

Eigentümergebiet

Ihr Praktischer Ratgeber
von A-Z



Zuhause fühlen...

 **BASF**
We create chemistry



DIE EIGENTÜMERFIBEL

ist ein praktisches Nachschlagewerk, um Ihnen den Kauf einer Wohnung so einfach wie möglich zu gestalten. Ihre persönliche Betreuung hat dabei für uns höchste Priorität. Ein Wohnungskauf ist nicht alltäglich. Wir wollen Ihnen deshalb mit dieser Eigentümerfibel Begrifflichkeiten näher bringen, die mit dem Wohnungskauf in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Die Eigentümerfibel hat da-

bei keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder rechtliche Korrektheit. Sie soll Ihnen vielmehr eine Hilfestellung sein, um mit Sachverhalten rund um die Belange der Wohnungswirtschaft vertraut zu werden. Wir möchten Sie darauf vorbereiten, Eigentümer zu sein und Sie fit machen, damit Sie viele Jahre zufrieden in Ihren eigenen vier Wänden wohnen können.



VON A WIE „ABGESCHLOSSENHEIT“ BIS Z WIE „ZWECKERKLÄRUNG“

Abgeschlossenheit

Die Abgeschlossenheit ist ein Begriff des Öffentlichen Baurechts. Abgeschlossenheit bedeutet, dass in einem Gebäude mit mehreren Wohneinheiten, diese Wohneinheiten jeweils einen eigenen Eingang haben und separat zugänglich und in sich abgeschlossen sind.

Abnahme

Die Abnahme ist die Entgegennahme des Baus durch den Käufer, bei der geprüft wird, ob der Bauträger wie versprochen gebaut hat, also keine wesentlichen Mängel vorliegen.

(Quelle: Bundesnotarkammer)

Auflassung

Die Auflassung ist ein Rechtsbegriff und bezeichnet die zum Eigentumswechsel von Grundstücken (§ 873 BGB) notwendige Einigung zwischen Veräußerer und Erwerber. Die Erklärung zwischen Verkäufer und Käufer über den Eigentumswechsel an einem Grundstück, die vor einem Notar abgegeben werden müssen, ist die sogenannte Auflassung.

Auflassungsvormerkung

Mit der Auflassungsvormerkung kann der Käufer sich rückversichern, dass sein erworbenes Grundstück auch rechtlich wirklich an ihn übertragen wird. Die Eintragung einer Auflassungsvormerkung sperrt das Grundbuch. In den Grundstücksgeschäften mit der öffentlichen Hand oder z. B. mit BASF Wohnen + Bauen wird zumeist auf die Eintragung verzichtet.

Baubeschreibung

Die Baubeschreibung enthält detaillierte Angaben zur Errichtung und Ausstattung eines Bauverhaltens. Sie ist oft in einer eigenen Urkunde enthalten, auf die dann im Bauträgervertrag Bezug genommen wird.

(Quelle: Bundesnotarkammer)

Baudarlehen

Ein Baudarlehen dient der Finanzierung eines Wohnungskaufs. Meist erwarten Banken vor der Zusage eines Baudarlehens einen bestimmten Anteil an Eigenkapital. Der Eigenkapitalanteil liegt bei rund 10-20% des Kaufpreises.



B

D



Bauträgervertrag

Der Verkäufer (= Bauträger) verkauft dem Käufer ein Grundstück oder Raumeigentum und verspricht eine Bauleistung (Werk). Häufig muss das verkaufte Objekt noch gebaut oder kernsaniert werden.

(Quelle: Bundesnotarkammer)

Besitz

Besitz bezeichnet die tatsächliche Herrschaft über eine Sache. Dem Besitzer wird über eine bestimmte Zeit eine Sache überlassen. Eigentum hingegen ist die rechtliche Herrschaft über eine Sache, daher gehört dem Eigentümer das Objekt. Beispiel: Jemand, der ein Haus kauft, ist der Eigentümer. Wohnt er auch darin, ist er gleichzeitig der Besitzer. Vermietet er das Haus jedoch, ist er immer noch der Eigentümer, der Mieter hingegen der Besitzer.

Bezugsfertigkeit

Die Bezugsfertigkeit ist der Zeitpunkt, ab dem das Objekt bewohnbar ist. Dafür müssen z. B. sanitäre Anlagen vorhanden und die sichere Begehbarkeit gewährleistet sein. Fassaden- und Außenarbeiten können noch ausstehen.

(Quelle: Bundesnotarkammer)

Denkmalschutz

Dieser dient dazu, Denkmale zu erhalten.

Denkmale sollen beispielsweise Baukunst und Lebensweisen aus vergangenen Zeiten erhalten. Daher können auch Häuser Denkmale sein. Da Erhaltung und Nutzung eines Denkmals von öffentlichem Interesse sind, gibt es feststehende Regeln. So unterliegen bauliche Maßnahmen an Denkmälern ebenso der Erlaubnispflicht, wie deren Beseitigung. Für Maßnahmen an Denkmälern werden öffentliche Zuwendungen bereitgestellt. Ein Rechtsanspruch auf sie besteht jedoch nicht. Bei Baudenkmalern, die selbst bewohnt werden, können Sonderausgaben steuerlich geltend gemacht werden. Voraussetzung für die steuerliche Förderung ist eine Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde.

Dienstbarkeit

Die Dienstbarkeit wird im Grundbuch eingetragen und gewährt dem Berechtigten bestimmte Nutzungsrechte an einem anderen Grundstück (z. B. Wege- und Leitungsrechte) oder einen Anspruch auf Unterlassung gewisser Handlungen (z. B. Baubeschränkung).

(Quelle: Bundesnotarkammer)



Eigentum

Das Eigentum bezeichnet das unbeschränkte Recht über eine Sache frei zu bestimmen, verfügen und auf diese einwirken zu können, sowie das Recht, andere davon auszuschließen, sofern die in der Rechtsordnung gezogenen Grenzen (z. B. Gesetze, Rechte Dritter) nicht überschritten werden.

Eigentümergeinschaft

(Gemeinschaft)

Die Eigentümergeinschaft ist die Gesamtheit aller Eigentümer eines Wohnhauses oder einer Wohnanlage. Sie entscheidet gemeinschaftlich über die Verteilung der anfallenden Kosten oder baulichen Maßnahmen an der Immobilie.

Erschließungskosten

Die Erschließungskosten entstehen für den Anschluss des Grundstücks an Kanalisation, Wasserversorgung, öffentliche Verkehrswege etc. und werden von der Stadt oder Gemeinde aufgrund einer Beitragssatzung erhoben oder im Rahmen eines Erschließungsvertrages abgelöst. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks haftet für deren Bezahlung.

(Quelle: Bundesnotarkammer)

Fälligkeitsmitteilung

Erst wenn der Erwerb des Objektes rechtlich gesichert ist, teilt der Notar mit, dass der Kaufpreis an den Verkäufer zu zahlen ist. Beim Kauf vom Bauträger greift ab diesem Zeitpunkt der vereinbarte Ratenplan nach Baufortschritt.

(Quelle: Bundesnotarkammer)

Fertigstellungssicherheit

Ein Bauträger muss seinem Käufer in Höhe von 5% des Kaufpreises Sicherheit dafür leisten, dass das Objekt rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel hergestellt wird. Dies kann z. B. durch Bankbürgschaft oder einen entsprechenden Einbehalt bei der ersten Rate geschehen.

(Quelle: Bundesnotarkammer)

Finanzierungsgrundpfandrecht

Nimmt der Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises ein Darlehen in Anspruch, muss er regelmäßig eine Grundschuld als Kreditsicherheit stellen. Als Belastungsobjekt eignet sich bereits das Kaufobjekt selbst.

(Quelle: Bundesnotarkammer)

Flurnummer

Jedes Flurstück – dies entspricht in der Regel einem Grundstück/einer Gemarkung hat eine exakte Flurnummer.

(Quelle: Bundesnotarkammer)



Gemeinschaftseigentum

Gemeinschaftseigentum ist, im Gegensatz zum Sondereigentum, das Eigentum, das „Allen“ gemeinschaftlich gehört. Dazu zählen das Grundstück, das Dach, die Fassade und alle konstruktiven Bestandteile des Gebäudes etc.

Gemeinschaftsordnung

In der Gemeinschaftsordnung sind die wichtigsten Regeln über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander festgelegt. Dazu gehören z. B. die Stimmrechte der Eigentümer oder die Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum wie Garten- und Parkplatzbenutzung, etc.

Gesetzliches Vorkaufsrecht

Bei einem Kaufvertrag können gesetzliche Vorkaufsrechte bestehen, etwa für die Gemeinde nach dem Baugesetzbuch oder für einen Mieter. Besteht ein solches Vorkaufsrecht, so holt der Notar vor Kaufpreiszahlung die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung ein, damit für alle Beteiligten Rechtssicherheit besteht.

Gestaltungsrichtlinie

Die Gestaltungsrichtlinie für die BASF-Wohnkolonie Hemshof wurde durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Ludwigshafen herausgegeben. Sie dient dazu, dass die Eigentümer im Rahmen ihrer Kaufentscheidung bestmöglichst informiert werden. Insbesondere soll herausgestellt werden, welche Rechte, Pflichten und Möglichkeiten die zukünftigen Eigentümer haben, wenn sie ein denkmalgeschütztes Haus erwerben.

Grundbuch

Das Grundbuch ist ein amtliches öffentliches Verzeichnis von Grundstücken. In diesem werden die Eigentumsverhältnisse sowie mögliche mit dem Grundstück verbundene Rechte und Lasten erfasst.

Grundsschuld

Eine Grundsschuld wird als Sicherheit für ein Darlehen einer Bank im Grundbuch eingetragen.

Grundschuldbestellung

Die Grundschuldbestellung ist die durch eine notarielle Urkunde erklärte Zustimmung eines Grundstückseigentümers, dass sein Grundstück mit einer Grundsschuld belastet werden darf. Diese Zustimmung ist zugleich mit einem Antrag verbunden, die Grundsschuld in das Grundbuch einzutragen.



Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbssteuer ist die Steuer, die beim Erwerb (Kauf) eines Grundstücks (Haus, Wohnung) anfällt. Sie beträgt in Rheinland-Pfalz ab dem 01.03.2012 5% vom Kaufpreis. Die Grunderwerbssteuer wird vom Finanzamt erhoben und ist vom Käufer zu tragen.

Grundsteuer

Die Grundsteuer ist eine Steuer auf das Eigentum an Grundstücken (Haus, Wohnung). Sie ist eine kommunale Abgabe und wird von der Stadt erhoben.

Instandhaltung

Zur Instandhaltung zählen alle Maßnahmen, um den ursprünglichen Zustand und die Funktionsfähigkeit des Gebäudes zu erhalten. Hierzu zählen zum Beispiel Maßnahmen aufgrund altersbedingter Abnutzungserscheinungen (z. B. Fassadenanstrich).

Instandhaltungsrücklage

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) schlägt vor, dass für kommende Instandhaltungsmaßnahmen Rückstellungen gebildet werden. Sie dienen der Vermeidung von Zahlungsproblemen im Falle von Reparaturen bzw. Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum. Die Bildung dieser Instandhaltungsrücklage und deren Höhe werden durch die Eigentümer beschlossen.

Kaufnebenkosten (einmalig)

Beim Kauf einer Wohnung fallen einmalige Kosten in Höhe von circa 7% der Kaufvertragssumme an:

- 5% Grunderwerbssteuer
- ca. 2% Notar- und Grundbuchgebühren

Kaufpreisfälligkeit

Der Käufer muss den vereinbarten Kaufpreis erst bezahlen, wenn zu seinen Gunsten eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist und dem Notar alle Unterlagen vorliegen, um das Kaufobjekt von Belastungen, die der Käufer nicht zu übernehmen hat, zu befreien (häufig: Grundpfandrechte). Sofern die Voraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit vorliegen, teilt dies der Notar dem Käufer mit. Dieser muss innerhalb der im Kaufvertrag vereinbarten Frist den Kaufpreis an den Verkäufer überweisen. Beim Kauf vom Bauträger gilt zusätzlich der Ratenplan.

(Quelle: Bundesnotarkammer)

Kaufvertrag

Der Kaufvertrag besteht aus zwei Willenserklärungen: Angebot durch den Verkäufer und Annahme durch den Käufer. Der Verkäufer verpflichtet sich zur Übergabe, der Käufer zur Bezahlung der Wohnung. Kaufverträge müssen notariell beurkundet werden.



Kaufvertragsentwurf

Sind sich Käufer und Verkäufer über den Immobilienkauf/-verkauf einig, wird der Kaufvertragsentwurf durch einen Notar erstellt. Der Kaufvertragsentwurf muss dem Käufer mindestens 14 Tage vor dem Notartermin vorliegen. Damit wird sichergestellt, dass die Vertragspartner ausreichend Zeit haben, diesen zu prüfen. Eventuelle Änderungen oder Ergänzungen können so ohne Zeitdruck mit dem Notar abgestimmt werden.

Kosten

Typisch ist die Vereinbarung, dass der Käufer die bei Notar und Grundbuchamt entstehenden Kosten trägt, wobei die Kosten der Lastenfreistellung regelmäßig der Verkäufer übernimmt. Unabhängig davon haften kraft Gesetzes Käufer und Verkäufer für alle bei Notar und Grundbuchamt entstehenden Kosten.

(Quelle: Bundesnotarkammer)

Lasten

Die Lasten sind die mit einem Grundstück kraft Gesetz verknüpften Verpflichtungen, insbesondere die Grundsteuer, Erschließungskosten und Prämien der Sachversicherung.

(Quelle: Bundesnotarkammer)

Löschung

Eintragungen und sonstige rechtliche Veränderungen im Grundbuch können gelöscht werden. Hierzu bedarf es einen Antrag und die Bewilligung des von der Eintragung Betroffenen.

Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Die Makler- und Bauträgerverordnung legt zum Schutz des Käufers viele Inhalte des Bauträgerkaufvertrages zwingend fest, insbesondere die Ratenzahlung.

(Quelle: Bundesnotarkammer)

Miteigentumsanteil

Der Miteigentumsanteil ist der jeweilige Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Dieser wird in der Teilungserklärung vom aufteilenden Eigentümer festgelegt.

Nebenvereinbarungen

Nebenvereinbarungen außerhalb der Notarurkunde sind unwirksam und können zur Ungültigkeit des ganzen Vertrages führen.

(Quelle: Bundesnotarkammer)



Notaranderkonten

Notaranderkonten sind besonders gesicherte, vom Notar treuhänderisch geführte Konten. Sie dürfen zur Abwicklung von Immobilientransaktionen nur eingerichtet werden, wenn ein berechtigtes Sicherungsinteresse besteht und sind in der Regel zur Vertragsabwicklung nicht erforderlich, da anderweitige Absicherungen (Auflassungsvormerkung, etc.) möglich sind. (Quelle: Bundesnotarkammer)

Notargebühren

Die Kosten für die Leistungen des Notars (Notargebühren) und für das Grundbuchamt (Gerichtskosten) betragen etwa 2% der Kaufvertragssumme.

Notartermin

Notartermin ist der Zeitpunkt, an dem Käufer und Verkäufer den Kaufvertrag beurkunden. Zum Notartermin müssen grundsätzlich alle Käufer und der derzeitige Eigentümer anwesend sein. Wichtig: Zur Identitätsfeststellung muss ein gültiger Personalausweis oder Reisepass vorliegen. Wird der Kaufpreis bei einer Bank über ein Darlehen finanziert, muss in der Regel eine Grundschuld zur Sicherung der Bank bestellt werden. Dazu erhalten Sie von Ihrer Bank ein Grundschuldbestellungsf formular, das dem Notar vorab zur Vorbereitung der Bestellungsurkunde übermittelt werden muss.

Rang

Belastungen eines Grundstücks werden im Grundbuch geordnet eingetragen. Im Fall der Zwangsvollstreckung werden Grundpfandrechte in der Reihenfolge ihres Ranges bei der Verteilung des Erlöses berücksichtigt. (Quelle: Bundesnotarkammer)

Ratenplan

Die Makler- und Bauträgerverordnung legt je nach Baufortschritt zulässige Abschlagszahlungen fest. Zum Nachteil des Käufers abweichende Raten sind unzulässig. Ein Ratenplan wird jedoch nur bei neu zu errichtenden Objekten vereinbart, nicht bei Bestandsobjekten. (Quelle: Bundesnotarkammer)

Raumeigentum

Raumeigentum ist der Oberbegriff für Wohnungs- und Teileigentum. (Quelle: Bundesnotarkammer)

Rechtsmängel

Der Verkäufer muss dem Käufer ein Grundstück frei von Rechten Dritter (beispielsweise von Grundpfandrechten oder Mietverträgen) übertragen, wenn diese nicht übernommen werden. Andernfalls stehen dem Käufer Gewährleistungsrechte zu. (Quelle: Bundesnotarkammer)



Sachmängel

Sachmängel liegen vor, wenn das Grundstück oder Bauwerk nicht die vereinbarte, von Käufer und Verkäufer vorausgesetzte oder für die gewöhnliche Verwendung geeignete Beschaffenheit hat. Die Haftung des Verkäufers für Sachmängel wird bei „gebrauchten“ Immobilien oft ausgeschlossen, um den Grundsatz „gekauft wie gesehen“ zu vereinbaren. Bei Verbraucherverträgen und beim Kauf neu hergestellter Bauwerke kann von der gesetzlichen Haftung des Verkäufers für Sachmängel nur eingeschränkt abgewichen werden.

(Quelle: Bundesnotarkammer)

Selbstnutzungsverpflichtung

(Rückübertragungsverpflichtung)

In vielen Alt-Verträgen der BASF Wohnen + Bauen GmbH (ehemals LUWOG) verpflichtete sich der Käufer in der Regel nach Abschluss des Kaufvertrages und nach Übergang von Nutzen und Lasten die Wohnung 5 Jahre selbst zu bewohnen oder nur mit Zustimmung des Verkäufers in diesem Zeitraum zu vermieten oder zu veräußern. Hierdurch sollten – jedenfalls für einen gewissen Zeitraum – auch zum Schutz der Eigentümer spekulative Immobiliengeschäfte vermieden werden. Diese Selbstnutzungsverpflichtung ist heute nicht mehr erforderlich und kann bei allen Alt-Verträgen auf Wunsch gelöscht werden.

Sondernutzungsrecht

Das Sondernutzungsrecht ist das Recht eines Wohnungseigentümers, einen Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss aller übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

Sondereigentum

Sondereigentum ist das sogenannte Volleigentum an einer Wohnung. Das Sondereigentum ist in der Teilungserklärung geregelt. Zum Sondereigentum gehören im Allgemeinen die Räume der Wohnung (aber auch nicht tragende Wände, Bodenbeläge und Sanitärinstallationen etc.).

Sondertilgung

Kreditnehmer, die ihre Immobilie möglichst bald schuldenfrei haben oder ihre jährliche Belastung senken wollen, können – falls vertraglich vereinbart – Sondertilgungen vornehmen. Dies sind Zahlungen, die die vereinbarte Tilgungsrate übersteigen.

Steuer-Identifikationsnummer

Die Steuer-Identifikationsnummer (IdNr) ist eine bundeseinheitliche und dauerhafte Identifikationsnummer von in Deutschland gemeldeten Bürgern für Steuerzwecke. Sie ist 11-stellig und muss dem Notar für die Anzeige an das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle – mitgeteilt werden.



Teileigentum

Das Teileigentum besteht aus Sondereigentum an einem Raum, der nicht zu Wohnzwecken dient, und einem Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum aller Raumeigentümer.

(Quelle: Bundesnotarkammer)

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung ist eine notarielle Urkunde. Das Eigentum an Grundstück und Gebäude wird in sog. Miteigentumsteile aufgeteilt, die mit Sondereigentum an einzelnen Wohnungen verbunden sind. In der Teilungserklärung ist geregelt, welche Gebäudeteile Sondereigentum sind und welche im Gemeinschaftseigentum stehen. Die Teilungserklärung enthält auch die sogenannten Sondernutzungsrechte z. B. für Gartenflächen.

Teilungspläne

Der Teilungsplan beinhaltet alle notwendigen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) in der Regel im Maßstab 1:100, die das Gebäude darstellen. Aus dem Teilungsplan muss die Abgeschlossenheit hervorgehen. Der Teilungsplan wird von der Genehmigungsbehörde geprüft und ist Bestandteil der Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Tilgung

Die Tilgung ist der Betrag, mit dem ein Kreditnehmer seine Schulden ratenweise zurückbezahlt. Überwiegend wird im Immobilienbereich mit jährlichen Tilgungsraten von 1 % oder 2 % des Kredites zurückbezahlt.

Übergang Nutzen/Lasten

Darunter versteht man den wirtschaftlichen Übergang, dessen Zeitpunkt im Kaufvertrag geregelt wird. Ab diesem Zeitpunkt darf der Käufer die Wohnung nutzen und gleichzeitig werden die Lasten (z. B. Zahlung der Grundsteuer) fällig.

Unbedenklichkeitsbescheinigung

Die Unbedenklichkeitsbescheinigung nennt das Gesetz die Bestätigung, dass die Grunderwerbssteuer bezahlt ist. Der Notar erhält sie unmittelbar vom Finanzamt. Er kann erst danach die Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch veranlassen.

(Quelle: Bundesnotarkammer)

Verkehrswert

Dieser bezeichnet den aktuellen Wert einer Immobilie.



Verlesen der Urkunde

Das Verlesen der notariellen Niederschrift ist als höchst effiziente Methode der Qualitätssicherung zentraler Bestandteil des Beurkundungsverfahrens. Es vermittelt Kenntnis der gesamten Urkunde und bietet Gelegenheit zu Fragen, Aufklärung und Beratung. Das laute Vorlesen schafft im Gegensatz zum bloßen Durchlesen eine größere Distanz zum Inhalt der Niederschrift und ermöglicht dadurch, den Willen der Beteiligten und seine exakte Verkörperung in der Urkunde genau zu überprüfen.

(Quelle: Bundesnotarkammer)

Versicherungen

Gebäudeversicherung

Die Gemeinschaft der Eigentümer muss ihr Eigentum für den Fall eines Feuers absichern. Zusätzlich wird das Eigentum in der Regel auch gegen Sturm, Hagel und Leitungswasser abgesichert.

Privathaftpflichtversicherung

Sie sichert den privaten Versicherungsnehmer und seine Familie vor Forderungen Dritter.

Verwalter

Der Verwalter vertritt die Eigentümergemeinschaft und ist zuständig für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Der erste Verwalter wird oft schon in der Teilungserklärung bestimmt; im Übrigen wird er von der Eigentümerversammlung auf maximal fünf Jahre gewählt.

(Quelle: Bundesnotarkammer)

Verzug

Der Verzug kann eintreten, wenn der Kaufpreis trotz Fälligkeit nicht gezahlt wird. Der Verkäufer kann vom Käufer dann insbesondere Verzugszinsen verlangen.

(Quelle: Bundesnotarkammer)

Vollzug

Der Notar kümmert sich um die Abwicklung des Vertrages. Er holt notwendige Zustimmungen ein, sorgt für Grundbucheinträge und benachrichtigt – soweit erforderlich – andere Behörden. Deshalb ist regelmäßig eine entsprechende Vollzugsvollmacht in der Urkunde enthalten.

(Quelle: Bundesnotarkammer)

Vollzugsanweisung/Vorlagesperre

Der Notar veranlasst die Eigentumsumschreibung beim Wohnungskauf erst, wenn der Verkäufer den Kaufpreis erhalten hat. Auch beim Bauträgerkauf ist der Verkäufer in der Regel erst nach Zahlung des gesamten Kaufpreises verpflichtet, die Auflassung zu erklären; dies kann er häufig aufgrund einer im Notarvertrag enthaltenen Vollmacht für den Käufer miterledigen.

(Quelle: Bundesnotarkammer)

Vorfälligkeitsentschädigung

Wer seinen Bankkredit mit fester Darlehenslaufzeit vorzeitig ablösen will, muss der Bank dafür eine Entschädigung zahlen, auch Vorfälligkeitsentschädigung oder Vorfälligkeitsentgelt genannt.



Vorkaufsrecht

Für BASF Wohnen + Bauen (ehemals LUWOG) wurde in vielen Alt-Verträgen in der Regel ein Vorkaufsrecht im Grundbuch eingetragen. Heute werden keine Vorkaufsrechte mehr eingetragen und die vereinbarten Rechte in Alt-Verträgen können auf Wunsch gelöscht werden.

Vormerkung

Mit der Vormerkung wird ein Objekt für den Käufer im Grundbuch „reserviert“. Ihre Eintragung im Grundbuch ist typische Voraussetzung für die Kaufpreiszahlung. Die Sicherungswirkung der Vormerkung entsteht dadurch, dass alle nach ihr im Grundbuch eingetragenen Veränderungen dem Käufer gegenüber unwirksam sind. (Quelle: Bundesnotarkammer)

Werkvertrag

Beim Werkvertrag verspricht der Unternehmer, einen bestimmten Erfolg zu erreichen, beispielsweise ein Gebäude herzustellen. Für den Werkvertrag gelten eigene Vorschriften im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), insbesondere ist dort die Abnahme des Werkes beschrieben und geregelt. (Quelle: Bundesnotarkammer)

Wohngeld

(Hausgeld)

Das Wohngeld ist eine monatliche Zahlung, die jeder Wohnungseigentümer an die Gemeinschaft entrichten muss, um die laufenden Kosten zu decken und – falls vereinbart – für die Instandhaltungsrücklage anzusparen. Der Verwalter rechnet das Wohngeld jährlich ab. Der Käufer ist regelmäßig ab Besitzübergang verpflichtet das Wohngeld zu bezahlen.

(Quelle: Bundesnotarkammer)

Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum besteht aus Sondereigentum an einer Wohnung und einem Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum aller Raumeigentümer. (Quelle: Bundesnotarkammer)

Wohnungseigentümerversammlung

Für die Regelung gemeinschaftlicher Belange sieht das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) die so genannte Wohnungseigentümerversammlung vor (kurz auch Eigentümerversammlung genannt). Die Eigentümergemeinschaft tritt in der Regel mindestens einmal pro Jahr zusammen, um gemeinschaftliche Beschlüsse zu fassen. Dies sind z. B.: Beschlüsse über bauliche Veränderungen oder größere Reparaturen am gemeinschaftlichen Eigentum.



Zahlungsziel

Das Zahlungsziel ist der Zeitpunkt, zu dem eine Kaufpreiszahlung fällig wird. In der Regel wird das Zahlungsziel als festes Datum angegeben.

Zwangsvollstreckung

Die Zwangsvollstreckung ist ein gesetzlich geregeltes Verfahren zur Durchsetzung von Ansprüchen. (Quelle: Bundesnotarkammer)

Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Ein Anspruch kann ohne vorherige gerichtliche Geltendmachung vollstreckt werden, wenn sich der Schuldner deswegen in einer notariellen Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen hat. Die Zwangsvollstreckungsunterwerfung eines Verbrauchers wegen des Kaufpreises ist in Bauträgerverträgen regelmäßig unzulässig. (Quelle: Bundesnotarkammer)

Zweckerklärung

Welche Forderungen eine Grundschuld sichern soll, wird in der Zweckerklärung geregelt. Bei mehreren Käufern kann es wichtig sein, sie dahingehend zu begrenzen, dass nur gemeinsame Schulden gesichert sind. Bei späteren Veränderungen (beispielsweise Trennung der Käufer oder Übertragung auf Kinder) kann Bedarf bestehen, die Zweckerklärung anzupassen. (Quelle: Bundesnotarkammer)



SO ERREICHEN SIE UNS

Öffnungszeiten

BASF Wohnen + Bauen GmbH, Dienstleistungs- und Servicecenter:

Mo-Do 7.30 bis 16.30 Uhr

Fr 7.30 bis 15.00 Uhr

BASF Wohnen + Bauen GmbH

Brunckstraße 49

67063 Ludwigshafen

Unser schneller Draht für Sie Service-Zentrale für Neukunden:

Tel.: 0800 60-95430 (gebührenfrei)

Service-Zentrale Kundenbetreuung:

Tel.: 0800 60-41000 (gebührenfrei)

24-Stunden-Notdienst (Werkschutz BASF):

Tel.: 0621 60-44044

wohnen-und-bauen@basf.com

www.basf-wohnen-und-bauen.de