

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung (AB) ist notwendig, wenn ein Gebäude in Wohnungseigentum oder Teileigentum (Keller, Garage, Speicher) nach der WEG erstellt oder umgeändert werden soll. Mindestanforderung an eine AB ist ein abschließbarer Zugang. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung erstellt die Bauaufsichtsbehörde. Ohne Abgeschlossenheitsbescheinigung darf kein eigenes Grundbuchblatt angelegt werden.

Annuität

Ist die Bezeichnung für eine Zahlung eines stets gleich bleibenden (monatlichen/ vierteljährigen) Betrages, der sich aus einem Zinsanteil (laufend abnehmend) und einem Tilgungsanteil (laufend zunehmend) zusammensetzt. Die ersparten Zinsen werden zur Tilgung zugerechnet, so dass die Raten immer gleich bleiben (Annuität).

Auflassung - § 925

(1) Die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück nach § 873 erforderliche Einigung des Veräußerers und des Erwerbers (Auflassung) muss bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einer zuständigen Stelle erklärt werden. Zur Entgegennahme der Auflassung ist, unbeschadet der Zuständigkeit weiterer Stellen, jeder Notar zuständig. Eine Auflassung kann auch in einem gerichtlichen Vergleich oder in einem rechtskräftig bestätigten Insolvenzplan erklärt werden.

(2) Eine Auflassung, die unter einer Bedingung oder einer Zeitbestimmung erfolgt, ist unwirksam.

Auflassungsvormerkung - §883 Voraussetzungen und Wirkung der Vormerkung

(1) Zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht oder auf Änderung des Inhalts oder des Ranges eines solchen Rechts kann eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen werden. Die Eintragung einer Vormerkung ist auch zur Sicherung eines künftigen oder eines bedingten Anspruchs zulässig.

(2) Eine Verfügung, die nach der Eintragung der Vormerkung über das Grundstück oder das Recht getroffen wird, ist insoweit unwirksam, als sie den Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würde. Dies gilt auch, wenn die Verfügung im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Arrestvollziehung oder durch den Insolvenzverwalter erfolgt.

(3) Der Rang des Rechts, auf dessen Einräumung der Anspruch gerichtet ist, bestimmt sich nach der Eintragung der Vormerkung.

Aufteilungsplan

4) Der Eintragungsbewilligung sind als Anlagen beizufügen:

1. eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist (Aufteilungsplan); alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen;

Der Aufteilungsplan (oder Teilungsplan) ist der zeichnerische Teil (Grundrisse, Schnitte, A) bei der Begründung von Wohn- und Teileigentum und gehört zur Teilungserklärung.

Baulastenverzeichnis

Der § 83 Musterbauordnung (MBO) in der Fassung November 2002 sagt:

„ (1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlichrechtlichen Vorschriften ergeben. 2Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

(2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform; die Unterschrift muss öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden.

(3) 1Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. 2Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. 3Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. 4Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.

(4) 1Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. 2In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden

1. andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen,
2. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.

(5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen.“

Bebauungsplan

Nach § 8 Zweck des Bebauungsplans und §9 Inhalte des Bebauungsplans Baugesetzbuch

„Zweck des Bebauungsplans

(1) Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug dieses Gesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

(2) Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

(3) Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

(4) Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). Gilt bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Flächennutzungsplan fort, kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.“

Inhalt des Bebauungsplans

(1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

- 1. die Art und das Maß der baulichen Nutzung;*
- 2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;*
 - 2a. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;*
für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße und aus Gründen des
- 3. sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße;*
die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von
- 4. Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten;*
- 5. die Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen;*
- 6. die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;*

7. *die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen;*
8. *einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind;*
9. *der besondere Nutzungszweck von Flächen;*
10. *die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung;*
die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie
11. *Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden;*
12. *die Versorgungsflächen;*
13. *die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen;*
14. *die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen;*
15. *die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;*
16. *die Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses;*
17. *die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;*
18. *a) die Flächen für die Landwirtschaft und*
b) Wald;
19. *die Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen;*
20. *die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;*
die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines
21. *Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen;*
22. *die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen;*
23. *Gebiete, in denen*
zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-
a) Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen,
b) bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie getroffen werden müssen;
24. *die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen*

Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen;

für einzelne Flächen oder für ein Baugebiet oder Teile davon sowie für Teile

25. *baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen*

a) *das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,*

b) *Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern;*

26. *die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.*

(1a) Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 können auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

(2) Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur

1. *für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder*

2. *bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig*

sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

(2a) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.

(3) Bei Festsetzungen nach Absatz 1 kann auch die Höhenlage festgesetzt werden. Festsetzungen nach Absatz 1 für übereinander liegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen können gesondert getroffen werden; dies gilt auch, soweit Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche vorgesehen sind.

(4) Die Länder können durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften dieses Gesetzbuchs Anwendung finden.

(5) Im Bebauungsplan sollen gekennzeichnet werden:

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere

- 1. Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;*
- 2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;*
- 3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.*

(6) Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

(6a) Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 31b Abs. 2 Satz 3 und 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sollen nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmte Gebiete sollen im Bebauungsplan vermerkt werden.

(7) Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest.

(8) Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a beizufügen.

Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum am Grundstück (Erbbaurecht) oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Der Ermittlung der Betriebskosten ist die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) zugrunde zu legen.

(2) Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers (Erbbauberechtigten), durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrage angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte. Die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(3) Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau und im steuerbegünstigten oder freifinanzierten Wohnungsbau, der mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden ist, dürfen die Betriebskosten nicht in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt werden.

Betriebskostenumlage

Ist eine Eigentumswohnung vermietet, können die Kosten für Heizung, Warmwasserverbrauch und die meisten übrigen Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden. Auf der Grundlage der Zweiten Berechnungsverordnung sind alle wiederkehrenden öffentlichen Kosten des Grundstücks, insbesondere die Grundsteuer, die Kosten für Allgemeinstrom, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Hausmeister, Straßenreinigung und Müllabfuhr sowie alle sonstigen wiederkehrenden Kosten für Versicherung, Wartung und Pflege des Gemeinschaftseigentums auf den Mieter umlagefähig. Die Vorauszahlung für die Betriebskosten wird jährlich abgerechnet.

Eigentümerversammlung

Nach §23 Wohnungseigentümerversammlung

(1) Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

(2) Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist erforderlich, daß der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist.

(3) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.

(4) Ein Beschluß, der gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann, ist nichtig. Im Übrigen ist ein Beschluß gültig, solange er nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt ist.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist Teil des Baugesetzbuches (BauGB)

§ 5 Inhalt des Flächennutzungsplans:

(1) Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Aus dem Flächennutzungsplan können Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die nach Satz 1 darzustellenden Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen; in der Begründung sind die Gründe hierfür darzulegen.

(2) Im Flächennutzungsplan können insbesondere dargestellt werden:

1. die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung; Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sind zu kennzeichnen;
2. die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen und mit sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie die Flächen für Sport- und Spielanlagen;
3. die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge;
4. die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen;
5. die Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
6. die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes;
7. die Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind;
8. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;
9. a) die Flächen für die Landwirtschaft und
b) Wald;
10. die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

(2a) Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans können den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden.

(2b) Für Darstellungen des Flächennutzungsplans mit den Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 können sachliche Teilflächennutzungspläne aufgestellt werden.

(3) Im Flächennutzungsplan sollen gekennzeichnet werden:

- | |
|---|
| <p>Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere</p> <ol style="list-style-type: none">1. Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;3. für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. |
|---|

(4) Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen sollen nachrichtlich übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

(4a) Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes sollen nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 31b Abs. 5 sowie überschwemmungsgefährdete Gebiete im Sinne des § 31c des Wasserhaushaltsgesetzes sollen im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

(5) Dem Flächennutzungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a beizufügen.

§ 6 Genehmigung des Flächennutzungsplans

(1) Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn der Flächennutzungsplan nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist oder diesem Gesetzbuch, den auf Grund dieses Gesetzbuchs erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht.

(3) Können Versagungsgründe nicht ausgeräumt werden, kann die höhere Verwaltungsbehörde räumliche oder sachliche Teile des Flächennutzungsplans von der Genehmigung ausnehmen.

(4) Über die Genehmigung ist binnen drei Monaten zu entscheiden; die höhere Verwaltungsbehörde kann räumliche und sachliche Teile des Flächennutzungsplans vorweg genehmigen. Aus wichtigen Gründen kann die Frist auf Antrag der Genehmigungsbehörde von der zuständigen übergeordneten Behörde verlängert werden, in der Regel jedoch nur bis zu drei Monaten. Die Gemeinde ist von der Fristverlängerung in Kenntnis zu setzen. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist unter Angabe von Gründen abgelehnt wird.

(5) Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Jedermann kann den Flächennutzungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

(6) Mit dem Beschluss über eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans kann die Gemeinde auch bestimmen, dass der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die Änderung oder Ergänzung erfahren hat, neu bekannt zu machen ist.

Flurstück

Bezeichnet die Fläche mit einer Nummer, wodurch Ihr Grundstück genau zu identifizieren ist. Das Flurstück ist meist ein Teilstück einer größeren Grundfläche, genannt Flur.

Gemeinschaftseigentum

Sind alle Flächen, Teile und Einrichtungen, die nicht in Sondereigentum stehen. Zum Gemeinschaftseigentum gehört auch die Instandhaltungsrücklage.

Grundbuch

Das Grundbuch wird durch die Grundbuchverordnung geregelt.

Grunddienstbarkeit

Grunddienstbarkeiten sind Belastungen eines Grundstückes zulasten Dritter und entstehen durch Eintragung ins Grundbuch.

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer entsteht bei Rechtsvorgängen an Grundstücken. Die Grunderwerbssteuerpflicht ergibt sich aus §1 Grunderwerbssteuergesetz (GrEStG).

Grundpfandrechte

Grundpfandrechte sind dingliche Sicherungsinstitute wo Gläubiger im Grundbuch.

Grundschuld

Die Grundschuld ist das dingliche Recht, ein so genanntes „Sonderrecht“ mit dem die Zahlung eines bestimmten Geldbetrages im Grundbuch abgestimmt wird.

Grundsteuer

Die Grundsteuer ist nach §3 Abs.2 AO (Abgabenordnung) eine Realsteuer (Objektsteuer die also nicht dem persönlichen Steuersatz unterliegt) und fließt den Gemeinden zu. Die Höhe der Grundsteuer bemisst sich aus Einheitswert, Grundsteuermesszahl und Hebesatz.

Hausgeld/Wohngeld

Hausgeld (auch als Wohngeld bezeichnet) sind die ratiellen (monatlichen) Vorauszahlungen auf den Einzelwirtschaftsplan einer Wohnungseigentümergeinschaft. Rechtsgrundlage ist der §16 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Instandhaltungsrücklage

Eine nach dem WEG bestehende Eigentümergeinschaft hat für die nach § 21 Abs.5 (4) anfallenden modernisierenden Instandsetzungen eine angemessene Instandhaltungsrücklage (als Geldbetrag) zu bilden. Sie gehört nach §10 Abs.7 der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Miteigentumsanteile (MEA)

Zu jeder Wohnung gehört ein Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum, der entsprechend der Wohnungsgröße bemessen wird. Mit diesem Anteil ist er auch an den allgemeinen Kosten beteiligt, die von der Wohnungseigentümergeinschaft getragen werden. Unabhängig von der Höhe des Miteigentumsanteils sind jedoch alle Wohnungseigentümer in der Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums gleichberechtigt.

Modernisierung

Von Modernisierung spricht man, wenn die Baukonstruktionen weitgehend erhalten bleiben, durch Verbesserung von Ausstattungsstandards und Erfüllung erhöhter Anforderungen des Bautenschutzes eine Wertsteigerung erreicht wird.

Nießbrauch

Unvererbliches und nichtübertragbares dingliches Recht aus einem Grundstück oder einer Sache in ihrer Gesamtheit Nutzung zu ziehen.

Wird eine Mietsache in Form eines so genannten Nießbrauchs überlassen, so ist der Nießbraucher berechtigt, auch den Nutzen aus der Mietsache zu ziehen. Wird also beispielsweise eine Mietwohnung Immobilie im Wege des Nießbrauchs überlassen, so darf der Nießbraucher die Wohnung ohne Zustimmung des Eigentümers weitervermieten und den Mietzins, den er für die Vermietung erhält, behalten. Kommt das Nießbrauchsrecht zur Beendigung, so gilt auch hier der Grundsatz gemäß §571 BGB: Das heißt, hat der Nießbraucher beispielsweise einen Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, so besteht das Mietverhältnis auch gegenüber dem Eigentümer weiter. Dies hat zur Folge, dass sich der Mieter bei Kündigung durch den Eigentümer auf seinen Kündigungsschutz berufen kann.

Notaranderkonto

Ein vom Notar eingerichtetes Konto, auf das z. B. der Kaufpreis für ein Grundstück eingezahlt wird. Häufig erhält der Notar von der finanzierenden Bank einen Treuhandauftrag. Erst nach Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch und der Bestellung der Grundschuld darf der Notar das Geld vom Notaranderkonto an den Verkäufer weiterleiten.

Notaranderkonto - Anderkonto

Notaranderkonto, allgemein Anderkonto, ist ein treuhänderisch verwaltetes aber in eigenem Namen (im Namen des Notars also) geführtes Konto.

Anderkonten werden in der Regel von Rechtsanwälten, Notaren und Insolvenzverwaltern geführt. Sie dürfen nicht den Zwecken des Inhabers dienen, das auf ihnen hinterlegte Guthaben kann unter keinen Umständen dem Vermögen des Inhabers zugerechnet werden. Banken haben für Anderkonten gesonderte AGB.

Bei Immobilienkäufen dient das Notaranderkonto dem sicheren Geldtransfer und der Eigentumssicherung des Käufers, denn erst nach korrekter Eintragung des Käufers in das Grundbuch als neuer Eigentümer des Grundstücks, was 3 bis 12 Monate dauern kann, überweist der Notar das Geld an den Verkäufer.

Dieser Weg ist nötig, damit ...

1. der Käufer das Geld fristgerecht zahlen kann,

2. Banken Darlehen vorzeitig ausbezahlen und
3. im Falle einer Insolvenz des Verkäufers während der Zeit der Eigentumsüberschreibung nicht Geld und Eigentum verloren gehen können.

Notargebühr

Notargebühren sind Kosten für die Leistungen des Notars. Sie sind in der Kostenordnung gesetzlich festgelegt und richten sich nach dem Geschäftswert, der im notariellen Kaufvertrag beurkundet wird. In der Regel betragen die Notargebühren 1,5 Prozent des Immobilienkaufpreises.

Sondereigentum

Im Sondereigentum inbegriffen sind alle Räume, die zur Wohnung gehören, insbesondere der Innenbereich. Dies schließt nichttragende Zwischenwände, Wand- und Bodenbeläge, Wohnungsinnentüren sowie alle eingebauten Anlagen und Einrichtungen (wie Küchen- oder Badezimmereinrichtungen) mit ein. Sondereigentum kann auch an Räumen gebildet werden, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden (Teileigentum), wie etwa Hobbyräume, Tiefgaragenstellplätze oder oberirdische Garagen. Daneben kann mit dem Sondereigentum an einer Wohnung auch das Recht zur alleinigen Nutzung von Terrassen- und Gartenflächen oder von oberirdischen Pkw-Stellplätzen verbunden sein (Sondernutzungsrecht).

Zum Sondereigentum bei einer Eigentumswohnung gehören das Alleineigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) und das Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Balkon, Keller etc.).

Sondernutzungsrecht

Ist das Recht eines Wohneigentümers, einen bestimmten Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums (z.B. eine Gartenfläche) in bestimmter Art und Weise unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

Wenn ein Wohnungseigentümer das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an gemeinschaftlichem Eigentum besitzt, so hat er ein so genanntes Sondernutzungsrecht für dieses Eigentum. Dazu gehören Räume und Flächen wie Gärten, Gemeinschaftsräume oder Stellplätze. Andere Wohnungseigentümer sind damit vom Mitgebrauch ausgeschlossen, der Gegenstand der Sondernutzung bleibt aber weiterhin Gemeinschaftseigentum. Hinterlegt werden diese Rechte in der Teilungserklärung oder im Kaufvertrag.

Teilungserklärung

Durch die Teilungserklärung wird eine Immobilie in „Miteigentumsanteile“ (Eigentumswohnungen) aufgeteilt. Erst die vollzogene Teilung macht die selbstständige Belastung der Anteile möglich (z. B. durch eine Hypothek). Der Teilungserklärung kann man entnehmen, an welchen Gebäudeteilen Sondereigentum besteht und welche Teile Gemeinschaftseigentum sind.

Die Teilungserklärung regelt, welche Bereiche einer Wohnanlage zum Gemeinschaftseigentum und damit allen Eigentümern gemeinsam und welche zum Sondereigentum, also einem Wohnungseigentümer allein, gehören. Darüber hinaus werden in der Teilungserklärung die Miteigentumsanteile der einzelnen Wohnungen festgelegt. Jedes Wohnungseigentum erhält in der Teilungserklärung und in den dazugehörigen Aufteilungsplänen eine eigene Nummer. Die Gemeinschaftsordnung, die Bestandteil der Teilungserklärung ist, regelt die rechtlichen Beziehungen der Wohnungseigentümer zueinander.

Verwalter (WEG)

Jede Wohnungseigentümergeinschaft ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) verpflichtet, einen Verwalter zu bestellen. Der erste Verwalter wird mit der Teilungserklärung festgelegt. Der Verwaltervertrag wird zwischen der Eigentümergeinschaft und dem Verwalter abgeschlossen. Die Laufzeit beträgt in der Regel drei bis fünf Jahre, kann jedoch verlängert werden. Im Verwaltervertrag werden im Wesentlichen die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters, die erforderlichen Regelungen über Vorbereitung und Durchführung der Eigentümerversammlung, die Wohngeldabrechnung sowie seine Vergütung geregelt.

Verwaltungsbeirat (WEG)

Der Verwaltungsbeirat einer Wohnungseigentümergeinschaft ist neben den Wohnungseigentümern und dem Verwalter das dritte Organ, dem das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums überträgt. Er soll als Vermittler zwischen Verwalter und Wohnungseigentümer fungieren, ist aber nicht Vertreter der Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter oder gegenüber Dritten.

VOB-Vertrag

In Teil B der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), die der Bauherr neben anderen Teilen der VOB wahlweise zum BGB-Vertrag zur Grundlage seines Bauvertrags machen kann, werden die allgemeinen Vertragsbedingungen für die Auftragsabwicklung geregelt. Dieser Teil B der VOB wird nur dann Bestandteil des Bauvertrages, wenn er zwischen dem Bauherrn und seinem Vertragspartner individuell vereinbart wird. Ein VOB-Vertrag bietet gegenüber dem BGB-Vertrag insbesondere Vorteile bei der genauen Festlegung von Bauabläufen und einzelnen Schritten wie Mahnung und Mängelbeseitigung. Allerdings beträgt nach VOB die

Gewährleistung nur zwei Jahre.

Vorkaufsrecht

Wenn in vermieteten Wohnungen Wohnungseigentum begründet wird, nachdem die Wohnung dem Mieter überlassen wurde, so hat der Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht, falls die Wohnung an Dritte verkauft werden soll. Der Mieter kann dann mit dem Verkäufer einen Kaufvertrag zu gleichen Bedingungen abschließen und so die von ihm bewohnte Wohnung kaufen. Nach Erhalt des Kaufvertragsangebots hat der Mieter 2 Monate Zeit, sein Vorkaufsrecht in Anspruch zu nehmen.

Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan wird jährlich vom Verwalter aufgestellt und von der Eigentümergeinschaft verabschiedet. Er enthält folgende Posten:

- die zu erwartenden Ausgaben und Einnahmen, die bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums anfallen,
- die daraus resultierenden anteiligen Kosten für die Wohnungseigentümer,
- die Beiträge, die die Wohnungseigentümer für die Instandhaltungsrückstellung leisten.

Wohnfläche

Zur Wohnfläche gehören nach §42 ii. BV alle Räume, die Wohnzwecken dienen, also auch die Küchen und Bäder, jedoch nicht Keller, Waschküchen, Trockenräume, Garagen, Abstellräume etc..

Wohngeld

Im Wohngeld enthalten sind allgemeine Kosten, die von den Wohnungseigentümern anteilig getragen werden. Dazu gehören die Betriebs- und Heizkosten, Instandhaltungsrücklagen, Verwaltungsgebühren und gegebenenfalls Erbbauzinsen. Das Wohngeld ist monatlich an den Verwalter zu bezahlen. Nach Ablauf eines jeden Jahres erhält der Wohnungseigentümer vom Verwalter eine Wohngeldabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr.

Wohnungseigentum

Ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (z. B. Grundstück, Treppenhaus, Fassade etc.)

Wohnungseigentümer

Ein Wohnungseigentümer verfügt über das Sondereigentum an den zum Wohnen bestimmten Räumen und über das anteilige Miteigentum am gemeinschaftlichen Eigentum. Beides zusammen bildet das Wohnungseigentum. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hält sich an die Teilungserklärung, die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und die Beschlüsse der Wohnungseigentümer.

Wohneigentumsgesetz (WEG)

Mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung wird der Käufer Mitglied in der Wohnungseigentümergeinschaft der entsprechenden Wohnanlage. Für diese gilt das Wohnungseigentumsgesetz. Im Wohnungseigentumsgesetz werden die Rechte und Pflichten von Wohnungseigentümern geregelt.

Wohnungseigentümersammlung

Das oberste Verwaltungsorgan der Wohnungseigentümergeinschaft ist die Wohnungseigentümersammlung. Sie wird mindestens einmal jährlich vom Verwalter einberufen und jeder Eigentümer hat einen Sitz und eine Stimme bzw. einen Stimmanteil entsprechend seiner Miteigentumsanteile. Die Eigentümer- versammlung entscheidet in der Regel durch Mehrheitsbeschluss über gemein- schaftliche Belange wie z. B. die Wahl des Verwalters, die Hausordnung und die Höhe des Wohngeldes. Ein Käufer tritt – soweit vorhanden – in alle Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft ein, die bereits Bestandskraft erlangt haben.

Wohnungsverwaltung

Das gemeinschaftliche Eigentum wird von den Wohnungseigentümern und einem Verwalter verwaltet. Dabei kann der Verwalter sowohl eine Einzelperson als auch eine Gesellschaft sein. Zur Wohnungsverwaltung gehören:

- die Aufstellung einer Hausordnung
- die Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
- der Aufbau einer Instandhaltungsrückstellung
- das Abschließen von Versicherungen
- die Aufstellung des jährlichen Wirtschaftsplans
- die Duldung aller Maßnahmen, die nötig sind, um die Wohnungseigentümer mit Energieversorgungsanschlüssen, Fernsprecheinrichtungen oder einer Rundfunkempfangsanlage zu versorgen.

Quellen:

<http://www.rossinsky.de/Immobilien-ABC-W.htm>

<http://www.foerster-immobilien.de/index.php4?cmd=12440388113336>

http://www.vr-bankmodul.de/site/vr-immoconcept_wb/immobilien-abc.html

[http://immobiliensicht.de/Immobilien+glossar/Immobilien ABC N.html](http://immobiliensicht.de/Immobilien+glossar/Immobilien_ABC_N.html)