

## Glossar

### **A**

#### Auflassung

Die Umschreibung im Grundbuch, also die Einigung über den Eigentumsübergang auf den Käufer, hält der Notar jedoch zurück, bis der Kaufpreis bezahlt ist.

#### Auflassungsvormerkung

eine Vorabsicherung für den Käufer, die das Eigentum vermerkt, sprich im Grundbuch wird vermerkt, dass der Käufer den Grundbesitz gekauft hat. Das sichert den Käufer vor Gefahren wie Insolvenz des Verkäufers oder zwischenzeitliche Eintragungen von Gläubigern des Verkäufers im Grundbuch.

### **B**

#### Besitz

Der Besitzer kann über die Sache verfügen, er hat die Sache zur Zeit in der Hand. Der Besitzer muss nicht gleichzeitig auch der Eigentümer sein.

### **D**

#### Dienstbarkeiten

Dienstbarkeiten sind im Gegensatz zum Nießbrauch eingeschränkte Nutzungsrechte. Inhalte einer Dienstbarkeit kann sein:

- dass der Eigentümer darauf gewisse tatsächliche Handlungen nicht vornehmen darf, oder
- dass der Eigentümer darauf gewisse Eigentümerrechte nicht ausüben darf, oder
- dass der Berechtigte das Grundstück in einzelnen Beziehungen nutzen darf.

Dem Eigentümer des belasteten Grundstückes müssen jedoch selbst noch Nutzungsmöglichkeiten verbleiben, sonst ist die Dienstbarkeit unzulässig.

## E

### Eigentum

Der Eigentümer hat in vollem Umfang alle Rechte an einer Sache, er kann mit der Sache verfahren wie er möchte. Der Eigentümer muss nicht gleichzeitig auch der Besitzer sein.

### Erbbaurecht

Das Erbbaurecht schafft die Möglichkeit, durch dingliches Recht an einem fremden Grundstück auf Zeit (oft auf 99 Jahre) die Befugnis zu erlangen, auf diesem Grundstück ein Bauwerk zu haben.

Der Grundstückseigentümer behält sein Grundstück und erhält einen Erbauzins, der üblicherweise jährlich fällig ist.

Erbbaurechte werden meist von Kommunen oder Kirchengemeinden ausgegeben und im Grundbuch in Abteilung II an erster Stelle eingetragen. Für das Erbbaurecht wird ein „Erbbaugrundbuch“ angelegt.

### Erbfolge

Wenn ein Grundstück etc. nach dem Tod des Eigentümers veräußert werden soll, stellt sich zunächst die Frage, wer Erbe geworden ist. Es ist zu beachten ob ein Testament oder Erbvertrag vorliegt oder die gesetzliche Erbfolge in Kraft tritt.

### Erbfolge durch Testament oder Erbvertrag

Wer Erbe wird, richtet sich in erster Linie nach dem „letzten Willen“ des Verstorbenen, soweit dieser ein Testament oder Erbvertrag aufgesetzt hat. Ein Testament wird handschriftlich aufgesetzt und muss unterschrieben sein. Es kann durch einen Notar beglaubigt werden. Noch bindender ist ein Erbvertrag, dieser muss vom Notar aufgesetzt und beglaubigt werden.

Es wird festgelegt wer erbt. Zu beachten ist das Pflichtteilsrecht. Bestimmte Personen, nämlich Ehegatten, die Kinder und wenn es keine Kinder gibt, die Eltern können zwar von der Erbfolge ausgeschlossen werden, jedoch haben sie Anspruch ein einen Pflichtteil. Die Pflichtteilsberechtigten sind zwar an den einzelnen Nachlassgegenständen nicht unmittelbar beteiligt, sie haben aber gegen den oder die Erben einen Geldanspruch in Höhe der Hälfte ihres gesetzlichen Erbteils.

### Erbfolge ohne Testament oder Erbvertrag

Wenn kein „letzter Wille vorliegt“, tritt die gesetzliche Erbfolge ein. Das Gesetz regelt für diesen Fall, wer Erbe wird.

## Erbengemeinschaft

Wenn mehrere Erben vorhanden sind, bilden diese eine Erbengemeinschaft und können über jeden einzelnen Vermögensgegenstand grundsätzlich nur gemeinsam verfügen, wenn alle Miterben einverstanden sind. So kann z.B. ein Hausgrundstück nur verkauft werden, wenn jeder Miterbe einverstanden ist. Das Mehrheitsprinzip gilt nicht.

## Erbschein

Ein Erbschein ist eine Urkunde des Amtsgerichts, in der die Erbfolge dargestellt ist. Besteht ein notariell beglaubigtes Testament oder ein Erbvertrag genügt in der Regel diese Urkunde.

## **G**

### Grundbuch

Das Grundbuchamt ist eine Abteilung des Amtsgerichts und ist zuständig für alle in diesem Amtsgerichtsbezirk liegenden Grundstücke.

Innerhalb des Grundbuchamtes werden die Grundstücke nach Bezirken (Gemarkungen) gesondert behandelt. Für jedes Grundstück innerhalb eines Bezirkes wird ein Grundbuch angelegt.

Angaben im Grundbuch

Das Grundbuch ist in 3 Abteilungen aufgeteilt:

Abt. I: hier ist der Eigentümer eingetragen

Abt. II: hier sind Dienstbarkeiten, Wohnungsrecht etc. vermerkt

Abt. III: hier sind Grundschulden und Hypotheken eingetragen

### Grundschuld

Wer von einer Bank ein Darlehen will, muss üblicherweise eine Sicherheit leisten. Grundstückseigentümer können diese Sicherheit durch Verpfändung ihres Grundeigentums erbringen.

Die Bestellung einer Grundschuld erfolgt entweder zu notariellem Protokoll, sofern eine Zwangsvollstreckungsunterwerfung beurkundet werden soll, ansonsten in öffentlich beglaubigter Form.

## K

### Kaufpreisfinanzierung/Finanzierungsvollmacht

Wenn der Kaufpreis mittels eines Kredit finanziert wird, verlangt die finanzierende Bank in aller Regel zu ihrer Sicherheit die Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch. Da jedoch noch der Verkäufer Eigentümer ist, ist seine Mitwirkung bei Bestellung der Finanzierungsgrundschuld erforderlich. Aus diesem Grund ist im Kaufvertrag eine Vollmacht des Verkäufers an den Käufer vorgesehen. Um den Verkäufer zu sichern, ist die Vollmacht dahingehend beschränkt, dass die vom Käufer zu bestellende Grundschuld nur mit dem Zweck beliehen werden darf, den Kaufpreis für das Grundstück zu bezahlen und darf nicht für andere Zwecke verwendet werden.

## N

### Nießbrauchrecht

Der Nießbrauch ist das umfassende Nutzungsrecht an einer Sache. Der Berechtigte kann alle Nutzungsmöglichkeit ausschöpfen. Er kann selbst bewohnen, er kann vermieten oder verpachten, auch an den Eigentümer. Im Falle der Vermietung oder Verpachtung steht dem Nießbrauchberechtigtem die Miete bzw. Pacht zu.

## O

### Öffentlich-rechtliche Eintragungen

Es gibt auch Eintragungen im Grundbuch, die ohne Zustimmung des Eigentümers erfolgen. Das sind Eintragungen, die auf Hoheitsakt, auf der Entscheidung einer Behörde oder eines Gerichtes beruhen.

Wird etwa über das Vermögen des Eigentümers das Insolvenzverfahren (früher Konkurs) eröffnet, dann wird das auf Ersuch des Insolvenzgerichtes auch ohne Mitwirkung des Eigentümers in das Grundbuch eingetragen, mit der Folge, dass der Eigentümer nicht mehr Verfügungsbefugter ist, sondern der Insolvenzverwalter.

## R

### Reallast

Die Reallast ist eine Grundstücksbelastung, die zu wiederkehrenden Leistungen aus dem Grundstück in Form von aktiven Handlungen berechtigt.

Möglich ist die Reallast als Sicherung für:

- wiederkehrende Rentenzahlungen
- Lieferung von Nahrung, Energie
- Gewährung von Wohnraum
- Gewährung von persönlichen Diensten (z.B. Pflege, Grabpflege)

## Rubrum

Das Rubrum der Urkunde enthält Beurkundungsort, Beurkundungsdatum, und Beurkundungsnotar, außerdem die Beteiligten der Urkunde, bezeichnet mit Name, Vorname, ggf. Geburtsname, Geburtsdatum und Anschrift.

## **V**

### Vertrag

Ein Vertrag wird immer durch mindestens zwei Personen geschlossen. Beide Personen müssen mit dem Vertragsgegenstand einverstanden sein.

### Vertragsabschluss

Ein Vertrag setzt sich aus Angebot und Annahme zusammen. Die eine Person gibt zu erkennen, dass Sie bereit einen Vertrag abzuschließen. (z.B.: „Ich bereit Ihnen mein Haus zu verkaufen.“), die zweite Person nimmt den Vertrag an.(z.B. „Einverstanden, ich kaufe.“)

## **W**

### Willenserklärung

Die Willenserklärung ist eine Äußerung der Person, durch die diese Person zu erkennen gibt, dass sie mit dem Geschäftsabschluss einverstanden ist.

### Wohnrecht

Eine gesetzlich besonders geregelte Form der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit ist das Wohnungsrecht. Hauptzweck der Benutzung muss das Wohnen in genau festgelegten Räumlichkeiten eines Gebäudes oder Gebäudeteils sein. Der Berechtigte ist befugt, seine Familie, sowie nach dem individuellen Bedarf notwendiges Pflegepersonal, auch einen Lebensgefährten, aufzunehmen.

Die Berechtigung umfasst auch die Mitbenutzung aller gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen. Die durch die Benutzung verursachten Nebenkosten muss der Berechtigte tragen.

## **Z**

### Zwangsvollstreckungsunterwerfungen

ist eine übliche Sicherheitsvorkehrung, die der anderen Partei, ihre Rechte ohne Einschaltung des Gerichts direkt durchzusetzen; der Verkäufer kann bei Nichtzahlung sofort die Vollstreckung betreiben, z.B. durch einen Gerichtsvollzieher.