

Muster-Notarurkunde für den Hausverkauf

die gebräuchlichsten Fachbegriffe sind numeriert und gelb markiert.

Sie können diese im Glossar (Wortverzeichnis mit Erklärungen) unter der roten Nummer wieder finden

1 Urkundenrolle Nr. UR _____ / 2014 F Zeichen:
199907 / 2014 F

Stuttgart

Geschehen am 00.12.2014

– in Worten: nullnull Dezember zweitausendvierzehn -

Vor mir, dem **2** Notar

mit dem Amtssitz in Stuttgart,

erscheinen heute in unserer **3** Kanzlei:

1. **4** Veräußerer, - ausgewiesen durch Personalausweis
2. **5** Erwerber, ausgewiesen durch Personalausweis

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um Beurkundung:

6 Kaufvertrag

§ 1 Vorbemerkung

7 Grundbuchstand

8 Grundbuch von ----- **9** Blatt 5694 **10** BV Nr. 1

11 Gemarkung -----

12 Flst. 26010/9, Schurwaldstraße, Gebäude- und Freifläche, -: 3 a 89 m²

Dieses Objekt stellt den Vertragsgegenstand dar.

Eingetragener Eigentümer : -----.

Eingetragene **13** Belastung :
14 Abt. **15** Lfd.Nr. Inhalt

II 1 Leitungsrecht für die EnBw Stuttgart

§ 2 Verkauf

(1) Veräußerer
nachstehend "Veräußerer" genannt

v e r k a u f t a n

Erwerber
nachstehend "Erwerber" genannt

den in § 1 dieser Urkunde näher bezeichneten
Vertragsgegenstand.

(2) Mitverkauft sind die mit dem Vertragsgegenstand
verbundenen Rechte und Bestandteile sowie das
16 gesetzliche Zubehör, soweit es sich im Eigentum des
Veräußerers
befindet. Eine Einzelverzeichnung des Zubehörs wird nicht
gewünscht;
über dessen Umfang und den Eigentumsübergang mit
Kaufpreiszahlung besteht Einigkeit.

§ 3 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt für den gesamten
Vertragsgegenstand
280.000,00 € (zweihundertachtzigtausend Euro)

(2) Der Kaufpreis ist am # zur Zahlung fällig.

Die Fälligkeit des Kaufpreises setzt ferner voraus, dass **zwei Wochen** nach dem Vorliegen der nachfolgenden Voraussetzungen vergangen sind:

a) Die in diesem Vertrag beantragte **17 Eigentumsvormerkung** ist im Grundbuch eingetragen. Der Eigentumsvormerkung dürfen nur etwaige **18 Finanzierungsgrundpfandrechte** des Erwerbers im **19 Rang** vorgehen oder gleichstehen.

b) Die erforderliche Bescheinigung der zuständigen **20 kommunalen Behörde** über das Nichtbestehen oder die Nichtausübung eines **21 gesetzlichen Vorkaufsrechts** nach dem **22 Baugesetzbuch** liegt dem Notar vor.

(3) Der Notar wird beauftragt, den Beteiligten das Vorliegen der vorgenannten Fälligkeitsvoraussetzungen schriftlich mitzuteilen.

(4) Der Kaufpreis ist zum Fälligkeitszeitpunkt auf das Konto **23 IBAN** Nr. DE# des Veräußerers bei der # (**24 BIC** #) zu entrichten.

(5) Zahlt der Erwerber bei Fälligkeit nicht, so kommt er ohne Mahnung in Verzug. Auf die gesetzlichen Verzugszinsen

und -folgen hat der Notar hingewiesen.

Maßgebend für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Tag der Wertstellung auf dem jeweiligen Empfängerkonto.

§ 4 Kaufpreisfinanzierung

(1) Allein der Erwerber hat für die rechtzeitige Kaufpreisfinanzierung zu sorgen. Um dies zu erleichtern, erteilen alle Vertragsbeteiligten den in dieser Urkunde bezeichneten Notarmitarbeitern - je einzeln -, der Veräußerer außerdem dem Erwerber - alle von **25§ 181 BGB** befreit - die **26unbedingte Vollmacht**, sie bei der Bestellung von **27Grundpfandrechten** in beliebiger Höhe umfassend zu vertreten, den Erwerber dabei auch persönlich zu verpflichten und den Veräußerer der dinglichen und den Erwerber der **28dinglichen** und **29persönlichen Zwangsvollstreckung** in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen. Von dem Notar wurde über Inhalt und Rechtsfolgen der in den **30Grundpfandrechtsbestellungsurkunden** enthaltenen Bestimmungen eingehend belehrt.

(2) Im **31Innenverhältnis** besteht die Mitwirkungspflicht des Veräußerers nur, wenn die Rechte für Institute, die im Inland zur Kreditvergabe befugt sind, bestellt werden, der Erwerber alle Kosten trägt und folgendes sinngemäß aufgenommen wird:
Die Grundpfandrechte dürfen bis zum Vorliegen der

Voraussetzungen für den Eigentumswechsel
nur als Sicherheit für Beträge verwendet werden, mit denen
der
Kaufpreis bezahlt wurde. Zahlungen sind nur gemäß den
Bestimmungen dieses Vertrags an die hier genannte
Zahlstelle zu leisten.

§ 5 **32** Besitzübergabe, **33** Erschließung

(1) Die Besitzübergabe des Vertragsgegenstandes
(aufgrund der bestehenden Mietverhältnisse:
Übergabe des **34** mittelbaren Besitzes) erfolgt mit
vollständiger Kaufpreiszahlung.

(2) Private und öffentliche Lasten, Verbrauchskosten,
Verkehrssicherungspflichten und Haftung, Nutzungen und
Gefahr gehen, ggf. zeitanteilig, ab Übergabe auf
den Erwerber über. Der Veräußerer versichert, dass keine
Rückstände bestehen.

Der Notar hat auf das Bestehenbleiben von
35 Sachversicherungen, das befristete Kündigungsrecht und
die Anzeigepflicht an den Versicherer hingewiesen.

Der Veräußerer wird dem Erwerber Ablichtungen von
vorhandenen Versicherungsunterlagen
übergeben und die Versicherungen bis zum
Eigentumswechsel

aufrechterhalten. Er tritt hiermit etwaige
Versicherungsansprüche für Schäden ab dem Tag der
Übergabe an den Erwerber ab.

(3) **36** Erschließungs- und sonstige **37** Anliegerbeiträge für
den heutigen, in der Natur ausgeführten
38 Erschließungszustand trägt der Veräußerer. Der Erwerber

ist im Falle seiner Heranziehung zu solchen Beiträgen vom Veräußerer **39 freizustellen**. Beiträge für einen künftigen Ausbau trägt der Erwerber. Der Veräußerer erklärt, dass Rückstände nicht bestehen und der heutige Zustand abgerechnet ist.

§ 6 40 Sach- und Rechtsmängel

(1) Der Vertragsgegenstand wird als gebrauchtes Objekt im gegenwärtigen Zustand verkauft. Sämtliche Rechte des Erwerbers wegen Sachmängeln des Grundstücks, der Gebäude und Anlagen und der mitverkauften beweglichen Sachen sind soweit gesetzlich möglich ausgeschlossen.

Der Veräußerer schuldet keine bestimmte Größe, Bebaubarkeit, Verwendbarkeit und keinen bestimmten Energieverbrauch und Ertrag. Dem Erwerber ist der Zustand des Vertragsgegenstands bekannt; er hat ihn eingehend besichtigt.

Der Veräußerer versichert, dass er erschöpfend über seine Kenntnisse hinsichtlich des Vertragsgegenstands Auskunft erteilt hat und dass ihm weder versteckte Sachmängel noch Mängel an den technischen Einrichtungen noch Anhaltspunkte,

die auf das Vorhandensein **41 schädlicher Bodenveränderungen** oder **Altlasten** schließen lassen könnten, noch Beschränkungen aufgrund

42 Denkmalschutzes

bekannt sind. Über die Offenbarungspflicht des Veräußerers und die Folgen des Ausschlusses von

43 Sachmängelansprüche für den Erwerber wurde eingehend belehrt.

(2) Von der vorstehenden Rechtsbeschränkung ausgenommen sind Sachmängel, die ab heute bis zur Übergabe entstehen und die über die normale Abnutzung hinausgehen, sowie Rechte wegen **44 Vorsatz** oder **45 Arglist**. Wird ein Mangel arglistig verschwiegen, ist der Haftungsausschluss unwirksam.

(3) Der Vertragsgegenstand ist derzeit teilweise vermietet. Die Mietverhältnisse sind dem Erwerber bekannt. Er tritt in diese nach Maßgabe der **46 §§ 566 bis 567b, 578 BGB** - im Verhältnis der Vertragsparteien zueinander - ab Übergabe ein. Der Veräußerer versichert, dass die Mietverhältnisse nicht gekündigt sind und dass weder Mietrückstände, Mietvorauszahlungen, Mietstreitigkeiten, Verfügungen über künftige Mietansprüche noch abzugeltende Investitionen der Mieter bestehen.

Mit dem Tag der Übergabe ist der Erwerber ermächtigt, sämtliche mietrechtlichen Erklärungen gegenüber den Mietern abzugeben, und tritt der Veräußerer alle ab dann entstehenden Rechte aus den Mietverhältnissen an den dies annehmenden Erwerber ab und wird hinsichtlich der Pflichten für künftige Zeiträume von ihm freigestellt. Die Nebenkostenabrechnungen für das bei Übergabe laufende Abrechnungsjahr

ist vom Erwerber vorzunehmen, jedoch sind Nachzahlungen der Mieter und Rückzahlungen an die Mieter im Innenverhältnis zwischen Veräußerer und Erwerber nach Besitzzeiten abzurechnen und zu verteilen.

Der Veräußerer hat dem Erwerber mit der Übergabe das Original der Mietverträge und etwaige **47 Mietsicherheiten** (Kautions, Bürgschaft etc.) zu übergeben. Mietvertragsänderungen und **48 Vorausverfügungen** über die Miete bedürfen ab sofort der Zustimmung des Erwerbers.

Der Notar hat dem Veräußerer empfohlen, zur **49 Haftungsvermeidung** den Mietübergang den Mietern anzuzeigen und ggf. deren Zustimmung zur künftigen ausschließlichen Verwaltung der Mietsicherheiten durch den Erwerber einzuholen **50 (§§ 566 Abs. 2, 51566a Satz 2 BGB)**.

(4) Der Veräußerer schuldet einen ungehinderten **52 Besitz-** und einen **53 lastenfreien Eigentumsübergang**, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist. Vom Erwerber veranlasste Eintragungen sind nicht zu beseitigen.

(5) Die in § 1 aufgeführte Belastung nach Abt. II Nr. 1 des Grundbuchs ist vom Erwerber zu übernehmen

(6) Im **54 Baulastenverzeichnis** eingetragene und etwaige außerhalb des Grundbuchs bestehenden **55 altrechtlichen** Belastungen sind vom Veräußerer nicht zu beseitigen. Der Veräußerer erklärt, dass er den Inhalt des Baulastenverzeichnisses nicht kennt und dass ihm über das

Bestehen derartiger Belastungen nichts bekannt ist.

§ 7 56 **Auflassung**, Eigentumsvormerkung

(1) Die Vertragsparteien verpflichten sich, nach Zahlung der **57 Grunderwerbsteuer** durch den Erwerber und Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises die Übertragung des Eigentums zu veranlassen.

(2) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass das Eigentum an dem Vertragsgegenstand vom Veräußerer auf den Erwerber übergeht. Diese Einigung ist **58 unbedingt**. Sie beinhaltet keine **59 Eintragungsbewilligung**.

Beide Vertragsparteien erteilen dem Urkundsnotar, dessen Vertreter und Amtsnachfolger je einzeln unwiderruflich und unbedingt die Vollmacht, die Eintragung des Erwerbers als Eigentümer im Grundbuch zu bewilligen und für den Erwerber zu beantragen. Der Veräußerer ist verpflichtet, beim Vorliegen der Voraussetzungen gemäß Abs. 1 dem Notar ihre schriftliche Zustimmung zur **60 Eigentumsänderung** zu erklären.

(3) Der Veräußerer bewilligt die Eintragung einer Eigentumsvormerkung zulasten des Vertragsgegenstands im Grundbuch zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Eigentumsübertragung. Der Erwerber **beantragt** die Eintragung.

Der Erwerber bewilligt die Löschung dieser Vormerkung Zug um Zug mit Eigentumsumschreibung, soweit keine **61 Zwischenrechte**, bei denen der Erwerber nicht mitgewirkt hat, eingetragen oder beantragt sind.

(4) Der Notar hat darauf hingewiesen, dass das Eigentum mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Erwerber übergeht. Diese kann erst nach dem Vorliegen aller erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen veranlasst werden.

§ 8 Weitere Bestimmungen

(1) Der Notar hat auf etwa bestehende gesetzliche Vorkaufsrechte, insbesondere nach **62 § 28 Ziff. 1 BauGB** und **63 § 29 Abs. 6 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg** hingewiesen. Hierzu erklären die Vertragsparteien nach Belehrung, dass der Vertragsgegenstand keinen **64 Gewässerrandstreifen** betrifft und der Verkauf in Bezug auf das Wassergesetz den zuständigen Behörden nicht angezeigt werden soll. Wird ein Vorkaufsrecht insgesamt oder hinsichtlich einer Teilfläche ausgeübt, so sind beide Vertragsparteien berechtigt, unabhängig von der Bestandskraft des **65 Ausübungsbescheids** vom Vertrag zurückzutreten. In diesem Fall sind etwa empfangene Leistungen zinslos zurück zu gewähren und trägt der Veräußerer die Notar- und Grundbuchamtskosten des ursprünglichen Vertrags,

der Finanzierungsgrundpfandrechte und der **66 Rückabwicklung**. Weitere gegenseitigen Ansprüche bestehen nicht. Uns ist bekannt, dass das Rücktrittsrecht keine Wirkung gegenüber dem **67 Vorkaufsberechtigten** hat.

(2) Nach Belehrung über das gesetzliche Vorkaufsrecht des Mieters erklären die Beteiligten, dass ein Vorkaufsrecht nicht besteht, da eine **68 Aufteilung** in Wohnungseigentum oder eine **69 Realteilung** des Grundstücks nach der Überlassung an den Mieter weder erfolgt ist noch der Veräußerer sich hierzu gegenüber dem Erwerber verpflichtet hat.

(3) Zugang, Zufahrt, Ver- und Entsorgung des Vertragsgegenstands sind nach Angaben der Beteiligten sichergestellt. Dienstbarkeiten müssen nicht bestellt werden.

Nach Angaben des Veräußerers unterliegt der Vertragsgegenstand keinem **70 Entwicklungs- oder Sanierungsverfahren**.

(4) Die Beteiligten erklären nach Befragung, dass **71 güterrechtliche Verfügungsbeschränkungen** nicht bestehen und dass keiner von ihnen gegenwärtig in Ausübung einer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt.

(5) Die Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs einschließlich der Gebühren für Genehmigungen und Bescheinigungen sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber, soweit hier nichts anderes vereinbart ist.

(6) Die Beteiligten wurden darauf hingewiesen, dass

a) alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet werden müssen und der Vertrag andernfalls unwirksam sein kann; die Vertragsparteien erklären hierzu, dass keine Nebenabreden bestehen

b) der jeweilige Grundstückseigentümer für rückständige Steuern und sonstige öffentliche Abgaben einschließlich Erschließungs- und Anliegerbeiträge haftet

c) ein privater oder betrieblicher Veräußerungsgewinn der Einkommensteuer unterliegen kann

d) für Beurkundungs- und Eintragungsgebühren und für die Grunderwerbsteuer aufgrund gesetzlicher Vorschriften eine **72 gesamtschuldnerische Haftung** besteht.

Im Übrigen hat der Notar in steuerlicher Hinsicht nicht beraten und wird insoweit von jeder Haftung freigestellt. Die Beteiligten bestätigen, dass sie über die rechtlichen Wirkungen dieses Vertrags belehrt wurden.

(7) Sollten Bestimmungen dieser Urkunde ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte sich eine Lücke ergeben, so hat dies auf die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen keinen Einfluss. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ergänzung der Lücke soll eine angemessene Regelung treten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben.

§ 9 Vermittlung

Die Vertragsschließenden anerkennen, dass dieser Kaufvertrag durch die Vermittlung der Firma Herbert Herrmann Immobilien, Leinfelder Straße 8, 70771 Leinfelden- Echterdingen, zustande gekommen ist. Der vorgenannten Firma soll eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde erteilt werden.

§ 10 Vollzugsvollmacht

(1) Alle Vertragsbeteiligten erteilen hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger den Mitarbeitern des Urkundsnotars, -je einzeln- die von diesem Vertrag unabhängige übertragbare Vollmacht zu ihrer Vertretung bei allen Handlungen und Erklärungen, die nach ihrem **73 Ermessen** zum Vollzug dieses Vertrags und zur vollständigen Erledigung der Angelegenheit zweckmäßig sind, z.B. bei Vertragsnachträgen, der Auflassung und Grundbuchverfahrenserklärungen.

Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist Befreiung erteilt. Für alle gilt, dass eine Pflicht zur oder eine Haftung für die Ausübung der Vertretungsmacht bis auf Vorsatz nicht besteht.

Für die Bewilligung zur Löschung der Eigentumsvormerkung ist die Vollmacht vom Erwerber unwiderruflich erteilt. Im Innenverhältnis besteht die unwiderrufliche Weisung, die Löschung ohne Eigentumsänderung zu bewilligen, wenn der Veräußerer dem Notar bestätigt, dass er vom Vertrag wegen Zahlungsverzugs des Erwerbers zurückgetreten ist und der Erwerber nach schriftlicher Aufforderung des Notars an die letzte ihm bekannte Anschrift nicht binnen zwei Wochen durch Bankbestätigung die Kaufpreiszahlung nachweist.

(2) Von der vorstehenden Vollmacht kann nur vor dem Urkundsnotar, seinem **74**Sozius, deren Vertretern oder Amtsnachfolgern Gebrauch gemacht werden; sie werden einzeln beauftragt und bevollmächtigt, die Beteiligten uneingeschränkt im Grundbuchverfahren zu vertreten und alle notwendigen Genehmigungen, Zeugnisse und Erklärungen einzuholen, entgegenzunehmen und abzugeben. **75**Anfechtbare Bescheide und Zwischenbescheide sind jedoch den Beteiligten selbst zuzustellen.

Die vorstehende Niederschrift wurde vom Notar vorgelesen, daraufhin genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:

Mit dieser Sammlung von fachlichen Begriffen sind Sie gut ausgerüstet, um einen Immobilien-Kaufvertrag zu verstehen.

Es wird immer wieder weitere Fachausdrücke geben.
Je nach Art der Immobilie.

Wenn Sie bei Ihrem Vertragsentwurf Begriffe finden, die Ihnen nicht geläufig sind, so zögern Sie bitte nicht, und fragen mich.

Sie können mir jederzeit eine Email senden an info@haeuser-spezialist.com
Oder mich einfach anrufen unter 0711 72 89 130

Fragen koscht ja nix :)

Herbert Herrmann, HHImmobilien, Leinfelder Str. 8, 70771 Leinfelden-Echterdingen

Glossar zur Muster-Notarurkunde mit den wichtigsten Begriffserklärungen zur Muster-Notarurkunde

Die Begriffe sind nummeriert wie in der Muster-
Notarurkunde,
so daß Sie die richtige Textstelle, und den
Zusammenhang leicht finden können

Dieses Glossar erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit
und stellt keine Rechtsberatung dar, sondern ist zu Ihrer
Information gedacht. Vor Abschluß eines notariellen
Kaufvertrages empfehle ich grundsätzlich immer, einen
kompetenten Berater zu Rate zu ziehen.

Herbert Herrmann, der Häuser-Spezialist

**Die Begriffe sind hier in der
Reihenfolge aufgeführt, wie sie in der
Muster-Notarurkunde erscheinen.**

0 Glossar

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

Quelle: Duden

1 Urkundenrolle, UR

Die **Urkundenrolle** dokumentiert fortlaufende
Amtstätigkeiten eines Notars.

Jeder Notar in der Bundesrepublik Deutschland ist
verpflichtet,
eine Urkundenrolle zu führen.

Beispiel: *Kaufvertrag zwischen Parteien, Urkundenrollen-
Nummer 39/2015 des Notars Müller in Esslingen.* Es
handelt sich also bei dem Kaufvertrag um das 39.
eintragungspflichtige Amtsgeschäft, das Notar Müller aus
Esslingen im Jahre 2013 ausgeführt hat.

Quelle: Wikipedia

2 Notar

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

Quelle: Wikipedia

3 Kanzlei

Der Begriff Kanzlei (von mhd. *kanzelie*, ursprünglich der mit Schranken eingehogte Raum einer Behörde, besonders eines Gerichtshofes; zu lat. *cancelli* „Schranken“) bezeichnet heute häufig das Büro eines Rechtsanwalts (Anwaltskanzlei) oder Notars (Notariatskanzlei).

Quelle: Wikipedia

4 Veräußerer

der/die Verkäufer einer Immobilie

Quelle: Wikipedia

5 Erwerber

diejenige Person, welche aufgrund der notariellen Urkunde (hier) eine Immobilie erwirbt

Quelle: Wikipedia

6 Kaufvertrag, Notarvertrag, Notarurkunde, Immobilienkaufvertrag

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

Anders als beim einfachen Kaufvertrag ist für den Kauf eines Grundstücks oder eines Hauses mit Grundstück der Gang zum Notar erforderlich. Dieser ist notwendig, um eine

notarielle Beurkundung durchführen zu lassen und dann den Eintrag ins Grundbuch veranlassen zu können. Dieser Verfahrensweg ist beim Kauf von Immobilien zwingend vorgeschrieben – ein einfacher schriftlicher Kaufvertrag wäre beim Kauf eines Grundstücks oder beim Haus vor dem Gesetz nichtig. Der Notar begleitet den Eigentumsübergang und die vereinbarte Kaufpreiszahlung. Er kann dabei auch als Treuhänder fungieren.

Quelle: Immobilienscout24

7 Grundbuchstand

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

8 Grundbuch

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

Quelle: grundbuch.de

9 Blatt, Grundbuchblatt

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

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

10 Bestandsverzeichnis, BV

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

11 Gemarkung

Eine Gemarkung ist eine Flächeneinheit des Katasters.

Sie bildet dort einen Grundstücksverband aus einer größeren Zahl von in der Regel zusammenhängenden Grundstücken bzw. Flurstücken.

Zwischen Flurstück und Gemarkung befindet sich oft die Ebene der Flur.

Quelle: Wikipedia

Kataster

Unter Kataster wird im Allgemeinen ein Register, eine Liste oder Sammlung von Dingen oder Sachverhalten mit Raumbezug verstanden. Im engeren Sinne steht das (auch der) Kataster, genauer gesagt das Liegenschaftskataster,

für das flächendeckende Register sämtlicher Flurstücke (Parzellen, Grundstücke) und deren Beschreibung eines Landes.

Quelle: Wikipedia

Flur

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

Quelle: Wikipedia

12 Flst., Flurstück

Ein Flurstück oder eine Parzelle (von lat. *particula* „Teilchen“)

ist in Deutschland ein amtlich vermessener und in der Regel örtlich vermarkter (mit Markierungen versehener) Teil der Erdoberfläche.

Quelle: Wikipedia

13 Belastung

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

14 Abt.

Abteilung, hier eine Unterteilung des Grundbuchs

15 Lfd. Nr

(fort)laufende Nummer

16 **gesetzliches Zubehör**

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

Quelle: dejure.org

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

17 **Eigentumsvormerkung**

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

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

Quelle: Wikipedia

18 **Finanzierungsgrundpfandrechte**

Nimmt der Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises ein Darlehen in Anspruch, muss er regelmäßig eine Grundschuld als Kreditsicherheit stellen.

Als Belastungsgegenstand eignet sich bereits das Kaufobjekt selbst, obwohl es noch nicht im Eigentum des Käufers steht.

Der Notar kann diese Finanzierung ohne Risiko für den Verkäufer gestalten.

Quelle: bnotk.de

19 Rang, Rangstelle im Grundbuch,

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

Quelle: cecu.de

20 kommunale Behörde

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

21 gesetzliches Vorkaufsrecht

Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken

Quelle: dejure.org

22 Baugesetzbuch

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

Seine Bestimmungen haben großen Einfluss auf Gestalt,

Struktur und Entwicklung des besiedelten Raumes und die „Bewohnbarkeit“ der Städte und Dörfer.
Es definiert die wichtigsten stadtplanerischen Instrumente, die den Gemeinden zur Verfügung stehen:
Allgemeines Städtebaurecht, Besonderes Städtebaurecht, Sonstige Vorschriften, und Überleitungs- und Schlussvorschriften.

Quelle: Wikipedia

23 **IBAN**

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

24 **BIC**

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

5 **§ 181 BGB**

Das Insichgeschäft ist ein Begriff aus dem deutschsprachigen Privatrecht.
Es liegt vor, wenn jemand ein Rechtsgeschäft entweder mit sich selbst
als Vertreter eines Dritten (Selbstkontrahieren) oder als *Vertreter zweier oder mehrerer Parteien (Doppel- oder Mehrvertretung) abschließt*. Im Recht der Stellvertretung sind gemäß § 181 BGB Insichgeschäfte nur

zulässig, wenn die beteiligten Vertragspartner dem Vertreter das Selbstkontrahieren gestattet haben oder aber das Rechtsgeschäft ausschließlich in der Erfüllung einer Verbindlichkeit besteht.

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

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

Quelle: Wikipedia

26 unbedingte Vollmacht

eine Vollmacht, an welche keine Einschränkungen/Bedingungen geknüpft sind

27 Grundpfandrecht

Eintragung einer Grundschuld ins Grundbuch. Kann zur Absicherung beliebiger Kredite verwendet werden. Das bedeutet normalerweise auch, dass sie nicht automatisch gelöscht wird, wenn der Kreditbetrag getilgt wurde.

28 dingliche Zwangsvollstreckung(- sunterwerfung)

Bei der dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung ist die Vollstreckung in das betreffende Grundstück unabhängig vom jeweiligen Eigentümer möglich.

Quelle: justiz.nrw.de

29 persönliche

Zwangsvollstreckung(-sunterwerfung)

Bei der persönlichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung ist die Vollstreckung in das gesamte Vermögen und sämtlichen Besitz möglich.

Quelle: justiz.nrw.de

30 Grundpfandrechts- bestellungsurkunden

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

31 Innenverhältnis, Aussenverhältnis

Innenverhältnis sind die Inhaber untereinander und Außenverhältnis ist der Rest der Welt...
ist vor allem dann wichtig, wenn es um Vollmachten und deren Einschränkungen geht

32 **Besitzübergang, Besitzübergabe**

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

33 **Erschließung**

bedeutet dabei die Herstellung der Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken durch Anschluss an Ver- und Versorgungsnetze wie Elektrizität, Gas, öffentliche Wasserversorgung und (*technische Erschließung*) sowie den Anschluss an das Wegenetz (*verkehrsmäßige Erschließung*). Der Erschließungsbeitrag wird als Kostenersatz für die Herstellung von Teilanlagen einer Straße wie die Fahrbahn, Mischflächen, Gehwege, Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung, Parkflächen, Radwege, Verkehrsgrün sowie die Kosten für den Erwerb des Straßenlandes von den Gemeinden gefordert. Quelle: Wikipedia

34 **mittelbarer Besitz**

bezieht sich hier auf das Besitzverhältnis des Veräusserers bezüglich der vermieteten Immobilie. Der Mieter ist der unmittelbare Besitzer, da er die Sachherrschaft über die gemietete Wohnung hat. Der Veräusserer, als Eigentümer und Vermieter ist der mittelbare Besitzer. Ihm gehört zwar die Wohnung, aber er hat die Sachherrschaft (die Verfügung) an den Mieter abgegeben.
Wenn er jetzt die Immobilie verkauft, so kann er nur den mittelbaren Besitz übergeben, da der Mieter die Sachherrschaft (die Nutzung der Wohnung) behält.

Das Mietverhältnis nach §§ 535 ff. BGB Im Rahmen eines Mietverhältnisses überlässt der Vermieter – der regelmäßig Eigentümer der Sache sein wird – dem Mieter die Mietsache. Der Mieter ist als Besitzmittler sodann im unmittelbaren Fremdbesitz, wohingegen der Vermieter im mittelbaren Eigenbesitz der Sache ist.

Quelle: juraforum.de

35 Sachversicherungen

Versicherungen, die Sachen/Dinge absichern.

Hier die Immobilie betreffend, wie z. B.

Gebäudehaftpflichtversicherung, Gebäudeversicherung, etc

36 Erschließungsbeiträge

Der Erschließungsbeitrag ist eine vom Grundstückseigentümer

zu entrichtende Kommunalabgabe, mit der die Gemeinde die Erschließung eines Grundstücks, insbesondere eines Baugrundstückes, finanziert.

Erschließung bedeutet dabei die Herstellung der Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken durch Anschluss an Ver- und Entsorgungsnetze wie Elektrizität, Gas, öffentliche Wasserversorgung und (*technische Erschließung*) sowie den Anschluss an das Wegenetz (*verkehrsmäßige Erschließung*). Der Erschließungsbeitrag wird als Kostenersatz für die Herstellung von Teilanlagen einer Straße wie die Fahrbahn, Mischflächen, Gehwege, Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung, Parkflächen, Radwege, Verkehrsgrün sowie die Kosten für den Erwerb des Straßenlandes von den Gemeinden gefordert.

Quelle: Wikipedia

37 Anliegerbeiträge

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

Quelle: Wikipedia

38 Erschließungszustand

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

39 freizustellen, freistellen

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

40 Sach- und Rechtsmängel

§ 633 BGB Sach- und Rechtsmangel

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

(3) Das Werk ist frei von *Rechtsmängeln*, wenn Dritte in Bezug auf das Werk keine oder nur die im Vertrag

übernommenen Rechte gegen den Besteller geltend machen können. Quelle: buergerliches-gesetzbuch.info

Rechtsmängelhaftung

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

Quelle: economia48.com

41 schädliche

Bodenveränderungen, Altlasten

Ein Bodenschaden oder Schädliche Bodenveränderung ist eine für den Menschen erheblich nachteilige oder gefährliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. „Schädliche Bodenveränderungen“ im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Der unbedachte Umgang mit Stoffen, die die Umwelt gefährden, sowie Unfälle oder Betriebsstörungen haben durch den Austritt von Schadstoffen häufig zu Boden- und Grundwasserverunreinigungen geführt. Diese Nachlässigkeiten und Umweltsünden der Vergangenheit nennen wir heute Altlasten.

Quelle: Wikipedia

42 Denkmalschutz

Denkmalschutz dient dem Schutz von Kulturdenkmalen und kulturhistorisch relevanten Gesamtanlagen.

Ziel ist es, dafür zu sorgen, dass Denkmale dauerhaft erhalten und nicht verfälscht, beschädigt, beeinträchtigt oder zerstört werden,
und dass Kulturgüter dauerhaft gesichert werden.
Die rechtliche Definition und Rahmenbedingungen für den Denkmalschutz werden durch das *Denkmalrecht* festgelegt.

Quelle: Wikipedia

Denkmal

Ein Denkmal (Mehrzahl: *Denkmäler* oder *Denkmale*) ist im allgemeinen Sprachgebrauch dem Duden gemäß:

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

Quelle: Wikipedia

43 Sachmängelansprüche

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

Wenn z. B. Der Brenner der Heizung beim Kauf schon defekt war und dies offengelegt und gegenseitig akzeptiert war, so besteht kein Sachmängelanspruch.
Wurde die Tatsache des defekten Brenners verschwiegen, so besteht ein berechtigter Sachmängelanspruch.

44 Vorsatz

Vorsatz ist das Wissen und Wollen der Tatbestandsverwirklichung im Bewusstsein der Rechtswidrigkeit.
Damit entspricht der Begriff bis auf das erforderliche Bewusstsein der Rechtswidrigkeit dem des Strafrechts.
Die vorsätzliche Handlung kann eine verschärfte Haftung auslösen (beispielsweise § 826 BGB) § 826 BGB
Sittenwidrige vorsätzliche Schädigung: Wer in einer gegen die guten Sitten verstoßenden Weise einem anderen vorsätzlich Schaden zufügt, ist dem anderen zum Ersatz des Schadens verpflichtet.

Quelle: dejure.org

45 Arglist

Im allgemeinen Sprachgebrauch meint *Arglist* eine absichtliche, boshafte Hinterlist.

Sie wird oft als hinterhältige Handlung zum Nachteil Anderer verstanden.

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

Quelle: Wikipedia

46 §§ 566 bis 567b, 578 BGB

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

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

Quelle: dejure.org

47 Mietsicherheiten

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

48 Vorausverfügungen

§ 566b Vorausverfügung über die Miete

- (1) Hat der Vermieter vor dem Übergang des Eigentums über die Miete verfügt, die auf die Zeit der Berechtigung des Erwerbers entfällt, so ist die Verfügung wirksam, soweit sie sich auf die Miete für den zur Zeit des Eigentumsübergangs laufenden Kalendermonat bezieht. Geht das Eigentum nach dem 15. Tag des Monats über, so ist die Verfügung auch wirksam, soweit sie sich auf die Miete für den folgenden Kalendermonat bezieht.
- (2) Eine Verfügung über die Miete für eine spätere Zeit muss der Erwerber gegen sich gelten lassen, wenn er sie zur Zeit des Übergangs des Eigentums kennt.

49 Haftungsvermeidung

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

50 §§ 566 Abs. 2 Kauf bricht nicht Miete

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

verzichtet hat.

Erlangt der Mieter von dem Übergang des Eigentums durch Mitteilung des Vermieters Kenntnis, so wird der Vermieter von der Haftung befreit,

wenn nicht der Mieter das Mietverhältnis zum ersten Termin kündigt,

zu dem die Kündigung zulässig ist.

Quelle: dejure.org

51 566a Satz 2 BGB Mietsicherheit

Kann bei Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter die Sicherheit

von dem Erwerber nicht erlangen,

so ist der Vermieter weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet.

Quelle: dejure.org

52 Besitzübergang, Besitzübergabe

Der Zeitpunkt, an dem der Käufer einer Immobilie diese in Besitz nimmt.

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

53 Lastenfreier Eigentumsübergang

Übertragung des Eigentums an den Erwerber, ohne etwaige Beschränkungen, die im Grundbuch vermerkt sind, unter anderem können dies Hypotheken, Grundschulden oder Ausübungsverbote sein.

54 **Baulastenverzeichnis**

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

Quelle: Wikipedia

55 **altrechtlich**

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

56 **Auflassung**

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

Quelle: Immobilienscout24

57 Grunderwerbsteuer

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

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

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

Quelle: Wikipedia

58 Unbedingt

ohne (einschränkende) Bedingung

59 Eintragungsbewilligung

ist ein Begriff aus dem deutschen Grundbuchrecht. Die Bewilligung der Eintragung ist für die Eintragung einer Rechtsänderung oder Berichtigung im Grundbuch erforderlich.

Quelle: Grundbuch.de

60 Eigentumsänderung

Veränderung in den Eigentümerverhältnissen. Wenn der Erwerber als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird

61 **Zwischenrecht**

eine Eintragung im Grundbuch, welche einem älteren eingetragenen Recht entgegen stehen kann, jedoch Gültigkeit hat,
da das ältere Recht zur Veränderung vorbereitet ist.
Dies kann sowohl den Erwerber (z. B. Eigentumsvormerkung),
als auch den Veräußerer betreffen (z. B. Sicherungsanspruch auf einen Teil der Verkaufssumme für einen Dritten)

62 **Allgemeines Vorkaufsrecht §§24**

BauGB

Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken

Quelle: dejure.org/gesetze/

63 **§ 29 Abs. 6 des Wassergesetzes für Baden- Württemberg**

Dem Land oder der Gemeinde ... steht ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zu, auf denen sich Gewässerrandstreifen zu öffentlichen Gewässern befinden.

Befindet sich der Gewässerrandstreifen nur auf einem Teil des Grundstücks, so erstreckt sich das Vorkaufsrecht nur auf diese Teilfläche.

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

Quelle: dejure.org

64 Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich fünf Meter breit. Ausgenommen sind Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung. Im Außenbereich kann die Wasserbehörde und im Innenbereich die Gemeinde im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Rechtsverordnung

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

Quelle: dejure.org

65 (Ausübungs-)Bescheid

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

Quelle: Duden

66 Rückabwicklung

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

67 **Vorkaufsrecht,** **Vorkaufsberechtigter**

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

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

Beispiel: Fritz (Veräußerer) handelt mit Bernd (Erwerber/Drittkäufer) einen Kaufvertrag bezüglich der Sache aus, muss diesen aber erst einmal Karl (Vorkaufsberechtigter) vorlegen. Ist Karl an besagter Sache zu ebendiesen Konditionen interessiert, darf er sie zu den grundsätzlich gleichen Bedingungen käuflich erwerben – Bernd hat das Nachsehen.

Damit ist auch zugleich erklärt, wer an einem Vorkaufsrecht beteiligt ist:

Fritz: Vorkaufsverpflichteter, Karl: Vorkaufsberechtigter,
Bernd: Drittkäufer

Quelle: www.juraforum.de

68 Aufteilung

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

Quelle: Wikipedia

69 Realteilung

im Unterschied zur Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (§8 WEG), wird ein Grundstück oder Haus tatsächlich geteilt.

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

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

Quelle: Wikipedia

70 Entwicklungs- oder Sanierungsverfahren

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

Quelle: Wikipedia

71 güterrechtliche

Verfügungsbeschränkungen

das sind Beschränkungen, die z. B. Aufgrund eines Ehevertrages bestehen.

Und das Recht eines Veräußerers einschränken, mit einer Immobilie zu verfahren, wie er will.

72 gesamtschuldnerische Haftung

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

Quelle: dejure.org

73 Ermessen

Einschätzung, Beurteilung

Quelle: Duden

74 Sozietät, Sozjus

In einer Notarsozietät verbinden sich zwei oder mehr Notare (Sozjus) zu einer Gesellschaft zur gemeinsamen Berufsausübung...

Quelle: Wikipedia

75 **Anfechtbarer Bescheid**

anfechten

1. die Richtigkeit, Rechtmäßigkeit von etwas nicht anerkennen, bestreiten, angreifen; (gegen etwas) Einspruch erheben
- 2.(gehoben) beunruhigen, bekümmern

Bescheid

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

Quelle: Duden