



HEFNER IMMOBILIEN

Glossar Immobilienkaufverträge

Auflassung

rechtliche Einigung, dass der Käufer Eigentümer wird.

Besitz

ist die tatsächliche Sachherrschaft über das Objekt. Ab jetzt kann dieses vom Eigentümer selber genutzt oder vermieten werden.

Baulasten

sind Verpflichtungen eines Grundstückseigentümer gegenüber den Baubehörden welche z.B. Zuwegungen betreffen können.

Dienstbarkeit

ist eine Eintragung im Grundbuch, welche einem Dritten gewissen Rechte oder einen Anspruch auf Unterlassung z.B. Baubeschränkung einräumen kann.

Eigentum

ist die rechtliche Zuordnung einer Wohnung oder eines Grundstücks mit oder ohne Aufbauten zu einer Person. Es geht erst nach der Auflassung mit Zahlung des geschuldeten Kaufpreises auf den Käufer im Grundbuch über.

Erbbaurecht

ist das Recht auf fremden Grund und Boden ein Bauwerk zu errichten. Die Nutzungsdauer liegt häufig bei 99 Jahren. Für die Nutzung ist der vereinbarte Erbbauzins zu zahlen.

Erschließungskosten

sind die Kosten für den Anschluss des Grundstücks an die Kanalisation, Wasserversorgung, öffentliche Verkehrswege etc..

Fälligkeitsmitteilung

wenn der Erwerb des Objektes notariell gesichert ist, bekommt der Käufer eine Fälligkeitsmitteilung. Erst dann werden der Kaufpreis oder die vereinbarten Kaufpreistraten fällig.

Finanzierungsgrundpfandrecht

ist die Eintragung der Käuferbank mithilfe einer Finanzierungsvollmacht. Es entsteht hierdurch kein Kostenrisiko für den Verkäufer.

Flurnummer

jedem Grundstück ist eine Flurnummer zugeordnet.

Grundbuch

öffentliches Register in dessen drei Abteilungen der Eigentümer, Belastungen und Grundschulden eingetragen sind.

Kaufpreisfälligkeit

erst nach Sicherung des Käufers im Grundbuch kann ein Kaufpreis voll oder zu den vereinbarten Raten fällig gestellt werden. Die Kaufpreisfälligkeit wird vom Notar angezeigt.

Kataster

ist das amtliche Verzeichnis für Flurstücke auf denen die Angaben im Grundbuch beruhen.

Lasten

sind die mit einem Grundstück gesetzlich verknüpften Verpflichtungen, die Grundsteuer, die Erschließungskosten und die Prämien der Sachversicherung zu zahlen.

Sachmängel

die Haftung für Sachmängel wird bei gebrauchten Immobilien häufig ausgeschlossen.

Unbedenklichkeitsbescheinigung

Bestätigung, das der Käufer die Grunderwerbssteuer gezahlt hat. Diese geht direkt dem Notar zu.

Vormerkung

sie sichert das zukünftige Eigentum des Käufers im Grundbuch.

Zubehör

sind bewegliche Gegenstände auf einem Grundstück, die dessen wirtschaftlichen Zweck dienen.