

# Fachwort Sammlung

# Immobilien



**Future  
Construct**  
Wir erschaffen was zählt

# Register

---

A.....	3
B.....	7
C.....	12
D.....	12
E.....	13
F.....	17
G.....	19
H.....	26
I.....	28
J.....	29
K.....	29
L.....	31
M.....	33
N.....	34
O.....	37
P.....	37
Q.....	38
R.....	38
S.....	40
T.....	44
U.....	45
V.....	46
W.....	49
X.....	51
Y.....	51
Z.....	52

# 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, die bereits sehr alt sind und entsprechend meist in einem bestimmten Stil, oft mit vielen Verzierungen, gebaut wurden. 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**

Rückstand von gesundheits- oder umweltschädlichen Stoffen im Erdboden oder Grundwasser eines Grundstücks, der durch eine frühere Benutzung des Grundstücks verursacht worden ist. Altlasten entstehen zum Beispiel durch die Lagerung von gesundheits- oder umweltschädlichen Flüssigkeiten auf Grundstücken, wobei Teile der Flüssigkeiten in den Erdboden eindringen können. Besonders an früheren Standorten von Tankstellen oder Auto-Reparatur-Werkstätten bestehen Altlasten, da dort üblicherweise regelmäßig Öl und Benzin verschüttet wird.

## **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>1</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)

## **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.

## **Amtsstelle, die**

Räumlichkeiten in denen jemand seinem staatlichen Aufgaben- und Verantwortungsbereich nachgeht oder Räumlichkeiten mit Beamten (staatlichen Mitarbeitern), die für staatliche Verwaltungstätigkeiten zuständig sind.

## **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.

## **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.

---

<sup>1</sup> Art. 187 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB)

## **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.

## **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 Ur-

schrift 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).

## **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 Gemein-

den dafür zuständig sind Pläne zu erstellen, aus denen ersichtlich ist welche Gebiete wie genutzt werden sollen.

### **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. (Siehe auch **Gemeinde**; Siehe **Flächennutzungsplan** 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**)

### **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 möchte ohne, dass jemand anderes einen dabei einschränken kann. Jedoch kann dieses Recht eingeschränkt werden, indem man als Eigentümer jemandem ein eingeschränktes Recht gibt 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 in seinem Eigentumsrecht einschränken, nennt man Belastungen. Belas-



tungen können in das Grundbuch (Abteilung II oder III) der belasteten 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 überträgt. (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. (Siehe **altrechtliche Dienstbarkeit** für Details)

## **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.

## **beschränkt 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)

## **beschränkt 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 beschränkt persönliches Wegerecht. (Siehe auch **Wegerecht**; Siehe **beschränkt persönliche Dienstbarkeit** und **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 direktes 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 un-

ter Umständen davon auszugehen ist, dass der Eigentümer oder ein zukünftiger Eigentümer sonst unerwünschten Schaden anrichten könnte. (Siehe auch **Grundbuch** und **Abteilung II**; Siehe **Belastung** zum Vergleich)

## **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. Synonym 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**)

## **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>2</sup> (Siehe auch **Beweislast**)

## **Bewilligung, die**

Eine Bewilligung ist eine Genehmigung oder Zustimmung(, dass etwas getan werden darf).

## **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.

---

<sup>2</sup> §476 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

# 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**

Anderes Wort für Provision. Siehe **Provision**.

## **CP**

Kurz für Carport. Siehe **Carport**.

# D

---

## **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 Denkmalschutz ist deutschlandweit nach Bundesländern unterschiedlich geregelt, die genauen Regeln und Gesetze können also in jedem Bundesland abweichen.<sup>3</sup> (Siehe auch **Denkmal**)

## **Denkmalschutzgesetz, das**

Das Gesetz das den Denkmalschutz in dem jeweiligen betroffenen Bundesland regelt.

---

<sup>3</sup> Siehe etwa ‚Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler‘ [Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)]

## dienen

Jemandem oder einer Sache 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, oder das Recht einer Person dem Eigentümer eines Grundstücks verbieten zu können, dass dieser ein bestimmtes Recht bezüglich seines Grundstücks ausüben darf. Die üblichere Form ist die, dass man fremdes Eigentum benutzen darf. Ein sehr bekanntes Beispiel für eine solche 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. Dienstbarkeiten können ein vollständiges Nutzungsrecht der Sache beinhalten oder nur ein eingeschränktes Nutzungsrecht, wie das Wegerecht. 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, z.B. die Immobilie, bezieht, dem die „Fähigkeit gegeben wurde“ jemand anderem als dem Eigentümer zu Diensten zu sein, also von demjenigen anderen genutzt zu werden.; Siehe auch **Recht, Wegerecht, Grundbuch, Abteilung II** und **Belastung**)

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. Es gibt drei Hauptarten von Dienstbarkeiten. Diese sind die Grunddienstbarkeit<sup>4</sup>, die beschränkt persönliche Dienstbarkeit<sup>5</sup> und der Nießbrauch<sup>6</sup>. Die Grunddienstbarkeit und die beschränkt persönliche Dienstbarkeit beziehen sich ausschließlich auf Immobilien. Nießbrauch kann sowohl an Immobilien, als auch an anderen Gegenständen bestehen. (Siehe auch **altrechtliche Dienstbarkeit**; Siehe **Grunddienstbarkeit, beschränkt persönliche Dienstbarkeit** und **Nießbrauch** für Details)

## Draufsicht, die

Ansicht von oben.

## dritte Abteilung, die

Andere Schreibweise für Abteilung III. Siehe **Abteilung III**.

# E

---

## Ehevertrag, der

Ein Vertrag zwischen zwei Eheleuten, in dem der Güterstand und andere Themen, hinsichtlich ihres Vermögens für den Fall ihrer Scheidung oder Tod eines der Ehepartner, geregelt werden. Der Ehever-

---

<sup>4</sup> §1018 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>5</sup> §1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>6</sup> §1030 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

trag muss notariell Beurkundet werden um gültig zu sein.<sup>7,8</sup> Wird kein Ehevertrag geschlossen, dann gilt automatisch der gesetzliche Güterstand.<sup>9</sup> (Siehe auch **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 Eigentümern 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**)

---

<sup>7</sup> §1408 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>8</sup> §1410 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>9</sup> §1363 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

## **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 Grundbuchamt 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**)

## **Erbbau**

Bezieht sich auf Erbbaurecht. Siehe **Erbbaurecht**.

## **Erbbauberechtigte, der**

Person, die ein Erbbaurecht hat. Siehe auch **Erbbaurecht**.

## **Erbbaurecht, das**

Eine Form von Grundstücksgleichem Recht bei dem man das Recht hat ein Grundstück, von dem man selbst nicht Eigentümer ist, zu nutzen und zu bebauen. 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, dass durch einen Vertrag zustande kommt, wird Erbbaurecht genannt. (Es kann vererbt werden, und handelt sich um das Recht ein Grundstück zu bebauen, dessen man nicht Eigentümer ist; daher Erbbaurecht.) Es kann im Normalfall genauso wie das Grundstück selbst verkauft werden, erhält ein eigenes Grundbuch, und so weiter. (Siehe auch **Grundstücksgleiches Recht, Gesetz, Recht und Grundbuch**)

## **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 eine regelmäßige Zahlung von Geld oder Lebensmitteln an den Grundstückseigentümer zu leisten, 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 **Erschließungsbetrag**)

### **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. Siehe **Kaufpreisfälligkeit**.

### **Fälligkeitsmitteilung, die**

Kurz für Kaufpreisfälligkeitsmitteilung. Siehe **Kaufpreisfälligkeitsmitteilung**.

### **Fälligkeitstermin, der**

Das Datum bis zu dem der Kaufpreis laut Kaufpreisfälligkeitsmitteilung bezahlt werden muss.

### **Finanzamt, das**

Für die Einforderung, den Erhalt und die Verwaltung von Steuern zuständiges Amt. (Sieh 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. (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,...). 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. (Hinweis: Formvorschriften kann es auch für sonstige Rechtsgeschäfte geben; Siehe auch **Vertrag** und **Rechtsgeschäft**)

# 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. 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**.

## **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 **Wege**recht; 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.) Sondereigentümer 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 Gemeinschaftseigentum 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**)

## Genehmigung, die

1. (Allgemein:) Die Erlaubnis etwas zu tun.
2. Kurz für Nachgenehmigung. Siehe **Nachgenehmigung**.

## 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**)

## 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**)

## gesetzliche Güterstand, der

Der Güterstand, der dann gilt, wenn Eheleute, vor oder nach der Eheschließung, keinen anderen Güterstand, durch schließen eines Ehevertrags, festlegen.<sup>10</sup> Der gesetzliche Güterstand ist die Zugewinnsgemeinschaft. Siehe **Zugewinnsgemeinschaft**. (Siehe auch **Güterstand** und **Ehevertrag**; Siehe **Gütergemeinschaft** und **Gütertrennung** zum Vergleich)

## 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 das Wort *Gläubiger* aus dem Wort *glauben* 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**)

## GR

Abkürzung für Grünland auf Flurkarten. Siehe **Grünland**. (Siehe auch **Flurkarte**)

## 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**)

---

<sup>10</sup> §1363 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

## 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**)

## 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** 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>11</sup>

### **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 **beschränkt persönliche Dienstbarkeit** zum Vergleich)

### **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**)

---

<sup>11</sup> §3 Grundbuchordnung (GBO)

## **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 Mieteinnahmen, 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 Grunderwerbssteuer 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 beispielsweise alle Rechte, die jemand an einem Grundstück hat auch auf die Gebäude die auf dem Grundstück stehen.<sup>12,13</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.

## **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

---

<sup>12</sup> §93 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>13</sup> §94 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

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 durch einen Ehevertrag zustande. (Siehe auch **Güterstand** und **Ehevertrag**; Siehe **Zugewinngemeinschaft** 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>14</sup>. Es gibt drei übliche Güterstände, während der Güterstand durch den Ehevertrag im Grunde beliebig geregelt werden kann. (Siehe auch **Ehevertrag**; Siehe **Zugewinngemeinschaft**, **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 **Zugewinngemeinschaft** und **Gütergemeinschaft** zum Vergleich)

# H

---

## **ha**

Kurz für Hektar. Siehe **Hektar**.

## **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 Absicht, 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

---

<sup>14</sup> §1408 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

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**, **Wohnungseigentümergeinschaft** und **Sondereigentumsverwalter**)

### **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**.

### **HV**

Kurz für Hausverwaltung. Siehe **Hausverwaltung**.

### **Hypothek, die**

Die, dank Monopoly, vermutlich bekannteste Form des Grundpfandrechts, heute jedoch im Grunde nicht mehr 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 unbeteiligter Verwalter ernannt wird, der sich darum kümmert mit dem übrigen Vermögen der insolventen 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 die Immobilie, so dass er zum Beispiel ohne Zustimmung des Insolvenzverwalters die Immobilie nicht verkaufen kann. Der Insolvenzvermerk ist eine Belastung. (Siehe auch **Eintragung, Abteilung II, Grundbuch und Insolvenz**)

## **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 **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**.

# 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

---

## **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.

## **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 fotografiertes 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 Dienstbarkeit bei der, der Berechtigte Leitungen wie z.B. Strom-, Wasser-, Abwasser- oder Telefonleitungen auf dem belasteten Grundstück verlegen und sie benutzen, pflegen, und so weiter darf. (Siehe auch **Dienstbarkeit** und **belasten**)

### **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**)

### **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)

### **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**)



# 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.

## **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.

## **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**)

# 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**.

## **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**)

## **natürliche Person, die**

Jeder Mensch (als Inhaber von Rechten und Pflichten) wird als natürliche Person bezeichnet. (Siehe **juristische Person** zum Vergleich)

## **Nießbrauch, der**

Vollumfängliches Recht den Nutzen aus einer Sache (z.B. einer Immobilie) zu ziehen. 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 2 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.

Hinweis: Der Nießbrauch zählt zu den Dienstbarkeiten. Im Unterschied zur ‚Grunddienstbarkeit‘, bzw. ‚beschränkt 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 beschränkt 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 das volle Recht hätte jeglichen Nutzen aus z.B. einem Auto zu ziehen. (Siehe **Grunddienstbarkeit** und **beschränkt persönliche Dienstbarkeit** zum Vergleich)

## **Nießbrauchrecht, das**

Anderes Wort für Nießbrauch. Siehe **Nießbrauch**.

## **NL**

Kurz für NL-Datum oder Nutzen/Lasten-Übergang. Siehe **NL-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**.

## **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**)

## **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**)

## **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**)

# 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.

## **OI**

Kurz für Oberirdische Garage. Siehe **Oberirdische Garage**.

# P

---

## **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**)

## **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 für eine geliehene 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. Leih 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>15,16</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**, **Grundschild**, **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**)

## Recht, das

1. Das Recht im Allgemeinen bezieht sich auf Befugnisse, Pflichten und Verbote. 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 bezieht sich daher auf Befugnisse, 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**)

## 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, Unternehmen, o. ä. bezüglich dieser Rechte aufzuklären. Rechtsstreite werden in Gerichten geführt. (Siehe auch **Recht** und **Gericht**)

## rechtswirksam

So, dass die benannte Sache (zum Beispiel ein Vertrag) per den geltenden Gesetzen gültig ist.

---

<sup>15</sup> §879 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

<sup>16</sup> §45 Grundbuchordnung (GBO)

## Register, das

Eine Sammlung von zusammengehörigen Daten oder Dokumenten über ein bestimmtes Thema in sortierter Form.

## 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

Kurz für Rücklage oder Instandhaltungsrücklage. Siehe **Instandhaltungsrücklage**.

## Rücklage, die

Kurz für Instandhaltungsrücklage. Siehe **Instandhaltungsrücklage**.

# 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, Belastung, 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.

## SEV

Kurz für Sondereigentumsverwaltung. Siehe **Sondereigentumsverwaltung**.

## 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**.

## **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.) Sondereigentümer 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**)

## **<sup>1</sup>Sondereigentümer, der**

Der Eigentümer eines Sondereigentums. (Siehe auch **Sondereigentum** und **Wohnungseigentümergeinschaft**)

## **<sup>2</sup>Sondereigentümer, die**

Mehrzahl von Sondereigentum. (Siehe **Sondereigentum**)

## **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**, **Gemeinschaftseigentum** und **Hausverwaltung**)

## **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**, **<sup>1</sup>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**)

## **Stellplatz, der**

Fläche zum Abstellen eines Autos.

## **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**)

## **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 Sondereigentümer 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**.

### **TG**

Kurz für Tiefgaragenstellplatz. Siehe **Tiefgaragenstellplatz**.

### **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**)

## **U**

---

### **UB**

Kurz für Unbedenklichkeitsbescheinigung. Siehe **Unbedenklichkeitsbescheinigung**.

### **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**

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.

## **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.

## **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.

## **URNr.**

Kurz für Urkundenummer. Siehe **Urkundenummer**.

## **Urschrift, die**

Das Original einer Notar-Urkunde wird als Urschrift bezeichnet. (Siehe auch **Notar-Urkunde**)

# V

---

## **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**)

## **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**.

## **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.)

## **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 ver-

einbart 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. (Sieh auch **Formvorschrift**)

### **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**.

### **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 zumindest 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 eine der vier Abteilungen des Grundbuchs. Siehe **Abteilung**.

### **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 Vollmachten um für jemanden anderen Grundstücke kaufen oder verkaufen zu können gilt, dass die-



se 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**)

### **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**)

### **Vorkaufsrecht, das**

Ein Vorkaufsrecht ist das Recht einer Person (z.B. Mensch, Unternehmen, Gemeinde) 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 erwerben. 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 beurkundeten Kaufvertrags, entscheiden die Immobilie zu denselben Bedingungen zu erwerben. Der bereits abgeschlossene Kaufvertrag wird dadurch ungültig und die Person mit dem Vorkaufsrecht kann nun einen Kaufvertrag, zum selben Kaufpreis, usw., mit dem Eigentümer abschließen.

## **W**

---

### **Wachssiegel, das**

Eine bestimmte Art von Siegel. Siehe **Siegel**.

## **<sup>1</sup>WEG, die**

Kurz für Wohnungseigentumsgemeinschaft. Siehe **Wohnungseigentumsgemeinschaft**.

## **<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. Das Wegerecht ist eine bestimmte Form von Dienstbarkeit und Belastung. (Siehe auch **Grundbuch, Abteilung II, Dienstbarkeit** und **Belastung**)

## **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>17</sup>

## **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

---

<sup>17</sup> §93 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

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** und **Hausverwaltung**, 2. Definition; 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.

## **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**)

## **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**)

# X

---

# Y

---

# Z

---

## 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,- € ( $= 0,2\%$  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.

## 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>18</sup> (Siehe auch **Güterstand** und **Ehevertrag**; Siehe **Gütergemeinschaft** und **Gütertrennung** zum Vergleich)

## ZV

1. Kurz für Zwangsversteigerung. Siehe **Zwangsversteigerung**.
2. Kurz für Zwangsverwaltung. Siehe **Zwangsverwaltung**.

## 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**.

## Zweite Abteilung, die

Andere Schreibweise für Abteilung II. Siehe **Abteilung II**.

## 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. Eine Beispiel für einen Zyklus ist der Notarzyklus. (Siehe auch **Notarzyklus**)

---

<sup>18</sup> §1363 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Written by Valerian Junge

© Copyright June 2016 by Future Construct & Service Ltd.