

Nachfolgend erhalten Sie zu den wichtigsten Themen und Begriffen bezüglich des Erwerbes von **Immobilien** einfach verständliche Erläuterung.

---

## **Annuitätendarlehen**

Langfristiges Darlehen, das vom Darlehensnehmer in konstanten Kreditraten (sog. Annuität) zurückgezahlt wird. Die Annuität besteht aus Zins und Tilgung. Während der Laufzeit verringert sich der Zinsanteil der Rate, wohingegen der Tilgungsanteil durch den ersparten Zinsanteil steigt.

---

## **Auflassungsvormerkung**

Sichert den schuldrechtlichen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück. Die Auflassungsvormerkung wird in Abteilung II des Grundbuches eingetragen. Sie schützt den zukünftigen Eigentümer davor, dass der Verkäufer ein Objekt z.B. an eine weitere Person verkauft und/oder mit Grundpfandrechten belastet, die nicht mit dem Erwerb der Immobilie zusammenhängen.

---

## **Bewirtschaftungskosten**

Ausgaben für den laufenden Betrieb und Unterhalt einer Immobilie. Bei vermieteten Immobilien gibt es zwei verschiedene Arten von Bewirtschaftungskosten:

Umlagefähige Bewirtschaftungskosten, die dem Mieter in Rechnung gestellt werden können (beispielsweise Müllabfuhr, Straßenreinigung). Sie sind für den Vermieter ein durchlaufender Posten. Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten, die dem Mieter nicht in Rechnung gestellt werden können (beispielsweise Verwalterkosten, Instandhaltungsrücklage).

---

## **Erschließungskosten**

Kosten, die entstehen, um ein Grundstück baureif zu machen. Dazu gehören Aufwendungen für den Anschluss des Grundstücks an die Kanalisation, an öffentliche Verkehrswege und an die Wasser- und Energieversorgung.

---

## **Erbbaurecht**

Veräußerliches und vererbbares, zeitlich befristetes Recht an einem Grundstück, um auf fremdem Grund und Boden ein Bauwerk zu errichten oder zu nutzen. Das Recht beläuft sich normalerweise auf einen Zeitraum von 99 Jahren. Als Entgelt für die Überlassung wird ein Erbbauzins vereinbart, der über die gesamte Nutzungsdauer zu entrichten ist. Das Erbbaurecht kann belastet werden.

---

## **Grundbuch**

Beim Amtsgericht geführtes Register, das die Rechtsverhältnisse eines Grundstücks darlegt. Es gibt Auskunft über die Größe und Nutzungsart des Grundstücks, über Rechte an anderen Grundstücken, über die Eigentumsverhältnisse und darüber, welche Lasten und Beschränkungen auf dem Grundstück ruhen. Jeder mit berechtigtem Interesse, beispielsweise ein Käufer, kann das

Grundbuch einsehen. Es genießt öffentlichen Glauben, auf die Richtigkeit der Angaben kann somit vertraut werden.

---

### **Kaufnebenkosten**

Im Regelfall fallen insgesamt 8,5% des Kaufpreises als Kaufnebenkosten bei einem freihändigen Erwerb an: 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,5% Notarkosten, 3,57% Maklerkosten

---

### **Negativerklärung**

Mögliches Sicherungsmittel für Finanzierungen mit einer relativ geringen Darlehenshöhe (beispielsweise 10.000 Euro) Durch die Negativerklärung verpflichtet sich der Darlehensnehmer, sein Vermögen nicht durch Veräußerung oder Belastung seines Grundbesitzes oder durch Bestellung sonstiger Sicherheiten an Dritte zu Ungunsten des Kreditgebers zu verändern. Sie wird statt einer Grundschuld eintragung eingesetzt.

---

### **Nießbrauch**

Belastung einer Immobilie in Abteilung II des Grundbuchs zu Gunsten einer bestimmten Person. Sie ist dadurch berechtigt, die Immobilie entsprechend zu nutzen. Dieses Recht macht normalerweise eine Immobilie unverwertbar, da es den Käufer von der Nutzung ausschließen würde.

---

### **Vorfälligkeitsentschädigung**

Entgelt für die einem Kreditinstitut entstehenden Verluste bei einer außerplanmäßigen Rückzahlung des Darlehens. Bei Immobilienfinanzierungen werden die Zinskonditionen für eine bestimmte Laufzeit festgeschrieben. Kreditinstitute besorgen sich die für die Herausgabe des Darlehen notwendigen Gelder genau für diese Laufzeit (refinanzieren sich also). Wird das Darlehen vom Verbraucher vorzeitig zurückgezahlt, so können den Kreditinstituten je nach Höhe der Zinskondition, Restlaufzeit und Restschuld erhebliche Verluste entstehen, die sie sich dann über die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung vom Darlehensnehmer ausgleichen lassen.

---

### **Notaranderkonto**

Ein auf den Namen eines Notars eingerichtetes Bankkonto zur treuhänderischen Verwaltung fremder Gelder. Das Notaranderkonto ermöglicht eine vorzeitige Darlehensauszahlung, so lange die Grundschuld noch nicht eingetragen ist. Der Notar gewährleistet die zweckmäßige Verwendung der Gelder (Treuhandauftrag).

---

### **Sondernutzungsrecht**

Ausschließliches Nutzungsrecht an einem genau definierten Teil des gemeinschaftlichen Eigentums für einen bestimmten Sondereigentümer. Beispiele für Sondernutzungsrechte gibt es häufig für Kfz-Stellplätze, Gartenanteile und Kellerräume.

---

## **Teilungserklärung**

Erklärung eines Grundstückseigentümers gegenüber dem Grundbuchamt, dass das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt wird. Jeder Miteigentumsanteil soll dann mit dem Sondereigentum an bestimmten Räumlichkeiten des vorhandenen Gebäudes oder von noch zu errichtenden Gebäuden verbunden sein. Damit die Teilung wirksam wird, müssen erst eigene Wohnungsgrundbücher angelegt werden. Dadurch ist es möglich, diese Miteigentumsanteile selbstständig zu belasten. Die Teilungserklärung gibt unter anderem Auskunft darüber, welche konkreten Gebäudeteile Sonder-, Teil- beziehungsweise Gemeinschaftseigentum sind.

---

## **Wohnrecht**

Recht eines Dritten zur uneingeschränkten Nutzung einer Immobilie unter Ausschluss des Eigentümers. Das Wohnrecht kann auch auf einen Teil des Gebäudes beschränkt sein. Der Berechtigte ist befugt, weitere Personen in die Wohnung aufzunehmen. Kosten des Unterhalts der Immobilie wie Steuern, öffentliche Lasten, Reparaturen trägt der Eigentümer