

# Muster-Notarurkunde für den Wohnungsverkauf

die gebräuchlichsten Fachbegriffe sind  
nummeriert und gelb markiert.

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

**1** Urkundenrolle Nr. UR \_\_\_\_\_ / 2014  
Zeichen: 199907 / 2014

Stuttgart

Geschehen am -----

– in Worten: ----- zweitausendfünfzehn  
-

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**

## **7 § 1 Vorbemerkung**

### **8 Grundbuchstand**

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

77/1.000stel **12** Miteigentumsanteil an dem  
Grundstück **13** Gemarkung Esslingen am  
Neckar **14** Flur 2

Gemarkung -----

**15** Flst. 26010/9, Schurwaldstraße, Gebäude-  
und Freifläche, -: 9 a 63 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem **16** Sondereigentum an  
den im **17** Aufteilungsplan mit Nr. 7  
bezeichneten Wohn- und Nebenräumen sowie  
dem Abstellraum Nr. 12

2. Grundbuch von ----- Blatt  
5693 BV Nr. 1

3/1.000stel Miteigentumsanteil an dem  
vorgenannten Grundstück

verbunden mit dem Sondereigentum an dem  
im Aufteilungsplan mit Nr. 16  
bezeichneten Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage.

Diese Objekte stellen den Vertragsgegenstand  
dar.

Eingetragener E i g e n t ü m e r :

-----,

Eingetragene **18** B e l a s t u n g e n :

Blatt **19** Abt. **20** Lfd.Nr. BV-Nr. Inhalt

45417A

**21** II 1 Lastend auf Flst. 69 (20 qm):

**22** Grunddienstbarkeit

für **23** Geb. 110 und 110a der

Schurwaldstraße, 468 qm, bestehend in dem  
Recht

auf Haltung und Unterhaltung von

**24** Abwasserdolen

**25** III 2 1 **26** Grundschild ohne Brief über

192.112,54 € für die  
Deutsche Bank AG mit Sitz in Frankfurt am  
Main

Über die rechtliche Bedeutung der  
eingetragenen Belastungen hat der Notar  
belehrt.

Der Notar hat sich über den Grundbuchinhalt  
durch Abrufe vom ----- unterrichtet.

## **§ 2 Verkauf**

(1) Die Veräußerer  
– nachstehend "Veräußerer" genannt -

v e r k a u f e n a n

Erwerber  
– nachstehend "Erwerber" genannt -

den in § 1 dieser **27** Urkunde näher  
bezeichneten Vertragsgegenstand.

Mitverkauft sind die mit dem Vertragsgegenstand **28** verbundenen Rechte und Bestandteile, die vorhandene Küche mit Einbaugeräten sowie das **29** gesetzliche Zubehör, soweit es sich im **30** Eigentum des Veräußerers befindet.

Über den **31** Eigentumsübergang mit Kaufpreiszahlung besteht Einigkeit. Eine Einzelverzeichnung des Zubehörs wird nicht gewünscht; hierüber besteht Einigkeit.

### **§ 3 Kaufpreis**

(1) Der Kaufpreis beträgt für den gesamten Vertragsgegenstand 253.000,00 € (zweihundertdreißigtausend Euro).

Vom Kaufpreis entfällt auf die mitverkauften **32** beweglichen Sachen ein Betrag von 8.000,00 €.

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

Die Fälligkeit des Kaufpreises setzt **33** ferner voraus, dass **zwei Wochen** nach dem Vorliegen der nachfolgenden Voraussetzungen vergangen sind:

a) Die in diesem Vertrag beantragte **34 Eigentumsvormerkung** ist im Grundbuch eingetragen.

b) Der Notar verfügt in **35 grundbuchtauglicher Form** über die **36 Lastenfreistellungsunterlagen** für alle vor oder mit der **37 Vormerkung** eingetragenen Belastungen, die der Erwerber nicht zu übernehmen hat, sowie über **38 Freigabeunterlagen** für zur Kaufpreisfinanzierung übernommene **39 Grundpfandrechte**.

Die **41 Lastenfreistellung** darf allenfalls von Zahlungsaufgaben abhängig sein, für die der Kaufpreis ausreicht. Der Notar wird **42 allseits** bevollmächtigt, diese Unterlagen anzufordern und für alle Beteiligten entgegenzunehmen und zu verwenden.

(3) Der Notar wird den Beteiligten das Vorliegen der **42 Fälligkeitsvoraussetzungen** gemäß Abs. 2 schriftlich mitteilen.

(4) Bei Fälligkeit hat der Erwerber

a) aus dem Kaufpreis die **43 Grundpfandgläubiger**, **44 Treuhandkosten** und **45 Vollzugsgebühren** in geforderter Höhe ohne weitere Prüfung abzulösen und

b) den Restbetrag an den Veräußerer durch Überweisung auf dessen Konto **46 IBAN** DE# bei der # (**47 BIC** #) zu zahlen.

Zahlt der Erwerber bei Fälligkeit nicht, so kommt er ohne Mahnung in **48 Verzug**. Auf die gesetzlichen **49 Verzugszinsen und -folgen** hat der Notar hingewiesen.

Maßgebend für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Tag der **50 Wertstellung** auf dem jeweiligen Empfängerkonto.



Mehrere Beteiligte auf einer Vertragsseite haften als **51 Gesamtschuldner** und bevollmächtigen sich untereinander zum Empfang und zur Abgabe aller Erklärungen im Zuge der Durchführung oder **52 Rückabwicklung** dieses Vertrags.

#### **§ 4 53 Besitzübergabe, 54 Erschließung**

Die Besitzübergabe des Vertragsgegenstandes erfolgt mit vollständiger Kaufpreiszahlung.

**55** Private und öffentliche Lasten,  
**56** Verbrauchskosten, das **57** Wohngeld und die anderen Hauskosten,  
**58** Verkehrssicherungspflichten und  
**59** Haftung, **60** Nutzungen und Gefahr gehen,  
**61** ggf. zeitanteilig, ab Besitzübergabe auf den Erwerber über.

Der Veräußerer garantiert, dass keine Rückstände bestehen.

Ferner wurde auf das Bestehenbleiben von

**62** Sachversicherungen, das **63** befristete Kündigungsrecht und die **64** Anzeigepflicht an den Versicherer hingewiesen. Der Veräußerer erklärt, dass solche Versicherungsverhältnisse ausschließlich von der **65** Wohnungseigentümergeinschaft unterhalten werden.

(3) **66** Erschließungs- und sonstige **67** Anliegerbeiträge für den heutigen, in der Natur ausgeführten **67** Erschließungszustand trägt der Veräußerer.

Der Erwerber ist im Falle seiner Heranziehung zu solchen Beiträgen vom Veräußerer **69** freizustellen. Beiträge für einen künftigen Ausbau trägt der Erwerber. Der Veräußerer erklärt, dass Rückstände nicht bestehen und der heutige Zustand abgerechnet ist.

## § 5 **70** 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 mit verkauften 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.

Das beschädigte Fensterelement an der Ostseite beim Essplatz wird vom Veräußerer auf seine Kosten noch **71 fachgerecht** in Ordnung gebracht.

Der Veräußerer versichert, dass er **72 erschöpfend** über seine Kenntnisse hinsichtlich des Vertragsgegenstands Auskunft erteilt hat und dass ihm weder **73 versteckte Sachmängel** noch Mängel an den technischen Einrichtungen noch Anhaltspunkte, die auf das Vorhandensein **74 schädlicher**

Bodenveränderungen oder Altlasten schließen lassen könnten, noch Beschränkungen aufgrund **75 Denkmalschutzes** bekannt sind.

Über die Offenbarungspflicht des Veräußerers und die Folgen des Ausschlusses von **76 Sachmängelansprüchen** für den Erwerber wurde eingehend belehrt.

(2) Von der vorstehenden **77 Rechtsbeschränkung** ausgenommen sind Sachmängel, die ab heute bis zur Übergabe entstehen und die über die normale Abnutzung hinausgehen, sowie Rechte wegen **78 Vorsatz** oder **79 Arglist**. Wird ein Mangel arglistig verschwiegen, ist der **80 Haftungsausschluss** unwirksam.

(3) Den Beteiligten ist bekannt, dass **81 Miet- und Pachtverhältnisse** nach den gesetzlichen Bestimmungen fortbestehen würden.

Der Veräußerer garantiert, dass solche am Vertragsgegenstand nicht bestehen. Das Objekt ist bis auf eventuell mitverkaufte Gegenstände vollständig geräumt ohne **82 Nutzungsrechte Dritter** zu

übergeben.

(4) Der Veräußerer schuldet einen **83** ungehinderten Besitz- und einen **84** lastenfreien Eigentumsübergang, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist. Vom Erwerber veranlasste Eintragungen sind nicht zu beseitigen.

(5) Die in § 1 aufgeführten Belastungen nach Abt. II des Grundbuchs sind bekannt und nicht zu beseitigen.

(6) Die in Abt. III des Grundbuchs eingetragenen Grundpfandrechte sind vom Veräußerer zur Löschung zu bringen, sofern der Erwerber nicht innerhalb von 2 Wochen ab heute eine Weiterverwendung zur Kaufpreisfinanzierung wählt.

Bei Weiterverwendung sind die Rechte dem Erwerber auf dessen Kosten **85** valutafrei zur Verfügung zu stellen. Die Beteiligten bewilligen vorsorglich die Löschung aller Grundpfandrechte. Ein **86** Löschantrag wird noch nicht gestellt.

Für übernommene Grundpfandrechte sind die **87 Sicherungsabreden** entsprechend den Bestimmungen am Ende dieser Urkunde zur Kaufpreisfinanzierung einzuschränken und werden alle **88 Rückgewähransprüche** und **89 Eigentümerrechte** vom Veräußerer ab Eigentumsübergang an den dies annehmenden Erwerber **90 abgetreten**; die Eintragung im Grundbuch wird bewilligt.

(7) Im **91 Baulastenverzeichnis** eingetragene und etwaige außerhalb des Grundbuchs bestehenden **92 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.

## **§ 6 Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft**

(1) Mit der Übergabe treffen den Erwerber im **93 Innenverhältnis** der Vertragsparteien alle

Rechte und Pflichten gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft, wie sie sich aus dem Gesetz, der

**94** Gemeinschaftsordnung und den **95** Beschlüssen der **96** Wohnungseigentümer ergeben. Dem Erwerber wurde empfohlen, diese Unterlagen und die beim **97** Verwalter geführte **98** Beschlusssammlung einzusehen.

Der Anteil des Veräußerers an der **99** Instandhaltungsrücklage, nach Angabe des Veräußerers ohne Gewähr: 2.600,00 € zum 31.07.2016, und am sonstigen **100** Verwaltungsvermögen ist mit dem Kaufpreis abgegolten.

(2) Nachzahlungen und Gutschriften für bei Übergabe abgeschlossene **101** Wirtschaftsjahre betreffen allein den Veräußerer, für das bei Übergabe laufende Wirtschaftsjahr sind sie zwischen Veräußerer und Erwerber nach Verbrauch, hilfsweise nach Besitzzeiten zu teilen.

Der Veräußerer versichert, dass ihm keine Umstände bekannt sind, die zu einer den Erwerber treffenden **102** Sonderumlage führen

könnten.

(3) Der Veräußerer **103** ermächtigt den Erwerber, ab der Übergabe für ihn alle **104** Rechtshandlungen vorzunehmen, die das Verhältnis der Wohnungseigentümer betreffen; insbesondere ist er vom Veräußerer bevollmächtigt, an **105** Eigentümerversammlungen teilzunehmen und das **106** Stimmrecht auszuüben.

(4) Die Vertragsparteien werden den Verwalter selbst von diesem Vertrag und der Besitzübergabe unterrichten.

## **§ 7 107 Auflassung, Eigentumsvormerkung**

(1) Die Vertragsparteien verpflichten sich, nach Zahlung der **108** Grunderwerbsteuer durch den Erwerber und **109** 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 **110** unbedingt. Sie beinhaltet keine **111** Eintragungsbewilligung.

Beide Vertragsparteien erteilen dem Urkundsnotar, dessen Vertreter und **112** 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 seine schriftliche Zustimmung zur 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 **113 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) Die Beteiligten erklären nach Befragung, dass **114 güterrechtliche Verfügungsbeschränkungen** nicht bestehen und dass keiner von ihnen gegenwärtig in Ausübung einer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt.

(2) 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. Der Veräußerer trägt die (Mehr-)Kosten etwaiger Lastenfreistellung bei **115 Gläubiger**, Notar und Grundbuchamt.

(3) 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 **116 Nebenabreden** bestehen;

b) der jeweilige Grundstückseigentümer für rückständige Steuern und sonstige öffentliche Abgaben einschließlich Erschließungs- und Anliegerbeiträge sowie unter Umständen für **117 Verbindlichkeiten** des Veräußerers gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft haftet;

c) ein privater oder betrieblicher Veräußerungsgewinn der Einkommensteuer unterliegen kann;

d) für Beurkundungs- und

Eintragungsgebühren und für die Grunderwerbsteuer aufgrund gesetzlicher Vorschriften eine **118 gesamtschuldnerische Haftung** besteht.

Im Übrigen hat der Notar in steuerlicher Hinsicht nicht beraten und wird insoweit **119 von jeder Haftung freigestellt**. Die Beteiligten bestätigen, dass sie über die rechtlichen Wirkungen dieses Vertrags belehrt wurden.

(4) Sollten **120 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 **121 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 **122** beglaubigte **Abschrift** dieser Urkunde erteilt werden.

## **§ 10 123 Kaufpreisfinanzierung, 124 Vollzugsvollmachten**

(1) 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 **125 § 181 BGB** befreit - die **126 unbedingte Vollmacht**, sie bei der Bestellung von Grundpfandrechten in beliebiger Höhe umfassend zu vertreten, den Erwerber dabei auch persönlich zu verpflichten und den Veräußerer der **127 dinglichen** und den Erwerber der dinglichen und **128 persönlichen Zwangsvollstreckung** in sein gesamtes Vermögen zu **129** unterwerfen.

Vom Notar wurde über Inhalt und Rechtsfolgen der in den

**130 Grundpfandrechtsbestellungsurkunden** enthaltenen Bestimmungen eingehend belehrt.

Im Innenverhältnis besteht die Mitwirkungspflicht des Veräußerers nur, wenn die Rechte für Institute, die im Inland zur Kreditvergabe **131 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 **132 Zahlstelle** zu leisten.

(2) Alle Vertragsbeteiligten erteilen hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger den Mitarbeitern des Urkundsnotars, -je einzeln und von § 181 BGB befreit- die von diesem Vertrag unabhängige übertragbare Vollmacht

zur Vertretung bei allen Handlungen und Erklärungen, die nach ihrem

**133 Ermessen** zum Vollzug dieses Vertrags und zur vollständigen Erledigung der Angelegenheit zweckmäßig sind, z.B. bei Vertragsnachträgen, der Auflassung und **134 Grundbuchverfahreneiserklärungen**.

Eine Pflicht zur oder eine Haftung für die Ausübung der **135 Vertretungsmacht** besteht bis auf Vorsatz nicht. Die Vollmacht für die Löschung der Eigentumsvormerkung ist **136 unwiderruflich** erteilt.

Im Innenverhältnis besteht die unwiderrufliche Weisung, die Löschung ohne Eigentumsänderung zu bewilligen, wenn der Veräußerer dem Notar bestätigt, dass er wegen **137 Zahlungsverzugs** des Erwerbers vom Vertrag zurückgetreten ist und der Erwerber nach schriftlicher Aufforderung des Notars an die letzte ihm bekannte Anschrift nicht binnen zwei Wochen die Kaufpreiszahlung nachweist.

(3) Von den vorstehenden Vollmachten kann nur vor dem Urkundsnotar, seinem **138 Sozium**, deren Vertretern oder Amtsnachfolgern

Gebrauch gemacht werden;  
sie werden einzeln beauftragt und  
bevollmächtigt, die Beteiligten im  
Grundbuchverfahren zu vertreten und alle  
notwendigen Genehmigungen, Zeugnisse und  
Erklärungen einzuholen, entgegenzunehmen  
und abzugeben. **139** Anfechtbare Bescheide  
und **140** Zwischenbescheide sind jedoch den  
Beteiligten selbst zuzustellen.

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



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

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, ist zu Ihrer Information gedacht, und stellt keine Rechtsberatung dar.**

Vor Abschluss eines notariellen Kaufvertrages empfehle ich grundsätzlich immer, einen kompetenten Berater zu Rate zu ziehen.

Herbert Herrmann, der Häuser-Spezialist

## 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 § Paragraf, Paragraph**

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

Quelle: Wikipedia

## **8 Grundbuchstand**

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

## **9 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](http://grundbuch.de)

## **10 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

## **11 Bestandsverzeichnis, BV**

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

## **12 Miteigentumsanteil**

Der Miteigentumsanteil ist im deutschen Wohnungseigentumsrecht ein rechnerischer Bruchteil am gemeinschaftlichen Eigentum einer

Wohnungseigentümergeinschaft. Bei der Umwandlung eines Hauses in Eigentumswohnungen legt der teilende Eigentümer für jedes Sondereigentum fest, wie viele Miteigentumsanteile (MEA) dadurch repräsentiert werden. Meist werden die Bruchstücke als Teile von 1.000 angegeben

Quelle: Wikipedia

### **13 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

### **14 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

## **15 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

## **16 Sondereigentum**

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

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

## **17 Aufteilungsplan**

(auch Teilungsplan genannt) damit sind im deutschen Wohnungseigentumsrecht alle zur Darstellung des aufzuteilenden Gebäudes (z. B. Mehrfamilienhaus) notwendigen Zeichnungen im Maßstab 1:100 gemeint (Grundrisse, Schnitte, Ansichten).

Alle zu demselben (Wohnungs-) Eigentum gehörenden Einzelräume müssen im Aufteilungsplan mit derselben Nummer gekennzeichnet sein

Quelle: Wikipedia

## **18 Belastung**

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

## **19 Abt., Abteilung**

Abteilung, hier eine Unterteilung des Grundbuchs

## **20 Lfd. Nr**

(fort)laufende Nummer

## **21 II**

Damit ist die Abteilung 2 des Grundbuches gekennzeichnet.

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



## **22 Grunddienstbarkeit**

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

## **23 Geb.**

Abkürzung für Gebäude

## **24 Abwasserdole**

überdeckter Abzugsgraben,  
Abwasser -graben (-leitung)  
spätmittelhochdeutsch dol = Mine, althochdeutsch dola =  
(Erd)röhre  
Quelle: Duden

Betrifft hier die Entwässerungs- Entsorgungsleitung eines Gebäudes

## **25 III**

Bezeichnung für die Abteilung 3 des Grundbuchs.

In Abteilung 3 des Grundbuches werden  
Grundpfandrechte eingetragen.

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

Quelle: grundbuch.de

## **26 Grundschuld ohne Brief**

Sehr vereinfacht dargestellt: ist das eine Grundschuld  
(finanzielle Belastung eines Grundstücks, die meist als  
Sicherheit für eine Forderung besteht.)

Quelle:Duden

die im Grundbuch eingetragen wird, ohne daß eine  
zusätzliche Urkunde (Grundschuldbrief) ausgestellt wird.  
Sie wird auch Buchgrundschuld genannt.

## **27 Urkunde**

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

Wie hier die Notarurkunde.

Quelle:Wikipedia

## **28 verbundene Rechte und Bestandteile**

Recht: berechtigter zuerkannter Anspruch; Berechtigung  
oder Befugnis Quelle: Duden

Z. B. Das Recht des Eigentums am Grundstück, sowie das  
Verfügungsrecht darüber, etc.

Bestandteil: im deutschen Sachenrecht Teil einer Sache,  
der nach natürlicher Verkehrs-auffassung als zu der  
Hauptsache gehörig angesehen wird  
(beim Grundstück sind das z. B.  
darauf stehende Bauwerke, etc.)

die mit dem Eigentum an einem Grundstück verbundenen  
Rechte gehören zu den Bestandteilen, wenn sie also dem  
jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zustehen. Diese  
Rechte sind wesentliche, nicht abtrennbare Bestandteile  
des Grundstücks (BGB) und aus dem Grundbuch  
ersichtlich.

Quelle: Wikipedia

## **29 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

### **30 Eigentum**

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

... das was jemandem (rechtlich) gehört.

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

Quelle: Wikipedia

### **31 Eigentumsübergang**

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

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

Quelle: [Immoverkauf24.de](http://Immoverkauf24.de)

### **32 bewegliche Sachen**

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

### **33 ferner**

Wird verwendet im Sinne von:  
ausserdem, weiterhin

### **34 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

### **35 grundbuchtaugliche Form**

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

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

### **36 Lastenfreistellungs-unterlagen**

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

Das können die Lösungsunterlagen von noch eingetragenen Grundschulden sein.

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

### **37 Vormerkung**

Auch Eigentumsvormerkung **#34**

### **38 Freigabeunterlagen**

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

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

### **39 Grundpfandrecht**

Grundschuld

(finanzielle Belastung eines Grundstücks, die meist als Sicherheit für eine Forderung besteht)

Quelle: Duden

### **40 Lastenfreistellung**

Ist ein Grundstück belastet (bspw. mit einer Grundschuld) und wird dieses verkauft, so hat der Käufer ein Interesse daran, dass ihm das Grundstück lastenfrei übertragen wird. Der Verkäufer übernimmt im notariellen Kaufvertrag regelmäßig die Verpflichtung, das Grundstück von den Lasten frei zu stellen. Mit der

Löschungsbewilligung kann dann die Last wie bspw. die Grundschuld im Grundbuch gelöscht werden und dem Käufer lastenfreies Eigentum übertragen werden.

Quelle: rechtsanwaltsofort.de

## **41 allseits**

Wird verwendet im Sinne von:  
von allen

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

## **42 Fälligkeitsvoraussetzungen**

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

Diese sind in der Regel in der Notarurkunde genau  
aufgeführt.

## **43 Grundpfandgläubiger**

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

Quelle:Duden

## **44 Treuhandkosten**

Die Kosten eines Treuhandauftrages:

Ein Treuhandauftrag wird eingerichtet bzw. in Auftrag gegeben, um ein bestimmtes Geschäft zwischen zwei Vertragsparteien abschließen zu können, wobei sich beide Vertragsparteien jedoch so gut wie möglich absichern wollen.

Der Treuhandauftrag wird in der Regel an einen Notar oder einen Rechtsanwalt gerichtet. Der Treuhänder soll dafür sorgen, dass es nicht geschieht, dass etwa eine Vertragspartei bereits ihre vereinbarte Leistung erbracht und an die andere Partei übergeben hat, während die andere Vertragspartei dafür aber noch keine Gegenleistung erhalten hat und auch nicht mehr erbringen wird.

Quelle: Kredit.de

## **45 Vollzugsgebühren**

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

Quelle: Duden

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



## **46 IBAN**

Abkürzung für  
International Bank Account Number,  
auf deutsch: Internationale  
Bankkontonummer Bestandteile der IBAN sind ein  
Länderkürzel, die Bankleitzahl, die inländische  
Kontonummer und eine zweistellige Prüfziffer. Die  
deutsche IBAN besteht aus 22 Stellen.

## **47 BIC**

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

## **48 Verzug**

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

Im Sinne der Notarurkunde kommt der Erwerber in  
Verzug und hat die Konsequenzen (Zins, Vollstreckung,  
etc.) zu tragen.

## **49 Verzugszinsen und -folgen**

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

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

## **50 Wertstellung**

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

## **51 Gesamtschuldner**

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

Quelle: Wikipedia

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

## **52 Rückabwicklung**

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

## **53 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.

## **54 Erschließung**

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

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

Quelle: Wikipedia

## **55 private und öffentliche Lasten**

Private Lasten sind

z. B. Pacht- oder Mietzahlungen an Dritte.

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

Quelle: Wikipedia

## **56 Verbrauchskosten**

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

## **57 Wohngeld**

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

## **58 Verkehrssicherungspflichten**

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

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

## **59 Haftung**

das Haften (a); Verantwortung für den Schaden eines anderen  
Quelle: Duden

Hier geht es um die jeweiligen Verantwortlichkeiten des Besitzers

## **60 Nutzungen und Gefahr**

Bezieht sich auf die Nutzung des Vertragsgegenstandes (z. B. das Bewohnen der Wohnung, bzw. das Einnehmen der Miete),

Und die damit verbundenen Gefahren, und Risiken, wie z. B. Das Risiko der Zerstörung des Hauses und damit der Verlust der Wohnung; oder mögliche zukünftige Schäden an dem Vertragsgegenstand, die beim Kauf nicht vorhanden waren.

## **61 ggf.**

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

## **62 Sachversicherungen**

Versicherungen, die Sachen/Dinge absichern.

Hier die Immobilie betreffend,  
wie z. B. Gebäudehaftpflicht-versicherung,  
Gebäudeversicherung, etc

## **63 befristetes Kündigungsrecht**

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

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

## **64 Anzeigepflicht an den Versicherer**

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

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

## **65 Wohnungseigentümergeinschaft**

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist in Deutschland die Gesamtheit der Teil- und Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentumsanlage nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Begründet wird die Gemeinschaft durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum nach § 3 WEG oder durch Teilung nach § 8 WEG. Die Verwaltung ist die Aufgabe der Wohnungseigentümer und dem Verwalter.

Quelle: Wikipedia

## **66 Erschließungsbeiträge**

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

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

Quelle: Wikipedia

## **67 Anliegerbeiträge**

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

Quelle: Wikipedia

## **68 Erschließungszustand**

Der Zustand in dem sich die Erschließungs-„Einrichtungen“

(Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Zufahrten, etc) zu einem bestimmten Zeitpunkt befinden

## **69 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“

## **70 Sach- und Rechtsmängel**

§ 633 BGB Sach- und Rechtsmangel

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

Einem Sachmangel steht es gleich, wenn der Unternehmer ein anderes als das bestellte Werk oder das Werk in zu geringer Menge herstellt.

Quelle: buergerliches-gesetzbuch.info

## **Sach- und Rechtsmängel**

Fortsetzung

(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.

Beim Immobilienkaufvertrag hat der Veräußerer die Pflichten der mit „Unternehmer“ im Gesetzestext bezeichneten Partei.

Der Erwerber hat die Rechte der mit „Besteller“ bezeichneten Partei.

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

## **71 fachgerecht**

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

Fachmännisch, professionell, sachgemäß, gekonnt

Quelle: Duden



## **72 erschöpfend**

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

## **73 versteckte Sachmängel**

Mangel an der Sache, (vergleiche **#70** am  
Vertragsgegenstand) der dem Veräusserer vor dem  
Verkauf bekannt war, den er jedoch nicht offen gelegt  
hat. Und vom Erwerber konnte dieser bei der  
Besichtigung nicht, bzw. nicht ohne weiteres  
gesehen/aufgefunden werden.

## **74 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 Boden-  
funktionen, 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

## 75 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 (auch: *Denkmäler* oder *Denkmale*) ist im Sprachgebrauch gemäß Duden :

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

Quelle: Wikipedia

## **76 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.

## **77 Rechtsbeschränkung**

Beschränken: einschränken, begrenzen, einengen.  
Quelle: Duden

Die Einschränkung eines Rechts.

Bezieht sich auf den Inhalt des vorangegangenen Abschnitts (1)

Welcher die Sach- und Rechtsmängel behandelt.

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

## **78 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

## **79 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

## **80 Haftungsausschluss**

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

Ausschluß: ausnehmen, nicht mit einbeziehen

Quelle: Duden

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

## **81 Miet- und Pachtverhältnisse**

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

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

Quelle: Wikipedia

## **82 Nutzungsrechte Dritter**

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

### **83 ungehinderter Besitzübergang**

**ungehindert:** durch nichts behindert, aufgehalten, gestört

Quelle: Duden

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

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

### **84 Lastenfreier Eigentumsübergang**

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

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

### **85 valutafrei**

ohne Restwert/Restverbindlichkeit

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

### **86 Lösungsantrag**

Antrag auf Löschung, hier der eingetragenen Grundschulden

## **87 Sicherungsabreden**

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

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

## **88 Rückgewähranspruch**

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

Quelle: cosmiq.de

## **89 Eigentümerrecht**

Recht des Eigentümers an einer Sache.

Bezieht sich hier auf für den Veräusserer im Grundbuch eingetragene Grundschilden bei Abtretung an den Erwerber

## **90 abtreten**

auf jemanden [juristisch] übertragen

Quelle: Duden

## **91 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

## **92 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.

## **93 Innenverhältnis, Aussenverhältnis**

Innenverhältnis sind die Inhaber  
(Veräußerer – Erwerber)  
Untereinander,

und Außenverhältnis ist (das Verhältnis eines Inhabers zum) der Rest der Welt...

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



## **94 Gemeinschaftsordnung**

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

## **95 Beschlüsse**

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

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

## **96 Wohnungseigentümer**

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

## **97 Verwalter, Hausverwalter**

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

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

## **98** **Beschlußsammlung**

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

## **99** **Instandhaltungsrücklage**

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

Quelle: Wikipedia

## **100** **Verwaltungsvermögen**

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

Quelle: dejure.org

## **101** **Wirtschaftsjahr**

Eine 12 monatige Verwaltungsperiode für ein Mehrfamilienhaus, oder eine Wohnanlage

## **102 Sonderumlage**

Eine Sonderumlage kann dann notwendig werden, wenn die im Wirtschaftsplan vorgesehenen Vorauszahlungen oder die angesammelte Instandhaltungsrücklage zur Deckung der tatsächlichen Kosten nicht ausreichen. In der Praxis kommt die Sonderumlage meist zur Deckung größerer Reparaturkosten in Betracht  
Quelle: ids-verwaltung.de

## **103 ermächtigt, ermächtigen**

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

## **104 Rechtshandlungen**

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

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

## **105 Eigentümerversammlung**

zu bestimmten Terminen einberufene Versammlung von Wohnungseigentümern  
Quelle: Duden

## **106 Stimmrecht**

Recht, an einer Abstimmung oder an Wahlen teilzunehmen  
Quelle: Duden

## **107 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

## **108 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

## **109 Zug um Zug**

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

Der Erwerber bringt die Kaufsumme, und der Veräußerer gibt dafür sein Immobilieneigentum.

**110 unbedingt**  
ohne (einschränkende) Bedingung

**111 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

**112 Amtsnachfolger**  
Nachfolger in einem kommunalen, staatlichen oder  
geistlichen Amt  
Quelle: Duden

Bezieht sich hier auf einen eventuellen Nachfolger des  
Notars

**113 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)

## **114 güterrechtliche Verfügungs-beschränkungen**

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

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

## **115 Gläubiger**

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

Quelle: Duden

## **116 Nebenabreden**

einen Vertrag ergänzende [mündliche] Abmachung

Quelle: Duden

## **117 Verbindlichkeiten**

Verpflichtung

(Kaufmannssprache) Schulden

Quelle: Duden

## **118 gesamtschuldnerische Haftung**

Der Begriff der Gesamtschuld (auch Haftung zur ungeteilten Hand)

ist ein Rechtsbegriff des deutschen Rechts.

Er 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

## **119 von jeder Haftung freigestellt**

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

Freistellen. aus bestimmten Gründen, für bestimmte Zwecke (vom Dienst) befreien, entbinden

Quelle: Duden

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

## **120 Bestimmungen**

Bestimmung: Anordnung, Vorschrift, Verfügung, Regelung

Quelle: Duden

## **121 angemessene Regelung**

angemessen: richtig bemessen; adäquat

Regelung: in bestimmter Form festgelegte Vereinbarung, Vorschrift

Quelle: Duden

## **122 beglaubigte Abschrift**

beglaubigt: von einer amtlichen Stelle als richtig echt, wahr bestätigt

Abschrift: etwas Abgeschriebenes; Doppel, Kopie

Quelle: Duden

## **123 Kaufpreisfinanzierung**

Kaufpreis: Preis, der für eine Ware bezahlt werden muss

Finanzierung: finanzielle Mittel für etwas, jemanden zur Verfügung stellen. Quelle: Duden

## **124 Vollzugsvollmachten**

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

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

Quelle: Duden

## **125 § 181 BGB**

Das Insichgeschäft.

Es liegt vor, wenn jemand ein Rechtsgeschäft entweder mit sich selbst als Vertreter eines Dritten (Selbstkontrahieren) oder

### **als Vertreter zweier oder mehrerer Parteien (Doppel- oder Mehrvertretung)**

*abschließt*. Im Recht der Stellvertretung sind gemäß § 181 BGB Insichgeschäfte nur zulässig, wenn die beteiligten Vertragspartner dem Vertreter das Selbstkontrahieren gestattet haben ...

Quelle: Wikipedia

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

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



## **126 unbedingte Vollmacht**

Unbedingt: ohne jede Einschränkung, absolut

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

Quelle: Duden

## **127 dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

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

Quelle: justiz.nrw.de

## **128 persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

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

Quelle: justiz.nrw.de

## **129 unterwerfen**

sich unter jemandes Herrschaft stellen, sich jemandes Willen, Anordnungen o. Ä. unterordnen; sich fügen; jemandes Vorstellungen o. Ä. akzeptieren, hinnehmen und sich entsprechend gefügig verhalten; akzeptieren, sich anpassen, sich beugen, sich ducken, sich eingewöhnen, sich ergeben, sich fügen, gehorchen, geschehen lassen, gestatten

Quelle: Duden

## **130 Grundpfandrechtsbestellungsurkunden**

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

### **131 befugt**

mit einer Berechtigung oder Genehmigung versehen  
Quelle: Duden

### **132 Zahlstelle**

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

### **133 Ermessen**

Einschätzung, Beurteilung  
Quelle: Duden

## **134 Grundbuchverfahrens-erklärungen**

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

### **135 Vertretungsmacht**

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

Quelle: Wikipedia

### **136 unwiderruflich**

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

Quelle: Duden

### **137 Zahlungsverzug**

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

Quelle: Duden

Hier der Zahlung der geschuldeten Kaufsumme

### **138 Sozietät, Sozjus**

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

Quelle: Wikipedia

### **139 Anfechtbarer Bescheid**

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

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

### **140 Zwischenbescheid**

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

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

Mit dieser Sammlung von fachlichen Begriffen sind Sie gut ausgerüstet, um einen Immobilien-Kaufvertrag für eine Wohnung 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](mailto: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