



HEFNER IMMOBILIEN

Glossar Wohnungskauf- und Bauträgerverträge

Abgeschlossenheitsbescheinigung

der Bauaufsichtsbehörde ist erforderlich, um ein Gebäude in selbständige Raumeinheiten aufzuteilen - Eigentumswohnungen –.

Abnahme

ist die Prüfung durch den Käufer, ob der Bauträger wie versprochen gebaut hat, also keine wesentliche Mängel vorliegen.

Auflassung

rechtliche Einigung, dass der Käufer Eigentümer wird.

Bankbürgschaft

ist das Versprechen der finanzierenden Bank, für Schulden eines Dritten, z.B. dem Bauträger, einzustehen.

Besitz

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

Baubeschreibung

ist die detaillierte Beschreibung mit Angaben darüber, wie ein Bauvorhaben errichtet und ausgestattet wird. Sie ist oft eine eigenständige Urkunde oder in der Urkunde der Teilungserklärung enthalten. Im Kaufvertrag wird dann Bezug auf die Urkunde genommen.

Bauträgervertrag

der Verkäufer (Bauträger) verkauft dem Käufer ein Grundstück oder ein Raumeigentum und verspricht eine aus der Baubeschreibung geschuldete Bauleistung.

Bezugsfertigkeit

ist der Zeitpunkt in dem das Objekt bewohnbar ist. Fassaden- und Außenarbeiten können noch ausstehen, aber die sichere Begehbarkeit muss gewährleistet sein.

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.

Eigentumswohnung

ist die übliche Bezeichnung von Wohnungseigentum.

Eigentümerversammlung

ist die im Regelfall jährliche Versammlung aller Wohnungs- und Teileigentümer einer Gemeinschaft.

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.

Fertigstellungssicherheit

ein Bauträger muss dem Käufer eine Sicherheit in Höhe von 5% des Kaufpreises für die rechtzeitige Fertigstellung ohne wesentliche Mängel bieten. Üblich sind eine Bankbürgschaft oder der Einbehalt von 5% bei der ersten Rate.

Freigabeversprechen

ist die verbindliche Zusage der finanzierenden Bank des Bauträgers, das Objekt gegen Zahlung der geschuldeten Summe aus der Haftung zu entlassen.

Gemeinschaftseigentum

Eigentum was nicht zum Sondereigentum gehört, dazu zählen Treppenhäuser, Tiefgaragenzufahrt, Außenanlagen.

Gemeinschaftsordnung

ist die Aufstellung der Grundregeln für das Zusammenleben der Eigentümer. Sie wird oft im Zuge der Teilungserklärung festgelegt.

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.

Makler- und Bauträgerverordnung

legt zum Schutz des Käufers viele Inhalte des Bauträgerkaufvertrags zwingend fest, insbesondere die Ratenzahlung.

Ratenplan

die Makler- und Bauträgerverordnung legt einen je nach Baufortschritt zulässigen Ratenplan fest.

Sondereigentum

im Gegensatz zum Gemeinschaftseigentum ist Sondereigentum einem Eigentümer zur alleinigen Nutzung überlassen.

Sondernutzungsrecht

ist eine im Grundbuch vermerkte Zuweisung von Gemeinschaftseigentum an einen Raumeigentümer z.B. Gartenflächen oder Kfz-Stellplätze.

Teileigentum

ist Sondereigentum an einem Raum, der nicht zu Wohnzwecken dient.

Teilungserklärung

ist die Urkunde, mit der das Grundstück in Raumeigentum aufgeteilt wird. In ihr werden alle das Bauwerk betreffende Regelungen bezüglich Sondereigentum, Teileigentum und Sondernutzungsrechte getroffen.

Unbedenklichkeitsbescheinigung

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

Verwalter

vertritt die Eigentümergemeinschaft nach außen und ist zuständig für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums.

Vormerkung

Sie sichert das zukünftige Eigentum des Käufers im Grundbuch.

Wohnungseigentum

Besteht aus Sondereigentum der selbstgenutzten oder vermieteten Wohnung und einem Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum aller Eigentümer.