gerichte oder Ämter. Bescheide werden oft für Kosten zugeschickt, die die angeschriebene Person bezahlen muss.



**Hinweis:** Erschließungskosten fallen üblicherweise dann an, wenn das Grundstück gerade neu erschlossen und bebaut worden ist. Wird ein neu erschlossenes Grundstück oder eine neu gebaute Immobilie erworben, dann sollte man eventuell beim zuständigen Amt prüfen, ob und in welcher Höhe zukünftig noch Erschließungsbeiträge zu erwarten sind.



## X. ANSPRÜCHE DES KÄUFERS BEI MÄNGELN AN DER IMMOBILIE

Ein weiterer Abschnitt des Kaufvertrags regelt die **Ansprüche des Käufers, falls** nach der Beurkundung Mängel an der Immobilie auftauchen.

Gewöhnlich werden hierbei sämtliche Ansprüche wegen Mängeln ausgeschlossen, da der Käufer die Immobilie üblicherweise im Vorfeld besichtigt hat oder zumindest die Gelegenheit dazu hatte.

Üblicherweise würde der Verkäufer in diesem Abschnitt aber auch versichern, dass ihm verborgene, sprich, nicht sichtbare Mängel, nicht bekannt sind.

Sollten nun später solche verborgenen Mängel bemerkbar werden, und sich herausstellen, dass der Verkäufer davon wusste, dann würde dieser dafür haftbar sein, da er zugesichert hatte, dass sie ihm nicht bekannt seien.

## XI.VOLLZUGSMACHT

**Definition: Vollzug** bedeutet etwas auszuführen oder in die Tat umzusetzen.





Der Notar ist damit beauftragt die Kaufvertragsurkunde zu vollziehen, sprich alles darin Festgelegte zur Ausführung zu bringen. Dafür wird dem Notar im Kaufvertrag eine umfassende (weit reichende) Vollmacht erteilt, so dass er in jeder Form berechtigt ist, die Urkunde zum Vollzug zu bringen.

Das heißt nicht, dass der Notar alle Schritte persönlich macht, aber zumindest, dass er alle Schritte anleitet und allen Beteiligten Bescheid gibt, wenn diese etwas zu tun haben. Durch die Vollmacht wird dem Notar dabei ermöglicht, alle notwendigen Schritte, die er selbst tun muss, zu tun, oder zu beantragen, dass die benötigten Schritte von den zuständigen Ämtern gemacht werden.

Hier wird gewöhnlich auch folgender Satz (oder Ähnliches) zu finden sein:

„Um Vollzugsmitteilung durch das Grundbuchamt an den beurkundenden Notar wird gebeten.“

**Definition:** Eine **Vollzugsmitteilung** ist eine Mitteilung, dass etwas Angefordertes ausgeführt (vollzogen) worden ist. Zum Beispiel könnte das Grundbuchamt dem Notariat mitteilen, dass die vom Notar beantragte Auflassungsvormerkung für den Käufer ins Grundbuch eingetragen worden ist. Dies wäre eine Vollzugsmitteilung. (Diese Vollzugsmitteilung würde das Notariat üblicherweise in Form einer Eintragungsbekanntmachung vom Grundbuchamt erhalten.)



## XII. HINWEISE

Gewöhnlich wird durch den Notar in der Kaufvertragsurkunde noch auf einige rechtliche Grundlagen hingewiesen, wie z.B., dass der Käufer erst mit Eintragung ins Grundbuch Eigentümer wird, und die Eintragung erst erfolgen kann, wenn alle Genehmigungen und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorliegen.

## XIII. KOSTEN UND STEUERN

Am Ende eines Kaufvertrags wird üblicherweise noch geregelt, wer welche Kosten zu tragen hat, wobei gewöhnlich der Käufer die Kosten des Notars (für die Beurkundung und den Vollzug der Urkunde) sowie die Grunderwerbssteuer zu tragen hat und der Verkäufer die Kosten für die Löschung der Belastungen im Grundbuch übernimmt.

Unabhängig von den im Kaufvertrag gemachten Regelungen sind für alle Kosten und die Grunderwerbssteuer sowohl der Käufer und auch der Verkäufer zahlungspflichtig. Das heißt, wenn der Käufer die Grunderwerbssteuer nicht bezahlt, kann das Finanzamt das Geld theoretisch auch noch vom Verkäufer anfordern. Gewöhnlich weist der Notar hierauf im Kaufvertrag auch nochmals hin.

## XIV. ABSCHRIFTEN

**Wichtig:** Der Notar behält (abgesehen von wenigen Ausnahmen) grundsätzlich von jeder Urkunde, die er beurkundet, die Urschrift und gibt nur Abschriften heraus.



Ein Notar kann drei verschiedene Arten von Abschriften machen:

- **einfache Abschriften**
- **beglaubigte Abschriften**, bei denen die Richtigkeit des Inhalts beglaubigt wird.
- **Ausfertigungen**, bei denen die Richtigkeit des Inhalts ebenfalls bestätigt wird, und die zudem einer bestimmten Person zur Benutzung zugeteilt werden.

Am Ende des Immobilienkaufvertrags listet der Notar üblicherweise noch auf wer eine Abschrift der Urkunde erhalten soll und um welche Art von Abschrift es sich handeln soll (meist einfache oder beglaubigte Abschriften).

## 4. ZUSAMMENFASSUNG

Die zuvor genannten üblichen Bestandteile eines Immobilienkaufvertrags behandelten die häufigsten und üblichsten Teile eines Kaufvertrags. Die Punkte wurden jedoch teilweise nur grob beschrieben, das heißt im Kaufvertrag können die entsprechenden Paragraphen ausführlicher und länger sein.

Jedoch sind hier die Hauptpunkte erfasst, auf die man beim Lesen eines Immobilienkaufvertrags stoßen wird. Alle diese Punkte sollten beim Lesen und Prüfen eines Kaufvertrags inhaltlich auf ihre Korrektheit geprüft werden. Zudem sollte sichergestellt sein, dass alle Punkte, die man in der Notarmitteilung an den Notar geschickt hatte, Teil des Kaufvertrags sind, und ebenfalls korrekt übernommen worden sind.

Das Wichtigste beim Lesen jedes Vertrags ist natürlich, dass man alle Wörter darin versteht. Jeder sollte daher für sich selbst sicherstellen, dass er beim Lesen eines Kaufvertrags Wörter, die er nicht kennt, selbstständig klärt.

Getrennt zu dieser Niederschrift wird daher eine umfangreiche Fachwortsammlung zur Verfügung gestellt, in der viele weitere Immobilienfachwörter und in Kaufverträgen benutzte Wörter und rechtliche Begriffe möglichst einfach definiert werden.

## CREDITS

Picture showing a paper-seal of a German notary with the Bavarian national coat of arms is in public domain (= gemeinfrei). The Bavarian national coat of arms is not to be altered or misused.; Picture showing a red wax seal: Copyright and Licensor: Charlotte Gilhooly, License: Creative Commons (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/legalcode>), Picture title: "Wax seal", a frame was added to the picture, link to the original material: <https://www.flickr.com/photos/30813729@N00/4022418729>; Pictures showing a metal seal-stamp and its imprint: Copyright and Licensor: Andree Stephan, License: Creative Commons (<https://creativecommons.org/licenses/by/3.0/legalcode>), Picture title: "Minoisch Siegel Detail", Picture description: "Minoan Seal, 1700 BC, Badisches Landesmuseum Karlsruhe - Special Exhibition 2001", the picture was divided into two pictures and cut to size, a frame was added to each fitted picture-segment, link to the original material: [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Minoisch\\_Siegel\\_Detail.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Minoisch_Siegel_Detail.jpg); Picture showing a stamped seal in blue ink: This picture shows the seal of a German corporation governed by public law (Körperschaft des öffentlichen Rechts), which itself is in public domain (= gemeinfrei), but the picture of the seal is under Copyright and Licensed by: ludger1961 (<https://commons.wikimedia.org/wiki/User:Ludger1961>), License: Creative Commons (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/legalcode>), Picture title: "Dienstsiegel Die Standesbeamtin des Standesamtes Mülheim an der Ruhr 4 Landeswappen.20100119", Picture description: "seal of the civil registry office of the city of Mülheim an der Ruhr", a frame was added to the picture, link to the original material: [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Dienstsiegel\\_Die\\_Standesbeamtin\\_des\\_Standesamtes\\_M%C3%BClheim\\_an\\_der\\_Ruhr\\_4\\_Landeswappen.20100119.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Dienstsiegel_Die_Standesbeamtin_des_Standesamtes_M%C3%BClheim_an_der_Ruhr_4_Landeswappen.20100119.jpg), The seal [of the German corporation governed by public law (Körperschaft des öffentlichen Rechts)] is not be altered or misused; All remaining Pictures (Pictures showing sketches) and text: (Author and Copyright according to the German law (Urheberrecht): Valerian Junge), Copyright: Future Construct AG.

## DAS WAR UNSER GRUNDLEGENDES IMMOBILIENWISSEN - TEIL 5

Wir hoffen, dass es interessant für Sie war und Sie etwas lernen konnten oder Ihr Wissen vertiefen konnten. Hier noch ein paar Worte von unseren Geschäftsführern:

**Herr Gerhard Lidl**



**Herr Volker Rainer**



*"Wir sind sehr stolz darauf mit dieser Gruppe von ausgezeichneten Mitarbeitern und kompetenten Geschäftspartnern über all die Jahre erfolgreich zusammen arbeiten zu dürfen.*

*Wir haben das große Vergnügen, mit all diesen Menschen ein Unternehmen zu führen. Zusammen kaufen, bauen, verwalten und verkaufen wir Garagen und Wohnungen.*

*Wir erschaffen funktionierende Kapitalanlagen und sind stolz über die vielen zufriedenen Mieter und Käufer unserer Anlagen!"*

Haben Sie Fragen zu funktionierenden Kapitalanlagen und Immobilien?  
**Kontaktieren Sie uns noch heute!**

## BILDNACHWEISE

Alle Skizzen sind Eigenbestand.

Seite 21, Bild 1-Siegelstempel: Eigenbestand

Seite 21, Bild 2-Abdruck Siegelstempel: Eigenbestand

Seite 21, Bild 3-Stempel: [https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Dienstsiegel\\_Die\\_Standesbeamtin\\_des\\_Standesamtes\\_M%C3%BClheim\\_an\\_der\\_Ruhr\\_4\\_Landeswappen.20100119.jpg](https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Dienstsiegel_Die_Standesbeamtin_des_Standesamtes_M%C3%BClheim_an_der_Ruhr_4_Landeswappen.20100119.jpg)

Seite 21, Bild 4-Prägesiegel: <https://de.m.wikipedia.org/wiki/Datei:Pr%C3%A4gesiegel-Notar.JPG>

Seite 21, Bild 5-Wachssiegel: <https://no3x.de/public-pgp-key>

Seite 66, Bild 1 und 2-G.Lidl, V.Rainer: Eigenbestand



# Fachwort Sammlung

# Immobilien



**Future  
Construct**  
Wir erschaffen was zählt

# Register

---

A.....	3
B.....	7
C.....	15
D.....	15
E.....	18
F.....	22
G.....	24
H.....	33
I.....	35
J.....	37
K.....	37
L.....	39
M.....	41
N.....	43
O.....	48
P.....	49
Q.....	50
R.....	51
S.....	56
T.....	61
U.....	64
V.....	67
W.....	74
X.....	76
Y.....	77
Z.....	77

# A

---

## a

Kurzform für Ar. Siehe **Ar**.

## **Abgabe, die**

Abgaben sind Geldzahlung an den Staat mit denen dieser seine Ausgaben deckt. Diese Geldzahlungen können grundsätzlich vom Staat verlangt werden, einfach nur weil eine Person Bürger des Landes ist, bzw. eine juristische Person im Land angemeldet ist (= Steuern) oder weil die jeweilige Person, von der die Abgabe verlangt wird, spezifische Kosten für den Staat verursacht hat. (siehe auch **juristische Person** und **Steuer**)

## **Abgabenbescheid, der**

Ein Bescheid über Abgaben die man zahlen muss. Siehe **Abgabe** und **Bescheid**.

## **Ablöse, die**

Anderes Wort für Ablösungsbetrag. Siehe **Ablösungsbetrag**.

## **Ablösungsbetrag, der**

Geldbetrag, der an einen Gläubiger (üblicherweise Bank) bezahlt werden muss, damit dieser der Löschung, des zu seinen Gunsten im Grundbuch eingetragenen Grundpfandrechts, zustimmt. Auch Ablöse genannt.

## **Abrechnung, die**

Das abschließende Berechnen aller Einnahmen und Ausgaben und ihrer Differenz, wird als Abrechnung bezeichnet. Meist bezieht sich der Ausdruck im Immobilienbereich auf die Abrechnung eines Verwalters, bei der der Verwalter einer Immobilie sämtliche Einnahmen und Ausgaben auflistet, die bei der Verwaltung der Immobilie im letzten Jahr angefallen sind. Gibt es mehrere Eigentümer, so wird in der Abrechnung auch genannt, wer wie viel der Kosten zu tragen hat. Das Ziel der Abrechnung ist, dass die Eigentümer wissen, wie viel Geld ausgegeben wurde und wofür, und um zu berechnen wie viel Geld der Verwalter noch benötigt um alle angefallenen Kosten zu decken, bzw. falls er bereits ausreichend Geld von den Eigentümern bekommen hatte, um zu berechnen wie viel Geld er an die Eigentümer zurückgeben muss. Üblicherweise werden solche Abrechnungen einmal pro Jahr für das vergangene Jahr gemacht.

## **Abschrift, die**

Eine Abschrift ist eine inhaltsgleiche (identische), also wortgetreue Kopie eines Schriftstücks.

## **Abstand, der**

Raum der sich zwischen zwei Punkten (Gegenständen, Bereichen) befindet.

## **Abteilung, die**

Einer der vier Abschnitte des Grundbuchs, in denen jeweils andere bestimmte Arten von Eintragungen gemacht werden, anhand derer zu erkennen ist, um welche Immobilie es sich handelt und wer welche Rechte an der Immobilie hat. (Siehe auch **Grundbuch**; Siehe **Bestandsverzeichnis**, **Abteilung I**, **Abteilung II** und **Abteilung III** für Details)

### **Abteilung 0, die**

Umgangssprachlicher Ausdruck für Bestandsverzeichnis. Siehe **Bestandsverzeichnis**.

### **Abteilung I, die**

Zweiter Abschnitt des Grundbuchs, in dem der oder die Eigentümer der Immobilie genannt werden. Hier werden alle Eigentümer aufgelistet und ihr Anteil, zu dem sie an der Immobilie Eigentümer sind, sofern es mehrere Eigentümer gibt. Gibt es nur einen Eigentümer, so wird nur dieser alleine genannt. (Siehe auch **Grundbuch**; Siehe **Bestandsverzeichnis**, **Abteilung II** und **Abteilung III** zum Vergleich)

### **Abteilung II, die**

Dritter Abschnitt des Grundbuchs, in dem alle Beschränkungen und Belastungen (außer Grundpfandrechte) der Immobilie eingetragen sind. (Siehe auch **Grundbuch**, **Belastung** und **Beschränkung**; Siehe **Bestandsverzeichnis**, **Abteilung I** und **Abteilung III** zum Vergleich)

### **Abteilung III, die**

Vierter Abschnitt des Grundbuchs, in dem alle Grundpfandrechte der Immobilie eingetragen sind. (Siehe auch **Grundbuch** und **Grundpfandrecht**; Siehe **Bestandsverzeichnis**, **Abteilung I** und **Abteilung II** zum Vergleich)

### **Abtretung, die**

Das Übertragen eines Rechts an eine andere Person. Dabei verzichtet die Person, die das Recht bisweilen hatte auf dieses und die andere Person erhält es. In Immobilien-Kaufverträgen wird üblicherweise, unabhängig vom tatsächlichen Eigentumsübergang der Immobilie, vereinbart, ab wann der Käufer die Immobilie benutzen darf. Üblicherweise wird im Kaufvertrag vereinbart, dass der Verkäufer ab diesem Datum auch alle Mieten an den Käufer abtritt, auch wenn der Eigentumsübergang noch nicht stattgefunden hat. Auch andere Rechte/Ansprüche können abgetreten werden.

### **Ackerland, das**

Nutzungsart eines Flurstücks, die bedeutet, dass das Flurstück zum Anbau von z.B. Getreide und anderen vom Menschen für Nahrung und andere Zwecke genutzten Pflanzen genutzt wird. (Siehe auch **Nutzungsart**)

### **Alleineigentum, das**

So, dass man alleiniger Eigentümer einer Sache ist.

### **Altbau, der**

Gebäude, das bereits sehr alt ist und entsprechend meist in einem bestimmten Stil, oft mit vielen Verzierungen, gebaut wurde. Ab wann ein Gebäude genau als Altbau bezeichnet werden kann, ist nicht eindeutig definiert. Gewöhnlich würde man Gebäude die vor 1950 gebaut wurden als Altbau bezeichnen.

### **Altlast, die**

Grundstück mit Rückständen von gesundheits- oder umweltschädlichen Stoffen im Erdboden oder Grundwasser, die durch eine frühere Benutzung des Grundstücks verursacht worden sind. Altlasten entstehen zum Beispiel bei Lagerung von gesundheits- oder umweltschädlichen Flüssigkeiten auf Grundstücken, wobei Teile der Flüssigkeiten in den Erdboden eindringen können. Zum Beispiel an

früheren Standorten von Tankstellen oder Auto-Reparatur-Werkstätten entstehen Altlasten, da dort üblicherweise regelmäßig Öl und Benzin verschüttet wird.<sup>1</sup>

### **Altlastenkataster, das**

Register in das Altlasten eingetragen werden. (Siehe auch **Register** und **Altlast**)

### **altrechtliche Dienstbarkeit, die**

Dienstbarkeit, die aufgrund eines nicht mehr gültigen Gesetzes zustande kam, jedoch mit der Einführung der aktuell gültigen Gesetze nicht aufgehoben wurde und somit ihre Gültigkeit behalten hat. Altrechtliche Dienstbarkeiten bestehen an Immobilien ohne im Grundbuch eingetragen zu sein und bleiben auch beim Verkauf der Immobilie gegenüber dem neuen Eigentümer gültig.<sup>2</sup> (Siehe auch **Dienstbarkeit**)

### **Amt, das**

1. Ein Amt ist eine offizielle Stellung, die mit bestimmten Aufgaben verbunden ist. Eine Person kann ein Amt in einer Regierung oder einer Kirche innehaben. Das heißt die Person würde in der Regierung oder Kirche bestimmte Aufgaben und Pflichten erfüllen und für den jeweiligen Aufgabenbereich verantwortlich sein.

2. Eine für Verwaltung zuständige Stelle (Räumlichkeit und Mitarbeiter) der Regierung, wie z.B. das Grundbuchamt.

### **Amt für Geoinformation**

Anderer Name für Vermessungsamt. Siehe **Vermessungsamt**. (Geo- von griechisch *gē* = *Erde*)

### **amtlich**

So, dass etwas von einem Amt kommt, oder ein Amt betrifft. (Siehe auch **Amt**, 1. & 2., Definition)

### **Amtsgericht, das**

Unterstes Gericht, das für kleinere Strafsachen und Angelegenheiten (Rechtsstreite) in der Beziehung von Privatpersonen untereinander zuständig ist, sowie gleichzeitig für die Führung von verschiedenen Registern, wie dem Grundbuch, dem Liegenschaftskataster, und einigen Weiteren. Für bestimmte Rechtsstreite und Angelegenheiten, ist das Amtsgericht, egal von der Größe, zuständig, wie z.B. in Familienangelegenheiten, Angelegenheiten betreffend der Vermietung von Wohnraum, und so weiter.

### **Amtshandlung, die**

Handlung in Ausübung eines Amtes. Der Begriff bezieht sich auf eine der standardgemäßen Aufgaben des Amtsinhabers, wie zum Beispiel ein Gesetz zu erlassen, eine Beurkundung auszuführen, und so weiter. (Siehe auch **Amt**, 1. Definition, **Gesetz** und **Beurkundung**)

### **Amtsstelle, die**

Räumlichkeiten in denen jemand seinem staatlichen Aufgaben- und Verantwortungsbereich nachgeht oder Räumlichkeiten mit Beamten (staatlichen Mitarbeitern), die für staatliche Verwaltungstätigkeiten zuständig sind.

---

<sup>1</sup> §2 (5) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>2</sup> Art. 187 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB)

### **Anderkonto, das**

Ein Anderkonto ist ein Bankkonto das von jemandem, für jemanden anderen, geführt wird. Das heißt, die Gelder auf dem Konto gehören nicht dem Inhaber des Kontos, sondern werden vom Inhaber des Kontos nur verwaltet.

### **Anrechnung auf den Kaufpreis, in**

Zahlt bei einem Immobilienverkauf der Käufer einen Teil des Kaufpreises, oder den gesamten Kaufpreis, an jemanden anderen, als den Verkäufer (z.B. an den Gläubiger des Verkäufers, um damit die Schulden des Verkäufers zu begleichen), dann passiert das immer „in Anrechnung auf den Kaufpreis“. Das bedeutet, dass die Zahlung so gilt, als ob er sie direkt an den Verkäufer bezahlt hätte, womit der Kaufpreis als gezahlt gilt. Würde er den Kaufpreis an jemanden anderen zahlen, ohne dass es „in Anrechnung auf den Kaufpreis“ passieren würde, dann würde der Kaufpreis nicht als gezahlt gelten und er würde den Kaufpreis immer noch an den Verkäufer schulden. Kurz gesagt, er müsste den Kaufpreis nochmals an den Verkäufer zahlen. Daher müssen Kaufpreiszahlungen, die an jemanden anderen als den Verkäufer gehen, immer als Zahlung „in Anrechnung auf den Kaufpreis“ im Kaufvertrag vereinbart werden.

### **Anschaffung, die**

Eine Anschaffung ist eine Aktion die darin resultiert, dass man etwas hat.

### **Anteilsverhältnis, das**

Bei mehreren Eigentümern, Höhe ihrer Eigentumsanteile (zueinander/mit einander verglichen). Zum Beispiel kann eine Immobilie im Eigentum von Franz und Karl sein, wobei die beiden zu einem Anteilsverhältnis von 1/3 (Franz) und 2/3 (Karl) Eigentümer sind.

### **Antrag, der**

Bitte oder Forderung etwas zu tun.

### **Antragsrecht, das**

Das Recht einen Antrag stellen zu dürfen.

### **Ar, das/der**

Größenangabe für Flächen. 1 Ar = 100 m<sup>2</sup>. (Kurz: a) (Herkunft: lateinisch *area* = *freier Platz, Fläche*)

### **Arglist, die**

Bewusste Täuschung. (von althochdeutsch *arg* = *zittrig, erregt sein* und *list* = *Wissen*)

### **arglistig**

So, dass jemand bewusst täuscht. (von althochdeutsch *arg* = *zittrig, erregt sein* und *list* = *Wissen*)

### **Auflage, die**

Bedingung die erfüllt werden muss, damit etwas erlaubt ist.

### **auflagenfrei**

So, dass eine Sache direkt erlaubt ist ohne, dass eine Bedingung vorher erfüllt werden muss.

### **auflassen**

1. Sich über den Eigentumsübergang einer Immobilie einigen.



2. Einen neuen Eigentümer ins Grundbuch eintragen.  
(Siehe auch **Auflassung**)

### **Auflassung, die**

1. Einigung zwischen Käufer und Verkäufer einer Immobilie, dass der Eigentumsübergang stattfinden soll. (Rechtliche Definition)
2. Eintragung eines neuen Eigentümers ins Grundbuch. (Umgangssprachlich)

### **Auflassungsvormerkung, die**

Die Auflassungsvormerkung (kurz: AV) ist eine Belastung die in das Grundbuch einer Immobilie eingetragen wird, welche den Anspruch des Immobilienkäufers auf Eigentumsübertragung bis zu seiner endgültigen Eintragung als Eigentümer sichert. Jegliche Eintragung in das Grundbuch oder Löschung im Grundbuch ist nach Eintragung einer AV nur noch mit Zustimmung des durch die AV Berechtigten (Immobilienkäufers) möglich. Somit kann auch keine andere Person, ohne Zustimmung des Käufers, als neuer Eigentümer ins Grundbuch eingetragen werden. (Siehe auch **Auflassung, Vormerkung, Belastung** und **Grundbuch**)

### **aufschiebend**

So, dass etwas nicht gleich passiert, sondern erst zu einem bestimmten Zeitpunkt/Datum oder wenn eine bestimmte Bedingung erfüllt ist.

### **Ausfertigung, die**

Eine bestimmte Art einer Abschrift durch einen Notar. Eine Ausfertigung ist eine Abschrift die ein Notar von einer Notar-Urkunde macht. Sie darf nur von einer Notar-Urkunde gemacht werden und genauer nur von der Urschrift der Notar-Urkunde. Der Notar muss bei einer Ausfertigung die wortgetreue Wiedergabe des Inhalts bestätigen und zusätzlich wird die Ausfertigung einer bestimmten Person zugeteilt, die die Ausfertigung rechtlich wie die Urschrift benutzen kann. Die Person wird in der Ausfertigung namentlich genannt. Zum Beispiel braucht man, um eine beim Notar beurkundete Vollmacht benutzen zu können, eine Ausfertigung der Urschrift. Eine beglaubigte Abschrift der Urschrift würde nicht reichen. (Siehe auch **Abschrift, Urschrift** und **Notar-Urkunde**; Siehe **einfache Abschrift, beglaubigte Abschrift** und **Urschrift** zum Vergleich)

### **AV**

Kurz für Auflassungsvormerkung. Siehe **Auflassungsvormerkung**.

## **B**

---

### **Bankbestätigung, die**

Eine schriftliche Bestätigung einer Bank, dass der Inhaber eines Bankkontos eine bestimmte Überweisung getätigt hat. Dabei wird angegeben, wie hoch der überwiesende Betrag war, wann die Überweisung getätigt wurde und an wen die Zahlung ging.

Die Bankbestätigung wird benutzt um nachzuweisen, dass bei Immobilienverkäufen der Kaufpreis vom Käufer bezahlt worden ist. Normalerweise bestätigt der Verkäufer, dass er das Geld erhalten hat. Tut er dies jedoch nicht, dann kann der Käufer die Zahlung durch eine Bankbestätigung nachweisen.

## **Basiszins, der**

Kurz für Basiszinssatz. Siehe **Basiszinssatz**.

## **Basiszinssatz, der**

Ein für Deutschland geltender Zinssatz, der regelmäßig (2 x jährlich) verändert wird, der als Grundlage zur Berechnung von verschiedenen Zinsen benutzt wird. Der Zweck des Basiszinssatzes ist gewissermaßen die Anpassung von (zukünftig) zu zahlenden Zinsen an die zum jeweiligen Zeitpunkt übliche Höhe von Zinsen. Sind zu einem bestimmten Zeitraum Zinsen eher niedrig, so sind Zinsen, die über den Basiszinssatz berechnet werden ebenfalls verhältnismäßig niedrig.

## **Bauamt, das**

Das Wort Bauamt hat keine einheitliche Definition. Das Bauamt kann unter anderem für die Planung von Gebieten (wo darf wie gebaut werden, wo nicht) zuständig sein. Meist sind jedoch die folgenden zwei verschiedenen Ämter damit gemeint:

1. Anderes Wort für Bauaufsichtsbehörde. Siehe **Bauaufsichtsbehörde**.
2. Für die Planung und den Bau von öffentlichen Gebäuden (z.B. Schulen), unterirdischen Kanälen, Straßen und so weiter zuständiges Amt. (Siehe auch **Amt**, 2. Definition)

## **Bauaufsichtsbehörde, die**

Für die Genehmigung von Bauanträgen und die Überwachung von Bauvorhaben zuständiges Amt. In manchen Gebieten übernimmt die Bauaufsichtsbehörde auch die Planung von Gebieten (wo darf gebaut werden, wo nicht = Erstellung der Bauleitpläne). (Siehe auch **Bauleitplan** und **Bauleitplanung**)

## **BauGB**

Kurz für Baugesetzbuch. Siehe **Baugesetzbuch**.

## **Baugesetzbuch, das**

Eine zusammengehörige Sammlung von Gesetzen, die bestimmen, wie festgelegt wird, auf welche Weise Grundstücke benutzt und bebaut werden dürfen. Im Baugesetzbuch steht u.a., dass Gemeinden dafür zuständig sind Pläne zu erstellen, aus denen ersichtlich ist welche Gebiete wie genutzt werden sollen.

## **Baulast, die**

Selbstaufgelegte Belastung, nach der ein Grundstückseigentümer sein Grundstück auf eine bestimmte Weise benutzen muss, es nicht benutzen (insbesondere bebauen) darf, oder bestimmte Umstände dulden muss. Baulasten nimmt ein Grundstückseigentümer selbst auf. Berechtigt wird durch die Baulast gewissermaßen der Staat, der die Baulast durch die zuständigen Ämter durchsetzt. Baulasten betreffen insbesondere die Art wie ein Grundstück bebaut werden kann, bzw. bebaut werden muss (z.B. Grenzbebauung), aber auch die Art der Nutzung des Grundstücks. (Siehe auch **Grenzbebauung**)

Hinweis: In den meisten Bundesländern werden Baulasten in ein spezielles Verzeichnis eingetragen, das Baulastenverzeichnis, in Bayern und Brandenburg jedoch werden Baulasten als Grunddienstbarkeiten zugunsten der jeweiligen Gemeinde ins betreffende Grundbuch eingetragen. (Siehe auch **Grundbuch** und **Grunddienstbarkeit**)

## **Baulastenverzeichnis, das**

Verzeichnis in das (außer in Bayern und Brandenburg) sämtliche Baulasten eingetragen werden. (Siehe auch **Baulast**)

## **Bauleitplan, der**

Ein von einer Gemeinde für ihr Gebiet aufgestellter Plan<sup>3</sup>, der die Art der Nutzung der Grundstücksflächen in ihrem Gebiet festlegt. Es gibt zwei Bauleitpläne, einen vorbereitenden, groben Plan (Flächennutzungsplan) und einen verbindlichen, detaillierten Plan (Bebauungsplan).<sup>4</sup> (Siehe auch **Gemeinde**; Vergleiche **Flächennutzungsplan** und **Bebauungsplan**)

## **Bauleitplanung, die**

Erstellung der Bauleitpläne durch die Gemeinde. Siehe auch **Bauleitplan**.

## **Bauplan, der**

Aus Zeichnungen und zusätzlichen schriftlichen Angaben bestehende Planung zum Bau eines Bauwerks. Der Bauplan zeigt die genaue Größe und Form des Bauwerks, welche Materialien verbaut werden sollen, wo Leitungen verlegt werden sollen, und so weiter.

## **Bauträger, der**

Unternehmen, das Grundstücke kauft um sie zu bebauen und anschließend weiterzuverkaufen. Der Bauträger verdient sein Geld damit, entweder nach Erhalt eines Auftrags gezielt Grundstücke zu kaufen und zu bebauen, um sie anschließend an den Auftraggeber zu veräußern, oder von sich aus Grundstücke zu erwerben und zu bebauen, die Immobilie dann zu bewerben und zu veräußern.

## **Bebauungsbeschränkung, die**

Eine Dienstbarkeit zugunsten des Eigentümers eines anderen Grundstücks (= Grunddienstbarkeit), die dem Eigentümer des belasteten Grundstücks verbietet sein Grundstück auf eine bestimmte Weise zu bebauen. Beispielweise könnte die Bebauungsbeschränkung dem Eigentümer verbieten sein Haus direkt bis an die Grenze seines Grundstücks zu bauen und von ihm verlangen mindestens zwei Meter Abstand von der Grenze zu halten, wenn er sein Grundstück bebauen will. Eine solche Grunddienstbarkeit würde zugunsten des Eigentümers eines Nachbargrundstücks bestehen, an dessen Grenze das belastete Grundstück grenzt. (Siehe auch **Belastung**, **Dienstbarkeit** und **Grunddienstbarkeit**)

## **Bebauungsplan, der**

Detaillierter Plan von weitläufigen Landschaftsflächen mit genauen Angaben darüber wo, in welcher Weise und mit welchen exakten Beschränkungen gebaut werden darf. Zeigt für jedes Flurstück genaue Angaben, wo und wie gebaut, bzw. anderweitig das Flurstück genutzt werden darf. Der Bebauungsplan besteht üblicherweise aus einer Karte mit exakten Darstellungen aller Flurstücke des Gebiets und einem Textteil. Der Bebauungsplan wird von der Gemeinde für ihr Gebiet erstellt.<sup>5</sup> (Siehe auch **Gemeinde**; Siehe **Flächennutzungsplan** zum Vergleich)

## **bedingen**

1. So, dass etwas zur Bedingung gemacht wird. („Der Mieter erhält einen 10%igen Rabatt, dafür bedingen die Vertragspartner den Parkplatz Nr. 10, des Hauses an der Hauptstraße 88, als Abstellplatz für die Rückgabe des vermieteten Autos.“)

2. So, dass etwas die Bedingung ist, die etwas verursacht, oder zur Folge hat. („Ihr Tod, zusammen mit ihrem Testament, bedingen dein Erbe.“)

---

<sup>3</sup> §2 Baugesetzbuch (BauGB)

<sup>4</sup> §1 Baugesetzbuch (BauGB)

<sup>5</sup> §9 Baugesetzbuch (BauGB)

## **bedungen**

So, dass etwas zur Bedingung gemacht ist. („Das Auto soll am Montag an bedungener Stelle abgeholt werden.“) (Siehe auch **bedingen** zum Vergleich)

## **beglaubigen**

Beglaubigen ist eine Tätigkeit bei der durch ein offizielles Amt (z.B. einen Notar) etwas (z.B. ein Dokument oder eine Unterschrift) als echt, wahr bzw. richtig bestätigt wird. (Siehe auch **Beglaubigung**)

## **beglaubigte Abschrift, die**

Eine bestimmte Art einer Abschrift durch einen Notar. Eine beglaubigte Abschrift ist eine Abschrift, bei der der Notar zusätzlich beglaubigt, dass der Inhalt der Kopie inhaltlich gleich ist wie das Original. Eine beglaubigte Abschrift kann der Notar von Notar-Urkunden, aber auch von privaten (nicht notariell beurkundeten) Urkunden machen. (Siehe auch **Beglaubigung, Urkunde** und **Abschrift**; Siehe **einfache Abschrift, Ausfertigung** und **Urschrift** zum Vergleich)

## **Beglaubigung, die**

Eine Beglaubigung ist eine amtliche Bestätigung die etwas als echt, wahr bzw. richtig bestätigt. Beglaubigungen können zum Beispiel von Notaren gemacht werden. Der Notar beglaubigt entweder a) die Echtheit einer vor ihm gemachten Unterschrift auf einer schriftlich verfassten Erklärung *oder* b) die Übereinstimmung einer Kopie mit dem Original eines Dokuments. Bei einer Beglaubigung wird das Dokument vom Notar nicht vorgelesen. Einzig die Echtheit einer Unterschrift bzw. die Echtheit des Inhalts einer Kopie vom Original zählt. Was der Inhalt ist, hat dabei keine Wichtigkeit. (veraltet *glaubig* = *glaubwürdig*; Siehe auch **Unterschriftsbeglaubigung** und **Beglaubigte Abschrift**)

## **begrenzte Sicherung, die**

Andere Bezeichnung für enge Sicherungsabrede. Siehe **enge Sicherungsabrede**.

## **Behörde, die**

Anderes Wort für Amt. Siehe **Amt**, 2. Definition.

## **belasten**

Die Tätigkeit eine neue Belastung bezüglich einer Immobilie zu erschaffen. Oft ist damit auch das Eintragen einer neu erschaffenen Belastung ins Grundbuch gemeint. (Zum Beispiel kann man ein Grundbuch/eine Immobilie mit einer Grundschuld belasten.) (Siehe auch **Belastung, Grundbuch** und **Grundschuld**)

## **Belastung, die**

Ein den Eigentümer einer Immobilie einschränkendes Recht, das eine andere Person an derselben Immobilie hat. Als Eigentümer einer Immobilie, darf man mit der Immobilie im Grunde (solange man sich an die Gesetze hält) machen was man möchte ohne, dass jemand anderes einen dabei einschränken kann. Jedoch kann dieses Recht eingeschränkt werden, indem man als Eigentümer jemandem ein eingeschränktes Recht gibt, das mit der Immobilie verbunden ist, z.B. die Immobilie in bestimmter Hinsicht zu nutzen oder indem man sich als Eigentümer einer anderen Person gegenüber verpflichtet seine Immobilie auf eine bestimmte Weise nicht zu nutzen. Solche Rechte, die andere Personen als der Eigentümer hinsichtlich einer Immobilie haben und den Eigentümer hinsichtlich seines Eigentumsrechts einschränken oder zu etwas verpflichten, nennt man Belastungen. Belastungen können in das Grundbuch (Abteilung II oder III) der betreffenden Immobilie eingetragen werden. Wird die Belastung nicht ins Grundbuch eingetragen, dann verliert sie fast immer ihren Wert, sobald der Eigentümer die Immobilie an einen neuen Eigentümer verkauft, verschenkt, oder sonst wie über-

trägt. (Siehe auch **Recht, Grundbuch, Abteilung II** und **Abteilung III**; Siehe **Beschränkung** zum Vergleich)

Hinweis: Belastungen bleiben, wenn sie nicht ins Grundbuch eingetragen sind, bei Übertragung der Immobilie an einen neuen Eigentümer, nur dann gültig, wenn es sich bei ihnen um altrechtliche Dienstbarkeiten handelt. Davon abgesehen sind aber auch Baulasten (außer in Bayern und Brandenburg) gültig, ohne ins Grundbuch eingetragen zu sein. Diese sind dann im Baulastenkataster eingetragen. (Siehe **altrechtliche Dienstbarkeit** und **Baulast** für Details)

Liste der Belastungen: **Dienstbarkeit** [**Nießbrauch**, **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit**, **Grunddienstbarkeit** (z.B. **Wegerecht**, **Leitungsrecht**, **Bebauungsbeschränkung**)], **Reallast**, **Vorkaufsrecht**, **Vormerkung** (z.B. **Auflassungsvormerkung**), **Erbbaurecht**, **Dauerwohn- & -nutzungsrecht**.

## **beleihen**

Etwas als Pfand nehmen, dafür, dass man jemandem etwas (meist Geld) ausleiht. Zu Beispiel beleiht eine Bank eine Immobilie (durch ein Grundpfandrecht), dafür, dass sie dem Eigentümer Geld ausleiht. (Siehe auch **Pfand** und **Grundpfandrecht**)

## **Beleihung, die**

Wenn von einer Person eine Sache als Pfand genommen wurde, dafür, dass sie jemandem etwas (meist Geld) ausgeliehen hat, dann spricht man von einer Beleihung der als Pfand genommenen Sache. Zu Beispiel nimmt eine Bank eine Immobilie als Pfand, dafür, dass sie dem Eigentümer Geld ausleiht, man spricht also von einer Beleihung der Immobilie. (Siehe auch **Pfand** und **beleihen**)

## **Berechtigte, der**

Person oder Gruppe von Personen die ein bestimmtes Recht hat. (Siehe auch **Recht**, 2. Definition)

## **Bescheid, der**

Ein Bescheid ist ein Schreiben von öffentlicher Seite, über Angelegenheiten dieser öffentlichen Seite die die angeschriebene Person betreffen. Diese öffentliche Seite sind z.B. Gerichte oder Ämter. Bescheide werden oft für Kosten zugeschickt, die die angeschriebene Person bezahlen muss.

## **beschränkte persönliche Dienstbarkeit, die**

Spezielle Form von Dienstbarkeit, bei der eine bestimmte Person ein eingeschränktes Recht zur Nutzung eines Grundstücks hat, von dem sie nicht Eigentümer ist, oder sie das Recht hat, dem Eigentümer des Grundstücks zu verbieten, ein bestimmtes Recht hinsichtlich seines Grundstücks auszuüben. (Siehe auch **Dienstbarkeit**; Siehe **Grunddienstbarkeit** zum Vergleich)

## **Beschränkung, die**

Ein Eintrag in Abteilung II eines Grundbuchs, die den Eigentümer der Immobilie in seiner Verfügungsgewalt über die Immobilie einschränkt. Anders als bei einer Belastung erhält dadurch jedoch keine andere Person irgendein persönliches Recht an der Immobilie. Der Eigentümer wird einfach nur eingeschränkt. In den meisten Fällen wird die Eintragung einer Beschränkung von staatlicher Seite veranlasst, die Eintragung bestimmter Beschränkungen können aber auch durch den Eigentümer selbst veranlasst werden. Dabei wird immer ein bestimmter Zweck verfolgt, der bei jeder Beschränkung anders ist, grundsätzlich kann man aber davon ausgehen, dass durch die Eintragung einer Beschränkung versucht wird, sowieso schon vorhandene Rechte von anderen Personen zu schützen, weil unter Umständen davon auszugehen ist, dass der Eigentümer sonst unerwünschten Schaden anrichten könnte. (Siehe auch **Grundbuch** und **Abteilung II**; Siehe **Belastung** zum Vergleich)

Liste der Beschränkungen: Nacherbenvermerk, Testamentsvollstrecker-Vermerk, Zwangsversteigerungsvermerk, Zwangsverwaltungsvermerk, Insolvenzvermerk, Sanierungsvermerk, Umlegungsvermerk, Verwaltungs- und Benutzungsregelungen .

## besenrein

So, dass Räume insgesamt (nicht unbedingt nur der Boden) von den größten Verschmutzungen befreit wurden.

## Besitz, der

1. Besitz bedeutet, dass jemand die Sache unter seiner Kontrolle hat. Wohnt der Eigentümer einer Immobilie nicht in der Immobilie, so hat er sie nicht in seinem Besitz. Jedoch hätte ein Mieter die Immobilie in seinem Besitz. Die Worte ‚Eigentum‘ und ‚Besitz‘ werden rechtlich in ihrer Bedeutung unterschieden. (Siehe **Eigentum** zum Vergleich)
2. Anderes Wort für Eigentum (Umgangssprachlich)

## Besitz, Nutzen & Lasten

(Kurz: BNL) Ein Ausdruck der in Grundstücks-Kaufverträgen benutzt wird, um zu regeln, wann der Käufer die verkaufte Immobilie in seinen Besitz übernehmen soll (zumindest die Teile der Immobilie, die nicht vermietet sind) und sämtliche Lasten (z.B. Kosten der Instandhaltung, Grundsteuer, usw.) sowie sämtlichen Nutzen (Mieteinnahmen, usw.) übernehmen soll. Das Datum an dem BNL auf den Käufer übergehen wird als Nutzen/Lasten-Datum oder N/L bezeichnet. Achtung: Mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist der Käufer noch kein Eigentümer. (Siehe auch Definitionen von **Besitz** und **Eigentum** zum Vergleich; Wird auch als Nutzen/Lasten-Übergang, kurz: N/L, bezeichnet)

## Besitzer, der

1. Eine Person, die den Besitz an einer Sache hat. Siehe **Besitz**, 1. Definition.
2. Umgangssprachlich anderes Wort für Eigentümer. Siehe **Eigentümer**. (Siehe **Besitz** und **Eigentum** für Details)

## Besitzübergabe, die

Beim Verkauf von Immobilien bezeichnet die Besitzübergabe die Übergabe der Immobilie vom Verkäufer an den Käufer, so dass dieser die Immobilie dann im Besitz hat. Die Besitzübergabe beinhaltet die Übergabe der Schlüssel. Durch die Besitzübergabe wird der Käufer nicht Eigentümer der Immobilie. (Siehe auch **Eigentum**, **Besitz** und **Besitz, Nutzen & Lasten** zum Vergleich)

## Besitzübergang, der

Siehe **Besitz, Nutzen & Lasten**.

## Bestandsverzeichnis, das

Erster Abschnitt des Grundbuchs, in dem alle Angaben zu der Immobilie gemacht werden. Hier werden alle Flurstücke aufgelistet, deren Rechtsverhältnisse in den übrigen drei Abteilungen des Grundbuchs beschrieben werden. Wenn es sich um eine Wohnung handelt, ist dies hier ersichtlich, wobei auch einige detailliertere Angaben gemacht werden. (Siehe auch **Grundbuch**)

## bestellen

Etwas in Auftrag geben.

## Bestellung, die

Etwas das in Auftrag gegeben ist. Das Wort kann auch als Kurzform für Grundschuldbestellung benutzt werden. (Siehe auch **Grundschuldbestellung**)



## **Betrieb, der**

Das In-Funktion-Sein / In-Benutzung-Sein einer Sache, z.B. von Maschinen, Fabriken, Gebäuden, etc.

## **Betriebskosten, die (nur Mehrzahl)**

Sämtliche beim Betrieb einer Sache anfallenden Kosten. (Siehe auch **Betrieb**)

## **Beurkundung, die**

1. Eine Beurkundung ist die Aktion eines Notars, wobei der Notar eine Erklärung von einer oder mehreren Personen entgegennimmt, in einer Niederschrift festhält, sie den Beteiligten vorliest, von den Beteiligten genehmigen und eigenhändig unterzeichnen lässt. Der Notar bestätigt die Beurkundung mit seiner eigenen Unterschrift auf der Niederschrift. Mit Beurkundungen können Rechtsgeschäfte vorgenommen werden. Das Ergebnis einer Beurkundung ist eine Notar-Urkunde. Die Beurkundung ist die strengste Formvorschrift in Deutschland. (Siehe auch **Rechtsgeschäft, Notar, Urkunde, Notar-Urkunde** und **Formvorschrift**)

2. Allgemein bezeichnet das Wort Beurkundung die Aktion, einen Sachverhalt schriftlich (in einer Urkunde) festzuhalten. (Siehe auch **Urkunde**)

## **Beurkundungsverhandlung, die**

Bezieht sich auf den Termin, bei dem die Beurkundung beim Notar stattfindet. (Siehe auch **Beurkundung**)

## **Beweislast, die**

Rechtlich ist die Beweislast die Verantwortung einer Person, die etwas behauptet, beweisen zu müssen, dass die Behauptung wahr ist. Dies findet besonders bei Rechtsstreiten Anwendung. Zum Beispiel könnte jemand behaupten, dass ihm Geld von einer Person gestohlen worden ist. Dies muss nun erst bewiesen werden, bevor das Gericht die Behauptung als wahr annimmt. Nicht in allen Fällen trägt die Person, die die Behauptung aufstellt auch die Beweislast, das heißt manchmal muss auch die beschuldigte Person den Beweis für ihre Unschuld erbringen. (Siehe auch **Rechtsstreit**; Siehe **Beweislastumkehr** zum Vergleich)

## **Beweislastumkehr, die**

Wenn die beschuldigte Person beweisen muss, dass Sie unschuldig ist(, anstatt dass die behauptende Person beweisen muss, dass die Behauptung wahr ist), spricht man von Beweislastumkehr. In manchen bestimmten Fällen verlangt das Gesetz eine Beweislastumkehr, das heißt, dass die Beschuldigte Person die Beweislast ihrer Unschuld trägt, andernfalls wird die Person als schuldig betrachtet. Dies findet besonders bei der Übertragung von Gegenständen Anwendung. Wird nach der Übertragung (zum Beispiel durch Verkauf) innerhalb von 6 Monaten ein Mangel an der Sache festgestellt, wird davon ausgegangen, dass der Mangel schon vor der Übertragung vorhanden gewesen sein muss. Der Verkäufer muss dann beweisen, dass das nicht der Fall war.<sup>6</sup> (Siehe auch **Beweislast**)

## **Bewilligung, die**

Eine Bewilligung ist eine Genehmigung oder Zustimmung(, dass etwas getan werden darf).

## **Bewirtschaftung, die**

Kontrolle/Leitung über etwas das in Betrieb ist(, mit der Absicht eine Überlebensfähigkeit der Sache zu ermöglichen – meist indem man sicherstellt, dass die Gewinne dauerhaft höher sind als die Ausgaben.) Siehe auch **Betrieb**.

---

<sup>6</sup> §476 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

## **Bewirtschaftungskosten, die (nur Mehrzahl)**

Anderes Wort für Betriebskosten. Siehe **Betriebskosten**. (Siehe auch **Bewirtschaftung**)

## **BGB-Gesellschaft, die**

Andere Bezeichnung für Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Die Abkürzung „BGB“ steht für das „Bürgerliche Gesetzbuch“, in dem die rechtlichen Grundsätze der BGB-Gesellschaft definiert werden. Siehe **Gesellschaft bürgerlichen Rechts**. (Siehe auch **Gesellschaft**)

## **BNL**

Kurz für Besitz, Nutzen & Lasten. Siehe **Besitz, Nutzen & Lasten**

## **Bodenbeschaffenheit, die**

Zustand des Erdbodens eines Grundstücks. Zum Beispiel kann der Erdboden weich sein, oder sehr steinig. Je nach Bodenbeschaffenheit, muss unterschiedlich auf einem Grundstück gebaut werden. Ist der Boden sehr weich, dann könnte ein Gebäude leicht einsinken und dabei sogar kippen, wenn falsch gebaut wird. Bekanntestes Beispiel für eine fehlerhafte Bauweise, bei sehr weichem Erdboden ist der schiefe Turm von Pisa (in Italien), der aufgrund der sehr weichen Bodenbeschaffenheit nach seinem Bau in den Boden einsank und dabei leicht kippte.

## **Bodenrichtwert, der**

Ein amtlich errechneter Wert für Grundstücke pro Quadratmeter. Der Bodenrichtwert wird benutzt um die Höhe von bestimmten Steuern bei Grundstücken zu berechnen. Je nach Lage, Nachfrage, Nutzbarkeit, etc., wird der Bodenrichtwert eines Grundstücks unterschiedlich hoch angesetzt.<sup>7</sup> (Siehe auch **amtlich**, **Grundstück** und **Quadratmeter**)

## **Bodenrichtwertkarte, die**

Karte auf der Grundstücke nach Bereichen zusammengefasst gekennzeichnet sind, die denselben Bodenrichtwert haben. Der jeweilige Bodenrichtwert wird dabei für den jeweiligen Bereich angegeben. (Siehe auch **Bodenrichtwert**)

## **brutto**

Die Gesamte Sache betreffend, inklusive aller Zusätze die damit verbunden sind. Zum Beispiel den Gesamtkaufpreis betreffend, inklusive der damit verbundenen Steuern oder anderer Nebenkosten (=Bruttokaufpreis). Oder das Gesamtgewicht einer Ware betreffend, inklusive dem Gewicht ihrer Verpackung. (=Bruttogewicht). (Siehe **netto** zum Vergleich; Siehe auch **Steuer** und **Nebenkosten**)

## **Bruttomiete, die**

Die Gesamtkosten die der Mieter an den Vermieter zahlt, also Miete + Nebenkosten. (Siehe auch **brutto** und **Nebenkosten**; Vergleiche **Nettomiete**)

## **Bruttorendite, die**

Rendite, bei deren Berechnung man die anfallenden Nebenkosten nicht beachtet hat. Es werden die vollen Mieteinnahmen (brutto) dem reinen Kaufpreis gegenüber gestellt. Von den Mieteinnahmen werden die Bewirtschaftungskosten nicht abgezogen, und beim Kaufpreis die Nebenkosten nicht hinzugerechnet. Man kauft z.B. eine Immobilie für 90.000,- € und hat dabei Nebenkosten in Höhe von 10.000,- €. Die jährlichen Mieteinnahmen liegen bei 14.000,- €, während die Betriebskosten 4.000,- € jährlich betragen. Die Bruttorendite errechnet sich aus 90.000,- € Kaufpreis und 14.000,- € Mieteinnahmen, beträgt also 15,56%. Die Bruttorendite zeigt ein falsches Bild, da die Nebenkosten

---

<sup>7</sup> §196 Baugesetzbuch (BauGB)

nicht beachtet werden. (Siehe auch **Rendite**, **Nebenkosten**, **Betriebskosten** und **brutto**; Siehe **Nettorendite** zum Vergleich)

## C

---

### **Carport, der**

Überdachter Stellplatz für Autos. Carports haben keine Wände, sondern nur ein Dach, das auf Säulen, bzw. auf ein einfaches Gerüst aus Balken gebaut ist. Gelegentlich werden Carports auch so gebaut, dass sie zu einer oder zwei Seiten eine Wand haben, jedoch sind sie nie ganz geschlossen. Sie besitzen auch kein Tor zum abschließen. (engl. *car* = *Auto* und *port* = *Hafen*)

### **Courtage, die**

Provision bei der Vermittlung von Immobilien oder Börsengeschäften. Siehe auch **Provision**.

### **CP**

Kurz für Carport. Siehe **Carport**.

## D

---

### **Dachmanagement**

Kurz für Dachmanagement & Service Ltd.. Siehe **Dachmanagement & Service Ltd.**

### **Dachmanagement & Service Ltd.**

Ehemaliger Firmenname der Firma „Future Construct & Service Ltd.“. Die Firma wurde im Jahr 2016 umbenannt. Der ursprüngliche Firmenname sollte ausdrücken, dass die Firma Dachmanagement ein Dachverband über den vielen kleineren Gesellschaften der Geschäftsführer ist, da die Firma im Auftritt nach außen meist auch diese kleineren Gesellschaften (RL Garagenhandel GbR's & OHG's) vertritt. 2016 wurde dann der gesamte Auftritt der Firma neu überarbeitet, und im Zuge dessen auch der Firmenname zu „Future Construct & Service Ltd.“ geändert. (Siehe auch **RL Garagenhandel GbR**, **GbR**, **OHG** und **Future Construct & Service Ltd.**)

### **Darlehen, das**

Geldbetrag, den jemand an jemanden anderen verleiht.

### **Darlehensgeber, der**

Person, die einen Geldbetrag an jemanden anderen verleiht. (Siehe auch **Darlehen**)

### **Darlehensnehmer, der**

Person, die einen Geldbetrag von jemandem anderen leiht. (Siehe auch **Darlehen**)

### **Dauernutzungsrecht, das**

Siehe **Dauerwohn- & -nutzungsrecht**.

## Dauerwohn- & -nutzungsrecht

Ein Grundstück kann so belastet werden, dass eine Wohnung (=Dauerwohnrecht) oder andere, nicht zu Wohnzwecken dienende Räume (=Dauernutzungsrecht), jemandem anderem als dem Eigentümer zur Nutzung zur Verfügung stehen. Der Berechtigte darf die jeweilige Einheit dann nicht nur selbst bewohnen, bzw. nutzen, sondern auch vermieten. Außerdem hat der Berechtigte grundsätzlich das Recht das Dauerwohn- oder Nutzungsrecht weiterzuverkaufen oder zu vererben. (Siehe auch **Belastung**; Siehe **Wohnungsrecht** zum Vergleich; Siehe auch untenstehenden Hinweis)

Hinweis: Das Wohnungsrecht (eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit) die ebenfalls einem Berechtigten das Recht zum Bewohnen eines Gebäudes oder eines Teils davon gibt, kann im Unterschied zum Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht, weder für nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten genutzt werden, noch kann der Berechtigte eines Wohnungsrechts die betroffenen Räumlichkeiten vermieten, oder das Recht zum Bewohnen verkaufen oder vererben. All das geht nur mit dem Dauerwohnrecht, bzw. dem Dauernutzungsrecht. Das Dauerwohnrecht, bzw. Dauernutzungsrecht gibt damit jemandem nahezu eigentumsähnliche Rechte. Insbesondere, da auch vereinbart werden kann, dass der Berechtigte laufenden Verpflichtungen (tragen von Kosten) der Einheit anstatt des Eigentümers nachkommen muss. Der Berechtigte eines Dauerwohn- oder Nutzungsrecht kommt jedoch, anders als der tatsächliche Eigentümer der Immobilie, nicht an das Grundbuch heran, und kann somit die Immobilie auch nicht belasten, oder sonstige Veränderungen im Grundbuch veranlassen. Das Dauerwohnrecht betrifft zudem nur eine einzelne Einheit (Wohnung oder nicht zu wohnzwecken dienende Räume) und kann außerdem zeitlich begrenzt werden<sup>8</sup>, und ein Entgelt (ähnlich einer Miete) zur Zahlung an den Eigentümer kann vereinbart werden<sup>9</sup>.

## Dauerwohnrecht, das

Siehe **Dauerwohn- & -nutzungsrecht**.

## Deckblatt, das

Papier-Seite, die ganz vorne, bzw. am Anfang eines Schriftstücks liegt und normalerweise die Überschrift des Schriftstücks auf sich trägt. Beim Grundbuch ist es die erste Seite eines Grundbuchauszugs, auf dem die Grundbuchblattnummer, das zuständige Amtsgericht, der Grundbuchbezirk und eventuell noch zusätzliche Hinweise abgedruckt sind. (Siehe auch **Grundbuch**, **Grundbuchauszug**, **Grundbuchblattnummer**, **Amtsgericht** und **Grundbuchbezirk**)

## Denkmal, das

Ein Kunstwerk oder Bauwerk oder sonstiges vom Menschen geschaffenes Objekt, das an etwas Vergangenes erinnern soll. Ein Denkmal kann absichtlich als Denkmal gebaut werden, (zum Beispiel um an eine große Persönlichkeit, etwa einen Krieger oder Künstler, zu erinnern) oder es können alte Kunst- oder Bauwerke, aus der vergangenen Zeit, an die erinnert werden soll, zum Denkmal erklärt werden. In der Immobilienbranche bezieht sich ‚Denkmal‘ meist auf sehr alte Gebäude oder die Überreste davon, die oft auch einen künstlerisch Wert haben, die zur Erinnerung und als Wertschätzung der Baukunst der damaligen Zeit im originalen Zustand erhalten bleiben sollen. Solche Gebäude dürfen nicht beliebig renoviert oder umgebaut werden. (Siehe auch **Denkmalschutz**)

## Denkmalschutz, der

Ein durch Gesetze geregelter Schutz von Denkmälern aus vergangener Zeit (etwa von Bauwerken oder bei Ausgrabungen gefundenen Überresten von, von Menschen geschaffenen Objekten) der es verbietet diese alten Bauwerke oder Objekte zu zerstören oder in ihrer Eigenart zu verändern und den Eigentümer teilweise dazu verpflichtet das Denkmal in seinem Zustand zu erhalten. Der Dank-

---

<sup>8</sup> §41 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

<sup>9</sup> Vergleiche §40 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

malschutz ist deutschlandweit nach Bundesländern unterschiedlich geregelt, die genauen Regeln und Gesetze können also in jedem Bundesland abweichen.<sup>10</sup> (Siehe auch **Denkmal**)

## **Denkmalschutzgesetz, das**

Das Gesetz das den Denkmalschutz in dem jeweiligen betroffenen Bundesland regelt.

## **dienen**

Jemandem oder einer Sache zur Verfügung zu stehen und von Nutzen zu sein.

## **dienende Grundstück, das**

Bei einer Grunddienstbarkeit ist das Grundstück, an dem der jeweilige Eigentümer eines anderen Grundstücks Rechte hat, das dienende Grundstück. Es ist das ‚dienende‘ Grundstück, da es dem Eigentümer des jeweils anderen Grundstücks dient, ihm also von Nutzen ist. (Siehe auch **Grunddienstbarkeit** und **dienen**; Siehe **herrschendes Grundstück** zum Vergleich)

## **Dienstbarkeit, die**

Eine Dienstbarkeit ist ein Recht, eine Sache zu benutzen, von der man nicht Eigentümer ist. Dies gibt es für bewegliche Sachen/Gegenstände und für Grundstücke/Immobilien. Bezieht sich eine Dienstbarkeit auf eine Immobilie, dann kann sie außerdem das Recht sein, dem Eigentümer der Immobilie/des Grundstücks etwas Bestimmtes bezüglich seiner Immobilie/seines Grundstücks zu verbieten. (Zum Beispiel bestimmte Handlungen darauf vorzunehmen.)

Ein gutes Beispiel für eine Dienstbarkeit ist das Wegerecht, bei dem jemand anderes als der Eigentümer das Recht erhält über ein Grundstück zu gehen, es also als Weg zu benutzen (um zum Beispiel auf sein eigenes Grundstück gelangen zu können). Dienstbarkeiten können ein vollständiges Nutzungsrecht der Sache beinhalten oder nur ein eingeschränktes Nutzungsrecht, wie das Wegerecht. Ein anderes Beispiel, bei dem eine Dienstbarkeit jemandem ermöglicht, dem Eigentümer des betroffenen Grundstücks etwas bestimmtes zu verbieten, wäre eine Dienstbarkeit, durch die dem Eigentümer verboten wird, sein Grundstück bis an den Rand zu bebauen. Das heißt beim Bauen eines Hauses muss er z.B. 5 Meter Abstand vom Grundstücksrand halten (=Bebauungsbeschränkung).

Dienstbarkeiten gehören zu den Belastungen der Abteilung II des Grundbuchs. (Herkunft: Dienstbarkeit bedeutet wörtlich, „die Fähigkeit jemandem oder etwas zu Diensten zu sein“, was sich auf den Gegenstand, also die Immobilie, bezieht, der die „Fähigkeit gegeben wurde“ jemand anderem als dem Eigentümer zu Diensten zu sein, also von demjenigen anderen genutzt zu werden.; Siehe auch **Recht, Wegerecht, Bebauungsbeschränkung, Grundbuch, Abteilung II** und **Belastung**)

Es gibt drei Arten der Dienstbarkeit: Grunddienstbarkeit<sup>11</sup>, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit<sup>12</sup> und Nießbrauch<sup>13</sup>. Die Grunddienstbarkeit und die beschränkte persönliche Dienstbarkeit beziehen sich ausschließlich auf Immobilien. Nießbrauch kann sowohl an Immobilien, als auch an anderen Gegenständen bestehen.

Hinweis: Dienstbarkeiten müssen ins Grundbuch, Abteilung II eingetragen werden, um auch gültig zu bleiben wenn die Immobilie verkauft, verschenkt oder sonst wie an einen neuen Eigentümer übertragen wird, außer es handelt sich um eine altrechtliche Dienstbarkeit. (Siehe auch **altrechtliche Dienstbarkeit**)

## **DMM**

Kurz für Dachmanagement & Service Ltd.. Siehe **Dachmanagement & Service Ltd..**

<sup>10</sup> Siehe etwa ‚Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler‘ [Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)]

<sup>11</sup> §1018 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>12</sup> §1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>13</sup> §1030 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

## **Draufsicht, die**

Ansicht von oben.

## **dritte Abteilung, die**

Andere Schreibweise für Abteilung III. Siehe **Abteilung III**.

# **E**

---

## **echter Vertrag zugunsten Dritter**

Siehe **Vertrag zugunsten Dritter**.

## **Ehevertrag, der**

Ein Vertrag zwischen zwei Eheleuten, in dem der Güterstand und andere Themen, hauptsächlich hinsichtlich ihres Vermögens für den Fall ihrer Scheidung oder Tod eines der Ehepartner, geregelt werden. Der Ehevertrag muss notariell beurkundet werden um gültig zu sein.<sup>14,15</sup> Wird kein Ehevertrag geschlossen, dann gilt automatisch der gesetzliche Güterstand.<sup>16</sup> (Siehe auch **Vertrag, Güterstand** und **gesetzlicher Güterstand**; Siehe **Zugewinnngemeinschaft, Gütertrennung** und **Gütergemeinschaft** für Details zu den üblichen Güterständen)

## **Eigentum, das**

Eigentum bedeutet, dass jemand das Recht an einer Sache hat. Es ist das vollumfängliche Recht mit einer Sache zu tun, was man möchte, solange man sich an die geltenden Gesetze hält. Beispielsweise hat jemand eine Immobilie in seinem Eigentum, wenn er als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Dadurch darf er in der Immobilie wohnen, Blumen im Garten pflanzen, den Fußboden herausreißen und einen neuen verlegen, die Immobilie vermieten, und so weiter. Die Worte ‚Eigentum‘ und ‚Besitz‘ werden rechtlich in ihrer Bedeutung unterschieden. (Siehe **Besitz** zum Vergleich)

## **Eigentümer, der**

Person die das Eigentum an einer Sache hat. Siehe auch **Eigentum**.

## **Eigentümergeinschaft, die**

Kurz für Wohnungseigentümergeinschaft. Die Gruppe aller Eigentümer einer aufgeteilten Immobilie. (Siehe auch **Teilung**)

## **Eigentümerversammlung, die**

Regelmäßig (mindestens einmal jährlich) stattfindende Versammlung aller Eigentümer einer aufgeteilten Immobilie, die durch den Hausverwalter geplant und umgesetzt wird, bei der das vergangene Jahr besprochen, die getätigten Reparaturen, Ausgaben, und so weiter besprochen werden und die Planung für das nächste Jahr gemacht wird. Auf der Eigentümerversammlung werden im Normalfall alle solche Entscheidungen getroffen für die es die Zustimmung aller Miteigentümer oder zumindest einer Mehrheit braucht. Insbesondere werden auf der Eigentümerversammlung die Hausgeld-Abrechnung für das vergangene Jahr und der Wirtschaftsplan für das kommende Jahr von den Eigen-

---

<sup>14</sup> §1408 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>15</sup> §1410 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>16</sup> §1363 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)



tümern genehmigt. (Siehe auch **Teilung**, **Hausverwaltung**, 2. Definition, **Miteigentümer**, **Hausgeld-Abrechnung** und **Wirtschaftsplan**)

### **Eigentumsübergang, der**

Übergang einer Sache an einen neuen Eigentümer. Der bisherige Eigentümer gibt das Eigentum an einer Sache her und jemand anderes wird neuer Eigentümer der Sache. Ein Eigentumsübergang kann z.B. durch verkaufen oder verschenken verursacht werden.

### **Eigentumsumschreibung, die**

Der Schritt, bei dem der bisherige Eigentümer einer Immobilie aus dem betreffenden Grundbuchblatt gelöscht wird und der neue Eigentümer als Eigentümer in das Grundbuchblatt eingetragen wird. (Siehe auch **Grundbuchblatt**)

### **Eigentumswohnung, die**

Eine einzelne Wohnung die jemandem gehören kann ohne, dass der Person das restliche Haus auch gehören muss. Eine Eigentumswohnung hat immer ein eigenes Grundbuchblatt. Die Eigentumswohnung kann auch als Wohnungseigentum oder Sondereigentum bezeichnet werden, wobei unter den Ausdruck ‚Sondereigentum‘ mehr als nur Eigentumswohnungen fallen. (Siehe auch **Sondereigentum**, **Grundbuch** und **Grundbuchblatt**)

### **Einfache Abschrift, die**

Eine bestimmte Art einer Abschrift durch einen Notar. Bei einer einfachen Abschrift wird vom Notar, im Gegensatz zu beglaubigten Abschriften und Ausfertigungen, nicht extra bestätigt, dass der Inhalt mit dem Original übereinstimmt. (Siehe auch **Abschrift**; Siehe **Beglaubigte Abschrift**, **Ausfertigung** und **Urschrift** zum Vergleich)

### **Einheit, die**

Eine einzelne Sache mit all ihren Bestandteilen. Meist wird das Wort benutzt um von einer einzelnen Immobilie oder einem Teil einer Immobilie zu sprechen, der jeweils allein benutzt wird, wie zum Beispiel eine Garage, eine Wohnung, ein Schrebergarten, ein Büro, ein Stellplatz, ein Hobbyraum.

### **einkaufen**

Anderes Wort für kaufen. Siehe **kaufen**.

### **einmalige Abgabe**

Abgabe (Geldzahlung an den Staat), die nur ein einziges Mal zu zahlen ist. Siehe **Abgabe**.

### **Eintragung, die**

Veränderung, die in einem Grundbuchblatt vorgenommen wird, wobei sich der Inhalt des Grundbuchblatts verändert, so dass z.B. ein neuer Eigentümer oder ein anderes, neues Recht, das jemand an der Immobilie hat, eingetragen wird. (Siehe auch **Grundbuch** und **Grundbuchblatt**; Siehe **Belastung** und **Beschränkung** für Beispiele; Siehe **Löschung** zum Vergleich)

### **Eintragungsantrag, der**

Antrag (Bitte) an das Grundbuchamt eine Eintragung im Grundbuch vorzunehmen. (Siehe auch **Eintragung**)

### **Eintragungsbekanntmachung, die**

Die Eintragungsbekanntmachung ist ein Schreiben in dem bekanntgegeben wird, dass eine Eintragung oder Löschung im Grundbuch erfolgt ist. Die Eintragungsbekanntmachung wird vom Grund-

buchamt an alle Personen verschickt, die von der Eintragung oder Löschung betroffen sind. Das betroffene Grundbuchblatt und die genaue Änderung, die vorgenommen wurde, werden in dem Schreiben genannt. (Siehe auch **Grundbuch**, **Grundbuchamt** und **Grundbuchblatt**)

Wichtig: Die Eintragungsbekanntmachung wird gerne mit einem Grundbuchauszug verwechselt, da sie teilweise ähnlich wie ein Grundbuchauszug aussieht. Die Eintragungsbekanntmachung wird jedoch klar als solche bezeichnet, das heißt es steht „Eintragungsbekanntmachung“ auf dem Schreiben. Die Eintragungsbekanntmachung enthält außerdem nicht alle Einträge des Grundbuchs, sondern nur diejenigen die neu eingetragen oder gelöscht worden sind. Will man also vollständige Auskunft über ein Grundbuchblatt, muss man einen aktuellen Grundbuchauszug bekommen. (Siehe **Grundbuchauszug** zum Vergleich)

### **Eintragungsbewilligung, die**

Genehmigung/Zustimmung, dass eine Eintragung im Grundbuch vorgenommen werden darf. Die Eintragung muss von allen Beteiligten genehmigt werden, deren Rechte durch die Eintragung eingeschränkt werden, also zumindest immer durch den Eigentümer. (Siehe auch **Eintragung** und **Bewilligung**)

### **einzelvertretungsberechtigt**

So, dass jemand berechtigt ist eine juristische Person alleine zu vertreten, ohne dass noch jemand anwesend sein muss, und in ihrem Namen Geschäfte abzuschließen. (Siehe auch **juristische Person**)

### **enge Sicherungsabrede, die**

Sicherungsabrede, bei der vereinbart wird, dass eine Sicherheit nur als Absicherung von einer bestimmten Schuld dient. Hat der Schuldner, beim selben Gläubiger noch weitere Schulden, dann kann die Sicherheit, bei einer engen Sicherungsabrede, nicht als Sicherheit für diese weiteren Schulden verwertet werden. (Siehe auch **Sicherheit**, **Sicherungsabrede** und **Gläubiger**; Siehe **weite Sicherungsabrede** zum Vergleich)

### **enge Zweckerklärung, die**

Andere Bezeichnung für enge Sicherungsabrede. Siehe **enge Sicherungsabrede**.

### **Erbbau**

Bezieht sich auf Erbbaurecht. Siehe **Erbbaurecht**.

### **Erbbauberechtigte, der**

Person, die ein Erbbaurecht hat. Siehe auch **Erbbaurecht**.

### **Erbbaurecht, das**

Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass der Berechtigte das Recht hat ein Bauwerk auf dem Grundstück zu haben.<sup>17</sup> Dafür wird zwischen dem Eigentümer und der Person, die das Grundstück bebauen will ein Vertrag gemacht. In dem Vertrag wird geregelt, dass der Eigentümer der anderen Person das Grundstück (gewöhnlich gegen eine regelmäßige Geldzahlung) zur Verfügung stellt. Solche Verträge laufen üblicherweise für 75 oder 99 Jahre. Das Erbbaurecht kann vererbt werden, und handelt sich um das Recht ein Grundstück zu bebauen, dessen man nicht Eigentümer ist; daher Erb-bau-recht. Das Erbbaurecht kann im Normalfall genauso wie das Grundstück selbst verkauft werden, und erhält sogar ein eigenes Grundbuch.<sup>18</sup> Dieses Grundbuch entspricht dem Grund-

<sup>17</sup> §1 Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

<sup>18</sup> §14, Absatz 1 Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

buch eines normalen Grundstücks. Es kann auch belastet werden<sup>19</sup>, während das Grundbuch des eigentlichen Grundstücks für sich bestehen bleibt. Es entsteht durch die Eintragung der Erbbaurechts-Belastung in das Grundbuch des Grundstücks. Das Grundbuchamt legt dann gleichzeitig ein Erbbaugrundbuch für den Berechtigten an, in das dieser als „Eigentümer“ eingetragen wird. Somit gibt es beim Erbbaurecht zwei Grundbücher, eines für das Grundstück und ein zweites für das Erbbaurecht, das nur so lange besteht, wie das Erbbaurecht besteht. Das Erbbaurecht ist ein Grundstücksgleiches Recht. (Siehe auch **Belastung, Recht, Grundbuch** und **Grundstücksgleiches Recht**)

Hinweis: Das Erbbaurecht ermöglicht, dass ein Grundstück jemand anderem gehört, als das darauf stehende Gebäude. Sobald der Erbbaurechtsvertrag ausläuft geht das Gebäude allerdings automatisch an den Grundstückseigentümer über, der dem bisherigen Gebäudeeigentümer dafür eine Entschädigung zahlen muss.

### **Erbbauzins, der**

Der von einem Erbbauberechtigten an den Grundstückseigentümer regelmäßig zu zahlende Geldbetrag als Bezahlung dafür, dass dessen Grundstück genutzt werden darf. (Siehe auch **Erbbaurecht** und **Erbbauberechtigte**)

### **Erbpacht, die**

1. Umgangssprachlich anderes Wort für Erbbaurecht, da die frühere Erbpacht (siehe 2. Definition) dem heutigen Erbbaurecht in gewisser Weise ähnlich ist. Siehe **Erbbaurecht**.

2. Frühere, nicht mehr gültige Gesetze betreffende Regelung, bei der der Eigentümer eines Grundstücks, dieses jemandem anderen zur Verfügung gestellt hatte und diese andere Person dann bestimmten Verpflichtungen dafür nachkommen musste, wie zum Beispiel Zahlungen von Geld oder Lebensmitteln an den Grundstückseigentümer zu leisten, im Kriegsfall als Soldaten zur Verfügung zu stehen, das Grundstück und die Gebäude in einem guten gepflegten Zustand zu halten, und so weiter. Die ursprüngliche Erbpacht ist heute verboten. (Siehe auch 1. Definition)

### **Erbpachtzins, der**

Anderes Wort für Erbbauzins. Siehe **Erbbauzins**. (Siehe auch **Erbpacht**)

### **Erschließung, die**

Als Erschließung werden alle Aktionen bezeichnet, die ein Gebiet/Grundstück nutzbar machen, also in einen Zustand bringen, so dass das Grundstück genutzt werden kann. Dazu zählen, das Grundstück an das öffentliche Straßen-, das Wasserleitungs-, Abwasserleitungs- und an das Stromnetz anzuschließen.

### **Erschließungsbeitrag, der**

Die Gemeinde kann Erschließungskosten von den Eigentümern der Grundstücke, die erschlossen worden sind zurückverlangen. Die Erschließungskosten, die die Gemeinde vom Eigentümer eines Grundstücks zurückverlangt werden Erschließungsbeiträge genannt. (Siehe auch **Erschließung** und **Erschließungskosten**)

### **Erschließungskosten, die**

Alle Kosten die Anfallen, um ein Gebiet/Grundstück zu erschließen werden als Erschließungskosten bezeichnet. (Siehe auch **Erschließung** und **Erschließungsbeitrag**)

---

<sup>19</sup> Vergleiche §5, Absatz 2 und §§18-20 Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

## **erste Abteilung, die**

Andere Schreibweise für Abteilung I. Siehe **Abteilung I**.

## **Erstveräußerung, die**

Das erstmalige Übertragen des Eigentums an einem Sondereigentum an einen neuen Eigentümer nach der Teilung. (Siehe auch **Sondereigentum** und **Teilung**)

## **ETV**

Kurz für Eigentümerversammlung. Siehe **Eigentümerversammlung**.

## **ETV-Protokoll**

Kurz für Protokoll zur Eigentümerversammlung. Siehe **Protokoll zur Eigentümerversammlung**.

# **F**

---

## **fällig**

So, dass etwas jetzt getan werden muss. Bezieht sich meist auf einen Kaufpreis der ‚fällig‘ ist, sprich jetzt bezahlt werden muss.

## **Fälligkeit, die**

Kurz für Kaufpreisfälligkeit oder Zahlungsfälligkeit. Siehe **Kaufpreisfälligkeit** oder **Zahlungsfälligkeit**.

## **Fälligkeitsmitteilung, die**

Kurz für Kaufpreisfälligkeitsmitteilung. Siehe **Kaufpreisfälligkeitsmitteilung**.

## **Fälligkeitstermin, der**

Das Datum bis zu dem der Kaufpreis laut Kaufpreisfälligkeitsmitteilung bezahlt werden muss.

## **FC**

Kurz für Future Construct & Service Ltd.. Siehe **Future Construct & Service Ltd.**.

## **Finanzamt, das**

Für die Einforderung, den Erhalt und die Verwaltung von Steuern zuständiges Amt. (Siehe auch **Steuer** und **Amt**.)

## **Finanzierung, die**

Alle Aktionen zur Beschaffung von Geld, das für eine bestimmte Sache benötigt wird. (Zum Beispiel indem Geld von einer Bank ausgeliehen wird.)

## **Finanzierungsvollmacht, die**

Beim Verkauf von Immobilien: Vollmacht des Eigentümers einer Immobilie an den Käufer, durch die der Käufer das Recht erhält die Immobilie mit einer Grundschuld zu belasten. Diese Vollmacht wird Finanzierungsvollmacht genannt und ist Teil des Kaufvertrags. Sie wird benötigt, wenn der Käufer sich Geld (meist von einer Bank) ausleihen möchte um den Kaufpreis zu bezahlen. Jede Bank die Geld verleiht, damit sich jemand eine Immobilie davon kaufen kann, verlangt die Eintragung einer Grundschuld zu ihren Gunsten in das Grundbuch der Immobilie, bevor sie das Geld hergibt. Daher braucht

der Käufer die Finanzierungsvollmacht, mit der er berechtigt wird, eine Grundschuld für seine Bank in das Grundbuch einzutragen. (Solange er noch kein Eigentümer ist, darf er ohne Vollmacht schließlich noch keine Eintragung im Grundbuch vornehmen.) (Siehe auch **Vollmacht** und **Grundschuld**)

### **Flächennutzungsplan, der**

Plan von weitläufigen Landschaftsflächen auf dem eine grobe Planung für die Art der Nutzung von Flächen vorgenommen und dargestellt wird. Der Flächennutzungsplan wird von der Gemeinde erstellt. Er stellt nur in Grundzügen dar, wo Bauflächen, Wälder, Parkanlagen, und so weiter sind.<sup>20</sup> (Siehe auch **Gemeinde**; Siehe **Bebauungsplan** zum Vergleich)

### **Flur, die**

Eine Flur ist ein Teil einer Gemarkung. (Herkunft: mittelhochdeutsch *vluor* = *Boden(fläche)*, *Feld*; Siehe **Flurstück** für Details; Siehe **Gemarkung** zum Vergleich)

### **Flurgrenze, die**

Die Grenze einer Flur. Siehe **Flur** und **Grenze**.

### **Flurkarte, die**

Vermisst man die Abstände und Winkel aller Grenzpunkte eines Flurstücks, dann lässt sich das Flurstück sehr genau auf Papier nachzeichnen und auch die Größe des Flurstücks mathematisch berechnen. Dabei entstehen detaillierte Karten einer Landfläche, die sämtliche Grenzpunkte und Grenzen aller Flurstücke erfassen. Diese Karten nennt man Flurkarte. Die Flurkarte ist Teil der Aufzeichnungen des Liegenschaftskatasters. (Siehe auch **Flurstück**, **Grenzpunkt**, **Grenze**, **Abstand**, **Winkel** und **Liegenschaftskataster**)

### **Flurplan, der**

Umgangssprachliches Wort für Flurkarte. Siehe **Flurkarte**.

### **Flurstück, das**

Die Fläche Deutschlands ist in viele kleine Stücke aufgeteilt, die jeweils in jemandes Eigentum sind. Es gibt drei Ausdrücke um die Aufteilung der Landflächen zu benennen. Diese drei Ausdrücke bezeichnen unterschiedlich große Gebiete. Die größte Aufteilung von Land ist die Gemarkung. Eine Gemarkung entspricht üblicherweise der Fläche einer mittelgroßen Ortschaft oder mehrerer kleinerer Ortschaften. Eine Gemarkung kann in etwas kleinere Teile unterteilt werden, die Flure genannt werden. Teilt man Gemarkungen und Flure in noch kleinere Teile, dann erhält man Flurstücke. Ein Flurstück ist die kleinste Einheit und ein Teil einer Gemarkung oder einer Flur. Gemarkungen und Flure bestehen aus Flurstücken. Ein Flurstück kann auch als Grundstück bezeichnet werden, jedoch können, wenn von einem Grundstück geredet wird auch mehrere, zusammen genutzte Flurstücke gemeint sein. (Siehe **Grundstück** zum Vergleich)

### **Flurstücksgrenze, die**

Begrenzungslinie, die den äußeren Rand eines Flurstücks kennzeichnet. Flurstücksgrenzen verlaufen gewöhnlich geradlinig zwischen den Eckpunkten, in Ausnahmefällen auch als Kreisbogen zwischen zwei Eckpunkten. (Siehe auch **Flurstück** und **Grenze**)

### **Flurstücksnummer, die**

Die Flurstücksnummer ist eine eindeutige Bezeichnung eines Flurstücks. Die Flurstücke werden innerhalb eines bestimmten Bereichs durchlaufend nummeriert (Flurstücksnummern: 1, 2, 3, 4,...).

---

<sup>20</sup> §5 Baugesetzbuch (BauGB)

Ältere Flurstücke wurden auch noch mit Zähler und Nenner nummeriert (z.B. 197/4). Wichtig ist, dass jedes Flurstück seine ganz eigene Bezeichnung (Flurstücksnummer) hat, die keine Verwechslung zulässt. (Siehe auch **Flurstück**)

## **Form, die**

Betrifft die Art und Weise, wie etwas gemacht wird. (Siehe auch **Formvorschrift**)

## **Formvorschrift, die**

Bestimmte Verträge sind rechtlich nur dann gültig, wenn sie auf eine bestimmte Weise gemacht worden sind. Zum Beispiel müssen bei bestimmten Verträgen alle Beteiligten gleichzeitig bei einer bestimmten Stelle anwesend sein um den Vertrag abzuschließen. Und manche Verträge müssen schriftlich festgehalten werden um gültig zu sein. All dies wird als Form bezeichnet. Wenn es im Gesetz solche Vorschriften bzw. Regeln gibt, in welcher Form ein Vertrag gemacht werden muss um gültig zu sein, dann spricht man von einer Formvorschrift. Nur für bestimmte Verträge, wie z.B. für Immobilien-Kaufverträge, gibt es solche Formvorschriften. (Siehe auch **Vertrag**)

Hinweis: Formvorschriften kann es auch für sonstige Rechtsgeschäfte geben. (Siehe auch **Rechtsgeschäft**)

## **Frucht, die**

Erzeugnis einer Sache, oder sonstige Ausbeute aus einer Sache, die ordnungsgemäß, entsprechend der Bestimmung der Sache gewonnen wird. Baut man etwa Mais auf einem Feld an, sind der zu erntende Mais die Früchte der Sache. Betreibt man ein Gasthaus, sind die Geldeinnahmen die Früchte aus der Sache. Bei der Nutzung einer Mine, wären die abgebauten Bodenschätze die Früchte.<sup>21</sup>

## **Future Construct**

Kurz für Future Construct & Service Ltd.. Siehe **Future Construct & Service Ltd.**

## **Future Construct & Service Ltd.**

Name der Firma in dessen Auftrag diese Fachwortsammlung geschrieben wird. Die Firma "Future Construct & Service Ltd." kauft, verwaltet, bereitet auf und verkauft Immobilien. Dabei vertritt sie nach außen hin auch sämtliche kleineren Gesellschaften der Geschäftsführer, die unter dem Namen RL Garagenhandel zusammengefasst werden. Der Name "Future Construct" entstand im Zuge einer Neu-Ausarbeitung des Firmenauftritts, und drückt das Ziel der Firma aus, sich selbst und ihren Kunden Bausteine für die Zukunft zu verschaffen, nämlich Immobilien, die die Ziele der Eigentümer erfüllen und hohe Erträge auslösen. Dies ist das Produkt der Firma. (Siehe auch **Gesellschaft** und **RL Garagenhandel**)

# G

---

## **G**

Abkürzung für Gartenland auf Flurkarten. Siehe **Gartenland**. (Siehe auch **Flurkarte**)

## **Garage, die**

Garagen sind komplett abschließbare Stellplätze für Autos, mit durchgehenden Wänden zu allen Seiten und einem Dach. Im Normalfall besitzt eine Garage eine Zufahrt mit einem abschließbaren Tor.

---

<sup>21</sup> §99 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)



Üblicherweise sind mit dem Wort ‚Garage‘ Oberirdische Garagen oder Tiefgaragen gemeint. (Siehe auch **Oberirdische Garage** und **Tiefgarage**)

### **Gartenland, das**

Nutzungsart eines Flurstücks, die bedeutet, dass das Flurstück zum Anbau von typischerweise in Gärten genutzten Pflanzen (z.B. Gemüse, Obstbäume, Zierpflanzen, Schnittblumen) genutzt wird. (Siehe auch **Nutzungsart**)

### **GB**

Kurz für Grundbuch. Siehe **Grundbuch**.

### **GBA**

Kurz für Grundbuchauszug. Siehe **Grundbuchauszug**.

### **GB-Blatt**

Kurz für Grundbuchblatt. Siehe **Grundbuchblatt**.

### **GBO**

Kurz für Grundbuchordnung. Siehe **Grundbuchordnung**.

### **GbR**

Kurz für Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Siehe **Gesellschaft bürgerlichen Rechts**.

### **geb.**

Abkürzung für das Wort „geboren“. (Beispiel: „geb. 06.04.1992“ bedeutet „geboren am 06.04.1992“)

### **Geh- & Fahrrecht, das**

Andere Bezeichnung für Wegerecht, die aussagt, dass bei dem Wegerecht sowohl über das betroffene Grundstück gegangen als auch gefahren werden darf. (Wegerechte können sich darauf beschränken, dass über das jeweilige Grundstück ausschließlich gegangen werden darf.) (Siehe auch **Wegerecht**; Siehe **Gehrecht** zum Vergleich)

### **Gehrecht, das**

Form von Wegerecht, bei dem über das betroffene Grundstück nur gegangen werden darf, nicht jedoch (zum Beispiel mit dem Auto, Motorrad, Fahrrad) darüber gefahren werden darf. (Siehe auch **Wegerecht**)

### **Gemarkung, die**

Die Gemarkung ist die größte Aufteilung der Landflächen in Deutschland. Eine Gemarkung entspricht üblicherweise der Fläche einer mittelgroßen Ortschaft oder mehrerer kleinerer Ortschaften. Städte und Großstädte bestehen dementsprechend üblicherweise aus mehreren Gemarkungen. Beispielsweise besteht die Stadt München aus 34 Gemarkungen. (Herkunft: althochdeutsch *marcha* = *Grenze*; Siehe **Flur** und **Flurstück** zum Vergleich)

### **Gemarkungsgrenze, die**

Grenze einer Gemarkung. Siehe **Gemarkung** und **Grenze**.

### **Gemeinde, die**

Kleinster räumlicher Bereich in Deutschland, der sich selbstständig verwaltet. Die Verwaltung von Deutschland funktioniert durch verschiedene Bereiche. Es gibt Ämter, die Aufgaben erfüllen, die das

ganze Land im Allgemeinen betreffen, darunter gibt es Ämter die nur für ihr jeweiliges Bundesland zuständig sind und Entscheidungen treffen und am unteren Ende, als kleinster Bereich, gibt es die Gemeinde mit all ihren Ämtern, die für die Verwaltung eines oder mehrerer Orte zuständig ist.

### **Gemeinschaftseigentum, das**

Häuser, die aus mehreren Wohnungen bestehen, können rechtlich so aufgeteilt werden, dass jede Wohnung einem anderen Eigentümer gehören kann. Dabei können nicht nur Wohnungen heraus geteilt werden, sondern auch Räume, die nicht zum Wohnen dienen, wie zum Beispiel Büros, Hobbyräume, Garagen, und so weiter. Wird ein Haus so aufgeteilt, dann werden die dadurch heraus geteilten Einheiten (Wohnungen, Hobbyräume, usw.) Sondereigentume genannt. Jedes Sondereigentum kann dann im Eigentum einer anderen Person sein. Zu jedem Sondereigentum gehören bestimmte Teile des Gebäudes, wie zum Beispiel Zwischenwände, der Putz und die Tapete auf allen tragenden Wänden und der Decke, die Bodenbeläge, und so weiter. Alle übrigen Gebäudeteile und Teile des Grundstücks, wie tragende Wände, das Dach, das Treppenhaus, der Garten, und so weiter gehören zum Gemeinschaftseigentum. Das Gemeinschaftseigentum gehört allen Eigentümern von Sondereigentum zusammen und darf von jedem gleich benutzt werden, wobei jeder nur einen gedachten Anteil am Gemeinschaftseigentum besitzt, ohne, dass bestimmte Teile des Gemeinschaftseigentums einem bestimmten Sondereigentum zugeordnet sind. Alle Eigentümer zusammen genommen sind für die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums verantwortlich, wobei üblicherweise ein Verwalter mit der Instandhaltung beauftragt wird, der dann regelmäßig Geld von allen Eigentümern einsammelt um die laufenden Kosten zu decken. (Siehe auch **Teilung** und **Hausverwaltung**)

### **Gemeinschaftsordnung, die**

Von den Miteigentümern einer Eigentümergemeinschaft festgelegte Regelungen betreffend dem Verhältnis der Miteigentümer zu einander. In der Gemeinschaftsordnung können etwa Regelungen dazu getroffen werden, welche Gebäudeteile zum Sondereigentum, sowie welche zum Gemeinschaftseigentum gehören, und wie Kosten zwischen den Eigentümern verteilt werden. Auch können dort Sondernutzungsrechte festgelegt werden. Meist ist bereits in der Teilungserklärung eine Gemeinschaftsordnung enthalten. Regelungen zur Gemeinschaftsordnung können aber auch noch nach der Teilung durch die Eigentümergemeinschaft festgelegt werden. (Siehe auch **Teilung**, **Teilungserklärung**, **Gemeinschaftseigentum**, **Sondereigentum**, **Eigentümergeinschaft**, **Miteigentümer** und **Sondernutzungsrecht**)

### **Genehmigung, die**

1. (Allgemein:) Die Erlaubnis etwas zu tun.
2. Kurz für Nachgenehmigung. Siehe **Nachgenehmigung**.

### **Genehmigungsfiktion, die**

In bestimmten Fällen gelten Anträge an Ämter nach Ablauf der zur Genehmigung bestimmten Frist automatisch als genehmigt, wenn das betreffende Amt bis dahin keine Entscheidung gefällt hat. Diesen Umstand bezeichnet man als Genehmigungsfiktion.<sup>22</sup>

Hinweis: Ist der eingereichte Antrag unvollständig, so gilt die Frist und damit auch die Genehmigungsfiktion nach Ablauf dieser nicht. Schickt ein Amt also eine Nachforderung von Unterlagen, oder verlangt Einreichung eines vervollständigten Antrags, dann kommt die Genehmigungsfiktion nicht zum Tragen.

---

<sup>22</sup> §42a Verwaltungsverfahrensgesetz (Bund) (BVwVfG)

## **Gericht, das**

Gebäude und Mitarbeiter des Staates, die dafür zuständig sind rechtliche Entscheidungen zu treffen, wenn zwei Beteiligte einen Rechtsstreit untereinander austragen. (Siehe auch **Rechtsstreit**)

## **Geschäft, das**

Ein Geschäft ist die Tätigkeit einen Kauf, Verkauf oder Tausch mit jemandem zu tätigen, mit der Absicht einen Gewinn dabei zu erzielen. Bei einem Geschäft findet immer ein Tausch zwischen Geld, Sachen oder Dienstleistungen statt. Nicht jedes Geschäft ist im Nachhinein tatsächlich gewinnbringend, wobei die grundlegende Absicht des Geschäfts trotzdem der Gewinn war. Der Gewinn muss dabei nicht unbedingt in Form von Geld gemacht werden. (Siehe auch **kaufen** und **verkaufen**)

## **Gesellschaft, die**

Vereinigung mehrerer Personen, zum Erreichen eines gemeinsamen (oft unternehmerischen) Zwecks. Die beteiligten Personen schließen einen Vertrag zur Gründung der Gesellschaft und tragen dann unter anderem finanziell oder durch das Erbringen von Diensten zum Erreichen des Zwecks bei.<sup>23</sup>

## **Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die**

Einfachste Form der Gesellschaft. Sie entspricht dem Bürgerlichen Gesetzbuch, in dem die rechtlichen Grundsätze der Gesellschaft definiert werden<sup>24</sup>. Siehe auch **Gesellschaft**. (Kurz: GbR; Manchmal auch als BGB-Gesellschaft bezeichnet; Es gibt auch andere Formen der Gesellschaft, für die die detaillierteren rechtlichen Grundsätze in anderen Gesetzen als dem Bürgerlichen Gesetzbuch definiert werden<sup>25</sup>; Vergleiche auch **Gesellschaft mit beschränkter Haftung**)

## **Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die**

(Kurz: GmbH) Eine bestimmte Form von Gesellschaft die nur mit einem notariellen Vertrag gegründet werden kann.<sup>26</sup> Sie zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass für Verbindlichkeiten der GmbH nur das Gesellschaftsvermögen haftet, nicht aber die Gesellschafter<sup>27</sup>. Zudem muss bei Gründung durch die Gesellschafter ein Stammkapital von mindestens 25.000,- € als Gesellschaftsvermögen eingezahlt werden<sup>28</sup>. Die rechtlichen Grundlagen der GmbH werden im „Gesetz betreffend die Gesellschaft mit beschränkter Haftung“ (GmbHG) definiert. (Siehe auch **Gesellschaft** und **Gesellschafter**)

## **Gesellschafter, der**

Teilhaber einer Gesellschaft. Siehe **Gesellschaft**. (Siehe auch **Teilhaber**)

## **Gesetz, das**

Ein Gesetz ist ein niedergeschriebenes Recht. Gesetze legen die Rechte in einer Gesellschaft fest. Rechte werden durch die Regierung festgelegt, als Regeln formuliert, in den Gesetzen niedergeschrieben und durch bestimmte Teile der Regierung durchgesetzt. Ein Gesetz kann in zwei Teile unterteilt werden: (1.) Eine Bedingung, die erfüllt sein muss und (2.) das Recht, das daraus folgt. Beispiel: Wenn etwas dir gehört (Bedingung), darfst du es benutzen (Recht). (Siehe auch **Recht**)

---

<sup>23</sup> §§705, ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>24</sup> §§705, ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>25</sup> Vergleiche etwa das Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) und das Handelsgesetzbuch (HGB), 2. Buch

<sup>26</sup> §2 Gesetz betreffend die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbHG)

<sup>27</sup> §13 Gesetz betreffend die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbHG)

<sup>28</sup> §5 Gesetz betreffend die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbHG)

### **gesetzliche Güterstand, der**

Der Güterstand der dann gilt, wenn Eheleute vor oder nach der Eheschließung keinen anderen Güterstand (durch schließen eines Ehevertrags) festlegen.<sup>29</sup> Der gesetzliche Güterstand ist die Zugewinnsgemeinschaft. Siehe **Zugewinnsgemeinschaft**. (Siehe auch **Güterstand** und **Ehevertrag**; Siehe **Gütergemeinschaft** und **Gütertrennung** zum Vergleich)

### **Gewerbe, das**

Dauerhaft eingerichtete Unternehmung mit dem Zweck Geld zu verdienen.

### **Gläubiger, der**

Der Gläubiger ist derjenige dem ein Schuldner eine Sache schuldet. Der Gläubiger hat dem Schuldner diese Sache (meist Geld) gewöhnlich zuvor verliehen und verlangt sie schließlich (+ Zinsen) zurück. Das Wort Gläubiger wurde in Anlehnung an ein lateinisches Wort gebildet. Aus dem lateinischen Wort *credere* (= *glauben*) wurde das Wort *creditor* (= *Gläubiger*) gebildet. In Anlehnung daran wurde im Deutschen, aus dem Wort *glauben*, das Wort *Gläubiger* gebildet. Denn, wer Geld verleiht, glaubt dem Schuldner, dass dieser das geliehene Geld wieder zurückzahlen wird. Der Gläubiger wird gelegentlich auch Kreditor genannt. (Siehe auch **Schuldner** und **Zins**)

### **GmbH**

Kurz für Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Siehe **Gesellschaft mit beschränkter Haftung**.

### **GR**

Abkürzung für Grünland auf Flurkarten. Siehe **Grünland**. (Siehe auch **Flurkarte**)

### **Grenzbebauung, die**

Wird ein Gebäude so gebaut, dass es bis an eine oder mehrere der Grenzen des Grundstücks reicht, dann spricht man von Grenzbebauung.

### **Grenze, die**

Das äußere Ende (Linie) eines Bereichs bzw. einer Fläche, z.B. eines Lands, bzw. die Linie, die zwei Bereiche (z.B. Länder) voneinander abtrennt.

### **Grenzpunkt, der**

Ein Grenzpunkt ist ein Eckpunkt eines Flurstücks. Alle Grenzpunkte eines Flurstücks zusammengekommen, kennzeichnen die Grenze des Flurstücks. (Siehe auch **Flurstück**)

### **Grund, der**

Grund ist ein Teil oder die Gesamtheit der nicht mit Wasser bedeckten Erdoberfläche/des Erdbodens. Beispielsweise ist der gesamte Grund von Deutschland in kleinere Teile aufgeteilt, die jeweils in jemandes Eigentum sind. Diese Teile nennt man meist Grundstücke, kann man aber auch für sich genommen als Grund bezeichnen. (Siehe auch **Grundstück**)

### **Grundbesitz, der**

(Unbebaute) Grundstücke die in jemandes Eigentum sind. Ggf. können damit auch Grundstücksgleiche Rechte gemeint sein. (Siehe auch **Besitz**, 2. Definition und **Grundstücksgleiche Recht**)

---

<sup>29</sup> §1363 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

## Grundbuch, das

1. Das Grundbuch ist ein amtliches Register (geordnete Datensammlung) über Flurstücke. Das Grundbuch bezieht sich dabei jedoch nicht nur auf einzelne Flurstücke sondern auf Grundstücke. (Grundstücke bestehen immer aus einem oder mehreren im selben Zusammenhang stehenden Flurstücken, wobei in den meisten Fällen jedes Flurstück im Grundbuch als ein eigenes Grundstück geführt wird.) Der Zweck des Grundbuchs ist die Erfassung der Rechtsverhältnisse der Grundstücke, sprich den Rechten die Personen an den Grundstücken haben. (Zum Beispiel werden die Eigentümer im Grundbuch genannt.) Das Grundbuch wird vom Grundbuchamt geführt. Das Grundbuch besteht aus vier Bereichen/Abschnitten in denen jeweils andere Daten (über die betroffenen Grundstücke, bzw. die Rechte, die Personen daran haben) beschrieben werden. (Siehe auch **Register**, **Flurstück**, **Grundstück** und **Grundbuchamt**; Siehe **Liegenschaftskataster** zum Vergleich; Siehe **Bestandsverzeichnis**, **Abteilung I**, **Abteilung II** und **Abteilung III** für Details zu den vier Abschnitten)
2. Anderes Wort für Grundbuchblatt. Siehe **Grundbuchblatt**.

## Grundbuchamt, das

Das für die Führung des Grundbuchs zuständige Amt. (Siehe auch **Grundbuch** und **Amt**)

## Grundbuchauszug, der

Ein vollständiger Ausdruck eines Grundbuchblatts mit sämtlichen Einträgen. Auf einem Grundbuchauszug steht immer, wann der Ausdruck gemacht worden ist, so dass erkennbar ist welchen Stand der Auszug hat.

Wichtig: Der Grundbuchauszug wird gerne mit einer Eintragungsbekanntmachung verwechselt, da die Eintragungsbekanntmachung teilweise ähnlich wie ein Grundbuchauszug aussieht. Die Eintragungsbekanntmachung wird jedoch klar als solche bezeichnet, das heißt es steht „Eintragungsbekanntmachung“ auf dem Schreiben. Die Eintragungsbekanntmachung enthält außerdem nicht alle Einträge des Grundbuchs, sondern nur diejenigen die neu eingetragen oder gelöscht worden sind. Will man also vollständige Auskunft über ein Grundbuchblatt, muss man einen aktuellen Grundbuchauszug bekommen. (Siehe **Eintragungsbekanntmachung** zum Vergleich)

## Grundbuchbezirk, der

Das Grundbuch wird vom Grundbuchamt nach abgegrenzten Bezirken (Bereichen) geführt. Jedes Grundbuchamt ist in seiner Region für einen oder mehrere Grundbuchbezirke zuständig. Für jeden Grundbuchbezirk wird eine eigene Sammlung von allen Grundbüchern, der in der Gegend liegenden Immobilien geführt. Die Grundbuchbezirke sind mit den Gemarkungen deckungsgleich. (Siehe auch **Grundbuch**, **Grundbuchamt** und **Gemarkung**)

## Grundbuchblatt, das

Grundsätzlich wird für jede Immobilie ein eigener Bereich im Grundbuch angelegt. Diesen Bereich nennt man Grundbuchblatt. Ein Grundbuchblatt besteht nicht, wie der Name den Eindruck erwecken lässt, aus einer einzelnen Seite, sondern aus mehreren Seiten die unterschiedliche Daten über die jeweilige Immobilie beinhalten. Mit ‚einem Grundbuchblatt‘ sind also mehrere zusammengehörige Papier-,Blätter‘ gemeint. Ein Grundbuchblatt bezieht sich immer nur auf eine bestimmte Immobilie. Jede Immobilie hat ihr eigenes Grundbuchblatt.\* (Siehe auch **Grundbuch**, 1. Definition und **Immobilie**)

Hinweis: \*Bestimmte Grundstücke müssen kein Grundbuchblatt haben. Dies betrifft nur Grundstücke, die als öffentliche Wege genutzt werden, einer Gemeinde, einem Bundesland oder dem Bund oder einer Kirche gehören, und einige weitere.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> §3 Grundbuchordnung (GBO)

## **Grundbuchblattnummer, die**

Jedes Grundbuchblatt ist mit einer eindeutigen Nummer gekennzeichnet. Das ist die Grundbuchblattnummer. Alle Grundbuchblätter aus einem Grundbuchbezirk werden laufend durchnummeriert. (Siehe auch **Grundbuch**, **Grundbuchbezirk** und **Grundbuchblatt**)

## **Grundbuchordnung, die**

Die Grundbuchordnung (kurz: GBO) ist das Gesetz, das den Zweck und den Inhalt des Grundbuchs formuliert und bestimmt wie das Grundbuch geführt werden soll. (Siehe auch **Grundbuch**)

## **grundbuchtauglich**

So, dass für eine verlangte Veränderung (Eintragung/Löschung), die im Grundbuch vorgenommen werden soll, der Antrag den Regeln und Gesetzen entspricht, die vom Grundbuchamt beachtet werden müssen, damit es die Änderung entsprechend dem Antrag ins Grundbuch eintragen kann/darf.

## **Grunddienstbarkeit, die**

Spezielle Form von Dienstbarkeit, bei der der jeweilige Eigentümer eines bestimmten Grundstücks ein eingeschränktes Recht zur Nutzung eines anderen Grundstücks hat oder er das Recht hat dem Eigentümer des anderen Grundstücks zu verbieten ein bestimmtes Recht hinsichtlich seines Grundstücks auszuüben. (Siehe auch **Dienstbarkeit**; Siehe **beschränkte persönliche Dienstbarkeit** zum Vergleich)

Hinweis: Eine Grunddienstbarkeit kann nur in der Weise bestehen, dass sie für die Benutzung des herrschenden Grundstücks von Vorteil ist.<sup>31</sup> (Siehe auch **herrschendes Grundstück**)

## **Grunderwerbssteuer, die**

Die Grunderwerbssteuer ist eine einmalige Steuer die immer dann fällig wird wenn man Grundstücke in Deutschland kauft. Sie errechnet sich anhand des Kaufpreises und beträgt (Stand März 2016) zwischen 3,5 und 6,5 %. In Bayern beträgt die Grunderwerbssteuer 3,5 % des Kaufpreises. Kauft man also eine Immobilie für 100.000 € in Bayern, dann bezahlt man zusätzlich eine einmalige Steuer in Höhe von 3.500 € an das Finanzamt. Die Höhe der Grunderwerbssteuer ist je nach Bundesland anders. Die Grunderwerbssteuer wird oft mit der Grundsteuer verwechselt. (Siehe **Grundsteuer** zum Vergleich)

## **Grunderwerbssteuerbescheid, der**

Der Grunderwerbssteuerbescheid informiert den Käufer einer Immobilie über die Höhe der zu zahlenden Grunderwerbssteuer. (Siehe auch **Grunderwerbssteuer** und **Bescheid**)

## **Grunderwerbssteuerstelle, die**

Die für Grunderwerbssteuer zuständige Stelle (Abteilung) des Finanzamts. (Siehe auch **Grunderwerbssteuer**)

## **Grundpfandrecht, das**

Ein spezielles Recht an einer Immobilie, durch das der Berechtigte die betroffene Immobilie als Pfand verwerten kann, wenn der Immobilieneigentümer seine Schulden nicht zurückzahlt. Grundpfandrechte werden hauptsächlich durch Banken benutzt, die Geld an Personen verleihen, die sich Immobilien damit kaufen möchten. Die Bank erhält, damit sie sicher sein kann, dass sie ihr Geld zurück bekommt, ein sogenanntes Grundpfandrecht an der Immobilie. Zahlt der Immobilieneigentümer nun das geliehene Geld nicht wie vereinbart an die Bank zurück, kann die Bank durch das Grundpfandrecht veranlassen, dass die Immobilie zwangsweise zu Geld gemacht wird und aus den Mieteinnah-

---

<sup>31</sup> §1019 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

men, oder bei Verkauf aus dem Kaufpreis, ihr Geld zurück erlangen. Grundpfandrechte werden im Grundbuch, Abteilung III eingetragen. Grundpfandrechte sind Belastungen. (Siehe auch **Berechtigte, Pfand, Recht, Grundbuch, Abteilung III** und **Belastung**)

### **Grundschild, die**

Am öftesten verwendete Form des Grundpfandrechts. Die Grundschild kann für verschiedene Schulden beliebig als „Pfand“ wiederverwendet werden. Grundpfandrechte werden im Grundbuch eingetragen und nicht automatisch wieder gelöscht wenn das geschuldete Geld zurückbezahlt ist. Daher kann eine Grundschild wiederverwendet werden, wenn der Immobilieneigentümer sich etwa erneut Geld von derselben Bank leiht. Ansonsten müssen der Immobilieneigentümer und die Bank zusammen veranlassen, dass die Grundschild im Grundbuch gelöscht wird. (Siehe auch **Grundpfandrecht**; Siehe **Hypothek** zum Vergleich)

### **Grundschildbestellung, die**

Notarielle Beurkundung, mit der die Eintragung einer Grundschild in ein Grundbuch verursacht wird. Das Ergebnis der Grundschildbestellung ist die Grundschildbestellungsurkunde, durch die die Eintragung der Grundschild ins Grundbuch verursacht wird. (Siehe auch **Grundschild, Grundbuch** und **Abteilung III**)

Hinweis: Im allgemeinen Sprachgebrauch spricht man davon eine Grundschild zu „bestellen“, anstatt „die Eintragung einer Grundschild ins Grundbuch zu beantragen“. (Siehe auch **bestellen**)

### **Grundschildbestellungsurkunde, die**

Urkunde, die notariell beurkundet wird, mit der die Eintragung einer Grundschild in ein Grundbuch verursacht wird. (Siehe auch **Grundschild, Grundschildbestellung, Grundbuch** und **Abteilung III**)

### **Grundsteuer, die**

Die Grundsteuer ist eine regelmäßig zu zahlende Steuer, die so lange anfällt, wie man Eigentümer einer Immobilie ist. Die Grundsteuer fällt jährlich an und wird gewöhnlich in 4 Teilen übers Jahr verteilt bezahlt. Die Höhe der Grundsteuer wird für jede Immobilie speziell, nach einem bestimmten, leicht komplizierteren Verfahren berechnet und ist somit für jede Immobilie unterschiedlich. Sie kann z.B. bei einer Wohnung für ein Jahr ein paar hundert Euro betragen. Die Grundsteuer wird oft mit der Grunderwerbssteuer verwechselt. (Siehe auch **Steuer**; Siehe **Grunderwerbssteuer** zum Vergleich)

### **Grundsteuerbescheid, der**

Der Grundsteuerbescheid informiert den Eigentümer einer Immobilie über die Höhe der zu zahlenden Grundsteuer. (Siehe auch **Grundsteuer** und **Bescheid**)

### **Grundsteuerrückstand, der**

Nicht bezahlte Grundsteuern, die bereits hätten bezahlt werden müssen. (Siehe auch **Grundsteuer**)

### **Grundstück, das**

Grund = Erdboden, Erdoberfläche; Stück = ein abgetrennter Teil eines Ganzen. Ein Grundstück kann also als ein abgetrennter Teil der nicht mit Wasser bedeckten Erdoberfläche bezeichnet werden. (Siehe auch **Flurstück** zum Vergleich)

Hinweis: Aus rechtlicher Sicht sind Gebäude ein wesentlicher Bestandteil von Grundstücken und müssen daher rechtlich als Teil des Grundstücks betrachtet werden. Somit beziehen sich beispiels-



weise alle Rechte, die jemand an einem Grundstück hat auch auf die Gebäude die auf dem Grundstück stehen.<sup>32,33</sup> (Siehe auch **wesentlicher Bestandteil**)

### **Grundstücksgleiche Recht, das**

Eine Sache die rechtlich genauso behandelt wird, wie ein Grundstück. Alle wesentlichen Gesetze über Grundstücke treffen darauf zu. Die wesentlichen Gesetze über Immobilien sprechen eigentlich nur von Grundstücken, wobei laut Gesetz alle Gebäude Teil der jeweiligen Grundstücke sind. Damit wären durch diese Gesetze also Grundstücke und ihre Gebäude erfasst. Mit Grundstücksgleichen Rechten sind nun spezielle Sachen wie z.B. Eigentumswohnungen gemeint. Eigentumswohnungen können, genauso wie ein Grundstück, z.B. allein gekauft werden, besitzen ein eigenes Grundbuch und werden genauso behandelt, als ob sie ein eigenes Grundstück wären. Daher wird bei Eigentumswohnungen von einem „Grundstücksgleichen Recht“ gesprochen. Ein weiteres sogenanntes Grundstücksgleiches Recht ist das Recht ein Grundstück, von dem man selbst nicht Eigentümer ist, zu nutzen. Dafür wird zwischen dem Eigentümer und der Person, die das Grundstück nutzen/bebauen will ein Vertrag gemacht. In dem Vertrag wird geregelt, dass der Eigentümer der anderen Person das Grundstück (gewöhnlich gegen eine regelmäßige Geldzahlung) zur Verfügung stellt. Solche Verträge laufen üblicherweise für 75 oder 99 Jahre und können weiter vererbt werden. Dieses Recht, das durch einen Vertrag zustande kommt, wird daher „**Erbbaurecht**“ genannt und ist ebenfalls ein Grundstücksgleiches Recht. Es kann im Normalfall genauso wie das Grundstück selbst verkauft werden, erhält ein eigenes Grundbuch, und so weiter. Es gibt weitere Grundstücksgleiche Rechte, die allerdings nicht unbedingt zum alltäglich Geschäft der Immobilienbranche gehören. (Siehe auch **Gesetz, Recht, Grundbuch** und **Eigentumswohnung**)

### **Grünland, das**

Nutzungsart eines Flurstücks, bei der das Flurstück als mit Gras bewachsene Fläche, auf der eventuell Tiere grasen, genutzt wird. (Siehe auch **Nutzungsart**)

### **Gut, das**

Güter sind alle Dinge, die einen Wert haben und von denen man rechtlich Eigentümer sein kann. Dabei kann es sich um Gegenstände, Immobilien, Geld oder um (geschuldete) Dienstleistungen handeln.

### **Gutachten, das**

Von einem Fachmann/Experten erstellte, meist schriftliche, Auswertung (Urteil) über ein bestimmtes Thema.

### **Gutachter, der**

Fachmann/Experte der Gutachten vornimmt. Siehe **Gutachten**.

### **Güter, die**

Mehrzahl von Gut. Siehe **Gut**.

### **Gütergemeinschaft, die**

Güterstand in einer Ehe, bei dem beide Eheleute gemeinschaftlich Eigentümer all ihres Vermögens sind. Dabei ist es nicht wichtig, ob die jeweilige Sache sich bereits vor der Ehe im Eigentum einer der beiden Eheleute befunden hat, oder nicht. Jegliches Vermögen, ob alt oder neu gehört beiden Eheleuten gemeinschaftlich. Auch bei Scheidung bleibt dieser Zustand erst mal erhalten, bis das Vermögen entsprechend der gesetzlichen Regelungen aufgeteilt worden ist. Die Gütergemeinschaft kommt

---

<sup>32</sup> §93 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>33</sup> §94 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

durch einen Ehevertrag zustande. (Siehe auch **Güterstand** und **Ehevertrag**; Siehe **Zugewinn-  
gemeinschaft** und **Gütertrennung** zum Vergleich)

## **Güterstand, der**

Der Güterstand bestimmt in einer Ehe oder (gleichgeschlechtlichen) Lebenspartnerschaft, wem von beiden Eheleuten/Lebenspartnern welche Teile des Vermögens zustehen, und wer bei einer Scheidung welches Vermögen behalten dürfte. Es gibt einen gesetzlich geregelten Güterstand, der immer dann gilt, wenn die Eheleute keine speziellen Absprachen getroffen haben (= gesetzlicher Güterstand). Der Güterstand kann aber auch durch einen Vertrag zwischen den beiden Eheleuten geregelt werden (= Ehevertrag)<sup>34</sup>. Es gibt drei übliche Güterstände, während der Güterstand durch den Ehevertrag im Grunde relativ beliebig geregelt werden kann. (Siehe auch **Ehevertrag**; Siehe **Zugewinn-  
gemeinschaft**, **Gütertrennung** und **Gütergemeinschaft** für Details)

## **Gütertrennung, die**

Güterstand in einer Ehe, bei dem beide Eheleute ihr jeweiliges Vermögen, getrennt vom Vermögen des anderen behalten und verwalten. Dementsprechend muss auch bei einer Scheidung nicht geregelt werden, wie das Vermögen geteilt werden soll. Die Gütertrennung kommt durch einen Ehevertrag zustande. (Siehe auch **Güterstand**; Siehe **Zugewinn-  
gemeinschaft** und **Gütergemeinschaft** zum Vergleich)

# H

---

## **ha**

Kurz für Hektar. Siehe **Hektar**.

## **haftbar**

Im Zustand sein die Haftung für etwas zu tragen. Jemand kann haftbar sein, weil er damit übereingestimmt hat die Haftung für etwas zu tragen oder weil er automatisch durch das Gesetz, aus seiner Situation heraus, dazu gezwungen ist die Haftung zu tragen. (Siehe auch **Haftung**)

## **haften**

Die Haftung für etwas haben. Siehe **Haftung**.

## **Haftung, die**

Das Tragen der Verantwortung und Pflicht (a.) zur Leistung einer geschuldeten Sache (unabhängig davon ob man selbst der eigentliche Schuldner ist) oder (b.) zur Wiedergutmachung falls jemandem eine bestimmte Art von Schaden entsteht. Beispielsweise haftet ein Verkäufer dafür, dass die verkaufte Sache keinen Mangel hat, wenn doch muss er den Schaden wiedergutmachen. Auch könnte jemand für die Schulden eines Friends haften, wenn dieser sich Geld von einer Bank leiht, so dass er die Schulden zurückzahlen muss falls es der Freund, der sich das Geld geliehen hat, nicht selbst tut.

## **Handel, der**

Handel ist die Aktion zu kaufen und zu verkaufen. Beispielsweise kauft jemand Äpfel von einem Bauern und verkauft sie in seinem Laden an seine Kunden. Damit betreibt er Handel. Wer Handel betreibt wird Händler genannt. Ein Händler kauft nicht für sich selber ein, sondern kauft mit der Ab-

---

<sup>34</sup> §1408 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

sicht, die Sache weiter zu verkaufen. Er schließt laufend Geschäfte ab um dabei Gewinne zu erzielen. (Siehe auch **kaufen**, **verkaufen** und **Geschäft**)

### **Händler, der**

Jemand der Handel betreibt (mit der Absicht Gewinne zu erzielen). Siehe **Handel**.

### **Hausgeld, das**

Für aufgeteilte Häuser wird durch den Hausverwalter jährlich einen Plan erstellt, in dem die Kosten für das folgende Jahr geplant werden. Dabei werden alle Arten von Kosten untereinander aufgelistet und jeweils daneben die Höhe der zu erwartenden Kosten angegeben. Dieser Plan wird Wirtschaftsplan genannt. Die Kosten im Wirtschaftsplan werden anteilig auf alle Miteigentümer verteilt. Alle üblichen und zu erwartenden Kosten sind Teil dieses Wirtschaftsplans. Der Wirtschaftsplan muss von den Eigentümern genehmigt werden, bevor er in Kraft tritt. Sobald ein genehmigter Wirtschaftsplan vorliegt, muss jeder Miteigentümer über das nächste Jahr hinweg seinen Anteil (in 12 monatlichen Raten) an die Hausverwaltung bezahlen. Diese monatlichen Zahlungen der Miteigentümer an den Hausverwalter werden als Hausgeld bezeichnet.

(Siehe auch **Teilung** und **Hausverwaltung**, 2. Definition)

### **Hausgeld-Abrechnung, die**

Bei aufgeteilten Häusern die Abrechnung des Hausgelds am Ende des Jahres durch den Hausverwalter. Siehe **Abrechnung** und **Hausgeld**. (Siehe auch **Teilung** und **Hausverwaltung**, 2. Definition)

### **Hausverwalter, der**

Anderes Wort für Hausverwaltung, wobei mit dem Wort Hausverwalter eher eine einzelne Person gemeint ist und mit Hausverwaltung eher eine Gruppe von Personen. (Siehe **Hausverwaltung**)

### **Hausverwaltung, die**

1. Person oder Personengruppe, die eine oder mehrere Immobilien im Auftrag der Eigentümer oder des Eigentümers verwalten. Die Hausverwaltung ist dabei gewöhnlich für die Instandhaltung (Pflege), Instandsetzung (Reparatur), Vermietung, den Kontakt mit den Mietern, das Kassieren der Mieten, und so weiter zuständig. Ein Hauptbereich der Hausverwaltung ist die Kontrolle über alle Einnahmen und Ausgaben zu der Immobilie.

2. Eine spezielle Art der Hausverwaltung (entsprechend der 1. Definition), ist zuständig für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums einer Wohnungseigentümergeinschaft und dort für dieselben Aufgaben zuständig, mit der Ausnahme, dass sie sich im Normalfall nicht um alle Aufgaben hinsichtlich der Mieter und Mieteinnahmen kümmert. Zusätzlich kümmert sie sich dafür um einige weitere Aufgaben, wie die Organisation und Umsetzung einer jährlichen Versammlung aller Eigentümer, bei der über besondere Anlässe hinsichtlich der Immobilie entschieden wird, und einiges mehr. Wird auch als WEG-Verwalter bezeichnet. (Siehe auch **Gemeinschaftseigentum** und **Wohnungseigentümergeinschaft**; Siehe auch **Sondereigentumsverwaltung** zum Vergleich)

### **Hektar, der/das**

Größenangabe für Flächen. 1 Hektar = 10.000 m<sup>2</sup>. (Kurz: ha) (Herkunft: Zusammengesetzt aus griechisch *hekatón* = *hundert* und lateinisch *area* = *freier Platz, Fläche*; 1 Hektar = 100 Ar; Siehe auch **Ar**; Siehe **Ar** und **Quadratmeter** zum Vergleich)

### **herrschende Grundstück, das**

Bei einer Grunddienstbarkeit ist das Grundstück, dessen jeweiliger Eigentümer ein (eingeschränktes) Recht am anderen Grundstück hat, das herrschende Grundstück. (Siehe auch **Grunddienstbarkeit**; Siehe **dienendes Grundstück** zum Vergleich)

## HG

Kurz für Hausgeld. Siehe **Hausgeld**.

## Hochbau, der

Betrifft die Planung und den Bau von Bauwerken die hauptsächlich oberhalb der Erdoberfläche liegen. (Vergleiche **Tiefbau**)

## HV

Kurz für Hausverwaltung. Siehe **Hausverwaltung**.

## Hypothek, die

Die, dank Monopoly, vermutlich bekannteste Form des Grundpfandrechts, heute jedoch im Grunde nur noch selten in Benutzung. Die Hypothek ist an eine bestimmte, bestehende Geldforderung rechtlich geknüpft. Sobald diese Geldforderung beglichen wurde ist die Hypothek im Grunde ohne Bedeutung. Sie kann nicht als Pfand wiederverwendet werden, wenn man sich erneut Geld vom Berechtigten ausleihen möchte. (Herkunft: lateinisch *hypotheca* = *Pfand*; Siehe auch **Grundpfandrecht**, **Pfand** und **Berechtigte**; Siehe **Grundschild** zum Vergleich)

# I

---

## IHRL

Kurz für Instandhaltungsrücklage. Siehe **Instandhaltungsrücklage**.

## Immobilie, die

Eine Immobilie ist eine ‚nicht bewegliche Sache‘. Eine Immobilie ist ein Bauwerk oder ein Grundstück. Der Ausdruck ‚Immobilie‘ bezeichnet im Regelfall ein Grundstück in Verbindung mit allen darauf befindlichen Gebäuden, es kann aber auch nur ein Gebäude oder ein Grundstück gemeint sein. Das Wort Immobilie kommt aus dem Lateinischen. Die lateinische Vorsilbe „im-“ bedeutet „nicht“ und das lateinische Wort „mobilis“ bedeutet „beweglich“. „im-mobilis“ bedeutet also ‚nicht beweglich‘. Beispiele für Immobilien sind Häuser, Schrebergärten, Wohnungen, Garagenhöfe oder Tiefgaragen. Gewöhnlich werden Grundstücke und Gebäude, bzw. Wohnungen, die zusammengehören oder alleine im Eigentum von jemandem sind oder sein können als ‚eine Immobilie‘ bezeichnet. (Siehe auch **Eigentumswohnung**)

## Inso

Kurz für Insolvenzverwaltung oder Insolvenzverwalter. Siehe **Insolvenzverwaltung**.

## insolvent

Wer längerfristig unfähig ist einen Großteil seiner Schulden rechtzeitig (wie vereinbart) zu bezahlen, weil er nicht genügend Geld besitzt, wird als insolvent bezeichnet. (Siehe auch **Insolvenz**)

## Insolvenz, die

Unfähigkeit alle seine fälligen Schulden bezahlen zu können, weil man nicht genügend Geld besitzt. Dies betrifft besonders hohe Schulden, die nicht innerhalb eines kurzen Zeitraums bezahlt werden können, aber bereits bezahlt werden sollten. Personen oder Unternehmen, die in eine solche Situation kommen, müssen ein gesetzlich geregeltes Verfahren starten, bei dem durch ein Gericht ein unbettingter Verwalter ernannt wird, der sich darum kümmert mit dem übrigen Vermögen der insol-

venten Person möglichst viele oder alle übrigen Schulden zu begleichen. (Siehe auch **fällig**, **Schuld** und **Gericht**)

Hinweis: Schulden müssen oft nur nach und nach bezahlt werden. Bei der Insolvenz sind hauptsächlich fällige Schulden gemeint. Schulden, die erst in der Zukunft gezahlt werden müssen, werden nicht vorrangig beachtet, wenn es darum geht auszumachen ob jemand insolvent ist. (Siehe auch **fällig**)

### **Insolvenzverfahren, das**

Gerichtliches Verfahren, das gestartet wird um eine Insolvenz zu handhaben. (Siehe auch **Insolvenz** und **Verfahren**)

### **Insolvenzvermerk, der**

Eintragung (in Abteilung II) eines Grundbuchs, die darauf hinweist, dass der Eigentümer (oder einer der Eigentümer) der Immobilie in einer Insolvenz ist und sich ein Insolvenzverwalter um die Verwaltung der Immobilie kümmert. Durch einen Insolvenzvermerk verliert der Eigentümer seine Verfügungsgewalt über das Grundbuch der Immobilie, so dass er zum Beispiel ohne Zustimmung des Insolvenzverwalters die Immobilie nicht verkaufen kann. Der Insolvenzvermerk ist eine Beschränkung. (Siehe auch **Eintragung**, **Abteilung II**, **Grundbuch**, **Insolvenz** und **Beschränkung**)

### **Insolvenzverwalter, der**

Vom Gericht ernannte Person, die bei einer Insolvenz, die Kontrolle über das Vermögen der insolventen Person/Firma übernimmt um damit die Schulden der Person so gut wie möglich zurück zu bezahlen. (Siehe auch **Gericht**, **Insolvenz** und **Vermögen**)

### **Insolvenzverwaltung, die**

Anderes Wort für Insolvenzverwalter, wobei sich Insolvenzverwalter eher auf eine einzelne Person und Insolvenzverwaltung eher auf eine Gruppe von Personen, die gemeinsam die Aufgaben eines Insolvenzverwalters übernimmt, bezieht. Siehe **Insolvenzverwalter**.

### **Instandhaltungsrücklage, die**

Geld-Rücklage, die von einer Eigentümergemeinschaft gemacht werden um damit besonders große Ausgaben leicht tätigen zu können, ohne dass die Eigentümergemeinschaft plötzlich große Mengen an Geld auftreiben muss. Diese Rücklagen werden hauptsächlich für teure Instandhaltungen am Gebäude benutzt, wie zum Beispiel die Renovierung der Gebäude-Fassade oder zur Anschaffung einer neuen Zentralheizung, daher wird diese Rücklage auch als Instandhaltungsrücklage (kurz: IHRL) bezeichnet. (Siehe auch **Eigentümergeinschaft**)

### **Instandhaltungsrückstellung, die**

Anderes Wort für Instandhaltungsrücklage. Siehe **Instandhaltungsrücklage**.

### **investieren**

Sache(n) von Wert für etwas benutzen, mit der Absicht einen Nutzen (Mehrwert) daraus zu ziehen. (Siehe auch **Kapital** und **Kapitalanlage**)

### **Investition, die**

Anderes Wort für Kapitalanlage. Siehe **Kapitalanlage**. (Siehe auch **investieren**)

# J

---

## juristische Person, die

Selbstständige Organisationen die nach deutschem Recht Inhaber von Rechten und Pflichten sind, werden als juristische Personen bezeichnet. (Siehe **natürliche Person** zum Vergleich)

Hinweis: Die Rechte und Pflichten von natürlichen und juristischen Personen umfassen zum Beispiel das Recht Verträge abzuschließen, zu klagen oder die Möglichkeit verklagt zu werden und auch die Steuerpflicht. Eine juristische Person kann, genauso wie eine natürliche Person, Eigentümer einer Immobilie sein oder anderweitige Rechte an einer Immobilie haben.

# K

---

## Kapital, das

Sache die einen Wert hat und dafür genutzt werden kann weitere Werte zu erzeugen (Gewinne zu erzielen). Sachen haben dann einen Wert, wenn sie jemandem einen Nutzen bringen können. Wenn eine Sache einen Nutzen hat, kann sie dazu genutzt werden weitere Werte (Gewinne) damit zu erzeugen. Typische Beispiele für Kapital können Geld, Immobilien, Maschinen, etc. sein. Geld hat einen Wert und kann zudem benutzt werden um in Projekte zu finanzieren, die weitere Gewinne erzielen. Maschinen haben einen Wert und können benutzt werden um Produkte herzustellen, mit deren Verkauf weitere Gewinne erzielt werden können. Immobilien haben einen Wert und können vermietet werden um mit Mieten weitere Gewinne zu erzielen, oder sie können als Sicherheit genutzt werden um sich Geld von einer Bank auszuleihen, um damit wiederum in Projekte zu investieren und weitere Gewinne zu erzielen. Man spricht in erster Linie von Sachen mit Wert als „Kapital“, weil sie eingesetzt (investiert) werden, oder investiert werden könnten, um weitere Gewinne zu erzielen. Somit sind zum Beispiel Teller und Besteck für einen Restaurantbesitzer Teil des Kapitals, aber auch das Gebäude in dem er sein Restaurant führt. (Siehe auch **investieren**)

## Kapitalanlage, die

Sache in die Kapital investiert wird um damit Gewinne zu erzielen. (Siehe auch **Kapital** und **investieren**)

Hinweis: Man kann Kapital (z.B. Geld) benutzen, um in weiteres Kapital (z.B. Immobilien) zu investieren. Die Immobilie wäre damit Kapital und Kapitalanlage. Man hat Geld (Kapital) in die Immobilie investiert, mit der man nun Gewinne durch Mieteinnahmen erzielt, damit wäre die Immobilie eine Kapitalanlage (siehe obige Definition). Gleichzeitig kann die Immobilie aber auch selbst als Kapital bezeichnet werden, da sie das Geld ersetzt mit der sie gekauft wurde. Die Immobilie ist jetzt somit das Kapital, da sie jederzeit wieder verkauft und das Geld anderweitig investiert werden kann. Zudem kann die Immobilie selbst genutzt werden um weiter zu investieren, während man die Immobilie behält, indem man die Immobilie einer Bank als Sicherheit anbietet und damit neues Geld von der Bank leiht um damit weiter zu investieren. Man hat also die Immobilie (Kapital) als Sicherheit benutzt und damit Geld geliehen um damit weiter zu investiert. (Siehe auch **Sicherheit** und **Kapital**)

## Kapitalanleger, der

Person die ihr Kapital in Sachen investiert, um damit Gewinne zu erzielen. (Siehe auch **Kapital**, **investieren** und **Kapitalanlage**)

## **Kataster, das**

Kurz für Liegenschaftskataster. Siehe **Liegenschaftskataster**.

## **Katasteramt, das**

Anderes Wort für Vermessungsamt. Siehe **Vermessungsamt**. (von ital. *catastro* = *Steuerregister*)

## **Katasterkarte, die**

Anderes Wort für Flurkarte. Siehe **Flurkarte**.

## **Katasterplan, der**

Anderes Wort für Flurkarte. Siehe **Flurkarte**.

## **kaufen**

Kaufen (auch einkaufen) ist die Handlung Geld gegen eine Sache oder Dienstleistung zu tauschen. Man gibt also Geld und erhält dafür eine Sache (z.B. einen Apfel) oder eine Dienstleistung (z.B. einen Haarschnitt, eine Massage).

## **Kaufmann, der**

Jemand der Handel betreibt, kauft oder einkauft, oder einer damit verbundenen Arbeit nachgeht, um damit Geld zu verdienen. Meistens begrenzt sich das Wort ‚Kaufmann‘ auf Personen, die eine entsprechende Ausbildung abgeschlossen haben. (Siehe auch **Handel**)

## **kaufmännisch**

Mit Arbeiten im Handel, Kauf oder Verkauf, oder damit verbundenen verwaltenden Aufgaben zu tun habend. Da solche Aufgaben fast grundsätzlich mit Geld zu tun haben, werden Aufgaben die den Umgang mit Geld betreffen meistens als ‚kaufmännisch‘ bezeichnet. (Siehe auch **Handel**)

## **kaufmännische Verwaltung**

Der Teil einer Immobilien-Verwaltung, der sich um alle Aufgaben kümmert, die Geld betreffen. Dazu gehört der Abschluss von Mietverträgen sowie von allen anderen Arten von Verträgen, die die Immobilie betreffen, wie zum Beispiel Versicherungen, Wasserversorgung und Stromversorgung, und die Bezahlung aller Kosten aus diesen Verträgen sowie die Kontrolle, dass alle Mieten bezahlt werden. Die kaufmännische Verwaltung hat immer sämtliche Einnahmen und Ausgaben im Überblick und stellt außerdem sicher, dass alle Aufgaben der technischen Verwaltung von jemandem übernommen werden. Sie betrifft alle Aufgaben die eher im Hintergrund ausgeführt werden (also nicht vor Ort an der Immobilie), wie die Planung von Ausgaben, Bezahlung von Rechnungen, Abschluss von Verträgen, Führung von Übersichten zu allen Einnahmen und Ausgaben, Kontrolle von Geldeinnahmen, usw. (Siehe **technische Verwaltung** zum Vergleich)

## **Kaufpreis, der**

Der Geldbetrag der im Tausch gegen eine Sache oder Dienstleistung, vom Käufer an den Verkäufer bezahlt wird, wird als Kaufpreis bezeichnet. (Siehe auch **kaufen**)

## **Kaufpreisfälligkeit, die**

Die Kaufpreisfälligkeit ist beim Verkauf von Immobilien der Zustand, dass alle Voraussetzungen gegeben sind, so dass der Käufer den Kaufpreis bezahlen soll. (Siehe auch **Zahlungsfälligkeit**)



### **Kaufpreisfälligkeitsmitteilung, die**

Ein Schreiben des Notars an den Käufer einer Immobilie, mit dem der Notar mitteilt, dass nun alle Voraussetzungen eingetreten sind, so dass der Käufer den Kaufpreis bezahlen soll. Eine Kopie der Kaufpreisfälligkeitsmitteilung wird vom Notar an den Verkäufer geschickt.

### **Kaufpreisfälligkeitsschreiben, das**

Anderes Wort für Kaufpreisfälligkeitsmitteilung. Siehe **Kaufpreisfälligkeitsmitteilung**.

### **Kaufpreisfinanzierung, die**

Alle Aktionen zur Beschaffung von Geld, um damit den Kaufpreis zahlen zu können. (Zum Beispiel indem Geld von einer Bank ausgeliehen wird.) (Siehe auch **Kaufpreis**)

### **Kaufpreisschuld, die**

Die Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises. Kaufpreisschuld deshalb, weil der Käufer die Zahlung des Kaufpreises an den Verkäufer schuldet (und der Verkäufer die Übergabe der verkauften Sache an den Käufer schuldet). (Siehe auch **kaufen** und **schulden**)

### **Kaufvertrag, der**

Ein Kaufvertrag ist ein Vertrag bei dem es sich um eine Einigung über einen Kauf (Tausch von Geld gegen eine Sache oder Dienstleistung) handelt. (Siehe auch **kaufen** und **Vertrag**)

### **Kfz**

Kurz für Kraftfahrzeug. Siehe **Kraftfahrzeug**.

### **Kfz-SP**

Kurz für Kfz-Stellplatz. Siehe **Kfz-Stellplatz**.

### **Kfz-Stellplatz, der**

Platz/Fläche der dafür bestimmt ist ein Kraftfahrzeug abzustellen. (Siehe auch **Kraftfahrzeug**)

### **Kraftfahrzeug, das**

Durch einen Motor betriebenes Fahrzeug, z.B. Auto, Lastwagen, Motorrad und so weiter.

### **Kreditor, der**

Anderes Wort für Gläubiger. Siehe **Gläubiger**.

### **KV**

Kurz für Kaufvertrag. Siehe **Kaufvertrag**.

## **L**

---

### **Lageplan, der**

Jede Art von gezeichneter oder gemalter, manchmal auch fotografierte Draufsicht eines oder mehrere Grundstücke, wobei entweder die Lage der Grundstücke zueinander und/oder die Lage von Gebäuden zueinander, bzw. von Grundstück und Gebäuden zueinander ersichtlich sind. Eine spezielle Art des Lageplans ist die Flurkarte. (Siehe auch **Draufsicht** und **Flurkarte**)

## Land, das

1. Der nicht mit Wasser bedeckte Teil der Erdoberfläche oder ein Teilstück davon.
2. Bestimmter abgegrenzter Teil des Lands (siehe 1. Definition) der von einer bestimmten zusammengehörigen Gruppe von Menschen genutzt und bewohnt wird. (z.B. Deutschland, Österreich, USA, usw....) Hierbei ist oft, wenn von einem Land gesprochen wird, auch die Gruppe von Menschen gemeint, die das Land nutzt und bewohnt.

## Lasten, die (nur Mehrzahl)

Mit Lasten sind gewöhnliche sämtliche Kosten und Verpflichtungen gemeint, die mit einer Sache einhergehen. Zum Beispiel hat man als Eigentümer einer Immobilie verschiedene Lasten. Man muss bestimmte Steuern zahlen, die Immobilie durch Reparaturen und Pflege instand halten, sich beim Bebauen eines Grundstücks an bestimmte Gesetze halten, und so weiter. All das sind Beispiele für Lasten. (Gegenteil von Nutzen; Siehe **Nutzen** zum Vergleich)

## Leitungsrecht, das

Eine Form von beschränkter Dienstbarkeit die dem Berechtigten das Recht gibt Leitungen (z.B. Strom-, Wasser-, Gasleitungen) auf dem belasteten Grundstück zu verlegen und zu betreiben (benutzen, instandhalten, pflegen, etc.). (Siehe auch **Dienstbarkeit** und **belasten**)

Hinweis: Das Leitungsrecht kann entweder als Grunddienstbarkeit oder Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehen. Das Leitungsrecht ist eine Dienstbarkeit und somit eine Belastung. (Siehe **Grunddienstbarkeit** und **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit** zum Vergleich; Siehe auch **Dienstbarkeit** und **Belastung**)

## Liegenschaft, die

Anderes Wort für Grundstück. Meist wird mit Liegenschaft ein größeres Grundstück in Verbindung mit den sich darauf befindlichen Gebäuden gemeint. (Siehe auch **Grundstück**)

## Liegenschaftsamt, das

Für die Verwaltung aller Immobilien im Eigentum einer Gemeinde zuständiges Amt. Das Liegenschaftsamt kümmert sich um alle Angelegenheiten die, die Immobilien betreffen, die sich direkt im Eigentum der Gemeinde selbst befinden. (Siehe auch **Gemeinde** und **Amt**)

## Liegenschaftsbuch, das

Das Liegenschaftsbuch ist ein Teil des Liegenschaftskatasters. Das Liegenschaftsbuch enthält das eigentliche Register samt allen schriftlichen Daten zu den Flurstücken. Der andere Teil des Liegenschaftskatasters ist die Liegenschaftskarte (auch Flurkarte genannt). (Siehe auch **Flurstück**, **Liegenschaftskataster** und **Flurkarte**)

Hinweis: Das Liegenschaftsbuch und das Grundbuch tauschen Teile ihrer Daten untereinander aus. Dadurch findet man im Liegenschaftsbuch auch eine Angabe zum Eigentümer. Umgekehrt wird auch im Grundbuch die Größe der Flurstücke angegeben.

## Liegenschaftskarte, die

Anderes Wort für Flurkarte. Siehe **Flurkarte**.

## Liegenschaftskataster, das

Für die Vermessung des Landes sind in Deutschland die Vermessungsämter zuständig. Diese führen Aufzeichnungen über die vermessenen Flurstücke, inkl. Daten über die Größe, die Art der Nutzung, die Bebauung, sowie die Lage der Flurstücke. Diese Aufzeichnungen werden offiziell Liegenschaftskataster genannt. Das Liegenschaftskataster (kurz: Kataster) ist ein Register sämtlicher Flurstücke in

Deutschland. (Herkunft: italienisch *catastro* = *Steuerregister*; Siehe auch **Flurstück**; Siehe **Flurkarte** und **Liegenschaftsbuch** für Details; Siehe **Grundbuch** zum Vergleich)

### **liegt und steht, ...wird verkauft wie es**

Bezieht sich auf den Zustand einer Sache die verkauft wird. Wird in einem Kaufvertrag gesagt, dass die Sache verkauft wird, „wie sie liegt und steht“, dann wird dadurch jegliche Haftung des Verkäufers für Mängel am Zustand ausgeschlossen, da die Sache ganz einfach so verkauft wird wie sie ist, unabhängig davon ob ihr Zustand gut oder schlecht ist. (Siehe auch **Haftung**)

### **Limited**

Kurz für Limited Company. Siehe **Limited Company**.

### **Limited Company**

Gesellschaftsform im Vereinigten Königreich (Großbritannien und Nordirland). Die Limited entspricht in etwa einer GmbH in Deutschland. (Kurz: Limited oder Ltd.; Siehe auch **Gesellschaft**; Vergleiche **GmbH**)

### **Löschung, die**

Veränderung, die in einem Grundbuchblatt vorgenommen wird, wobei sich der Inhalt des Grundbuchblatts so verändert, dass z.B. ein bisheriger Eigentümer „entfernt“ wird oder eine bisherige Belastung oder Beschränkung des Grundbuchs „entfernt“ werden. Bei einer Löschung wird der gelöschte Eintrag nie wirklich entfernt, sondern es wird ein zusätzlicher Eintrag gemacht, der kennzeichnet, was sich verändert hat. Um das Grundbuch übersichtlicher zu machen, werden „gelöschte“, also ungültige Einträge zusätzlich durchgestrichen dargestellt, nie aber ganz entfernt. (Siehe auch **Grundbuch**, **Grundbuchblatt**, **Belastung** und **Beschränkung**; Siehe **Eintragung** zum Vergleich)

### **Löschungsbewilligung, die**

Soll ein Eintrag im Grundbuch gelöscht werden, so muss dies von allen Personen genehmigt werden, die durch die Löschung ein Recht verlieren würden. Diese Genehmigung zur Löschung, wird Löschungsbewilligung genannt. (Siehe auch **Bewilligung**)

### **Ltd.**

Kurz für Limited Company. Siehe **Limited Company**.

## **M**

---

### **m<sup>2</sup>**

Kurzform für Quadratmeter. Siehe **Quadratmeter**.

### **Makler, der**

Jemand der Geschäfte zwischen zwei Beteiligten vermittelt, selbst aber an dem Geschäft, davon abgesehen, nicht beteiligt ist.

### **Maklercourtage, die**

Anderes Wort für Maklerprovision. Siehe **Maklerprovision**.

### **Maklerprovision, die**

Provision die ein Makler für die Vermittlung eines Geschäfts erhält. Siehe **Provision**. (Siehe auch **Makler und Geschäft**)

### **Mangel, der**

Zustand, der vom erwünschten oder erwarteten Zustand abweicht. Beim Verkauf von Immobilien sind meist schlechte Zustände gemeint, die den Wert der verkauften Immobilie mindern, während ein besserer Zustand erwünscht ist oder vereinbart war.

### **Markt, der**

1. Im ursprünglichen Sinne bezeichnet ein Markt einen Ort, meist einen größeren öffentlichen Platz, an dem Hersteller oder Händler ihre Waren an Verkaufsständen anbieten und Kunden ihre Einkäufe erledigen. (Siehe auch **Händler**)
2. Davon abgeleitet bezeichnet das Wort „Markt“ inzwischen sämtliche Angebote und Nachfragen von Waren und Dienstleistungen, die potentiell oder tatsächlich vorhanden sind.

### **MEA**

Kurz für Miteigentumsanteil. Siehe **Miteigentumsanteil**.

### **Messpunkt, der**

Ein eindeutig festgelegter und im Gelände fest (durch Metallnägeln, oder ähnliches) markierter Punkt, der unter anderem vom Vermessungsamt als Fixpunkt benutzt wird um das darum herum liegende Gelände zu vermessen.

### **Miete, die**

Der regelmäßig zu zahlende Geldbetrag, der beim Mieten einer Sache anfällt. (Siehe auch **mieten**)

### **mieten**

Eine Sache vertraglich zur Nutzung zur Verfügung gestellt bekommen, gegen regelmäßige Zahlung eines festgelegten Geldbetrags.

### **Mieter, der**

Person, die eine Sache mietet. Siehe auch **mieten**.

### **Miteigentümer, der**

Bei einer Gruppe von Personen, die zusammen Eigentümer einer ganzen Sache sind, wird jede der Personen als Miteigentümer bezeichnet.

### **Miteigentumsanteil, der**

Anteil zu dem der Eigentümer eines Sondereigentums am Gemeinschaftseigentum beteiligt ist. Der Miteigentumsanteil wird gewöhnlich in Bruchteilen berechnet, zum Beispiel 150/1.000. So könnte man das Gemeinschaftseigentum theoretisch in 1.000 Teile teilen und dem betreffenden Eigentümer würden dann 150 Teile davon gehören. Dieser Anteil ist allerdings nur gedacht, das heißt dem Eigentümer gehören nicht bestimmte Teile des Gemeinschaftseigentums, wie etwa das Dach und das Blumenbeet vor dem Haus, sondern nur ein theoretischer Anteil. Anhand des Miteigentumsanteils wird meistens (nicht immer) berechnet, wie hoch der Anteil der Kosten ist, die der betreffende Eigentümer bei zum Beispiel Reparaturen oder der Pflege des Gemeinschaftseigentums bezahlen muss. (Siehe auch **Gemeinschaftseigentum**)

**Hinweis:** Der Miteigentumsanteil wird bei Sondereigentum im Grundbuch (im Bestandsverzeichnis) und in der Teilungserklärung genannt. (Siehe auch **Grundbuch**, **Bestandsverzeichnis** und **Teilungserklärung**)

### **mitveräußerte bauliche Anlagen**

Bei einer Veräußerung von einem Grundstück alle zum Grundstück gehörenden Gebäude, die als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks mit veräußert werden. (Siehe auch **veräußern** und **wesentlicher Bestandteil**)

**Hinweis:** Sämtliche wesentlichen Gesetze über Immobilien beziehen sich auf Grundstücke. Aus rechtlicher Sicht sind Gebäude jedoch ein wesentlicher Bestandteil von Grundstücken und müssen daher rechtlich als Teil des Grundstücks betrachtet werden. Somit beziehen sich beispielsweise alle Rechte, die jemand an einem Grundstück hat auch auf die Gebäude die auf dem Grundstück stehen.<sup>35,36</sup> (Siehe auch **wesentlicher Bestandteil**)

## N

---

### **N/L**

Kurz für N/L-Datum oder Nutzen/Lasten-Übergang. Siehe **N/L-Datum** und **Nutzen/Lasten-Übergang**.

### **N/L-Datum, das**

Datum an dem der Nutzen/Lasten-Übergang stattfindet. (Auch NL-Datum geschrieben; Siehe auch **Nutzen/Lasten-Übergang**)

### **N/L-Übergang, der**

Kurz für Nutzen/Lasten-Übergang. Siehe **Nutzen/Lasten-Übergang**.

### **Nacherbenvermerk, der**

Vererbt jemand seine Immobilie zuerst an eine Person und bestimmt gleichzeitig, dass eine zweite Person die Immobilie zu einem späteren (bestimmten) Zeitpunkt erben soll, so spricht man von einem Vorerben und einem Nacherben. Der Vorerbe erbt die Immobilie zuerst und ist offizieller Eigentümer bis zu dem festgesetzten Zeitpunkt an dem die zweite Person (der Nacherbe) die Immobilie erben soll.

Wird auf diese Weise eine Immobilie vererbt, dann wird der Vorerbe mit dem Tod des ursprünglichen Eigentümers als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen und gleichzeitig der sogenannte Nacherbenvermerk<sup>37</sup> in die Zweite Abteilung des Grundbuchs eingetragen. Der Nacherbenvermerk verhindert nun, dass der Vorerbe die Immobilie verkauft, verschenkt oder sonst etwas damit macht<sup>38</sup>, das verhindern würde, dass der Nacherbe die Immobilie schließlich erben kann, oder das den Wert der Immobilie für den Nacherben vermindern würde.

Solange ein Nacherbenvermerk im Grundbuch steht, kann der aktuelle Eigentümer, sprich der Vorerbe, im Grunde nichts mit dem Grundbuch der Immobilie tun. Die Immobilie selbst kann er jedoch frei

---

<sup>35</sup> §93 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>36</sup> §94 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>37</sup> §51 Grundbuchordnung (GBO)

<sup>38</sup> §2113 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

benutzen, wie jeder andere Eigentümer einer Immobilie auch. Außerdem muss er ganz normal Grundsteuern, usw. bezahlen.

Der Nacherbenvermerk ist eine Beschränkung, da er den aktuellen Eigentümer in seinen Rechten hinsichtlich der Immobilie einschränkt, um bereits vorhandene Rechte eines anderen (des Nacherben) zu schützen, ohne jedoch jemandem ein neues persönliches Recht an der Immobilie zu verschaffen. Der Nacherbenvermerk wird vom Amt automatisch eingetragen, um die bereits vorhandenen Rechte des Nacherben zu schützen.

### **Nachgenehmigung, die**

Fehlt einer der Beteiligten bei einer notariellen Beurkundung, so kann dieser von jemandem ohne Vollmacht bei der Beurkundung vertreten werden. Damit bleibt die Urkunde vorübergehend noch ungültig. Der fehlende Beteiligte muss dann nach der Beurkundung bei einem beliebigen Notar eine nachträgliche Genehmigung unterschreiben, mit der er bestätigt, dass die vollmachtlose Vertretung gültig ist. Dieser Vorgang und auch das Schriftstück, das er unterschreibt, werden jeweils Nachgenehmigung genannt. Bei einer Nachgenehmigung muss die Unterschrift des Beteiligten durch den Notar beglaubigt werden. (Siehe auch **Notar**, **notariell**, **Beurkundung**, **Urkunde** und **beglaubigen**)

### **Nachlass, der**

Alles (Gegenstände, Geld), was ein Verstorbener hinterlässt.

### **natürliche Person, die**

Jeder Mensch (als Inhaber von Rechten und Pflichten) wird als natürliche Person bezeichnet. (Siehe **juristische Person** zum Vergleich)

### **Nebenkosten, die (nur Mehrzahl)**

Alle Kosten die zusätzlich zu den Hauptkosten, bzw. dem eigentlichen Preis einer Sache, anfallen. Kauft man eine Immobilie, muss man z.B. zusätzlich den Notar, Steuern und eventuell einen Makler bezahlen. Mietet man eine Wohnung zahlt man gewöhnlich zusätzlich zur Miete die Kosten für den Wasser- und Stromverbrauch, und weitere Kosten. Alle diese Kosten werden als Nebenkosten bezeichnet, da sie „neben“ den eigentlichen Kosten zusätzlich anfallen.

### **netto**

Den reinen Sache betreffend, ohne Zusätze die damit verbunden sind hinzuzurechnen. Zum Beispiel den reinen Kaufpreis betreffend, ohne Steuern und sonstige Nebenkosten hinzuzurechnen (=Nettokaufpreis). Oder das reine Gewicht einer Ware betreffend, ohne das Gewicht der Verpackung hinzuzurechnen (=Nettogewicht). (Siehe **brutto** zum Vergleich)

### **Nettomiete, die**

Reine Miete ohne Nebenkosten. (Siehe auch **Nebenkosten** und **netto**; Vergleiche **Bruttomiete**)

### **Nettorendite, die**

Rendite, bei deren Berechnung man alle anfallenden Nebenkosten beachtet hat. Es werden die Mieteinnahmen, abzüglich der Bewirtschaftungskosten mit dem Gesamtkaufpreis (inkl. der Nebenkosten) gegenüber gestellt. Von den Mieteinnahmen werden die Bewirtschaftungskosten abgezogen, und beim Kaufpreis die Nebenkosten hinzugerechnet. Man kauft z.B. eine Immobilie für 90.000,- € und hat dabei Nebenkosten in Höhe von 10.000,- €. Die jährlichen Mieteinnahmen liegen bei 14.000,- €, während die Betriebskosten 4.000,- € jährlich betragen. Die Nettorendite errechnet sich aus 90.000,- € Kaufpreis + 10.000,- € Nebenkosten (= 100.000,- € Gesamtkaufpreis) und 10.000,- € Mieteinnahmen (nach Abzug der 4.000,- € Betriebskosten), betrüge also 10,00%. Die Nettorendite zeigt im Ge-

gensatz zur Bruttorendite ein richtiges Bild, da alle Nebenkosten beachtet werden. (Siehe auch **Rendite**, **Nebenkosten**, **Betriebskosten** und **netto**; Siehe **Bruttorendite** zum Vergleich)

### **Nießbrauch, der**

Vollumfängliches Recht den Nutzen aus einer Sache (z.B. einer Immobilie) zu ziehen<sup>39</sup>. Wer den Nießbrauch an einer Immobilie hat, darf diese zum Beispiel bewohnen, vermieten, die Miete kassieren, die Äpfel, der auf dem Grundstück wachsenden Bäume verkaufen oder essen, und so weiter. Der Nießbrauch kann so gestaltet werden, dass ein bestimmter Nutzen ausgeschlossen wird und nur der übrige Nutzen aus der Sache gezogen werden darf, z.B. Nießbrauch an einer Immobilie, mit der Ausnahme, dass die Äpfel der Bäume im Garten nicht genommen werden dürfen. Der Nießbrauch an einer Immobilie kann als Belastung in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen werden. Ist das Nießbrauchrecht nicht im Grundbuch eingetragen, so verfällt es, sobald die Immobilie an einen Dritten verkauft, verschenkt oder anderweiter übertragen wird, der mit dem Nießbrauch nicht übereingestimmt hat. (Siehe auch **Dienstbarkeit**)

Hinweis: Der Nießbrauch zählt zu den Dienstbarkeiten. Im Unterschied zur ‚Grunddienstbarkeit‘, bzw. ‚beschränkten persönlichen Dienstbarkeit‘, kann der Nießbrauch sich auf eine gesamte Immobilie beziehen, so dass jemand das volle Recht hat jeglichen Nutzen aus der Immobilie zu ziehen. Bei der Grunddienstbarkeit und der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ist nur die teilweise Nutzung einer Immobilie in bestimmter Hinsicht möglich. Zudem kann der Nießbrauch auch für andere Sachen (Nicht-Immobilien) genutzt werden, so dass jemand etwa das volle Recht hätte jeglichen Nutzen aus z.B. einem Auto zu ziehen. (Siehe **Grunddienstbarkeit** und **beschränkte persönliche Dienstbarkeit** zum Vergleich)

### **Nießbrauchrecht, das**

Anderes Wort für Nießbrauch. Siehe **Nießbrauch**.

### **Nischenmarkt, der**

Ein Bereich des Markts, der eine bestimmte Ware, Dienstleistung oder Art von Ware oder Dienstleistung betrifft, in dem noch keine oder nur nicht nennenswerte Angebote bestehen, während eine potentielle oder tatsächliche Nachfrage besteht, die (noch) nicht bedient wird. Beispielsweise bediente die Firma Sony im Jahre 1979 einen Nischenmarkt, als sie ihren ersten tragbaren Kassettenspieler (den Walkman) auf den Markt brachte. Es hatte zuvor kaum entsprechende Produkte auf dem Markt gegeben. Der Walkman wurde daraufhin zu einem großen Erfolg und tragbare Musikabspielgeräte zu einem Teil des etablierten Markts. (Siehe auch **Markt**, 2. Definition)

### **NL**

Kurz für N/L-Datum oder Nutzen/Lasten-Übergang. Siehe **N/L-Datum** und **Nutzen/Lasten-Übergang**.

### **NL-Datum, das**

Datum an dem der Nutzen/Lasten-Übergang stattfindet. (Auch N/L-Datum geschrieben; Siehe auch **Nutzen/Lasten-Übergang**)

### **NL-Übergang, der**

Kurz für Nutzen/Lasten-Übergang. Siehe **Nutzen/Lasten-Übergang**.

---

<sup>39</sup> §1030 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)



## **Notar, der**

Notar ist ein gesetzlich geregelter Beruf zur Schaffung von Nachweisen mit bindender Beweiskraft gegenüber Gerichten. Diese Nachweise schafft der Notar hauptsächlich dadurch, dass er Willenserklärungen von Personen aufnimmt, sie schriftlich festhält und die Richtigkeit der Willenserklärung bestätigt, indem er die Niederschrift von den beteiligten Personen unterschreiben lässt und auch selber mit unterschreibt. Gewöhnlich berät der Notar die Person, bevor er die Willenserklärung entgegennimmt. Es gibt einige Regeln die der Notar dabei beachten muss. Die dabei entstehenden Niederschriften des Notars haben gegenüber Gerichten volle Beweiskraft über die Tatsache der gemachten Willenserklärung. (lat. notarius = Schnellschreiber; Siehe auch **Willenserklärung**, **Rechtsgeschäft**, **Beglaubigung** und **Beurkundung**)

Hinweis: Notar ist ein öffentliches Amt. (Siehe auch **Amt**, 1. Definition)

## **Notaranderkonto, das**

Ein Anderkonto ist ein Bankkonto das von jemandem, für jemanden anderen, geführt wird. Das heißt, die Gelder auf dem Konto gehören nicht dem Inhaber des Kontos, sondern werden vom Inhaber des Kontos nur verwaltet. Beim Verkauf einer Immobilie können Käufer und Verkäufer vereinbaren, dass der Kaufpreis auf ein Notaranderkonto bezahlt werden soll. Der Notar behält das Geld dann solange, bis der Käufer als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Durch das Notaranderkonto soll sichergestellt werden, dass der Käufer auch tatsächlich wie vereinbart Eigentümer der Immobilie wird, bevor der Verkäufer das Geld erhält und außerdem, dass der Käufer nicht Eigentümer wird, bevor er das Geld gezahlt hat. Die Lösung ist, dass das Geld auf dem Notaranderkonto zwischengelagert wird.

## **notariell**

So, dass etwas mit einem Notar zu tun hat, z.B. durch einen Notar gemacht wurde oder von einem Notar kommt.

## **notarielle Beurkundung**

Eine Beurkundung, die durch einen Notar vorgenommen wird. Siehe **Beurkundung**.

## **Notarmitteilung, die**

Nach der Einigung mit dem Käufer/Verkäufer schicken wir gewöhnlich eine Mitteilung an den Notar, in der alle Eckdaten über den Verkauf genannt werden und wir den Notar bitten einen entsprechenden Kaufvertrags-Entwurf zu erstellen. Diese Mitteilung an den Notar nennen wir Unternehmensintern Notarmitteilung.

## **Notar-Urkunde, die**

Eine Urkunde, die bei einem Notar beurkundet worden ist. (Siehe auch **Urkunde** und **Notar**)

## **Notarvertrag, der**

Ein vor einem Notar geschlossener Vertrag. (Siehe auch **Notar** und **Vertrag**)

## **Notarzyklus, der**

Der Notarzyklus ist ein Zyklus, der mit der Beurkundung des Kaufvertrags beginnt und mit der Eintragung des Käufers im Grundbuch endet. Dies ist ein sich wiederholender Ablauf mit mehreren Zwischenschritten, der sich bei jedem Kauf oder Verkauf einer Immobilie in ähnlicher Weise wiederholt. (Siehe auch **Zyklus**)

## Notwegerecht, das

Eine spezielle Art des Wegerechts ist das Notwegerecht, das zustande kommt, wenn ein Grundstück keinen eigenen Zugang zu einem öffentlichen Weg (Straße, etc.) hat, wodurch das Grundstück dann nicht nutzbar ist. Stellt der Eigentümer des Nachbargrundstücks, das als Notweg genutzt werden soll, dieses nicht freiwillig zur Verfügung, kann das Notwegerecht durch Rechtsstreit erzwungen werden. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks erhält dafür eine geldliche Entschädigung von dem Eigentümer des berechtigten Grundstücks.<sup>40</sup> (Siehe auch **Wegerecht** und **Rechtsstreit**)

## Nutzen, die (nur Mehrzahl)

Alle Rechte (im Sinne von Erlaubnissen), die mit einer Sache einhergehen. Zum Beispiel darf man als Eigentümer einer Immobilie diese bewohnen, sie vermieten und Miete dafür kassieren, die Äpfel der Bäume auf dem Grundstück ernten und essen, und so weiter. All dies sind Beispiele für Nutzen. (Gegenteil von Lasten; Siehe **Lasten** zum Vergleich)

## Nutzen & Lasten

Kurz für Nutzen/Lasten-Übergang. Siehe **Nutzen/Lasten-Übergang**.

## Nutzen/Lasten

Kurz für Nutzen/Lasten-Übergang. Siehe **Nutzen/Lasten-Übergang**.

## Nutzen/Lasten-Übergang, der

(Kurz: N/L) Ein Ausdruck der in Grundstücks-Kaufverträgen benutzt wird, um zu regeln, wann der Käufer die verkaufte Immobilie in seinen Besitz übernehmen soll und sämtliche Lasten (z.B. Kosten der Instandhaltung, Grundsteuer, usw.) sowie sämtlichen Nutzen (Mieteinnahmen, usw.) übernehmen soll. Das Datum an dem N/L auf den Käufer übergehen wird als Nutzen/Lasten-Datum oder N/L bezeichnet. Achtung: Mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist der Käufer noch kein Eigentümer. (Siehe auch Definitionen von **Besitz** und **Eigentum** zum Vergleich; Wird auch als **Besitz, Nutzen & Lasten**, kurz: BNL, bezeichnet)

## Nutznießler, der

Person, die den Nutzen/einen Vorteil aus einer Sache zieht, die sie nicht selbst erarbeitet hat. Bezieht sich manchmal genauer auf die Person die ein Nießbrauchrecht hat. (Herkunft: Zusammengesetzt aus ‚Nutzen‘ und ‚genießen‘, sprich die Person die den Nutzen einer Sache genießt; Siehe auch **Nießbrauch**)

## Nutzungsart, die

Die Art wie ein Flurstück genutzt wird. Flurstücke können unterschiedlich genutzt werden, z.B. als Verkehrsflächen (Straßen, usw.), Erholungsflächen (Sportanlagen, usw.), Landwirtschaftsflächen, Waldflächen, Gebäudeflächen, und so weiter. Das Vermessungsamt zeichnet die Nutzungsart zu jedem Flurstück auf. (Siehe auch **Flurstück** und **Vermessungsamt**)

## Nutzungsartengrenze, die

Grenze zwischen zwei verschiedenen Nutzungsarten auf einem einzelnen Flurstück, wenn ein Bereich anders genutzt wird, als der Übrige. (Siehe auch **Grenze**, **Nutzungsart** und **Flurstück**)

---

<sup>40</sup> §917 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

# O

---

## oberirdische Garage, die

(Kurz: OI) Eine direkt auf einem Grundstück gebaute Garage. Garagen sind komplett abschließbare Stellplätze für Autos. Oberirdische Garagen befinden sich weder unter der Erde, noch in einem oberen Stockwerk eines Gebäudes. Mit dem Ausdruck ‚Oberirdische Garage‘ sind somit weder Tiefgaragen, noch Parkhäuser gemeint. Oberirdische Garagen haben ein Dach und gewöhnlich zu drei Seiten hin Wände und auf der vierten Seite ein großes Tor. Im Normalfall passt in eine OI genau ein Auto, selten zwei oder mehrere Autos.

## Objekt, das

Eine bestimmte, abgegrenzte Sache, die für sich steht. Das Wort bezieht sich im Immobilienbereich meist auf eine einzelne Immobilie, ein Grundstück, eine Gebäudeanlage.

## Offene Handelsgesellschaft

Bestimmte Form einer Gesellschaft, die sich dadurch auszeichnet, dass sie Handelsgewerbe betreibt.<sup>41</sup> (Siehe auch **Gesellschaft, Handel** und **Gewerbe**)

Hinweis: Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) die anfängt Handelsgewerbe zu betreiben, wird automatisch zur offenen Handelsgesellschaft.<sup>42</sup> (Siehe auch **Gesellschaft bürgerlichen Rechts**)

## öffentlich

Die Allgemeinheit betreffend; so, dass es jeden (Bürger eines Landes) betrifft, für jeden (Bürger im Land) ist.

## öffentliche Lasten

Sämtliche Abgaben (Geldzahlungen an den Staat) die vom Eigentümer einer Immobilie zu bezahlen sind, einfach nur weil er Eigentümer der Immobilie ist. (Siehe auch **Abgabe** und **öffentlich**; Siehe auch **Erschließungsbeitrag** und **Grundsteuer** als Beispiele für öffentliche Lasten)

Hinweis: Öffentliche Lasten können auch durch den Eigentümer der Immobilie selbst verursacht werden. Sie sind jedoch immer von der Person zu bezahlen, die zu dem Zeitpunkt, zu dem die Abgabe verlangt wird, Eigentümer der Immobilie ist. Auch wenn der Voreigentümer die Abgabe verursacht hat muss rein rechtlich der gegenwärtige Eigentümer die Abgabe bezahlen.

## OHG

Kurz für offene Handelsgesellschaft. Siehe **Offene Handelsgesellschaft**.

## OI

Kurz für oberirdische Garage. Siehe **oberirdische Garage**.

---

<sup>41</sup> §105, Absatz 1 Handelsgesetzbuch (HGB)

<sup>42</sup> Vergleiche §105, Absatz 1 Handelsgesetzbuch (HGB)

# P

---

## **Pacht, die**

1. Das zur Verfügung stellen einer Sache durch eine Person, für eine andere Person, zur Nutzung durch diese, wobei diese andere Person auch die Früchte aus der Sache ziehen darf. (Siehe auch **Frucht, Pächter** und **Verpächter**)
2. Der regelmäßig zu zahlende festgelegte Geldbetrag, wenn man eine Sache pachtet. (Siehe auch **verpachten** und **pachten**)

## **pachten**

Eine Sache vertraglich, gegen regelmäßige Zahlung eines festgelegten Geldbetrags, zur Nutzung zur Verfügung gestellt bekommen, wobei man auch die Früchte aus der Sache ziehen darf. (Siehe auch **Frucht** und **verpachten**)

## **Pächter, der**

Person, die eine Sache pachtet. Siehe auch **pachten**.

## **Parzelle, die**

1. Synonym für Flurstück. Siehe **Flurstück**.
2. Mit Parzelle sind insbesondere (im jeweiligen Verhältnis) kleinere Flurstücke, bzw. Teile von Flurstücken gemeint. Wird zum Beispiel in Bezug auf eine Flurstücksteilung von Parzellen gesprochen, dann sind mit Parzellen die durch die Teilung entstehenden neuen kleineren Flurstücke gemeint. Redet jemand in Bezug auf eine Kleingartenanlage von Parzelle, dann meint er einen einzelnen Garten innerhalb der Anlage, der einer bestimmten Partei gehört. In Bezug auf große, landwirtschaftlich genutzte Flächen, könnte ein einzelnes Flurstück innerhalb dieser Flächen als Parzelle bezeichnet werden. Eine Parzelle bezeichnet, im Verhältnis zu der Fläche von der man insgesamt spricht, immer einen kleinen Teil der Gesamtfläche. (Herkunft: französisch *parcelle* von lateinisch *particula* = *Stückchen, Teilchen*; Siehe auch **Flurstück**)

## **Person, die**

1. Ein irgendwie näher bestimmter einzelner Mensch mit allen ihm zugehörigen, ihm eigenen, allgemeinen und besonderen Eigenschaften.
2. Rechtlich ist eine Person ein Mensch oder ein Unternehmen, das für sich genommen Rechte und Pflichten besitzt. Dabei wird unterschieden zwischen natürlichen und juristischen Personen. (Siehe auch **Recht, natürliche Person** und **juristische Person**)

## **persönliche Wegerecht, das**

Form von Wegerecht, bei der eine bestimmte Person berechtigt ist das Wegerecht zu nutzen. Handelt es sich bei dem Berechtigten um „den jeweiligen Eigentümer“ eines bestimmten Grundstücks, dann wäre es kein persönliches Wegerecht. (Siehe auch **Wegerecht**; Siehe **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit** und **Grunddienstbarkeit** zum Vergleich)

## **Pfand, das**

Pfand ist eine Sache, ein Gegenstand, der als Sicherheit für eine Forderung dient. Bekanntestes Beispiel ist das Flaschenpfand. Beim Kauf einer Flasche Bier verbleibt die Flasche im Eigentum des Herstellers. Man erwirbt genau genommen nur den Inhalt der Flasche, während man sich die Flasche nur ausleiht. Daher wird vom Hersteller ein Pfand von acht Cent für die Flasche verlangt. Dieser Geldbetrag ist für ihn eine Sicherheit, dass er die Flasche vom Käufer zurückerhält. Erhält er die Flasche nicht zurück, so kann er den Pfandbetrag als Ersatz für die Flasche behalten. Pfand ist immer die Sache, die

als Sicherheit/Ersatz für eine geschuldete Sache übergeben wird. Das Pfand muss nicht Geld sein. Zum Beispiel können Immobilien als Pfand dienen, wenn man sich große Geldbeträge von Banken ausleiht.

### **Prägesiegel, das**

Eine bestimmte Art von Siegel. Siehe **Siegel**.

### **Protokoll zur Eigentümerversammlung, das**

Niederschrift über eine Eigentümerversammlung in der die wichtigsten Themen der Versammlung grob wiedergegeben werden und alle Beschlüsse erfasst sind, die gemacht wurden, mit Angabe der Anzahl der Stimmen, die dafür und dagegen waren. (Siehe auch **Eigentümerversammlung**)

### **Protokoll zur ETV, das**

Kurz für Protokoll zur Eigentümerversammlung. Siehe **Protokoll zur Eigentümerversammlung**.

### **Provision, die**

Bezahlung einer Person, dafür, dass sie jemandem ein Geschäft vermittelt hat. Bei der Verkaufsvermittlung von Immobilien beträgt die Provision meist einen festen Prozentsatz zwischen 2 und 8 Prozent des Kaufpreises der vermittelten Immobilie. Die Provision ist, je nach Vereinbarung der Beteiligten, vom Käufer oder Verkäufer, manchmal auch anteilig von beiden zu bezahlen. (Siehe auch **Geschäft** und **Prozentsatz**)

### **Prozent, das (%)**

Ein Prozent ist ein Hundertstel (= ein Teil von Hundert Teilen eines Ganzen). „Prozent“ wird auch durch das Symbol „%“ dargestellt. 1 Hundertstel = 1 Prozent = 1 %. Nimmt man theoretisch einen Kuchen und schneidet ihn in 100 Stücke, dann würde jedes Stück 1 Prozent des Kuchens darstellen. Nimmt man zwei Stücke, dann hat man natürlich 2 Prozent, und so weiter. Schneidet man den Kuchen, statt in 100, in 50 Stücke, wäre jedes Stück natürlich doppelt so groß, somit würde jedes Stück 2 Prozent (= 2 Hundertstel) des Kuchens darstellen. Durch Prozent werden Bruchstücke eines Ganzen dargestellt. 1 Kuchen und die Hälfte eines zweiten Kuchens könnte man als 1,5 Kuchen bezeichnen oder als 150 % eines Kuchens. 1 ganzer Kuchen (100 %) + ein halber Kuchen (50 %) = 150 %. Stehen jemandem 7 % eines Ganzen zu, dann muss man die Sache theoretisch in 100 Teile teilen und der Person dann 7 Teile davon geben.

### **Prozentsatz, der**

Festgesetzte Höhe einer Sache in Prozent. (Siehe auch **Prozent**)

## Q

---

### **Quadratmeter, der (m<sup>2</sup>)**

Größenangabe für Flächen. 1 Quadratmeter entspricht einer Fläche, die 1 Meter lang und 1 Meter breit ist. Das Wort wird mit „m<sup>2</sup>“ abgekürzt.

# R

---

## Rang, der

Stellung, innerhalb einer Reihe von Sachen, die die Wichtigkeit oder den Wert jeder einzelnen Sache im Verhältnis zu den übrigen Sachen bestimmt. Da es im Grundbuch um Rechte geht, die Personen an einer Immobilie haben und sich diese Rechte theoretisch überschneiden können, werden den Eintragungen Ränge zugeordnet, mit denen der Wert der Rechte zueinander dargestellt wird. Dieser Wert wird als Rang bezeichnet. Die Eintragung im ersten Rang ist wichtiger und hat einen höheren Wert als die Eintragung im zweiten Rang. Leiht beispielsweise der Eigentümer einer Immobilie Geld von zwei verschiedenen Banken aus, und wird für beide Banken eine Grundschuld in das Grundbuch der Immobilie eingetragen, dann würden die beiden Grundschulden Ränge untereinander erhalten. Die Grundschuld, die zuerst ins Grundbuch eingetragen wird, erhält den höheren Rang, die später (darunter) eingetragene, den niedrigeren Rang. Das gilt für sämtliche Eintragungen innerhalb einer Abteilung. Die Eintragung, die weiter oben in einer Abteilung ist, hat immer den höheren Rang als die Eintragung, die weiter unten in der Abteilung ist, es sei denn es wird in einer Eintragung explizit gesagt, welchen Rang sie hat. Bei Eintragungen aus verschiedenen Abteilungen des Grundbuchs, wird der Rang anhand des Datums der Eintragung oder durch den expliziten Rangvermerk bestimmt.<sup>43,44</sup> Wenn es also um eine Streitfrage geht, wer sein Recht an einer Immobilie vorrangig ausüben darf, dann hat die Eintragung mit dem höheren Rang Vorrang. (Siehe auch **Grundbuch**, **Grundschuld**, **Recht** und **Rangvermerk**)

## Rangvermerk, der

Vermerk über den Rang einer Eintragung in einem Grundbuch. Eintragungen im Grundbuch können mit einem Rangvermerk versehen sein um den Rang der Eintragung im Verhältnis zu anderen Eintragungen im Grundbuch festzulegen. (Siehe auch **Rang** und **Grundbuch**)

## Räum- und Streupflicht, die

Die Pflicht die Wege eines Grundstücks, z.B. vor einem Grundstück und zum Eingang eines Gebäudes hin, bei Schneefall von Schnee möglichst frei zu halten und bei Glatteis zu streuen um Unfälle zu verhindern. (Siehe auch **Verkehrssicherungspflicht**)

## Reallast, die

Belastung der Zweiten Abteilung eines Grundbuchs, die den jeweiligen Eigentümer der Immobilie dazu verpflichtet dem Berechtigten gegenüber, wiederkehrend Leistungen zu erbringen. Die Leistungen können aus Geld, Nahrungsmitteln, Tieren, Diensten, Verpflichtungen (z.B. Instandhaltung von Gebäuden), usw. bestehen. Berechtigter kann eine natürliche oder juristische Person oder der „jeweilige Eigentümer“ eines bestimmten anderen Grundstücks sein.<sup>45</sup> (Siehe auch **Belastung**, **Grundbuch** und **Zweite Abteilung**)

Hinweis: Zur Differenzierung von Dienstbarkeiten und Reallasten: Dienstbarkeiten erlauben jemandem anderen, als dem Eigentümer, dessen Immobilie in irgendeiner Weise zu *benutzen* oder *verbieten* dem Eigentümer (zu Gunsten einer anderen Person), ein bestimmtes Recht bezüglich seines Grundstücks auszuüben. Der Eigentümer muss diese Umstände also dulden. Reallasten jedoch *verpflichten* den Eigentümer, zu Gunsten einer anderen Person, etwas zu tun.

---

<sup>43</sup> §879 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>44</sup> §45 Grundbuchordnung (GBO)

<sup>45</sup> §1105 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

## Rechnung, für/auf eigene

So, dass man für sich selbst handelt/alle verursachten Kosten selbst zahlt.

## Rechnung des Verkäufers, für/auf

So, dass man für den Verkäufer handelt. In Immobilien-Kaufverträgen wird manchmal davon gesprochen, dass ein Teil des Kaufpreises „für Rechnung des Verkäufers“ vom Käufer direkt an den Gläubiger des Verkäufers gezahlt werden soll. Da der Verkäufer beim Gläubiger Schulden hat, zahlt der Käufer mit dem Kaufpreis also die Schulden des Verkäufers ab. Er bezahlt wörtlich genommen also die Rechnung des Verkäufers. (Siehe auch **Gläubiger**)

## Recht, das

1. Das Recht im Allgemeinen besteht aus allen festgelegten Befugnissen, Pflichten und Verboten aller Menschen, die sich in einem Land aufhalten. Das kommt daher, da aus jedem „dürfen“ auch ein „nicht dürfen“ oder ein „muss“ folgt. Beispielsweise, wenn eine Person leben darf (Recht), folgt daraus für andere das Verbot die Person zu töten (Verbot). Wenn jemand zur Schule gehen darf (Recht), muss jemand dafür sorgen, dass Schulen und Lehrer da sind, die ihn ausbilden (Pflicht). Wenn ein Anrecht auf Arbeitslosengeld besteht (Recht), muss jemand anderes das Arbeitslosengeld bezahlen (Pflicht). Der Ausdruck „Recht“ bezieht sich daher auf Befugnisse und Pflichten und Verbote. (althochdeutsch *reht* = *Gesetz, Pflicht*)

2. Umgangssprachlich versteht man unter Recht (nur) die Befugnis Dinge zu tun. („Ich habe das Recht...“ = „Ich darf...“) Beispielsweise hat jeder das Recht zu leben. (Vergleiche die 1. Definition)

## rechtlich

Das Recht betreffend. Siehe **Recht**.

## Rechtsfolge, die

Die Rechtsfolge ist die rechtliche Folge. Genauer könnte man sagen: Der Zustand oder die Veränderung von Rechten von Personen, als Folge von etwas. Rechtsfolgen können direkt durch Gesetze zustande kommen. Zum Beispiel gibt es ein Gesetz, dass man ab 16 Jahren Bier trinken darf. Hans ist 16 Jahre alt. Als Rechtsfolge darf er Bier trinken. Rechtsfolgen können auch durch z.B. Verträge zustande kommen. Beispielsweise schließen zwei Personen einen Kaufvertrag über den Verkauf einer Uhr für 50 € miteinander ab. Als Rechtsfolge muss der Käufer 50 € an den Verkäufer zahlen und der Verkäufer die Uhr an den Käufer aushändigen. (Siehe auch **Recht, Gesetz** und **Vertrag**)

## Rechtsgeschäft, das

Der Ausdruck ‚Rechtsgeschäft‘ bezieht sich auf jede Willenserklärung, die laut geltendem Gesetz gültig ist um eine Rechtsfolge zu bewirken. (Siehe auch **Recht, Gesetz, Willenserklärung** und **Rechtsfolge**)

## Rechtshandlung, die

Jede Handlung die eine rechtliche Bedeutung hat. Das heißt die Handlung muss in irgendeiner Art durch das geltende Gesetz des Landes erfasst sein um als Rechtshandlung zu gelten. Rechtshandlungen verursachen die im Gesetz dazu vorgesehenen rechtlichen Folgen, egal ob die Person, die die Handlung vorgenommen hat, dies beabsichtigte oder nicht. Ob die Person, die die Rechtshandlung vornimmt, die rechtlichen Folgen kennt oder sich an sie hält ist nicht wichtig. Aus Sicht des Rechts werden ganz einfach alle Handlungen, die irgendwie durch das Gesetz erfasst sind als Rechtshandlungen bezeichnet. Zum Beispiel findet jemand einen 10€-Schein auf dem Weg nach Hause und steckt ihn ein. Dies ist eine Rechtshandlung, da es im deutschen Gesetz einen Abschnitt darüber gibt



was man mit verlorenen Sachen machen muss, die man findet und an sich nimmt<sup>46</sup>. Jede Handlung, die also irgendwie durch das Gesetz erfasst wird, wird als Rechtshandlung bezeichnet. Es gibt Rechtshandlungen, die laut Gesetz erlaubt sind und solche die laut Gesetz verboten sind. Meistens werden zwar nur die erlaubten Handlungen als ‚Rechtshandlungen‘ bezeichnet, jedoch können auch die unerlaubten Handlungen damit gemeint sein.

Hinweis: Die Rechtshandlung und das Rechtsgeschäft werden rechtlich voneinander unterschieden. Das Rechtsgeschäft ist eine gezielte Erklärung des eigenen Willens um eine klar beabsichtigte rechtliche Folge zu bewirken, während die Rechtshandlung einfach nur jede andere beliebige Handlung ist die rechtliche Folgen auslöst. Das Rechtsgeschäft setzt eine klare Absicht des Handelnden voraus und beinhaltet eine Willenserklärung die auf eine klare Rechtsfolge abzielt (z.B. Verträge, Testamente, Vollmachten). Die Rechtshandlung ist jede andere Handlung die eine Rechtsfolge verursacht und kann mit oder ohne Absicht geschehen (z.B. Geld zu finden und mitzunehmen, ein Kind zu zeugen, etwas herzustellen). Sowohl Rechtsgeschäfte als auch Rechtshandlungen verursachen Rechtsfolgen. (Siehe auch **Rechtsgeschäft**, **Willenserklärung** und **Rechtsfolge**)

### **Rechtsnachfolge, die**

1. Übergang von bestimmten, bereits bestehenden Rechten und Pflichten von einer Person an eine andere Person. Beispielsweise stirbt jemand und vererbt sein gesamtes Eigentum an seinen Sohn. Der Übergang der Eigentumsrechte an den Sohn wird dann als Rechtsnachfolge bezeichnet. Der Sohn tritt in die Rechte und Pflichten bezüglich des Eigentums ein, die zuvor sein Vater hatte. (Siehe auch **Recht**)
2. Die Person, die in bestimmte Rechte und Pflichten einer anderen Person eintritt, wird als Rechtsnachfolge bezeichnet. Wird auch Rechtsnachfolger genannt. (Siehe auch **Rechtsnachfolge**, 1. Definition und **Recht**)

### **Rechtsnachfolger, der**

Die Person, die in bestimmte Rechte und Pflichten einer anderen Person eintritt, wird als Rechtsnachfolger bezeichnet. Wird auch Rechtsnachfolge genannt. (Siehe auch **Rechtsnachfolge** und **Recht**)

### **Rechtsstreit, der**

Auseinandersetzung von zwei Personen, Unternehmen, o.ä. um in einem bestimmten Fall zu klären welche Rechte sie zueinander haben oder einen Verstoß einer der Personen, eines Unternehmens, o. ä. bezüglich dieser Rechte aufzuklären. Rechtsstreite werden in Gerichten geführt. (Siehe auch **Recht** und **Gericht**)

### **Rechtsverordnung, die**

Unter dem Gesetz stehende Regeln in Deutschland, die denselben Zweck wie Gesetze haben, jedoch unter dem Gesetz stehen und damit wertlos sind, wenn sie einem Gesetz widersprechen. Rechtsverordnungen gelten genauso wie Gesetze. Widerspricht eine Rechtsverordnung einem Gesetz in einer Sache, gilt immer das Gesetz. (Kurz: Verordnung; Siehe auch **Recht** und **Gesetz**)

Hinweis: Rechtsverordnungen können im allgemeinen Sprachgebrauch ebenfalls als Gesetz bezeichnet werden, da sie denselben Zweck erfüllen. Rechtlich muss jedoch zwischen Gesetzen und Rechtsverordnungen unterscheiden werden.

### **rechtswirksam**

So, dass die benannte Sache (zum Beispiel ein Vertrag) per den geltenden Gesetzen gültig ist.

---

<sup>46</sup> §965 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

## Register, das

Eine Sammlung von zusammengehörigen Daten oder Dokumenten über ein bestimmtes Thema in sortierter Form.

## Rendite, die

Der gesamte Gewinn aus einer Kapitalanlage. Kauft man eine Immobilie und vermietet man diese, dann hat man ein Einkommen (Mieteinnahmen), von dem man die Kosten der Immobilie bezahlen kann. Und wenn nach Abzug dieser Kosten noch immer etwas von diesem Einkommen übrig bleibt, kann man tatsächlich von Gewinn sprechen. Dieser Gewinn ist die Rendite. Hat man keinen Gewinn, dann hat man auch keine Rendite, oder eine Minus-Rendite. Die Höhe der Rendite wird in einem Vergleich der Höhe des investierten Kapitals und der Höhe des jährlichen Gewinns gemessen. Umso höher der jährliche Gewinn im Verhältnis zum investierten Kapital ist, umso höher ist die Rendite. Investiert man etwa 100.000,- € (inkl. Nebenkosten) in eine Immobilie und erhält dann jährliche Mieteinnahmen von 10.000,- € (nach Abzug aller Betriebskosten) dann bekommt man jährlich 10% des investierten Kapitals zurück. Die Rendite beträgt also 10%. Wären die Mieteinnahmen bei 5.000,- €, wäre die Rendite entsprechend bei 5%. (Siehe auch **Kapital, investieren, Kapitalanlage, Nebenkosten** und **Betriebskosten**)

## Rendite-Objekt, das

Anderes Wort für Kapitalanlage. Siehe **Kapitalanlage**. (Siehe auch **Rendite** und **Objekt**)

## Reno

Kurz für Renovierung. Siehe **Renovierung**.

## renovieren

Etwas (besonders Gebäude) erneuern und den Zustand der gesamten Sache dadurch verbessern, dass man einzelne, kaputte oder abgenutzte Teile repariert oder durch neue ersetzt. (Herkunft: lateinisch *re-* = *wieder, zurück* und *novus* = *neu*; renovieren bedeutet also wörtlich „*wieder neu machen*“ oder „*Zurück in den Neuzustand versetzen*“)

## Renovierung, die

Aktion etwas zu renovieren. Siehe **renovieren**.

## Rentenschuld, die

Selten benutzte Form des Grundpfandrechts. Die Rentenschuld ist eine Variante der Grundschuld und verlangt, dass in regelmäßig wiederkehrenden Terminen eine bestimmte Geldsumme an den Berechtigten zu zahlen ist (wie eine Rente). Zudem wird in der Rentenschuld ein Betrag bestimmt, durch dessen Zahlung die Rentenschuld beendet werden kann. Dieser Betrag wird im Grundbuch angegeben und wird ‚Ablösesumme‘ genannt. (Herkunft: Zusammengesetzt aus Rente; mittelhochdeutsch *rente* = *Einkünfte*, aus dem Lateinischen: *reddere* = *zurückgeben*; und Schuld; mittelhochdeutsch *schult*, aus althochdeutsch *sculda* von *sculan* = *sollen*; Siehe auch **Grundpfandrecht**; Siehe **Grundschuld** und **Hypothek** zum Vergleich)

Hinweis: Während die Hypothek oder die normale Grundschuld einen festgelegten Gesamtbetrag fordern, verlangt die Rentenschuld, dass zu regelmäßig wiederkehrenden Terminen eine bestimmte Geldsumme zu zahlen ist, was durch Zahlung der Ablösesumme beendet wird. Bei Hypothek oder Grundschuld endet die Zahlungspflicht, sobald der festgelegte Gesamtbetrag erreicht ist, der durch regelmäßige Zahlungen (nach und nach) abbezahlt wird.

## RL

1. Kurz für Rücklage oder Instandhaltungsrücklage. Siehe **Instandhaltungsrücklage**.

2. Kurz für RL Garagenhandel GbR. Siehe **RL Garagenhandel GbR**.

## **RL Garagenhandel**

Kurz für RL Garagenhandel GbR. Siehe **RL Garagenhandel GbR**.

## **RL Garagenhandel GbR**

RL steht für Rainer und Lidl, die Nachnamen der Teilhaber dieser Gesellschaft. Die RL Garagenhandel GbR ist eine zum Kauf von Garagenimmobilien gegründete GbR. Es gibt inzwischen mehrere RL Garagenhandel GbRs, mit verschiedenen Teilhabern und verschiedenen Anteilen der Gesellschafter, die zu verschiedenen Zwecken gegründet wurden. (Siehe auch **GbR** und **Gesellschafter**)

## **RL Garagenhandel OHG**

Ähnlich einer RL Garagenhandel GbR gegründete Gesellschaft, jedoch mit der Absicht Handelsgewerbe zu betreiben. Siehe **RL Garagenhandel GbR**. (Siehe auch **OHG**)

## **Rohhertrag, der**

Differenz zwischen Umsatz und Waren- bzw. Material-Einkaufskosten betreffend eines oder mehrerer Verkäufe. Zum Beispiel kauft jemand ein Auto für 20.000,- €, repariert es mit Ersatzteilen im Wert von 2.500,- € und verkauft es dann für 28.000,- € weiter. Der Umsatz beträgt also 28.000,- €, während sich die Ausgaben für Ware & Material auf insgesamt 22.500,- € belaufen. Die Differenz beträgt somit 5.500,- €. Das ist der Rohhertrag. (Siehe auch **Umsatz**)

Hinweis: Beim Rohhertrag werden nur die Einkaufskosten für die Ware, bzw. die Materialkosten zur Reparatur oder Herstellung der Ware als Ausgaben gezählt. In bestimmten Fällen werden zusätzlich die bei der Besorgung der Waren anfallenden Kosten, wie Versandkosten und Vermittlungsgebühren (Provisionen) mit als Ausgaben gerechnet. Ausgaben wie Büromiete, Telefonkosten, Festlöhne, etc. die zwar regelmäßig anfallen, und wahrscheinlich notwendig sind um einen entsprechenden Gewerbebetrieb aufrecht zu erhalten, werden beim Rohhertrag jedoch nicht beachtet.

## **Rücklage, die**

Kurz für Instandhaltungsrücklage. Siehe **Instandhaltungsrücklage**.

## **Rückkaufassungsvormerkung, die**

Spezielle Art der Auflassungsvormerkung, die für den Verkäufer einer Immobilie in das Grundbuch eingetragen wird, um für ihn den Rückkauf zu sichern, im Falle eines Rückkaufsrechts (Recht die Immobilie zurück zu kaufen). Kommt gewöhnlich bei Verkäufen durch Gemeinden zustande, die sicherstellen wollen, dass die Immobilie (meist unbebaute Grundstücke) nur auf eine bestimmte Weise genutzt wird, und sich andernfalls das Recht sichern, die Immobilie zurück zu kaufen. (Siehe auch **Immobilie**, **Auflassungsvormerkung**, **Grundbuch** und **Gemeinde**)

## **Rückübertragung, die**

Wenn eine Person ein Recht an eine andere Person überträgt und das Recht dann von der anderen Person an den ursprünglichen Inhaber zurück übertragen wird, dann spricht man von einer Rückübertragung. Beispielsweis verschenkt jemand eine Immobilie an einen Freund. Und dieser schenkt die Immobilie anschließend zurück. Die Übertragung des Eigentumsrechts an der Immobilie an den ursprünglichen Eigentümer, durch die zweite Schenkung, wäre eine Rückübertragung. (Siehe auch **Recht**)

## **Ruin, der**

Einer der wichtigsten Punkte, die beim Einkauf von Immobilien (besonders von Privatpersonen) in Erfahrung gebracht werden müssen, ist, warum der Verkäufer das Objekt verkaufen will. Wir spre-

chen hierbei Firmen-intern über den „Ruin“ des Verkäufers. Ruin deshalb, weil es sehr oft, sehr persönliche Probleme sind, die der Eigentümer mit dem Verkauf zu lösen versucht. Beispiele für Ruine sind, dass der Verkäufer dringend Geld braucht, um Schulden begleichen zu können, er mehr Zeit will für ... (z.B. seine Familie), und sich nicht um die Immobilie kümmern müssen will, er die Immobilie geerbt hat und sich überhaupt nicht dafür interessiert, usw. Der Ruin kann schließlich in der Einkaufsverhandlung genutzt werden, um dem Verkäufer zu zeigen, welche Probleme er durch den Verkauf der Immobilie an uns lösen kann.

## S

---

### **Sani**

Kurz für Sanierung. Siehe **Sanierung**.

### **Sanierung, die**

Eine Sanierung ist im Allgemeinen eine Maßnahme, die den ursprünglichen Zustand einer Sache wiederherstellen soll und die Sache manchmal auch über eine bloße Wiederherstellung hinaus verbessern soll. Meistens bezieht sich eine Sanierung im Immobilienbereich auf alte Häuser, in schlechtem Zustand, die äußerlich wieder in den ursprünglichen Zustand gebracht werden sollen, wobei die Immobilie selbst in einen intakten Zustand gebracht und gewöhnlich auch an neue Baustandards angepasst wird.

### **Sanierungsgebiet, das**

Ein Sanierungsgebiet ist ein von der Gemeinde festgelegtes Gebiet, in dem die Gebäude, Straßen und sonstige Beschaffenheit des Gebietes so verändert werden sollen, dass das Gebiet für die in ihm lebenden Menschen lebenswerter und funktionaler wird. (Siehe auch **Sanierungsvermerk**)

### **Sanierungsvermerk, der**

Ein Eintrag in Abteilung II eines Grundbuchs, der darauf hinweist, dass sich die Immobilie in einem Sanierungsgebiet befindet. Der Sanierungsvermerk ist eine Beschränkung. Liegt eine Immobilie in einem Sanierungsgebiet, dann kann der Eigentümer bestimmte Dinge nur noch mit Zustimmung der Gemeinde machen. Dazu gehören der Verkauf und die Belastung der Immobilie. Will der Eigentümer die Immobilie verkaufen, braucht er also die Genehmigung der Gemeinde. Desweiteren hat die Gemeinde für sämtliche Immobilien im Sanierungsgebiet ein Vorkaufsrecht. (Siehe auch **Abteilung II, Beschränkung, Sanierungsgebiet und Vorkaufsrecht**)

### **Schlüssel, der**

Das Wort Schlüssel wird benutzt um eine Regel zu benennen, nach der die Verteilung/Aufteilung von etwas (z.B. Kosten) berechnet wird. Zum Beispiel werden in einem Haus mit mehreren Wohnungen die Kosten der Müllabfuhr nach der Regel verteilt, dass die Kosten durch die Anzahl der im Haus lebenden Personen geteilt und dann für jede Wohnung, mit der Anzahl der in der jeweiligen Wohnung lebenden Personen multipliziert wird. Als Ergebnis hat man den Anteil der Kosten, der von den Bewohnern jeder der Wohnungen zu zahlen sind. Diese Regel wird als Schlüssel bezeichnet.

### **Schuld, die**

Sache, die geschuldet wird. Siehe **schulden**.

## **schulden**

Verpflichtet sein jemandem etwas (zurück) zu geben. Bezieht sich meist auf Geld.

## **Schuldner, der**

Person, die jemand anderem etwas (meist Geld) schuldet. „schulden“ bedeutet, dass man die Verpflichtung hat jemandem etwas (meist Geld) zu geben.

## **schwebende Unwirksamkeit**

So, dass etwas (z.B. ein Vertrag) rechtlich noch keine Wirkung hat, bis eine noch fehlende Genehmigung erteilt wurde. Die Sache wird mit Genehmigung auch rückwirkend gültig.

## **SEV**

Kurz für Sondereigentumsverwaltung. Siehe **Sondereigentumsverwaltung**.

## **Sicherheit, die**

Leiht sich jemand Geld (um zum Beispiel eine Immobilie davon zu kaufen) dann verlangt der Verleiher gewöhnlich irgendeine Form von Recht, mit dem er sicherstellen kann, dass er das geliehene Geld zurück bekommt, auch wenn der Schuldner es nicht wie vereinbart selbst zurückzahlt. Dieses Recht wird ‚Sicherheit‘ genannt. Als Sicherheit könnte zum Beispiel das Recht dienen, die von dem geliehenen Geld gekaufte Immobilie versteigern lassen zu dürfen um durch den Verkauf der Immobilie, das geliehene Geld zurück zu bekommen, falls der Schuldner die Schulden nicht mehr zurück zahlt. (Dieses Recht würde der Verleiher gewöhnlich durch eine Grundschuld und eine Sicherungsabrede erhalten.) (Siehe auch **Recht**, **Grundschuld** und **Sicherungsabrede**)

## **Sicherungsabrede, die**

Leiht jemand (meist Banken) einer Person Geld um sich davon eine Immobilie zu kaufen, dann verlangt derjenige (die Bank) normalerweise die Eintragung einer Grundschuld ins Grundbuch der Immobilie zu seinen (ihren) Gunsten. Die Grundschuld gibt ihm (der Bank) die Möglichkeit die Immobilie zu verwerten (in irgendeiner Form zu Geld zu machen) um das geschuldete Geld zurück zu bekommen, falls der Schuldner das Geld nicht zurück zahlt. Da eine Grundschuld rechtlich nicht an eine bestimmte Schuld gebunden ist, muss der Verleiher (die Bank) mit dem Schuldner extra vereinbaren für welche Schulden die Grundschuld (und damit die Immobilie) als Sicherheit dienen soll, denn theoretisch könnte derselbe Schuldner weitere Schulden bei dem Verleiher (der Bank) haben, für die die Immobilie nicht als Sicherheit dienen soll. Die Sicherungsabrede ist die Vereinbarung zwischen Verleiher und Schuldner, für welche Schulden die Grundschuld als Sicherheit dienen soll. (Siehe auch **Sicherheit**, **Grundbuch** und **Grundschuld**)

Hinweis: Obiges Beispiel ist nicht die einzige Möglichkeit einer Sicherungsabrede. Zum Beispiel könnte jemand sich Geld von einer Bank leihen um eine Firma zu gründen und die Firma mit dem Geld aufzubauen. Da die Bank aber eine Sicherheit haben möchte, für den Fall, dass derjenige das geliehene Geld nicht mehr zurückzahlen kann, wird im Grundbuch der Immobilie des Vaters des Schuldners eine Grundschuld eingetragen. Die Sicherungsabrede wird dann zwischen Vater und Bank geschlossen um zu bestimmen, dass die Grundschuld nur als Sicherheit für das für die Firma des Sohns geliehene Geld dient. Sicherungsabreden können außerdem auch für andere Arten von Sicherheiten (andere als Grundschulden) dienen, um festzulegen welche Schulden mit diesen Sicherheiten abgesichert werden. (Siehe auch **Sicherheit**)

## **Sicherungsgeber, der**

Person, die eine Sicherheit zur Verfügung stellt. Dient zum Beispiel eine Immobilie als Sicherheit, dann ist der Eigentümer der Immobilie der Sicherungsgeber. Siehe auch **Sicherheit**.

Hinweis: Sicherungsgeber und Schuldner können zwei unterschiedliche Personen sein. (Siehe auch **Schuldner** zum Vergleich)

### **Sicherungshypothek, die**

Eine spezielle Form der Hypothek, die nur gültig ist, wenn die in der Sicherungshypothek genannte Forderung anderweitig nachgewiesen wird. Der Eintrag im Grundbuch reicht bei der Sicherungshypothek als Nachweis nicht aus.<sup>47</sup> (Siehe auch **Hypothek**)

### **Sicherungsvereinbarung, die**

Anderes Wort für Sicherungsabrede. Siehe **Sicherungsabrede**.

### **Sicherungsvertrag, der**

Vertrag in dem einer Sicherungsabrede vereinbart wird. Siehe auch **Sicherungsabrede**.

### **Sicherungszweckerklärung, die**

Anderes Wort für Sicherungsabrede. Siehe **Sicherungsabrede**.

### **Sicherungszweckvereinbarung, die**

Anderes Wort für Sicherungsabrede. Siehe **Sicherungsabrede**.

### **Siegel, das**

1. Ein Siegel ist ein einzigartiges Symbol/Bild, das einem Amt eindeutig zugeordnet ist, das von der Person, die das Amt innehat benutzt wird um Dokumente als echt oder wahr zu bestätigen oder um z.B. Briefumschläge oder andere Behälter zu verschließen, so dass sie nicht geöffnet werden können, ohne das Siegel oder den Behälter selbst sichtbar zu zerstören. (Siehe auch **Amt**)
2. Ein Siegel ist meist ein metallener Stempel, der in geschmolzenes Wachs oder eine ähnliche weiche Maße gedrückt wird um das im Stempel dargestellte Bild/Symbol (siehe 1. Definition) in der dann fest werdenden Maße zu verewigen.
3. Die fest gewordene Masse mit dem Abbild des Stempels (siehe 2. Definition) wird ebenfalls als Siegel bezeichnet. (Auch Wachssiegel genannt.) Das Wachssiegel wird, wie in der 1. Definition benannt, benutzt.
4. Ein Siegel kann auch ein Papier-Aufkleber sein, der mit dem Siegel-Bild (Siehe 1. Definition) bedruckt ist. Dieser Aufkleber wird, wie in der 1. Definition benannt, benutzt.
5. Auch kann das Bild (Siehe 1. Definition) durch Druck in einen Sticker oder direkt in das Papier eines Dokuments hineingepresst werden, sodass im Papier die Form des Bilds/Symbols sichtbar wird. (Auch Prägesiegel genannt.) Das Prägesiegel wird, wie in der 1. Definition benannt, benutzt.
6. Ein normaler Stempel (z.B. aus Gummi oder Metall), der leicht mit Tinte bemalt und dann auf Papier gedrückt wird, wodurch das Bild des Stempels (siehe 1. Definition) auf dem Papier zurückbleibt, kann auch ein Siegel sein, sofern der Stempel für den in der 1. Definition genannten Zweck (Dokumente als echt oder wahr zu bestätigen) benutzt wird.
7. Das gestempelte Abbild des Stempels (Siehe 6. Definition) wird auch als Siegel bezeichnet.

Hinweis: Wachssiegel werden oft auch von Privatpersonen, meist zur ästhetischen Aufwertung von Briefen, verwendet. Dabei wird nicht unbedingt der Zweck des Verschließens oder der Bestätigung der Echtheit verfolgt und das benutzte Symbol ist dabei kein offizielles Siegel nach der 1. Definition. (Herkunft: lateinisch *signum* = *Zeichen*)

### **Siegelstempel, der**

Anderes Wort für bestimmte Stempel, die als Siegel benutzt werden. Siehe **Siegel**.

---

<sup>47</sup> §§1184 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

## **SNR**

Kurz für Sondernutzungsrecht. Siehe **Sondernutzungsrecht**.

## **Sondereigentum, das**

Häuser, die aus mehreren Wohnungen bestehen, können rechtlich so aufgeteilt werden, dass jede Wohnung einem anderen Eigentümer gehören kann. Dabei können nicht nur Wohnungen heraus geteilt werden, sondern auch Räume, die nicht zum Wohnen dienen, wie zum Beispiel Büros, Hobbyräume, Garagen, und so weiter. Wird ein Haus so aufgeteilt, dann werden die dadurch heraus geteilten Einheiten (Wohnungen, Hobbyräume, usw.) Sondereigentume genannt. Jedes Sondereigentum kann dann im Eigentum einer anderen Person sein. Sondereigentum das zum Wohnen dient wird auch als Wohnungseigentum oder Eigentumswohnung bezeichnet. Sondereigentum das nicht zum Wohnen dient kann als Teileigentum bezeichnet werden. Jedes Sondereigentum erhält nach der Teilung ein eigenes Grundbuchblatt. (Siehe auch **Teilung**, **Sondereigentümer** und **Grundbuchblatt**)

## **Sondereigentume, die**

Mehrzahl von Sondereigentum. (Siehe **Sondereigentum**)

## **Sondereigentümer, der**

Der Eigentümer eines Sondereigentums. (Siehe auch **Sondereigentum** und **Wohnungseigentümergeinschaft**)

Hinweis: Gelegentlich wird das Wort „Sondereigentümer“ fälschlicherweise auch als Mehrzahl für Sondereigentum benutzt. Die korrekte Mehrzahl von Sondereigentum ist „Sondereigentume“.

## **Sondereigentumsverwalter, der**

Anderes Wort für Sondereigentumsverwaltung, wobei sich das Wort Sondereigentumsverwalter eher auf eine einzelne Person bezieht und Sondereigentumsverwaltung eher auf eine Gruppe von Personen. Siehe **Sondereigentumsverwaltung**.

## **Sondereigentumsverwaltung, die**

(Kurz: SEV) Die für die Verwaltung von Sondereigentum zuständige Verwaltung, die sich als Ergänzung zur Hausverwaltung (welche sich nur um das Gemeinschaftseigentum kümmert) um das Sondereigentum eines bestimmten Eigentümers kümmert. Jeder Eigentümer von Sondereigentum kann sich selbst um seine Einheit(en) kümmern oder eine SEV beauftragen. Diese kümmert sich dann hauptsächlich darum, dass das Sondereigentum (meist Wohnung/en) vermietet ist, kassiert die Mieten ein und kümmert sich insgesamt um die Mieter. Wenn nötig und erwünscht kümmert sich die Sondereigentumsverwaltung auch um Renovierungen des Sondereigentums. (Siehe auch **Sondereigentum** und **Gemeinschaftseigentum**; Siehe auch **Hausverwaltung** zum Vergleich)

## **Sondernutzungsrecht, das**

Ein spezielles Recht eines Sondereigentümers einen Teil des Gemeinschaftseigentums zu benutzen. Er wird dazu nicht zum Eigentümer der Sache, sondern darf die Sache nur benutzen ohne, dass jemand anderes sie auch benutzen darf. (Siehe auch **Gemeinschaftseigentum**, **Sondereigentümer** und **Teilungserklärung**)

Hinweis: Sondernutzungsrechte werden üblicherweise in Teilungserklärungen festgelegt. Ein Sondernutzungsrecht ist nicht mit Sondereigentum zu verwechseln. Sondereigentum ist im Eigentum eines einzelnen Eigentümers, ein Sondernutzungsrecht hingegen ist nur das Recht eines Eigentümers einen bestimmten Teil des Gemeinschaftseigentums zu benutzen, während es immer noch im Eigentum *aller* Eigentümer bleibt. Das ist wichtig, da bei einem Sondernutzungsrecht die Kosten der Pflege und Instandhaltung von *allen* Eigentümern getragen wird, während nur *einer* die Sache nutzen darf.



## **SP**

Kurz für Stellplatz. Siehe **Stellplatz**.

## **Spalte, die**

Liste von gleichartigen Daten, die mit einer Überschrift versehen, untereinander angeordnet werden und seitlich durch Striche oder durch andere solche Listen begrenzt werden. - Im Grundbuch sind verschiedene Daten über die betroffene Immobilie und die Rechte, die Personen an der Immobilie haben, eingetragen. Diese Daten sind untereinander und nebeneinander auf verschiedenen Seiten angeordnet. Alle Daten, die seitlich durch Linien abgetrennt, und untereinander angeordnet sind, werden zusammen als eine Spalte bezeichnet. (Siehe auch **Grundbuch**)

## **Spekulationsfrist, die**

Bei der Veräußerung einer Immobilie durch eine natürliche Person, die nicht gewerblich mit Immobilien handelt, fällt keine Einkommenssteuer auf den eventuellen Gewinn bei der Veräußerung an, sofern die Immobilie später als 10 Jahre nach Anschaffung der Immobilie veräußert wird.<sup>48</sup> Diese 10 Jahre werden als Spekulationsfrist bezeichnet. Wird innerhalb dieser 10 Jahre die Immobilie wieder veräußert, wird davon ausgegangen, dass der Eigentümer die Immobilie anschaffte, darauf spekulierend, dass die Immobilie im Wert steigen wird, und mit der Absicht die Immobilie dann mit einem entsprechenden Gewinn weiter zu veräußern. Die Spekulationsfrist trifft nicht zu, wenn die betreffende Immobilie vom Eigentümer ausschließlich, oder zumindest im Jahr des Verkaufs und den zwei vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat.<sup>49</sup>

## **Spekulationsgewinn, der**

Gewinn bei Verkauf innerhalb der Spekulationsfrist. Siehe **Spekulationsfrist**.

## **Staat, der**

Die Gesamtheit einer zum Zusammenleben organisierten menschlichen Gemeinschaft, des von Ihnen besiedelten bestimmten Gebiets, insbesondere aller ihrer allgemein gültigen organisatorischen Systeme, sowie ihrer allgemein gültigen Regeln zum Zusammenleben.

## **staatlich**

So, dass etwas einen Staat, seine Menschen, sein Gebiet, insbesondere seine organisatorischen Systeme oder seine allgemein gültigen Regeln betrifft. (Siehe auch **Staat**)

## **Stadtplanungsamt, das**

Das Stadtplanungsamt erstellt Pläne auf denen ersichtlich ist, welche Grundstücksflächen, wie genutzt werden dürfen. Diese Pläne werden als Bauleitpläne bezeichnet. Das Stadtplanungsamt ist also das für die Bauleitplanung zuständige Amt einer Gemeinde. (Siehe auch **Bauleitplan, Bauleitplanung, Amt** und **Gemeinde**)

Hinweis: In manchen Gebieten ist das für die Bauleitplanung zuständig Amt die Bauaufsichtsbehörde. Siehe auch **Bauaufsichtsbehörde**.

## **steht und liegt, ...wird verkauft wie es**

Siehe **liegt und steht, ...wird verkauft wie es**.

## **Stellplatz, der**

Fläche zum Abstellen eines Autos.

<sup>48</sup> §23 Einkommenssteuergesetz (EStG); Siehe auch §2 und §22, 2. Einkommenssteuergesetz (EStG)

<sup>49</sup> §23 Einkommenssteuergesetz (EStG)

## Steuer, die

Steuern sind Geldzahlungen an den Staat mit denen dieser seine Ausgaben deckt. Diese Geldzahlungen werden grundsätzlich vom Staat verlangt werden, einfach nur weil eine Person Bürger des Landes ist, bzw. eine juristische Person im Land angemeldet ist. Werden Geldzahlungen vom Staat verlangt weil die betreffende Person, von der die Geldzahlung verlangt wird, spezifische Kosten für den Staat verursacht hat, wird die Zahlung nicht als Steuer bezeichnet. (Siehe auch **juristische Person** und **Abgabe**)

## Steuer-ID

Kurz für steuerliche Identifikationsnummer. Siehe **steuerliche Identifikationsnummer**.

## Steuerberater, der

Siehe **steuerliche Beratung**.

## steuerliche Beratung

Tätigkeit, bei der jemand Wissen darüber vermittelt, wie die Gesetze über Steuern anzuwenden sind, und welche Steuern, in welcher Höhe und unter welchen Bedingungen zu zahlen sind. Steuerliche Beratung geht dabei üblicherweise mit Vorschlägen darüber einher, welche Arten von Geschäften man tätigen sollte, mit einem Verweis darauf in welcher Höhe dabei Steuern anfallen werden. Personen die hauptberuflich steuerliche Beratung anbieten werden als Steuerberater bezeichnet. (Siehe auch **Gesetz**, **Steuer** und **Geschäft**)

## steuerliche Identifikationsnummer, die

Vom Finanzamt wird jedem deutschen Bürger eine eindeutige Nummer zugeordnet. Diese Nummer behält der jeweilige Bürger für sein ganzes Leben. Sie wird anstatt des Namens bei allen Vorgängen, die das Berechnen, Bezahlen, usw. von Steuern betreffen, als eindeutige Zuordnung zu dem Bürger benutzt. Diese Nummer wird als Steuerliche Identifikationsnummer, oder oft verkürzt als Steuer-ID bezeichnet. (Siehe auch **Steuer**)

# T

---

## Tauschgeschäft, das

Ein Geschäft, bei dem eine Sache oder eine Dienstleistung direkt gegen eine andere Sache oder Dienstleistung getauscht wird. Ein Tauschgeschäft ist ein Geschäft, bei dem kein Geld benutzt wird. (Siehe auch **Geschäft**)

## TE

Kurz für Teilungserklärung. Siehe **Teilungserklärung**. (Siehe auch **Teilung**)

## technisch

1. Bezieht sich in der Verwaltung von Immobilien meist auf sämtliche handwerklichen Arbeiten, zum Beispiel die Reparatur oder Pflege von Gebäuden und alle sonstige Aufgaben die direkt an der Immobilie (vor Ort) wahrgenommen werden. (Siehe auch **technische Verwaltung**)
2. Betrifft die Umsetzung von Daten in die Wirklichkeit und die Nutzung von Daten zum Lösen tatsächlicher Probleme, im Gegensatz zu reinem Wissensgebiet, reiner geistiger Vorstellung oder theoretischer Nutzung.

## **technische Verwaltung, die**

Der Teil einer Immobilien-Verwaltung, der sich um die Reparatur und Pflege der Immobilie sowie alle sonstigen Aufgaben, die direkt an der Immobilie (vor Ort) wahrgenommen werden, kümmert, sich also mit der tatsächlichen Immobilie befasst. (Siehe **kaufmännische Verwaltung** zum Vergleich)

## **Teileigentum, das**

Sondereigentum, das nicht zum Wohnen dient. (Siehe auch **Sondereigentum**)

## **Teilhaber, der**

Person, die finanziell an einer Firma beteiligt ist.

## **Teilung, die**

Häuser, die aus mehreren Wohnungen bestehen, können rechtlich so aufgeteilt werden, dass jede Wohnung einem anderen Eigentümer gehören kann. Dabei können nicht nur Wohnungen heraus geteilt werden, sondern auch Räume, die nicht zum Wohnen dienen, wie zum Beispiel Büros, Hobbyräume, Garagen, und so weiter. Diesen Vorgang nennt man Teilung. (Siehe auch **Teilungserklärung** und **Teilungsvertrag**)

## **Teilungserklärung, die**

Die Teilungserklärung ist ein Dokument, mit dem die Teilung einer Immobilie vorgenommen wird. Die Teilungserklärung erklärt dabei genau, wie die Immobilie genau aufgeteilt wird, zeigt in Zeichnungen und schriftlich auf, welche Wohnungen und sonstige Einheiten zukünftig allein besessen werden können und welche Räume zu welcher Einheit gehören werden. In der Teilungserklärung ist auch ersichtlich welche Gebäudeteile zu den einzelnen Einheiten gehören werden (wie z.B. Wohnungstüren, Zwischenwände, usw.) und welche zum Gemeinschaftseigentum gehören (z.B. tragende Wände, das Dach, das Treppenhaus, usw.). Um gültig zu sein und umgesetzt werden zu können muss die Teilungserklärung vom Eigentümer der Immobilie vor einem Notar unterschrieben werden. (Siehe auch **Teilung**, **Gemeinschaftseigentum**, **Sondereigentum**, **Notar** und **Beurkundung**)

## **Teilungsvertrag, der**

Der Teilungsvertrag ist ein Dokument, mit dem, wie bei einer Teilungserklärung, die Teilung einer Immobilie vorgenommen wird. Der einzige Unterschied ist, dass beim Teilungsvertrag mehrere Eigentümer zusammen sich über die Teilung einigen und dabei zusätzlich entscheiden, dass nach der Teilung jedem Eigentümer bestimmte Sondereigentume gehören sollen, die dem Prozentsatz entsprechen, zu dem der jeweilige Eigentümer bisher auch Eigentümer an der Immobilie war. Auch der Teilungsvertrag muss von den Eigentümern vor einem Notar unterschrieben werden. (Siehe **Teilungserklärung**)

## **Teilvollzug, der**

Teilweiser Vollzug.; So, dass ein Vollzug nur teilweise erfolgt oder erfolgt ist. Siehe **Vollzug**.

## **Tektur, die**

Grundsätzlich ist eine Tektur eine Korrektur oder Ergänzung zu etwas schon fertig gestelltem. Das Wort wird dabei auf folgende Arten genutzt:

1. Korrektur von Texten, durch Überklebung (mit Papierstreifen).
2. Nachträgliches Hinzufügen oder Austauschen von (überarbeiteten) ganzen Seiten.
3. Überarbeitung eines fertigen Bauplans, der bereits zur Genehmigung bei der Bauaufsichtsbehörde vorliegt, oder von dieser bereits genehmigt wurde. Der Tektur-Plan beinhaltet alle Teile des Bauplans, die von der Tektur betroffen sind. Die Tektur muss zur Genehmigung zusätzlich an die Bauaufsichtsbehörde geschickt werden. (Siehe auch **Bauplan** und **Bauaufsichtsbehörde**)

## **Tektur-Plan, der**

Planungsunterlagen zu einer Tektur. Siehe **Tektur**, 3. Definition.

## **Testament, das**

Schriftliche Erklärung eines noch Lebenden, in der er festlegt, wie und an wen sein Nachlass nach seinem Tod verteilt werden soll. (Siehe auch **Nachlass**)

## **Testamentsvollstrecker, der**

Person die zuständig ist, den letzten Willen eines Verstorbenen in die die Wirklichkeit umzusetzen. (Siehe auch **Vollstreckung** und **Testamentsvollstrecker-Vermerk**)

## **Testamentsvollstrecker-Vermerk, der**

Schreibt jemand sein Testament, dann kann er darin eine Person bestimmen, die sich um die Ausführung seines letzten Willens kümmern soll<sup>50</sup>. Diese Person muss sich dann nach dem Tod entscheiden ob sie sich darum kümmern will, oder nicht. Nimmt sie es an, so ist sie zuständig, alle im Testament genannten Wünsche des Verstorbenen zur Ausführung zu bringen.

Bei der Umsetzung von rechtlichen Ansprüchen in die Wirklichkeit spricht man von einer Vollstreckung. (Die Erben haben einen rechtlichen Anspruch auf den Nachlass.) Bei einer Vollstreckung werden rechtliche Ansprüche in die Tatsache umgesetzt, sprich die Erben, die einen rechtlichen Anspruch auf die Erbschaft haben, erhalten ihre Erbschaft. Dementsprechend wird die Person, die sich um die Umsetzung des Testaments (sprich sich um die Vollstreckung) kümmert, Testamentsvollstrecker genannt.

Der Testamentsvollstrecker hat die Aufgabe den letzten Willen des Verstorbenen zur Ausführung zu bringen<sup>51</sup>. Der Testamentsvollstrecker nimmt den Nachlass in einem solchen Fall, nach dem Tod zuerst an sich und verwaltet ihn<sup>52</sup>, während er den letzten Willen des Verstorbenen ausführt. Das könnte zum Beispiel heißen, dass der Testamentsvollstrecker Teile des Nachlasses verkaufen muss, offene Schulden zuerst bezahlt und herausfindet ob die potentiellen Erben noch leben. Während der Testamentsvollstrecker den Nachlass verwaltet, kommt der Erbe also noch nicht an seine Erbschaft heran<sup>53</sup>, sondern erst wenn der Testamentsvollstrecker den Nachlass freigibt. Das gilt auch für Immobilien die zum Nachlass gehören.

In einem solchen Fall wird bei der Eintragung des Erben, als neuen Eigentümer in das Grundbuch, ein Eintrag in die Zweite Abteilung des Grundbuchs mit eingetragen, der darauf hinweist, dass es einen Testamentsvollstrecker gibt<sup>54</sup>. Dieser Eintrag nennt sich Testamentsvollstrecker-Vermerk. Dieser Vermerk verhindert, dass der Erbe bereits irgendwelche Änderungen im Grundbuch der Immobilie vornimmt, bevor nicht sichergestellt ist, dass der letzte Wille des Verstorbenen genauso wie gewünscht ausgeführt worden ist. Solange der Testamentsvollstrecker-Vermerk im Grundbuch steht kann der Erbe (Eigentümer) die Immobilie also nicht verkaufen und auch sonst nichts mit dem Grundbuch der Immobilie machen.

Der Testamentsvollstrecker-Vermerk ist eine Beschränkung. Er schränkt den aktuellen Eigentümer (Erben) ein, ohne jemand anderem ein persönliches Recht an der Immobilie zu verschaffen, schützt jedoch die Rechte des Verstorbenen, bzw. seiner sonstigen Erben und stellt sicher, dass der letzte Wille des Verstorbenen exakt ausgeführt werden kann. Der Testamentsvollstrecker kann dann, im Rahmen seiner Aufgabe, (falls das dem letzten Willen des Verstorbenen entspricht) die Immobilie zum Beispiel verkaufen, um zum Beispiel Schulden des Verstorbenen mit dem Kaufpreis zu beglei-

---

<sup>50</sup> §2197 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>51</sup> §2203 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>52</sup> §2205 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>53</sup> §2211 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>54</sup> §52 Grundbuchordnung (GBO)

chen oder um den Kaufpreis unter den verschiedenen Erben aufzuteilen. (Siehe auch **Nachlass, Testament, Grundbuch, Zweite Abteilung und Beschränkung** )

## **TG**

Kurz für Tiefgaragenstellplatz. Siehe **Tiefgaragenstellplatz**.

## **Tiefbau, der**

Betrifft die Planung und den Bau von Bauwerken die hauptsächlich auf Höhe der Erdoberfläche, oder unter der Erdoberfläche liegen. (Vergleiche **Hochbau**)

Hinweis: Brücken werden ebenfalls dem Tiefbau zugeordnet, da sie Teil der Verkehrswege sind, die überwiegend auf Höhe der Erdoberfläche oder darunter liegen.

## **Tiefbauamt, das**

Für die Planung, den Bau, und die Pflege und Instandhaltung von Straßen, Brücken, und anderen dem Verkehr zugehörigen Anlagen zuständiges Amt. (Siehe auch **Tiefbau**; Vergleiche **Bauamt**, 2. Definition)

## **Tiefgarage, die**

Eine unter der Erde liegende Garage mit üblicherweise einigen wenigen bis hunderten Stellplätzen für Autos. Tiefgaragen haben üblicherweise eine Zufahrts-Rampe, die von der Oberfläche in die Tiefgarage hineinführt, um mit den Autos hinein- und herausfahren zu können. (Siehe auch **Garage**)

## **Tiefgaragenstellplatz, der**

Ein in einer Tiefgarage liegender Stellplatz für ein Auto. (Siehe auch **Tiefgarage**)

## **tilgen**

Etwas beseitigen, entfernen. In Bezug auf Schulden ist das (teilweise oder gänzliche) Zurückzahlen der Schulden gemeint.

## **Tilgungswirkung, die**

Hat etwas Tilgungswirkung, dann werden die betreffenden Schulden durch diese bestimmte Sache getilgt. Beispielsweise zahlt der Käufer einer Immobilie den Kaufpreis an den Gläubiger des Verkäufers mit Tilgungswirkung auf dessen Schulden. Das heißt, anstatt dem Verkäufer den Kaufpreis zu überweisen, überweist der Käufer den Kaufpreis an die Bank des Verkäufers, um die Schulden des Verkäufers bei der Bank für diesen zurück zu zahlen (zu tilgen). (Siehe auch **tilgen** und **Gläubiger**)

# **U**

---

## **UB**

Kurz für Unbedenklichkeitsbescheinigung. Siehe **Unbedenklichkeitsbescheinigung**.

## **Übergabe, die**

Die Aushändigung einer Sache von jemandem an jemanden anderen. Bezieht sich meist auf die Besitzübergabe einer Immobilie. Siehe auch **Besitzübergabe**.

## **Umlage, die**

Weitergabe/Verteilung von Kosten. Beispielsweise wird von Immobilien-Eigentümern eine Umlage von Nebenkosten auf Mieter gemacht. Zum Beispiel bezahlt der Eigentümer eine Versicherung für die Immobilie und legt die Kosten dann auf seinen Mieter um.

## **Umlageart, die**

Anderes Wort für Verteilungsschlüssel. Siehe **Verteilungsschlüssel**.

## **umlagefähig**

Kosten die man an jemanden anderen weitergeben darf, so dass dieser sie zahlen muss, werden als ‚umlagefähig‘ bezeichnet. Betrifft oft Kosten, die der Eigentümer einer Immobilie an den Mieter Immobilie weiter geben darf, so dass dieser sie zahlen muss. (Siehe auch **umlegen**)

## **umlagefähige Aufwand, der**

Kosten die umlagefähig sind. Bestimmte Kosten können zum Beispiel von Gemeinden auf Immobilien-Eigentümer umgelegt werden. Diese Kosten werden als umlagefähiger Aufwand bezeichnet. (Siehe auch **umlagefähig**, **Gemeinde** und **umlegen**)

## **umlegen**

1. Das Weitergeben/Verteilen von Kosten. Beispielsweise können Immobilien-Eigentümer Nebenkosten auf Mieter umlegen. Zum Beispiel bezahlt der Eigentümer eine Versicherung für die Immobilie und legt die Kosten dann auf seinen Mieter um.
2. Die Position einer Sache verändern/verschieben.

## **Umlegungsverfahren, das**

Um die mögliche Nutzung eines Gebiets zu verbessern kann eine Gemeinde die Grundstücke des Gebiets neu zuschneiden, so dass diese zweckmäßiger genutzt werden können.<sup>55</sup> Wird das gemacht, dann spricht man von einem Umlegungsverfahren. Dabei wird sichergestellt, dass jeder Grundstückseigentümer wieder ein Grundstück vom selben Wert erhält, nur wurde dieses verlegt, bzw. anders zugeschnitten.

## **Umlegungsvermerk, der**

Bei einem Umlegungsverfahren werden in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke (in die zweite Abteilung) sogenannte Umlegungsvermerke eingetragen, die darauf hinweisen, dass ein Umlegungsverfahren im Gange ist.<sup>56</sup> Während das Umlegungsverfahren läuft ist es den Eigentümern der betroffenen Grundstücke verboten bestimmte Maßnahmen an den Grundstücken ohne Genehmigung des zuständigen Amts durchzuführen. Dazu gehören zum Beispiel Teilungen des Grundstücks. Der Umlegungsvermerk im Grundbuch verhindert derartige Maßnahmen des Eigentümers. Beim Umlegungsvermerk handelt es sich entsprechend um eine Beschränkung. (Siehe auch **Umlegungsverfahren**)

## **Umsatz, der**

Wert einer verkauften (und erbrachten) Ware oder Dienstleistung. Wird ein Auto für 25.000,- € verkauft, dann beträgt der Umsatz 25.000,- €.

## **Umschreibung, die**

Kurz für Eigentumsumschreibung. Siehe **Eigentumsumschreibung**.

---

<sup>55</sup> §45 Baugesetzbuch (BauGB)

<sup>56</sup> §54 Baugesetzbuch (BauGB)

## Umweltamt, das

Amt, das für alle Faktoren zuständig ist, die die Umwelt betreffen. Dazu gehören Schutz von Gewässern, sowie der Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsplanung, Abfallentsorgung und -verwertung, Klimaschutz, und so weiter. (Siehe auch **Amt**)

## Unbedenklichkeitsbescheinigung, die

Die Unbedenklichkeitsbescheinigung (kurz: UB) *bescheinigt*, dass das Finanzamt keine *Bedenken*, bezüglich der Eintragung des Käufers als neuen Eigentümer ins Grundbuch, hat. Die UB wird vom Finanzamt an den Notar geschickt, sobald der Käufer die Grunderwerbssteuer bezahlt hat. Ohne UB darf der Käufer nicht ins Grundbuch als neuer Eigentümer eingetragen werden.

## unechter Vertrag zugunsten Dritter

Siehe **Vertrag zugunsten Dritter**.

## Unterschriftsbeglaubigung, die

Eine Unterschriftsbeglaubigung ist die Bestätigung eines Notars, dass die vor seinen Augen gemachte Unterschrift auf einem Schriftstück echt ist. (Siehe auch **Beglaubigung**)

## unvermarktete Grenzpunkt, der

Ein im Gelände nicht markierter Grenzpunkt eines Flurstücks. Unvermarktete Grenzpunkte können jedoch teilweise durch Gebäude-, Mauer- oder Zaunecken im Gelände gekennzeichnet sein, allerdings nicht durch klar beschriftete Kennzeichen, wie große Metallnägeln mit der Aufschrift „Grenzpunkt“. (Siehe auch **vermarken** und **Grenzpunkt**)

## Urkunde, die

Eine Urkunde ist eine schriftliche Äußerung der Gedanken. Urkunden bestätigen Tatsachen. Die Person oder Personen, die eine Urkunde unterschreiben, bestätigen durch ihre Unterschrift, dass die in der Urkunde genannten Gedanken wahr sind und von ihr bzw. ihnen stammen, bzw. die in der Urkunde genannte Tatsache wahr ist. Um rechtlich als echt, bzw. gültig angesehen zu werden müssen Urkunden unterschrieben sein. In Urkunden können Rechtsgeschäfte vorgenommen werden (z.B. Verträge) oder einfach nur beobachtete Tatsachen bestätigt werden (z.B., dass Joachim Müller das Wettrennen als schnellster Läufer gewonnen hat). (Siehe auch **Rechtsgeschäft** und **Vertrag**)

## Urkundenummer, die

Die Urkundenummer (kurz: URNr.) ist eine fortlaufende Nummer, die der Notar allen bei ihm beurkundeten Urkunden zuordnet. Sie setzt sich genauer aus einer fortlaufenden Nummer und der Jahreszahl zusammen, z.B. 415/2016. Das heißt es handelt sich um die vierhundertfünfzehnte Urkunde die dieser Notar im Jahr 2016 beurkundet hat.

## Urkundenrolle, die

Schriftliches Verzeichnis in Papier-Form<sup>57</sup>, in das ein Notar alle seine Amtshandlungen fortlaufend einträgt, wie zum Beispiel Beurkundungen und Beglaubigungen<sup>58</sup>. (Siehe auch, **Amtshandlung**, **Notar**, **Beurkundung** und **Beglaubigung**)

## URNr.

Kurz für Urkundenummer. Siehe **Urkundenummer**.

---

<sup>57</sup> Genauer auf „dauerhaftem Papier“, siehe §6 Dienstordnung für Notarinnen und Notare (DONot)

<sup>58</sup> §8 Dienstordnung für Notarinnen und Notare (DONot)



## **Urschrift, die**

Das Original einer Notar-Urkunde wird als Urschrift bezeichnet. (Siehe auch **Notar-Urkunde**)

# V

---

## **valutieren**

1. Festsetzen, zu welchem Datum eine Gutschrift oder Abbuchung bei einem Konto vorgenommen wird.
2. Ein Darlehen tatsächlich zur Verfügung gestellt (ausgezahlt) bekommen. (Siehe auch **Darlehen**)

## **Valutierung, die**

1. Festsetzung des Datums, zu dem eine Gutschrift oder Abbuchung auf einem Konto vorgenommen wird.
2. Auszahlung eines Darlehens an den Darlehensnehmer. (Siehe auch **Darlehen** und **Darlehensnehmer**)

## **veräußern**

Das Eigentum an einer Sache an jemanden anderen übertragen, so dass dieser dann neuer Eigentümer der Sache ist; meist im Tausch gegen Geld (durch verkaufen), selten auch im Tausch gegen andere Güter oder als Schenkung. (Siehe auch **verkaufen** und **Gut**)

## **Veräußerung, die**

Das Veräußern. Siehe **veräußern**.

## **verbindlich**

So, dass man zu etwas verpflichtet ist.

## **Verbrauchsmesseinrichtung, die**

Gerät, das die Menge eines (über einen bestimmten Zeitraum) verbrauchten Stoffs misst, wie etwa von Wasser, Gas oder Strom.

## **Verfahren, das**

Alle Schritte und Aktionen um etwas Bestimmtes durch-/auszuführen.

## **verkaufen**

Verkaufen ist das Gegenteil von kaufen, ist also die Handlung eine Sache (Gegenstand) oder Dienstleistung gegen Geld zu tauschen. Man gibt eine Sache (z.B. einen Apfel) oder eine Dienstleistung (z.B. einen Haarschnitt) und erhält Geld dafür. (Siehe auch **kaufen**)

## **verkauft wie es liegt und steht, ...wird**

Siehe **liegt und steht, ...wird verkauft wie es**.

## **Verkehrssicherungspflicht, die**

Pflicht zur Sicherung vor Gefahrenquellen, wie etwa Schnee- und Eisesglätte im Winter. Derartige Gefahrenquellen müssen vom Eigentümer eines Grundstücks beseitigt werden oder zumindest ausreichende Maßnahmen vorgenommen werden, die verhindern, dass jemand Schaden dadurch erleidet. Schnee muss auf Wegen vor dem Haus und zum Hauseingang hin geräumt und bei Eis gestreut

werden. Auch wenn etwa Mängel am Haus bestehen, wie zum Beispiel bei Einsturzgefahr von alten unbewohnten Gebäuden, müssen zum Beispiel Schilder angebracht werden, die das betreten verbieten und auf die Einsturzgefahr hinweisen oder etwa das Gebäude instandgesetzt werden. Droht desweiteren ein Baum auf dem eigenen Grundstück auf die Straße umzustürzen muss dieser kontrolliert gefällt oder mindestens abgesichert werden, so dass er nicht umstürzen kann. All dies fällt unter die Verkehrssicherungspflicht.<sup>59,60</sup>

### **Verkehrswert, der**

Geschätzter, üblicherweise erzielbarer Preis einer Sache, wenn diese verkauft werden würde. Bezieht sich meist auf Immobilien, deren Verkehrswerte von einem Gutachter geschätzt werden damit die Immobilien anschließend zu einem möglichst fairen Preis zwangsversteigert werden können. (Siehe auch **Gutachter** und **Zwangsversteigerung**)

### **Verkehrswertgutachten, das**

Gutachten in dem der Verkehrswert einer Immobilie festgelegt/geschätzt wird. (Siehe auch **Verkehrswert** und **Gutachten**)

### **Verm.-Punkt.**

Kurzform für Vermessungspunkt. Anderes Wort für Messpunkt. Siehe **Messpunkt**.

### **vermarken**

Grenzpunkte eines Flurstücks oder Messpunkte im Gelände durch Metallnägeln (oder ähnliches), die in den Boden geschlagen oder vergraben werden, markieren. (Siehe auch **Grenzpunkt** und **Messpunkt**)

### **vermarktete Grenzpunkt, der**

Ein im Gelände (durch Metallnägeln, oder ähnliches) fest markierter Grenzpunkt eines Flurstücks. (Siehe auch **vermarken** und **Grenzpunkt**)

### **Vermarkung, die**

Die Tätigkeit, bei der Grenzpunkte und Messpunkte im Gelände durch Metallnägeln (oder ähnliches), die in den Boden geschlagen oder vergraben werden, markiert werden.

### **Vermessung, die**

Alle Aktionen bei denen die Größe einer Sache (z.B. eines Grundstücks) gemessen wird.

### **Vermessungsamt, das**

Für die Vermessung des Landes sind in Deutschland die Vermessungsämter zuständig. Diese führen Aufzeichnungen über die vermessenen Flurstücke, inkl. Daten über die Größe, die Art der Nutzung, die Bebauung sowie die Lage der Flurstücke. Wer Daten über bestimmte Flurstücke braucht, kann diese beim Vermessungsamt anfordern. (Siehe auch **Vermessung** und **Flurstück**)

### **Vermessungsbezirk, der**

Anderes Wort für Grundbuchbezirk. Siehe **Grundbuchbezirk**.

### **Vermessungspunkt, der**

Anderes Wort für Messpunkt. Siehe **Messpunkt**.

---

<sup>59</sup> Art. 14 (2) Grundgesetz (GG)

<sup>60</sup> §823 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

## **vermieten**

Eine Sache vertraglich gegen regelmäßige Zahlung eines festgelegten Geldbetrags zur Nutzung zur Verfügung stellen.

## **Vermieter, der**

Person, die eine Sache vermietet. Siehe auch **vermieten**.

## **Vermögen, das**

Sämtliches Geld und sämtliche Gegenstände, die einen geldlichen Wert haben, die sich im Eigentum einer Person oder einer Gruppe von Personen befinden. (Dazu gehören auch alle Immobilien.)

## **Verordnung, die**

Kurz für Rechtsverordnung. Siehe **Rechtsverordnung**.

## **verpachten**

Eine Sache vertraglich gegen regelmäßige Zahlung eines festgelegten Geldbetrags so zur Verfügung stellen, dass der Berechtigte die Sache nicht nur nutzen, sondern auch die Früchte aus ihr ziehen darf, sprich die Sache für ihren vorgesehenen Zweck nutzen und auch Gewinn daraus ziehen darf. Dies betrifft zum Beispiel landwirtschaftlich genutzte Flächen, auf denen der Pächter dann Nutzpflanzen anbauen und abernten darf, oder eingerichtete Gaststätten, die vom Pächter dann samt Inventar betrieben werden dürfen. Kurz gesagt, kann aus dem Gebrauch der Sache ganz direkt Gewinn erwirtschaftet werden. (Siehe auch **Frucht**; Vergleiche **vermieten**)

Hinweis: Das ziehen der Früchte ist nur bei der Pacht, nicht aber der Miete erlaubt.

## **Verpächter, der**

Person, die eine Sache verpachtet. (Siehe auch **verpachten**)

## **Verteilerschlüssel, der**

Anderes Wort Verteilungsschlüssel. Siehe **Verteilungsschlüssel**.

## **Verteilungsschlüssel, der**

Schlüssel nach dem Kosten in einem Wirtschaftsplan oder einer Abrechnung auf die verschiedenen Eigentümer verteilt werden. (Siehe auch **Schlüssel**, **Wirtschaftsplan** und **Abrechnung**)

## **Vertrag, der**

Laut Gesetz ist ein Vertrag eine Einigung zwischen zwei Beteiligten, wobei die eine Seite ein Angebot macht, das die andere Seite annimmt. Durch Annahme des Angebots kommt der Vertrag zustande. Angebot + Annahme = Vertrag. Beispiel: Frau Müller möchte ihre Uhr verkaufen. Sie bietet Herrn Maier an, ihr die Uhr für 50 € abzukaufen. Herr Maier nimmt das Angebot an. Damit kommt ein Vertrag zustande. Ein Vertrag muss nicht schriftlich gemacht und unterschrieben werden, um gültig zu sein. Eine mündliche Abmachung ist genauso bindend, wie eine schriftliche Abmachung und gilt genauso als Vertrag. Jedoch ist es natürlich im Streitfall schwierig nachzuweisen, was vertraglich vereinbart ist, wenn der Vertrag nur mündlich gemacht wurde. Wichtige Verträge werden daher zur Sicherheit üblicherweise schriftlich gemacht. Davon abgesehen gibt es für ein paar bestimmte Verträge, wie zum Beispiel beim Verkauf von Immobilien, gesetzliche Vorschriften darüber, wie diese Verträge gemacht werden müssen, damit die Beteiligten ausreichend abgesichert sind. Bei diesen bestimmten Verträgen müssen diese gesetzlichen Vorschriften beachtet werden, damit die Verträge gültig sind. Diese Vorschriften nennen sich Formvorschriften. (Siehe auch **Formvorschrift**)

## **Vertrag zugunsten Dritter**

Ein Vertrag der von zwei Beteiligten gemacht wird, durch den eine andere (dritte) Person ein Recht erhält<sup>61</sup>, sofern er es annimmt<sup>62</sup>). Erhält die dritte Person das Recht nicht direkt (so dass sie es nicht selbst aus dem Vertrag heraus fordern könnte), dann wird der Vertrag als „unechter Vertrag zugunsten Dritter“ bezeichnet<sup>63</sup>. Nur wenn die dritte Person auch wirklich das Recht erhält, so dass sie es aus dem Vertrag der zwei anderen heraus fordern könnte, wird es als „echter Vertrag zugunsten Dritter“ bezeichnet. (Siehe auch **Vertrag**)

## **Vertragsgegenstand, der**

Die Sache (Gegenstand, Recht, o.ä.) über die ein Vertrag abgeschlossen wird. Ein Vertragsgegenstand kann jegliches Recht, zum Beispiel ein Nutzungsrecht, jeglicher greifbarer Gegenstand, etwa eine Halskette oder Immobilie, oder jeder nicht wirklich greifbarer Gegenstand, wie z.B. Elektrizität, Wissen oder Veranstaltungen sein. (Siehe auch **Vertrag**)

## **vertragsgemäß**

So, dass etwas einem bestimmten Vertrag entspricht, und nicht im Widerspruch zum Vertrag steht.

## **Vertragsobjekt, das**

Das Objekt, das Vertragsgegenstand ist. (Siehe auch **Vertragsgegenstand** und **Objekt**)

## **Verwaltervollmacht, die**

Vollmacht die ein Eigentümer dem Verwalter seine Immobilie erteilt, damit dieser seine Aufgaben als Verwalter erfüllen kann. (Siehe auch **Vollmacht** und **Verwaltung**)

## **Verwalter, der**

Anderes Wort für Verwaltung, wobei sich das Wort Verwalter eher auf eine einzelne Person bezieht und Verwaltung eher auf eine Gruppe von Personen. Siehe **Verwaltung**.

## **Verwaltung, die**

Person oder Personengruppe, die sich um eine Sache, z.B. eine Immobilie oder eine Firma und alle damit verbundenen Aufgaben kümmert, die mit der Sache verbundenen notwendigen Arbeiten macht oder sich darum kümmert, dass sie gemacht werden. Es gibt verschiedene Arten von Verwaltungen, die verschiedene Aufgaben wahrnehmen. Im Immobilienbereich steht ‚Verwaltung‘ als Kurzform für Hausverwaltung, Sondereigentumsverwaltung, seltener auch für Zwangsverwaltung oder Insolvenzverwaltung. Siehe auch **Hausverwaltung**, **Sondereigentumsverwaltung**, **Zwangsverwaltung** und **Insolvenzverwalter**.

## **Verwaltungsbehörde, die**

Anderes Wort für Amt. Siehe **Amt**, 2. Definition.

## **Verwaltungs- und Benutzungsregelung, die**

Gehört ein Grundstück mehreren Eigentümern gemeinsam, so können diese bestimmte Regelungen zur Benutzung und Verwaltung des Grundstücks miteinander vereinbaren, wie z.B., dass alle Kosten der Verwaltung von allen anteilig (je nach Größe des Anteils am Eigentum) zu tragen sind. Werden solche Regelungen nur durch einen Vertrag vereinbart, dann gelten sie auch nur für diejenigen, die den Vertrag unterschrieben haben. Verkauft in einem solchen Fall einer der Eigentümer seinen Anteil

---

<sup>61</sup> §328 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>62</sup> §333 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>63</sup> Vergleich etwa als Beispiel §329 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

am Grundstück, dann gelten diese Regelungen nicht für den neuen Eigentümer (sprich den Käufer), da dieser den Vertrag nie unterschrieben hat. Jedoch können solche Regelungen auch als Beschränkung in der Zweiten Abteilung des Grundbuchs eingetragen werden, so dass sich jeder Miteigentümer daran halten muss<sup>64</sup>. Denn was im Grundbuch steht, gilt für den/die jeweiligen Eigentümer, solange es dort steht, auch wenn der Eigentümer wechselt. Derartige Verwaltungs- und Benutzungsregelungen werden auf Antrag der Eigentümer ins Grundbuch eingetragen. Verwaltungs- und Benutzungsregelungen schränken jeden Eigentümer in seinen Rechten ein, so dass nur noch nach den festgesetzten Regeln gegangen werden kann. Sie geben jedoch niemandem neue persönliche Rechte am Grundstück. Entsprechend handelt es sich bei solchen Eintragungen im Grundbuch um Beschränkungen. (Siehe auch **Grundbuch** und **Beschränkung**)

### **verwerten**

Eine Sache, die zuvor nicht genutzt wurde, verwenden und den Nutzen aus der Sache ziehen.

### **Verzicht, der**

Entscheidung, dass man ein Recht nicht in Anspruch nimmt.

### **Verzichtserklärung, die**

Meist ist damit ein Schreiben von einer vorkaufsberechtigten Person gemeint, in dem sie bekanntgibt, dass sie auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet. (Siehe auch **Vorkaufsrecht**)

### **Verzug, der**

Verspätung beim Erledigen einer Sache, deren Erledigung zu einem bestimmten Zeitpunkt oder zu mindest früher erwartet wurde.

### **Verzugszinsen, die**

Zinsen, die dafür anfallen, dass der Kaufpreis verspätet bezahlt wird. Gewöhnlich wird in Grundstücks-Kaufverträgen vereinbart, wann der Kaufpreis zu bezahlen ist. Dabei wird auch festgesetzt, wie lange der Käufer dann Zeit hat um zu zahlen. Zahlt der Käufer später, muss er Verzugszinsen bezahlen. (Siehe auch **Verzug** und **Zins**)

### **vier Abteilungen, die**

Bezieht sich auf die vier Abteilungen des Grundbuchs. Siehe **Abteilung**.

### **VKW**

Kurz für Verkehrswert. Siehe **Verkehrswert**.

### **VKW-Gutachten, das**

Kurz für Verkehrswertgutachten. Siehe **Verkehrswertgutachten**.

### **Vollmacht, die**

Eine Vollmacht berechtigt eine Person etwas zu tun, zu dem sie sonst nicht berechtigt wäre. Eine Vollmacht wird immer von einer Person erteilt, die selbst das Recht hätte die Sache zu tun. Zum Beispiel darf der Eigentümer einer Immobilie diese verkaufen. Er kann somit jemandem anderen eine Vollmacht erteilen, die Immobilie für ihn zu verkaufen.

Hinweis: Es gibt Vollmachten für viele verschiedene Zwecke. Vollmachten können außerdem zeitlich begrenzt sein oder z.B. auch bis über den Tod des Vollmachtgebers hinaus gültig sein. Manche Vollmachten müssen um gültig zu sein, bei einem Notar beurkundet worden sein. Andere nicht. Für

---

<sup>64</sup> §1010 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Vollmachten um für jemanden anderen Grundstücke kaufen oder verkaufen zu können gilt, dass diese bei einem Notar beurkundet werden müssen, um gültig zu sein. (Siehe auch **Notar** und **Beurkundung**)

### **vollmachtlose Vertretung, die**

Die beteiligten Personen (z.B. Käufer, Verkäufer) müssen bei einer Beurkundung nicht persönlich anwesend sein. Sie können sich durch Vollmacht oder ohne Vollmacht vertreten lassen. Lässt sich einer der Beteiligten von jemandem ohne Vollmacht vertreten, so wird die Vertretung „vollmachtlose Vertretung“ genannt. Damit eine Notar-Urkunde, bei der einer der Beteiligten vollmachlos vertreten worden ist, gültig wird, muss der vollmachtlos vertretene Beteiligte nach der Beurkundung eine Nachgenehmigung vornehmen. (Siehe **Nachgenehmigung**)

### **vollstreckbar**

So, dass ein rechtlicher Anspruch in die Wirklichkeit umgesetzt werden kann und darf.

### **vollstreckbare Ausfertigung, die**

Eine Ausfertigung, mit der ein rechtlicher Anspruch in die Wirklichkeit umgesetzt werden kann und darf. (Siehe auch **Ausfertigung** und **vollstreckbar**)

### **Vollstreckung, die**

Umsetzung rechtlicher Ansprüche in die Wirklichkeit.

### **Vollzug, der**

Vollzug bedeutet etwas auszuführen oder in die Tat umzusetzen. Oft wird das Wort in Bezug auf Notar-Urkunden, wie z. B. Grundstücks-Kaufverträge benutzt. Hier wird dann die Ausführung der Abmachungen aus dem Kaufvertrag gemeint, wie zum Beispiel, dass eine Auflassungsvormerkung ins Grundbuch eingetragen werden soll. Alle Schritte ab der Beurkundung, bis zur Eintragung des Käufers als Eigentümer ins Grundbuch sind Teil des Vollzugs. Um den Vollzug eines Grundstücks-Kaufvertrags kümmert sich der Notar.

### **Vollzugsgebühr, die**

Die Gebühr, die der Notar für den Vollzug einer Urkunde verlangt. (Siehe auch **Urkunde** und **Vollzug**)

### **Vollzugsmitteilung, die**

Eine Vollzugsmitteilung ist eine Mitteilung, dass etwas ausgeführt worden ist. Zum Beispiel könnte das Grundbuchamt dem Notariat mitteilen, dass die Auflassungsvormerkung für den Käufer ins Grundbuch eingetragen worden ist. Diese Mitteilung kann als Vollzugsmitteilung bezeichnet werden.

### **Vollzugsvollmacht, die**

Die Vollmacht der Beteiligten an den Notar eine Urkunde zu vollziehen. (Siehe auch **Vollmacht** und **Vollzug**)

### **Voreigentümer, der**

Jemand der mal Eigentümer einer bestimmten Sache war, es jetzt aber nicht mehr ist. Meistens ist der letzte Eigentümer gemeint, dem die Sache gehörte, bevor der jetzige Eigentümer, Eigentümer wurde. (Siehe auch **Eigentümer**)

## Vorkaufsrecht, das

Ein Vorkaufsrecht ist eine Belastung, die in die zweite Abteilung eines Grundbuchs eingetragen wird. Das Vorkaufsrecht ist das Recht einer natürlichen oder juristischen Person die mit dem Vorkaufsrecht belastete Immobilie vorrangig zu erwerben, wenn der Eigentümer dabei ist die Immobilie an jemanden anderen zu veräußern. Der Vorkaufsberechtigte kann die Immobilie dann zu denselben Konditionen übernehmen, die der Eigentümer von dem anderen Käufer verlangt hat.

Vorkaufsrechte können zwischen dem Eigentümer der Immobilie und einer anderen natürlichen oder juristischen Person, oder dem „jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks“ ausgemacht werden.<sup>65</sup> Davon abgesehen gibt es diverse durch Gesetze geregelte Vorkaufsrechte, die verschiedenen Personen, die in irgendeiner Weise mit dem jeweiligen Grundstück zu tun haben, ein Vorkaufsrecht einräumen. Zum Beispiel kann unter bestimmten Umständen die Gemeinde, in der das Grundstück liegt, ein entsprechendes Vorkaufsrecht ausüben.<sup>66</sup> Desweiteren gibt es einige weitere Fälle, in denen durch das Gesetz bestimmten Parteien Vorkaufsrechte eingeräumt werden. (Siehe auch **Belastung, Zweite Abteilung, Grundbuch, juristische Person, natürliche Person und Gemeinde**)

Hinweis: Gesetzliche Vorkaufsrechten sind nicht im Grundbuch eingetragen.<sup>67</sup> Davon abgesehen können private Vorkaufsrechte bestehen, die ebenfalls nicht im Grundbuch stehen. In einem solchen Fall weiß der Eigentümer allerdings davon, da er das Vorkaufsrecht dem Vorkaufsberechtigten vertraglich zugesichert haben muss. Vorkaufsrechte sind also entweder *vertraglich vereinbart, im Grundbuch eingetragen* oder *gesetzlich*. Nur bei gesetzlichen Vorkaufsrechten muss der Eigentümer nicht unbedingt davon wissen, dass ein Vorkaufsrecht besteht. Im Normalfall wird jedoch der Notar auf solche gesetzlichen Vorkaufsrechte hinweisen.

## Vormerkung, die

Für jede Eintragung oder Löschung eines Rechts im Grundbuch (also etwa die Eintragung oder Löschung einer Belastung oder die Eintragung einer Auflassung) kann im Vorfeld auch eine Vormerkung eingetragen werden. Die Vormerkung sichert den Anspruch auf Löschung oder Eintragung des jeweiligen Rechts. Durch die Vormerkung hat man das Recht noch nicht, sondern man stellt nur sicher, dass man das Recht erhalten kann. Denn sobald eine Vormerkung eingetragen ist, sind jegliche Veränderungen im Grundbuch verboten, die das vorgemerkte Recht verhindern oder einschränken würden.<sup>68</sup> Die Vormerkung ist selbst eine Belastung die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen wird. (Siehe auch **Grundbuch, Abteilung II** und **Belastung**; Siehe **Auflassungsvormerkung** als Beispiel für eine Vormerkung)

## Vorsatz, der

Entschlossene Absicht etwas zu tun. Beispielsweise kann sich jemand den Vorsatz nehmen öfters Sport zu machen, das heißt er hat sich selbst dazu entschlossen und tatsächlich vorgenommen es zu tun. Oder jemand schlägt jemanden mit Vorsatz, das heißt er hatte die klare Absicht das zu tun und es ist nicht nur versehentlich passiert. (Herkunft: Wörtlich, das was vorher hingestellt wurde; das was vorher hingestellt wurde)

## vortragen (vorgetragen)

Eine Sachlage oder Umstände darstellen. In Kaufverträgen ist oft der Satz zu finden „...Im Grundbuch von ... ist folgender Grundbesitz *vorgetragen*: ...“. Darunter ist einfach nur zu verstehen, dass der jeweilige Grundbesitz in das genannte Grundbuchblatt eingetragen ist. (Siehe auch **Grundbuch, Grundbuchblatt** und **Grundbesitz**)

---

<sup>65</sup> §1094 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>66</sup> §§24, 25 Baugesetzbuch (BauGB)

<sup>67</sup> Vergleiche etwa §28, Absätze 1, 2 Baugesetzbuch (BauGB)

<sup>68</sup> §883 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)



# W

---

## **Wachssiegel, das**

Eine bestimmte Art von Siegel. Siehe **Siegel**.

## **<sup>1</sup>WEG, die**

Kurz für Wohnungseigentümergeinschaft. Siehe **Wohnungseigentümergeinschaft**.

## **<sup>2</sup>WEG, das**

Kurz für Wohnungseigentumsgesetz. Siehe **Wohnungseigentumsgesetz**.

## **WEG-Verwalter, der**

Andere Bezeichnung für Hausverwalter. Siehe **Hausverwalter** und **Hausverwaltung**, 2. Definition. (Herkunft: Siehe <sup>1</sup>WEG)

## **WEG-Verwaltung, die**

Andere Bezeichnung für Hausverwaltung. Siehe **Hausverwaltung**, 2. Definition. (Herkunft: Siehe <sup>1</sup>WEG)

## **Wegerecht, das**

Das Recht einer anderen Person, als dem Eigentümer, über ein Grundstück gehen oder fahren zu dürfen um es als Weg zu nutzen (um zum Beispiel auf ein anderes Grundstück zu gelangen, das selbst nicht direkt an einer Straße liegt). Jemand kann ein Wegerecht haben dadurch, dass er sich einfach nur mit dem Eigentümer des Grundstücks geeinigt hat. Damit ein Wegerecht jedoch auch gültig bleibt, wenn der Eigentümer des Grundstücks dieses an einen neuen Eigentümer verkauft, sollte ein Wegerecht in das Grundbuch des Grundstücks (in Abteilung II) eingetragen werden. So bleibt es gültig, egal wer der Eigentümer des Grundstücks ist. Normalerweise muss die Person, die das Wegerecht erhält als Gegenleistung einen regelmäßigen Geldbetrag an den Eigentümer des Grundstücks bezahlen. (Siehe auch **Grundbuch** und **Abteilung II**)

Hinweis: Das Wegerecht kann entweder als Grunddienstbarkeit oder Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehen. Das Wegerecht ist eine Dienstbarkeit und somit eine Belastung. (Siehe **Grunddienstbarkeit** und **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit** zum Vergleich; Siehe auch **Dienstbarkeit** und **Belastung**)

## **weite Sicherungsabrede, die**

Sicherungsabrede, bei der vereinbart wird, dass eine Sicherheit als Absicherung von allen jetzigen und künftigen Schulden des Schuldners, die dieser beim jeweiligen Gläubiger hat, dient. (Siehe auch **Sicherheit**, **Sicherungsabrede** und **Gläubiger**; Siehe **enge Sicherungsabrede** zum Vergleich)

## **weite Zweckerklärung, die**

Andere Bezeichnung für weite Sicherungsabrede. Siehe **weite Sicherungsabrede**.

## **wesentliche Bestandteil, der**

Mit wesentlichen Bestandteilen sind alle Teile einer Sache gemeint, die von den übrigen Teilen der Sache nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder die grundlegenden Eigenschaften der Sache verändert werden würden.<sup>69</sup>

---

<sup>69</sup> §93 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

## **Widerspruch, der**

1. Zwei oder mehr Daten, die logisch nicht zusammenpassen, nicht gemeinsam wahr sein können.
2. Eine Äußerung, mit einer gegensätzlichen Meinung(, ggf. verbunden mit einer Weigerung eine Anweisung zu befolgen).
3. Rechtliches Vorgehen gegen eine amtliche Entscheidung. (Siehe auch **amtlich**, **Amt**, **rechtlich** und **Recht**)

## **wiederkehrende öffentliche Last**

Solche öffentlichen Lasten, die nicht nur einmalig, sondern in regelmäßigen Abständen immer wiederkehrend bezahlt werden müssen. Siehe auch **öffentliche Lasten**.

## **Willenserklärung, die**

Eine Willenserklärung ist eine Mitteilung des eigenen Willens (dessen was man will), wobei die Veränderung eines rechtlichen Zustands beabsichtigt wird. Typische Beispiele für Willenserklärungen sind Verträge, Vollmachten und Testamente. (Siehe auch **Recht**)

## **Winkel, der**

Bei zwei geraden Linien, die sich kreuzen oder von einem gemeinsamen Punkt aus gehen, der Abstand der zwei Linien in dem Bereich in dem sie sich nicht berühren.

## **Wirtschaftsart, die**

Anderes Wort für Nutzungsart. Siehe **Nutzungsart**.

## **Wirtschaftsplan, der**

Für aufgeteilte Häuser wird durch den Hausverwalter jährlich ein Plan erstellt, in dem die Kosten für das folgende Jahr geplant werden. Dabei werden alle Arten von Kosten untereinander aufgelistet und jeweils daneben die Höhe der zu erwartenden Kosten angegeben. Dieser Plan wird Wirtschaftsplan genannt. Die Kosten im Wirtschaftsplan werden anteilig auf alle Miteigentümer verteilt. Alle üblichen und zu erwartenden Kosten sind Teil dieses Wirtschaftsplans, für alle unüblichen und besonders großen Ausgaben muss durch die Eigentümer ein Beschluss gefasst werden, durch den diese besonderen Ausgaben genehmigt werden. (Siehe auch **Teilung**, **Hausverwaltung**, 2. Definition und **Hausgeld**; Siehe **Hausgeld-Abrechnung** zum Vergleich)

## **WoEigG**

Kurz für Wohnungseigentumsgesetz. Siehe **Wohnungseigentumsgesetz**.

## **wohnen**

An einem Ort leben. Speziell ist damit der Ort gemeint an dem man schläft, sein Eigentum unterbringt und meist auch kocht und isst.

## **Wohngeld, das**

1. Ein staatlicher, geldlicher Zuschuss für Bedürftige, zur Bezahlung von Miete und/oder Nebenkosten einer Wohnung.
2. Anderes, seltener benutztes Wort für Hausgeld. Siehe **Hausgeld**.

## **Wohngeldabrechnung, die**

Anderes Wort für Hausgeld-Abrechnung. Siehe **Hausgeld-Abrechnung**. (Siehe auch **Wohngeld**, 2. Definition)

## **Wohnung, die**

Eine Wohnung besteht aus einem Zimmer oder mehreren Zimmern in einem Haus, die einen abgeschlossenen Bereich bilden und für eine oder mehrere Personen zum Wohnen dienen. Eine Wohnung ist komplett nach außen abschließbar. (Herkunft: althochdeutsch *wonunga* = *Bleiben, Aufenthalt, Gewohnheit*; Siehe auch **wohnen**)

## **Wohnungsbindung, die**

Gesetzliche Regelung, nach der Wohnungen, die mit staatlichen Zuschüssen gebaut wurden, nur nach bestimmten Regeln vermietet werden dürfen. Diese Regeln sind fest an die betroffenen Wohnungen gebunden, daher „Wohnungsbindung“. Derartige Wohnungen dürfen nur an bedürftige Mieter (mit geringerem Einkommen) vermietet werden, und die Mieten einen bestimmten (regional unterschiedlichen) Betrag nicht übersteigen. Immobilien mit Wohnungsbindung haben daher für den Eigentümer einen geringeren Wert als Wohnungen ohne Wohnungsbindung. (Siehe auch **Wohnung** und **staatlich**)

## **Wohnungseigentum, das**

Sondereigentum das zum Wohnen dient. (Siehe auch **Sondereigentum**)

## **Wohnungseigentümergeinschaft, die**

(Kurz: WEG) Die Gruppe aller Sondereigentümer einer aufgeteilten Immobilie zusammen genommen. (Siehe auch **Sondereigentümer** und **Teilung**)

## **Wohnungseigentumsgesetz, das**

Normalerweise kann man nur insgesamt Eigentümer von ganzen Grundstücken, samt der darauf befindlichen Gebäude sein. Das Wohnungseigentumsgesetz (kurz: WEG) regelt, dass Häuser in einzelne Wohnungen und andere nicht zum Wohnen dienende Einheiten aufgeteilt werden können und wie diese Teilung vorzunehmen ist. (Siehe auch **Teilung**)

## **Wohnungsgrundbuch, das**

Grundbuch eines Wohnungseigentums. Siehe auch **Wohnungseigentum** und **Grundbuch**.

## **Wohnungsrecht, das**

Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit kann in der Art gemacht werden, dass der Berechtigte ein Gebäude, oder Teil davon, als Wohnung benutzen darf. Der Berechtigte ist dabei nicht zur Vermietung berechtigt, sondern nur zur eigenen Wohnnutzung, mitsamt seiner Familie und auch seinen Bediensteten.<sup>70</sup> (Siehe auch **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Dienstbarkeit** und **Belastung**; Siehe **Dauerwohn- & -nutzungsrecht** zum Vergleich)

## **WP**

Kurz für Wirtschaftsplan. Siehe **Wirtschaftsplan**.

# **X**

---

<sup>70</sup> §1093 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

# Y

---

# Z

---

## **Zähler, der**

Anderes Wort für Verbrauchsmesseinrichtung. Siehe **Verbrauchsmesseinrichtung**.

## **Zahlungsfälligkeit, die**

Der Zeitpunkt, oder das Datum an dem eine Zahlung fällig ist, sprich bezahlt werden muss. Dieser Zeitpunkt kann ein festes Datum sein, oder vom Eintreten bestimmter Voraussetzungen abhängig sein. (Siehe auch **fällig**)

## **Zins, der**

Geldbetrag, der in bestimmten Zeitabschnitten dafür bezahlt werden muss, dass man Geld an jemanden schuldet. Zum Beispiel leiht Hans 100.000,- € von Peter aus und zahlt nun, solange er die 100.000,- € nicht zurückzahlt, monatlich 200,- € an Peter. Diese 200,- € sind der Zins. Hans bezahlt also gewissermaßen Peter dafür, dass er dessen Geld benutzen darf. Der Zins muss zusätzlich zu den geliehenen 100.000,- € an den Eigentümer (zurück) bezahlt werden. Der Zins wird gewöhnlich prozentuell von dem geschuldeten Geldbetrag berechnet. Zum Beispiel beträgt der Zins für die von Hans geliehenen 100.000,- € monatlich  $0,2\% = 200,- €$ . Zahlt der Schuldner das geschuldete Geld nach und nach zurück, dann verringert sich gewöhnlich auch der Zins. Betragen die Schulden zum Beispiel nur noch 75.000,- €, weil Hans bereits 25.000,- € zurück bezahlt hat, dann wäre der monatliche Zins ab da an nur noch  $150,- € (= 0,2\% \text{ von } 75.000,- €)$ . (Siehe auch **Prozent**)

Hinweis: Wenn zwei Personen einen Grundstücks-Kaufvertrag untereinander abschließen, dann schuldet der Käufer dem Verkäufer den Kaufpreis. Zahlt er den Kaufpreis zu spät, dann muss er gewöhnlich auch Zinsen für das geschuldete Geld an den Verkäufer zahlen.

## **Zug um Zug**

So, dass zwei Schritte gleichzeitig ausgeführt werden.

## **Zugewinnngemeinschaft, die**

Güterstand, bei dem beide Eheleute das Vermögen, das sie bereits vor der Ehe in ihrem Eigentum hatten, getrennt behalten und verwalten, jedoch ab der Eheschließung neu hinzu gekommenes Vermögen bei einer Scheidung entsprechend der gesetzlichen Regelungen untereinander (zu gleichen Teilen) ausgleichen müssen. Die Zugewinnngemeinschaft ist der sogenannte gesetzliche Güterstand, der dann Eintritt, wenn die Eheleute keine eigenen Regelungen (durch einen Ehevertrag) treffen.<sup>71</sup> (Siehe auch **Güterstand** und **Ehevertrag**; Siehe **Gütergemeinschaft** und **Gütertrennung** zum Vergleich)

## **zurückgewähren**

Eine Sache an ihren ursprünglichen Eigentümer zurück geben, weil dieser dies wünscht.

---

<sup>71</sup> §1363 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

## Zustimmung des Verwalters

Bei aufgeteilten Häusern gibt es oft Regelungen, dass Miteigentümer ihr Sondereigentum unter bestimmten Umständen nur mit Zustimmung des Hausverwalters verkaufen dürfen. Dieser darf dann unter ganz bestimmten (seltenen) Umständen die Zustimmung zu dem Verkauf versagen, wodurch der Verkauf dann nicht mehr zustande kommen kann. (Siehe auch **Teilung, Miteigentümer, Sondereigentum** und **Hausverwaltung**, 2. Definition)

## ZV

1. Kurz für Zwangsversteigerung. Siehe **Zwangsversteigerung**.
2. Kurz für Zwangsverwaltung. Siehe **Zwangsverwaltung**.

## Zwangsversteigerung, die

Erzwungene Versteigerung einer Immobilie ohne direktes Zutun des Eigentümers. Zwangsversteigerungen kommen dadurch zustande, dass entweder der Eigentümer selbst Schulden nicht zurückbezahlt oder er mit seiner Immobilie die Haftung für Schulden eines anderen übernimmt und dieser dann seine Schulden nicht zurückbezahlt. In einem solchen Fall kann die Immobilie zwangsweise versteigert werden um die offenen Schulden aus dem erzielten Kaufpreis zu bezahlen.

Hinweis: Damit eine Zwangsversteigerung angeordnet wird, muss ein Gläubiger des Eigentümers diese beantragen, um die offenen Schulden des Eigentümers dadurch bezahlt zu bekommen. Es gibt genaue rechtliche Voraussetzungen die erfüllt sein müssen, bevor eine Zwangsversteigerung durch das zuständige Amt veranlasst wird. (Siehe auch **Gläubiger**)

## Zwangsversteigerungsvermerk, der

Unter bestimmten Umständen kann der Staat die Versteigerung einer Immobilie erzwingen, um mit dem dabei erzielten Kaufpreis die Schulden des Eigentümers der Immobilie zu bezahlen<sup>72</sup>. Eine solche Versteigerung durch den Staat nennt sich Zwangsversteigerung. Ordnet das zuständige Amt eine Zwangsversteigerung für eine Immobilie an, so wird in die Zweite Abteilung des Grundbuchs der Immobilie ein sogenannter Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen<sup>73</sup>. Durch die laufende Zwangsversteigerung ist es dem Eigentümer verboten die Immobilie selbst zu verkaufen oder zu verschenken<sup>74</sup>. Dass er dies nicht tut, wird durch den Zwangsversteigerungsvermerk im Grundbuch sichergestellt.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist eine Beschränkung. Er schränkt den Eigentümer in seinen Rechten ein, so dass er die Immobilie nicht verkaufen oder verschenken kann, damit die Immobilie zwangsversteigert werden kann und mit dem dabei erzielten Kaufpreis die Schulden des Eigentümers bezahlt werden können. Durch den Vermerk werden also die Rechte der Gläubiger geschützt, die ein Recht auf die Bezahlung der Schulden haben. Jedoch erhält durch den Vermerk niemand ein neues persönliches Recht an der Immobilie. (Siehe auch **Zwangsversteigerung** und **Beschränkung**)

## Zwangsverwalter, der

Anderes Wort für Zwangsverwaltung, wobei sich Zwangsverwalter eher auf eine einzelne Person und Zwangsverwaltung eher auf eine Gruppe von Personen bezieht. Siehe **Zwangsverwaltung** (2.).

## Zwangsverwaltung, die

1. Hat der Eigentümer einer Immobilie Schulden, so kann der Gläubiger beim zuständigen Amt beantragen, die Immobilie beschlagnahmen zu lassen<sup>75</sup> und durch einen vom Gericht eingesetzten Ver-

---

<sup>72</sup> Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

<sup>73</sup> §19 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

<sup>74</sup> §23 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

<sup>75</sup> §148 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

walter verwalten zu lassen<sup>76</sup>. Dieser Verwalter übernimmt dann die Aufgaben des Eigentümers insoweit, als dass er den Zustand der Immobilie erhält, alle Aufgaben einer ordentlichen Verwaltung übernimmt und zudem versucht die Nutzbarkeit der Immobilie zu Geld zu machen, indem er sie zum Beispiel vermietet und die Mieten kassiert<sup>77</sup> und damit die laufenden Kosten bezahlt, so dass dann mit dem Rest der Einnahmen die Schulden beim Gläubiger bezahlt werden können<sup>78</sup>. Diese Verwaltung wird dem Eigentümer aufgezwungen, entsprechend wird von einer Zwangsverwaltung gesprochen. (Siehe auch **Gläubiger**)

2. Die Person oder Gruppe, die die Zwangsverwaltung ausführt. (Siehe 1. Definition)

Hinweis: Bewohnt der Eigentümer die Immobilie, dann werden nur die von ihm nicht benötigten Räume beschlagnahmt<sup>79</sup>.

### **Zwangsverwaltungsvermerk, der**

Um zu verhindern, dass bei einer Immobilie, die unter Zwangsverwaltung steht, der Eigentümer die Immobilie weiterhin beeinflusst, z.B. verkauft oder gar verschenkt, was verhindern würde, dass der Zwangsverwalter Geld aus der Immobilie holt, wird im Grundbuch, Zweite Abteilung ein sogenannter Zwangsverwaltungsvermerk eingetragen, der verhindert, dass die Immobilie vom Eigentümer weiterhin beeinflusst wird. Beim Zwangsverwaltungsvermerk handelt es sich um eine Beschränkung. (Siehe auch **Zwangsverwaltung** und **Beschränkung**)

### **Zwangsvollstreckung, die**

Zwangsweise, staatliche Umsetzung in die Wirklichkeit, von (privaten, )rechtlichen Ansprüchen. Bezieht insbesondere Schulden, die der Schuldner an seinen Gläubiger nicht zurückzahlt, wodurch der Gläubiger unter bestimmten Umständen eine Zwangsvollstreckung durch den Staat erwirken kann. (Siehe auch **staatlich**, **Schuldner** und **Gläubiger**)

### **Zweckbestimmungserklärung, die**

Anderes Wort für Sicherungsabrede. Siehe **Sicherungsabrede**.

### **Zweckerklärung, die**

Anderes Wort für Sicherungsabrede. Siehe **Sicherungsabrede**.

### **zweckdienlich**

Für das Erreichen des angestrebten Ziels positiv auswirkend.

### **Zweite Abteilung, die**

Anderer Schreibweise für Abteilung II. Siehe **Abteilung II**.

### **Zwischeneintragung, die**

Eintragung in ein Grundbuch die zwischen zwei anderen Vorgängen im Grundbuch passiert und nicht Teil dieser Vorgänge ist. Wird zum Beispiel ein Immobilien-Kaufvertrag geschlossen und daraufhin eine Auflassungsvormerkung für den Käufer in das Grundbuch eingetragen (1. Vorgang) und nachdem der Käufer dann den Kaufpreis bezahlt hat, dieser als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen (2. Vorgang), dann hat es dazwischen keine Zwischeneintragung gegeben, da die Auflassungsvormerkung dies verhindert. (Siehe auch **Grundbuch** und **Auflassungsvormerkung**)

---

<sup>76</sup> §150 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

<sup>77</sup> §152 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

<sup>78</sup> §155 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

<sup>79</sup> §149 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

## **Zyklus, der**

Ein Zyklus ist ein Vorgang mit einem Anfang und einem Ende, der insgesamt eine Sache abschließt. Das Wort Zyklus kommt aus dem Lateinischen (lat. *cyclus*) mit der Bedeutung „Kreis“. Wenn man sich vorstellt, wie man einen Kreis zu zeichnen beginnt, so hat man den Anfang eines Zyklus, man zeichnet weiter und schließlich zeichnet man den Kreis fertig, wobei man ein Ende des Zyklus hat. Der Kreis ist jetzt abgeschlossen. Genauso würde es sich mit jedem Zyklus verhalten. Ein Beispiel für einen Zyklus ist der Notarzyklus. (Siehe auch **Notarzyklus**)



-A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-

Author and © Copyright: Valerian Junge – February 2017  
Non-exclusive right of use by Future Construct & Service Ltd.