

RATGEBER · GLOSSAR

Immobilienbegriffe von A bis Z

Grundbuch, Auflassung, Baulast: Rund um Immobilien begegnen Ihnen viele Begriffe, die im Alltag sonst kaum vorkommen. Dieses kleine Nachschlagewerk erklärt die wichtigsten davon in wenigen Sätzen – so, wie wir sie auch im Gespräch erklären würden.

A

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Bestätigung der Bauaufsicht, dass eine Wohnung baulich in sich abgeschlossen ist. Sie ist Voraussetzung, um ein Haus in Eigentumswohnungen aufzuteilen.

Auflassung

Die vor dem Notar erklärte Einigung von Verkäufer und Käufer, dass das Eigentum übergehen soll. Eigentümer wird der Käufer aber erst mit der Umschreibung im Grundbuch.

Auflassungsvormerkung

Vorläufige Eintragung im Grundbuch zugunsten des Käufers. Sie sichert seinen Anspruch, sodass der Verkäufer das Grundstück nicht ein zweites Mal verkaufen oder belasten kann.

B

Baulast

Öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsicht, z. B. eine Zufahrt für das Nachbargrundstück zu dulden. Baulasten stehen nicht im Grundbuch, sondern im Baulastenverzeichnis.

Beleihungswert

Vorsichtig angesetzter Wert, den die Bank ihrer Finanzierung zugrunde legt. Er liegt in der Regel unter Kaufpreis und Verkehrswert.

Besitzübergang

Tag, an dem Nutzen und Lasten auf den Käufer übergehen – meist nach Zahlung des Kaufpreises. Ab dann trägt der Käufer laufende Kosten und Risiken; Eigentümer wird er erst mit der Grundbucheintragung.

Betriebskosten

Laufende Kosten eines Gebäudes wie Grundsteuer, Wasser, Müllabfuhr oder Hausreinigung. Welche davon auf Mieter umgelegt werden dürfen, regelt die Betriebskostenverordnung.

Bodenrichtwert

Durchschnittlicher Lagewert des Bodens in Euro je Quadratmeter für eine Zone, ermittelt vom Gutachterausschuss. In NRW frei abrufbar über BORIS.NRW.

E

Energieausweis

Dokument über die energetische Qualität eines Gebäudes, als Bedarfs- oder Verbrauchsausweis. Bei Verkauf und Vermietung muss er vorgelegt werden; Kennwerte gehören bereits in die Anzeige. Gültig zehn Jahre.

Erbbaurecht

Recht, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu besitzen. Der Eigentümer des Gebäudes zahlt dem Grundstückseigentümer dafür einen laufenden Erbbauzins.

Erhaltungsrücklage

Geldreserve einer Wohnungseigentümergeinschaft für Reparaturen am Gemeinschaftseigentum. Hieß bis zur WEG-Reform 2020 Instandhaltungsrücklage.

Exposé

Beschreibung einer Immobilie mit Fotos, Grundrissen, Lage und Eckdaten. Ein gutes Exposé beantwortet die wichtigsten Fragen, bevor jemand zur Besichtigung kommt.

F

Fälligkeitsmitteilung

Schreiben des Notars an den Käufer, sobald alle Voraussetzungen für die Zahlung des Kaufpreises erfüllt sind. Erst dann muss gezahlt werden.

Flurstück

Kleinste Einheit des Liegenschaftskatasters, eine vermessene und nummerierte Fläche. Ein Grundstück kann aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen.

G

Geldwäschegesetz

Makler, Notare und Banken müssen die Beteiligten eines Immobiliengeschäfts identifizieren. Deshalb wird Ihr Ausweis geprüft und dokumentiert.

Grundbuch

Beim Amtsgericht geführtes Register. Abteilung I nennt die Eigentümer, Abteilung II Lasten und Beschränkungen wie Wegerechte, Abteilung III Grundschulden und Hypotheken.

Grunderwerbsteuer

Steuer auf den Kauf eines Grundstücks. Den Satz legt jedes Bundesland fest; in Nordrhein-Westfalen beträgt er 6,5 % des Kaufpreises.

Grundschuld

Grundpfandrecht, mit dem Banken ein Darlehen absichern. Sie wird in Abteilung III eingetragen und bleibt nach der Rückzahlung bestehen, bis sie gelöscht wird.

Gutachterausschuss

Unabhängiges Gremium bei Kreisen und größeren Städten. Er sammelt alle Kaufpreise, ermittelt Bodenrichtwerte und veröffentlicht Grundstücksmarktberichte.

H

Hausgeld

Monatlicher Beitrag eines Wohnungseigentümers an die Gemeinschaft für Verwaltung, Betriebskosten und Rücklage. Nur ein Teil davon ist bei Vermietung auf Mieter umlegbar.

K

Kaufnebenkosten

Kosten zusätzlich zum Kaufpreis: in NRW 6,5 % Grunderwerbsteuer, etwa 1,5 bis 2 % für Notar und Grundbuch sowie gegebenenfalls die Maklerprovision. Banken finanzieren sie meist nicht mit.

Kubatur

Umbauter Raum eines Gebäudes in Kubikmetern, heute meist als Bruttorauminhalt bezeichnet. Er wird für Bewertung und Baukostenschätzung genutzt.

L

Lastenfreistellung

Der Notar sorgt dafür, dass alte Grundschulden des Verkäufers aus dem Kaufpreis abgelöst und gelöscht werden, damit der Käufer ein unbelastetes Grundstück erhält.

Liegenschaftskataster

Amtliches Verzeichnis aller Flurstücke und Gebäude mit Karte (Flurkarte). Im Kreis Viersen führt es das Katasteramt des Kreises.

M

Maklerprovision

Erfolgsabhängige Vergütung des Maklers. Beim Verkauf von Wohnungen und Einfamilienhäusern an Verbraucher darf der Käufer höchstens so viel zahlen wie der Verkäufer; üblich ist die hälftige Teilung. Bei Vermietung zahlt, wer den Makler beauftragt.

N

Nießbrauch

Recht, eine Immobilie selbst zu nutzen oder die Mieteinnahmen zu behalten, obwohl sie einem anderen gehört. Wird oft bei Übertragungen an Kinder vereinbart und im Grundbuch eingetragen.

Notarvertrag

Ein Grundstückskaufvertrag ist nur wirksam, wenn ein Notar ihn beurkundet. Der Notar ist neutral, belehrt beide Seiten und wickelt den Vertrag ab. Verbraucher sollen den Entwurf zwei Wochen vorher erhalten.

S

Sondertilgung

Zusätzliche Rückzahlung eines Darlehens außerhalb der regulären Rate. Wie viel ohne Kosten möglich ist, steht im Darlehensvertrag.

Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum

Bei Eigentumswohnungen gehört die Wohnung selbst dem Einzelnen (Sondereigentum); Dach, Fassade, Treppenhaus und Grundstück gehören allen gemeinsam.

Sondernutzungsrecht

Recht eines Eigentümers, einen Teil des Gemeinschaftseigentums allein zu nutzen, etwa einen Gartenanteil oder Stellplatz.

T

Teilungserklärung

Urkunde, mit der ein Gebäude in Wohnungseigentum aufgeteilt wird. Zusammen mit der Gemeinschaftsordnung regelt sie Miteigentumsanteile, Nutzungen und Kostenverteilung.

V

Verkehrswert

Der Preis, der am Stichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre (§ 194 Baugesetzbuch). Grundlage jeder seriösen Bewertung.

Vorfälligkeitsentschädigung

Ausgleich, den die Bank verlangen darf, wenn ein Darlehen mit fester Zinsbindung vorzeitig abgelöst wird, z. B. wegen eines Verkaufs. Nach zehn Jahren Laufzeit kann man ohne sie kündigen.

Vorkaufsrecht

Recht, in einen geschlossenen Kaufvertrag anstelle des Käufers einzutreten. Es kann Gemeinden, Mietern bei Umwandlung oder Dritten zustehen.

W

Wohnrecht

Recht einer Person, eine Wohnung oder ein Haus lebenslang oder befristet selbst zu bewohnen. Es mindert den Verkehrswert und wird in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen.

Widerrufsrecht

Verbraucher können einen Maklervertrag, der außerhalb von Geschäftsräumen oder per Fernkommunikation geschlossen wurde, in der Regel binnen 14 Tagen widerrufen.

Wohnfläche

Summe der anrechenbaren Grundflächen einer Wohnung, meist nach der Wohnflächenverordnung. Flächen unter 1 m Raumhöhe zählen nicht, Balkone und Terrassen meist zu einem Viertel, höchstens zur Hälfte.

Z

Zinsbindung

Zeitraum, für den der Sollzins eines Darlehens fest vereinbart ist. Danach wird zu den dann geltenden Konditionen neu verhandelt oder umgeschuldet.

Alle Angaben nach bestem Wissen, ohne Gewähr, Stand September 2026. Dieser Ratgeber ersetzt keine Rechts-, Steuer- oder Finanzierungsberatung im Einzelfall.

PERSÖNLICHES GESPRÄCH

Ein Begriff fehlt oder bleibt unklar?

Rufen Sie uns an. Wir erklären Ihnen gern, was ein Begriff für Ihre konkrete Immobilie bedeutet.

Telefon

02157 9474

Termin online:

im-g.de/terminfindung-vk/