* **Abgeschlossenheitsbescheinigung**

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Bauaufsichtsbehörde (i. d. R. Landratsamt) ist erforderlich, um ein Gebäude in selbständige Wohnungseinheiten aufzuteilen.

* **Aufenthaltsbestimmung**

Eine Aufenthaltsbestimmung ist die Wahl und Bestimmung des Wohnsitzes und des Ortes, an dem sich eine Person tatsächlich aufhalten soll.

* **Auflassung**

Die Auflassung nennt der Jurist die Einigung zwischen Käufer und Verkäufer über den Eigentumsübergang an einem Grundstück. Sie muss vor einem deutschen Notar erfolgen.

* **Ausfertigung**

Das Original der notariell beurkundeten Vollmacht verbleibt beim Notar. Die Ausfertigung ist eine "amtliche Kopie" dieser Urschrift. Sie kann im Rechtsverkehr wie das Original eingesetzt werden.

* **Außenverhältnis**

Juristen bezeichnen das Rechtsverhältnis zwischen Vollmachtgeber und Dritten (beispielsweise Geschäftspartnern) als Außenverhältnis. Dessen Gestaltung entscheidet darüber, wann eine Erklärung des Bevollmächtigten den Vollmachtgeber bindet. Davon zu unterscheiden sind Beschränkungen des Bevollmächtigten im sogenannten Innenverhältnis, die in der Regel keine Wirkung auf das Außenverhältnis haben.

* **B**

**Baulasten**

Die Baulasten sind Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, zum Beispiel Zuwegungen oder Fluchtwege freizuhalten. Diese werden in Bayern und Brandenburg wie private Belastungen im Grundbuch, in den anderen Bundesländern in sogenannte Baulastenverzeichnisse eingetragen, die von Gemeinden oder Bauaufsichtsbehörden geführt werden.

* **Behandlungsabbruch**

Die Einwilligung in medizinisch notwendige Maßnahmen, um die begründete Gefahr eines schweren gesundheitlichen Schadens oder des Todes des Vollmachtgebers abzuwenden, darf der Bevollmächtigte nur verweigern oder widerrufen, wenn er dazu in einer mindestens schriftlichen Vorsorgevollmacht ausdrücklich ermächtigt wurde.

* **Beratung**

Es empfiehlt sich, für die Errichtung von Vorsorgevollmachten, Betreuungs- und Patientenverfügungen rechtlichen Rat in Anspruch zu nehmen. Dieses Glossar kann das individuelle Gespräch mit einem Notar oder einer Notarin bzw. einem Rechtsanwalt oder einer Rechtsanwältin nicht ersetzen.

* **Besitz**

Der Besitz ist die „tatsächliche Sachherrschaft“. Beim Hauskauf geht der Besitz regelmäßig mit Schlüsselübergabe vom Verkäufer auf den Käufer über. Um ungesicherte Vorleistungen  
zu vermeiden, findet der Besitzübergang in der Regel mit Kaufpreiszahlung statt.

* **Betreuung**

Volljährigen, die aufgrund einer psychischen Erkrankung oder Behinderung ihre Geschäfte nicht mehr selbst besorgen können, wird vom Betreuungsgericht ein gesetzlicher Betreuer als Vertreter bestellt. Das ist nicht erforderlich, wenn die Angelegenheiten des Betroffenen aufgrund einer Vollmacht erledigt werden können. Vor Bestellung eines Betreuers prüft das Gericht deshalb, ob der Betroffene eine Vorsorgevollmacht erteilt hat und fragt beim Zentralen Vorsorgeregister der Bundesnotarkammer ab, ob eine Vorsorgevollmacht registriert wurde.

* **Betreuungsgerichte**

Betreuungsgerichte sind zuständig für die Klärung von Rechtsfragen bezüglich der Betreuung (Bestellung eines Betreuers und Anordnung eines Einwilligungsvorbehalts), der Unterbringung von psychisch Kranken und Pflegschaften.

* **Betreuungsverfügung**

Dieses Vorsorgeinstrument dient - anders als die Vorsorgevollmacht - nicht der Betreuungsvermeidung, sondern der Gestaltung einer vom Gericht angeordneten Betreuung. Die Betreuungsverfügung kann Wünsche zur Auswahl des Betreuers und zur Durchführung der Betreuung erhalten. Sie entfaltet grundsätzlich Bindungswirkung gegenüber dem Gericht bzw. dem Betreuer, sofern die schriftlich niedergelegten Wünsche nicht dem Wohl des Betreuten zuwiderlaufen.

* **Bevollmächtigter**

Ein Bevollmächtigter ist die Person, die aufgrund einer Vorsorgevollmacht für den entscheidungsunfähigen Vollmachtgeber handeln soll. Da der Bevollmächtigte (anders als ein vom Gericht bestellter Betreuer) grundsätzlich nicht der gerichtlichen Kontrolle und Aufsicht unterliegt, sollte der Vollmachtgeber zum Bevollmächtigten ein besonders Vertrauensverhältnis haben.

* **D**

**Dienstbarkeit**

Bei Dienstbarkeit gewährt dem Berechtigten bestimmte Nutzungsrechte an einem anderen Grundstück (Beispiel: Wegerecht) oder einen Anspruch auf Unterlassung gewisser Handlungen (Beispiel: Baubeschränkung).

* **E**

**Eigentum**

Eigentum ist anders als Besitz nicht die tatsächliche, sondern die rechtliche Zuordnung eines Grundstücks zu einer Person. Der Käufer wird Eigentümer des Grundstücks erst mit seiner Eintragung im Grundbuch anstelle des Verkäufers. Der Notar kann die Eigentumsumschreibung erst veranlassen,wenn die Grunderwerbsteuer bezahlt wurde. Weitere Voraussetzung ist in der Regel, dass der Kaufpreis vollständig bezahlt wurde.

* **Einzelvertretungsbefugnis**

Werden mehrere Vertrauenspersonen bevollmächtigt, kann bei Einzelvertretungsbefugnis jeder von ihnen allein für den Vollmachtgeber handeln.

* **Erbbaurecht**

Ein Erbbaurecht ist das Recht, auf fremdem Grund und Boden ein Bauwerk zu errichten oder zu nutzen. Das Erbbaurecht wird wie ein Grundstück behandelt und kann veräußert und belastet werden. Es ist häufig auf 99 Jahre befristet. Über die gesamte Nutzungsdauer ist der vereinbarte Erbbauzins zu entrichten.

* **Erschließungskosten**

Erschließungskosten entstehen, um den Anschluss eines Grundstücks an die Kanalisation, an öffentliche Verkehrswege oder an die Wasser- und Energieversorgung herzustellen oder zu modernisieren. Der Käufer sollte sich bei der Gemeinde nach offenen Kosten oder geplanten Maßnahmen erkundigen.

* **F**

**Fälligkeitsmitteilung**

Erst wenn der Erwerb des Käufers rechtlich gesichert ist, teilt der Notar mit, dass der Kaufpreis an den Verkäufer zu zahlen ist.

* **Finanzierungsgrundpfandrecht**

Nimmt der Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises ein Darlehen in Anspruch, muss er regelmäßig eine Grundschuld als Kreditsicherheit stellen. Als Belastungsgegenstand eignet sich bereits das Kaufobjekt selbst, obwohl es noch nicht im Eigentum des Käufers steht. Der Notar kann diese Finanzierung ohne Risiko für den Verkäufer gestalten.

* **Flurnummer**

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

* **Fortführungsnachweise**

Fortführungsnachweise enthalten die an einem Flurstück durch Vermessung eingetretenen Veränderungen.

* **G**

**Generalvollmacht**

Eine Generalvollmacht ist eine umfassende Vollmacht, die grundsätzlich zur Vornahme von allen Rechtsgeschäften und geschäftsähnlichen Handlungen berechtigt, bei denen eine Vertretung zulässig ist.

* **Gesamtvertretungsbefugnis**

Werden mehrere Vertrauenspersonen bevollmächtigt, können diese Gesamtvertretungsberechtigten nur gemeinsam für den Vollmachtgeber handeln.

* **Geschäftsunfähig**

Geschäftsunfähig ist, wer dauerhaft keinen freien Willen mehr bilden kann, weil er an einer Störung der Geistestätigkeit erkrankt ist. Geschäftsunfähig ist auch, wer das 7. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

* **Gesetzlicher Vertreter**

Die gesetzlichen Vertreter von Minderjährigen sind die Eltern. Volljährige entscheiden grundsätzlich für sich selbst, außer wenn sie dazu nicht in der Lage sein sollten (etwa aufgrund Alters, Krankheit oder infolge eines Unfalls). Dann wird gerichtlich ein Betreuer bestellt, wenn nicht ein Vorsorgebevollmächtigter die Angelegenheiten der volljährigen Personen wahrnimmt. Ehegatten, Kinder und Lebensgefährten sind keine gesetzlichen Vertreter.

* **Gesundheitsfürsorge**

Die Gesundheitsfürsorge umfasst die Befugnis zum Abschluss aller Rechtsgeschäfte und zur Vornahme aller Rechtshandlungen, die erforderlich sind, um für die Gesundheit des Betroffenen sorgen zu können (wie z.B. Einwilligung in eine ärztliche Maßnahme sowie Abschluss von Arzt- und Krankenhausverträgen).

* **Gläubiger**

Ein Gläubiger ist, wer von einem anderen, dem Schuldner, etwas verlangen kann.

* **Grundbuch**

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register für Grundstücke. Jedes Grundbuchblatt beginnt mit dem Bestandsverzeichnis. Es enthält die genaue Bezeichnung sowie Angaben zur Lage, Wirtschaftsart und Größe des Grundstücks. Dessen Eigentümer ist in Abteilung 1 eingetragen. Abteilung 2 enthält Lasten und Beschränkungen (Beispiel: Wegerecht). In Abteilung 3 sind alle Kreditsicherheiten (Grundpfandrechte) verzeichnet. Kraft Gesetzes wird vermutet, dass der Grundbuchinhalt richtig ist. Insbesondere kann sich der Käufer - wenn er nicht bösgläubig ist - darauf verlassen, dass der im Grundbuch eingetragene Verkäufer auch Eigentümer des Grundstücks ist.

* **Grunderwerbsteuer**

Die Grunderwerbsteuer fällt – von Ausnahmen abgesehen – bei der Veräußerung von Grundstücken an, derzeit i.H.v. 3,5% – 6,5%. Sie bezieht sich nicht auf bewegliche Sachen.

* **Grundschuld**

Die Grundschuld ist ein Mittel zur Kreditsicherung. Verpfändet wird das Grundstück, bei dem die  Grundschuld im Grundbuch eingetragen wird. Im „Verwertungsfall“ findet die Zwangsvollstreckung in das Grundstück statt. Im Gegensatz zur Hypothek erlischt die Grundschuld nicht kraft Gesetzes, wenn das abgesicherte Darlehen zurückgezahlt wird. Ob es sinnvoll ist, die Grundschuld danach „stehen zu lassen“, hängt davon ab, ob weiterer Finanzierungsbedarf bei der gleichen Bank besteht. Bereits geringe Zinsunterschiede wiegen die Kosten für Löschung und Neueintragung zugunsten eines anderen Kreditinstituts auf.

* **Grundstück**

Das Grundstück ist ein im Grundbuch mit eigener Nummer verzeichneter, räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche. Ein Haus gehört rechtlich – von Ausnahmen wie dem Erbbaurecht abgesehen – zu dem Grundstück, auf dem es steht. Der Jurist spricht von einem wesentlichen Bestandteil: Ist vom Grundstück die Rede, ist rechtlich auch das aufstehende Haus gemeint.

* **Grundstücksgeschäfte**

Grundstücksgeschäfte bedürfen zwingend der notariellen Beurkundung. Das Grundbuchamt akzeptiert nur Vorsorgevollmachten in notarieller Form.

* **H**

**höchstpersönliche Angelegenheiten**

Höchstpersönliche Angelegenheiten kann der Vorsorgebevollmächtigte nicht erledigen. Dazu zählen beispielsweise die Eheschließung und die Testamentserrichtung.

* **Hypothek**

Eine Hypothek ist ein nur noch selten eingesetztes Mittel zur Kreditsicherung. Anders als die Grundschuld „steht und fällt“ sie mit der gesicherten Forderung.

* **I**

**In-Sich-Geschäft**

Wenn der Bevollmächtigte bei einem Vertrag sowohl auf der einen Seite (im eigenen Namen) als auch auf der anderen Seite (im Namen des Vollmachtgebers) handelt, liegt ein sogenanntes In-sich-Geschäft vor. Weil der Bevollmächtigte wegen der eigenen Beteiligung die Interessen des Vollmachtgebers nicht mehr objektiv wahrnehmen kann, sind gemäß § 181 BGB In-Sich-Geschäfte nur zulässig, wenn dem Bevollmächtigten dieses In-sich-Geschäft gestattet wurde oder es ausschließlich zur Erfüllung einer ohnehin bestehenden Verbindlichkeit dient. Wer jedoch als Vollmachtgeber davon überzeugt ist, dass sein Vertreter nicht in einen solchen Konflikt gerät, kann in einer Vorsorgevollmacht vom Verbot des In-sich-Geschäfts des § 181 BGB ausdrücklich befreien. Das wird häufig unter Familienangehörigen gewünscht.

* **Innenverhältnis**

Ein Innenverhältnis nennt der Jurist das Rechtsverhältnis zwischen Vollmachtgeber und Bevollmächtigten. Dabei handelt es sich meist um einen Auftrag. Der Vollmachtgeber kann den Bevollmächtigten durch interne Weisungen dahingehend beschränken, dass dieser seine Vertretungsmacht nicht ganz ausschöpft, beispielsweise die Vorsorgevollmacht nur gebraucht, wenn der Vollmachtgeber selbst nicht mehr in der Lage ist, für sich zu sorgen. Die präzise Unterscheidung zwischen Innen- und Außenverhältnis entscheidet häufig über die Praxistauglichkeit der Vorsorgevollmacht. Eine rechtliche Beratung ist zu empfehlen.

* **K**

**Kataster**

Das Kataster ist das amtliche Verzeichnis für Flurstücke. Es beschreibt deren geometrische Lage, Art der Nutzung, Größe sowie bauliche Anlagen. Auf diesen Angaben beruhen die Grundbuchdaten.

* **Kaufpreisfälligkeit**

Der Käufer braucht den vereinbarten Kaufpreis regelmäßig erst zu bezahlen, wenn zu seinen Gunsten eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist und dem Notar alle Unterlagen vorliegen, um das Kaufobjekt von allen Belastungen zu befreien, die noch für den Verkäufer eingetragen sind (häufig: Grundpfandrechte). Sofern die Voraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit vorliegen, teilt dies der Notar dem Käufer mit. Er muss dann innerhalb der im Kaufvertrag vereinbarten Frist den Kaufpreis an den Verkäufer überweisen.

* **Kontrollbetreuer**

Falls Anzeichen für den Mißbrauch einer Vorsorgevollmacht bestehen, kann im Ausnahmefall gerichtlich ein Kontrollbetreuer bestellt 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 von dieser vertraglichen Regelung haften kraft Gesetzes sowohl Käufer als auch Verkäufer für alle bei Notar und Grundbuchamt entstehenden Kosten. Im internationalen Vergleich ist das deutsche Grundbuch- und Notarsystem nicht nur besonders sicher, sondern auch besonders effektiv und kostengünstig.

* **Kosten der Registrierung im ZVR**

Für die Registrierung der Vorsorgevollmacht im [Zentralen Vorsorgeregister](http://www.vorsorgeregister.de/ZVR-Zentrales-Vorsorgeregister/Kosten/index.php) wird eine einmalige aufwandsbezogene Gebühr (je nach Meldeweg, Zahlungsmodalitäten und Anzahl der Bevollmächtigten) erhoben. Sie liegt in der Regel zwischen 8,50 € und 13,50 €.

* **L**

**Lasten**

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

* **Lastenfreistellung**

Der Käufer möchte das Grundstück frei von fremden Belastungen erwerben, insbesondere frei von Kreditsicherheiten des Verkäufers (Grundpfandrechte). Die Beseitigung solcher Fremdbelastungen im Zuge einer Grundstücksübertragung bezeichnet man als Lastenfreistellung. Sichert beispielsweise eine eingetragene Grundschuld noch Verbindlichkeiten des Verkäufers, organisiert es der Notar, dass das Kreditinstitut die Löschungsunterlagen zur Verfügung stellt und die noch offene Forderung aus dem Kaufpreis beglichen wird.

* **Löschungsbewilligung**

Ein im Grundbuch eingetragenes Recht kann in der Regel nur mit notariell beglaubigter Löschungsbewilligung des Rechtsinhabers gelöscht werden.

* **M**

**medizinische Eingriffe**

Besonders gefährliche Eingriffe muss der Betreuer bzw. Bevollmächtigte gerichtlich genehmigen lassen. Inhaber einer Vorsorgevollmacht können in solche Maßnahmen nur einwilligen, wenn die Vollmacht sie ausdrücklich umfasst und mindestens schriftlich erteilt wurde (§ 1904 BGB).

* **Messungsanerkennung**

Nach erfolgter Vermessung einer zu veräußernden Teilfläche müssen Verkäufer und Käufer das Ergebnis beim Notar als vertragsgemäß anerkennen. Dabei wird – soweit kein Festpreis vereinbart ist – auch der Kaufpreis an die im Vermessungsergebnis ermittelte Fläche angepasst.

* **Miteigentümer**

Miteigentümer sind gemeinsam Eigentümer des Grundstücks in der Weise, dass jeder einen ideellen – also: gedachten – Anteil daran hat. Sie können über ihren ideellen Bruchteil unabhängig von anderen Miteigentümern verfügen. Jeder Miteigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Möglich ist, das Recht, die Aufhebung zu verlangen, einzuschränken, und die Benutzung des Grundstücks zu regeln.

* **N**

**Nebenvereinbarungen**

Nebenvereinbarungen außerhalb der Notarurkunde sind unwirksam und können darüber hinaus zur Ungültigkeit des gesamten Grundstückskaufvertrages führen.

* **Nießbrauch**

Ein Nießbrauch nennt der Jurist das umfassende Nutzungsrecht an einem Grundstück.

* **Notaranderkonten**

Notaranderkonten sind besonders gesicherte und vom Notar treuhänderisch geführte Konten. Sie dürfen zur Abwicklung von Immobilientransaktionen nur eingerichtet werden, wenn ein berechtigtes Sicherungsinteresse besteht.

* **Notare**

Die Notare sind Träger eines öffentlichen Amtes. Sie sind unparteiische, unabhängige und besonders sachkundige Rechtsberater. In dieser Funktion ermitteln sie die Interessen und Ziele aller Beteiligten und wirken auf eine Einigung hin, bei der keiner benachteiligt wird. Dementsprechend entwerfen und beurkunden Notare wichtige Verträge.

* **Notarielle Urkunden**

Notarielle Urkunden haben verschiedene Vorteile. Der Notar sorgt für rechtssichere Formulierungen und berät über die Tragweite und den Vertrauenscharakter der Vorsorgevollmacht. Er schützt vor inhaltlich fehlerhaften bzw. ungenau abgefassten Vollmachten. Die notarielle Urkunde verschafft Gewissheit über die Identität des Erklärenden. Das ist in Vorsorgefällen besonders wichtig, weil sich der Betroffene im Fall der Fälle nicht mehr selbst äußern kann. Der Notar trifft in der Urkunde ferner Feststellungen zur Geschäftsfähigkeit und verweigert seine Mitwirkung, wenn der Vollmachtgeber bereits geschäftsunfähig sein sollte. Dies bietet besondere Gewähr für die wirksame Errichtung der Vollmachtsurkunde. Die Urschrift der notariell beurkundeten Vorsorgevollmacht verwahrt der Notar. Er kann auch nach Jahrzehnten Ausfertigungen erteilen, falls dies erforderlich sein sollte. Deshalb sind über 90% der zum [Zentralen Vorsorgeregister](http://www.vorsorgeregister.de/) gemeldeten Vorsorgeurkunden in notarieller Form errichtet worden.

* **Nutzungen**

Nutzungen sind alle mit dem Grundstück verbundenen Vorteile.

* **O**

**Organspende**

Organe dürfen Verstorbenen in Deutschland zur Transplantation nur entnommen werden, wenn der Hirntod nachgewiesen ist und eine Zustimmung zur Organspende vorliegt. Wurde diese nicht zu Lebzeiten erklärt oder ausdrücklich verweigert, zum Beispiel in einer Vorsorgevollmacht, entscheiden die Angehörigen nach dem mutmaßlichen Willen des Verstorbenen. Organspendebereitschaft und Patientenverfügung sollten aufeinander abgestimmt werden, weil der Kreislauf des verstorbenen Spenders kurzfristig aufrechterhalten werden muss, um die Organe zu schützen.

* **P**

**Patientenverfügung**

Eine Patientenverfügung enthält Wünsche zur medizinischen Behandlung für den Fall, dass ein Zustand der Entscheidungsunfähigkeit, etwa aufgrund von Bewusstlosigkeit, vorliegt. Da es Aufgabe des Vorsorgebevollmächtigten ist, dem in der Patientenverfügung ausgedrückten Willen Geltung zu verschaffen, sollte eine Patientenverfügung immer mit der Vorsorgevollmacht kombiniert werden. Der Bevollmächtigte ist dann in der Lage, den in der Patientenverfügung niedergelegten Willen gegenüber den Ärzten durchzusetzen. Zu einigen Maßnahmen muss er dabei mindestens schrifltich und ausdrücklich ermächtigt werden.

* **Persönliche Angelegenheiten**

Persönliche Angelegenheiten sind insbesondere die Personensorge, Gesundheitsfürsorge, Aufenthaltsbestimmung und die Entscheidung über die Unterbringung in einem Pflegeheim oder einer geschlossenen Anstalt.

* **R**

**Rang**

Belastungen eines Grundstücks werden im Grundbuch geordnet eingetragen. Im Fall der  Zwangsvollstreckung erlöschen nachrangig eingetragene Belastungen. Mehrere Grundpfandrechte werden in der Reihenfolge ihres Ranges bei der Verteilung des Versteigerungserlöses berücksichtigt.

* **Reallasten**

Reallasten begründen die Verpflichtung des Grundstückseigentümers, an den Berechtigten wiederkehrende Leistungen wie beispielsweise Rentenzahlungen zu entrichten.

* **Rechtsmängel**

Der Verkäufer muss dem Käufer ein Grundstück frei von Rechten Dritter (beispielsweise von Grundpfandrechten oder Mietverträgen) übertragen, wenn diese nicht übernommen werden. Ist das Grundstück vertragswidrig belastet, stehen dem Käufer Gewährleistungsrechte zu.

* **Registrierung im ZVR**

Die Registrierung im [ZVR](http://www.vorsorgeregister.de/) erfolgt in der Regel elektronisch durch den Notar/die Notarin. Das Schriftstück, welches die Vollmacht enthält, wird nicht beim Register verwahrt.

* **Rücktritt**

Ein Rücktritt von einem Grundstückskaufvertrag ist möglich, wenn dieser vertraglich vereinbart wurde oder ein gesetzlicher Rücktrittsgrund vorliegt, weil der Vertragspartner seine Pflichten aus dem Vertrag nicht erfüllt.

* **S**

**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 häufig ausgeschlossen, um den Grundsatz „gekauft wie gesehen“ zu vereinbaren. Bei allen Verbraucherverträgen und beim Kauf neu hergestellter Bauwerke ist eine vertragliche Abweichung von der gesetzlichen Haftung des Verkäufers für Sachmängel nur eingeschränkt zulässig.

* **Schenkungen**

Schenkungen sind dem rechtlichen Betreuer - mit engen Ausnahmen - grundsätzlich verboten. Ein Vorsorgebevollmächtigter unterliegt demgegenüber grundsätzlich keinen Einschränkungen und kann daher beispielsweise auch unentgeltlich über Vermögensgegenstände (z.B. Sparguthaben und -  mit notarieller Vollmacht - Grundbesitz) des Vollmachtgebers verfügen.

* **Service-Hotline ZVR**

Das [Zentrale Vorsorgeregister](http://www.vorsorgeregister.de/Service/Service.php) der Bundesnotarkammer ist telefonisch unter **0800-35 50 500** **(gebührenfrei)** montags bis donnerstags von 7:00 bis 17:00 Uhr und freitags bis 13:00 Uhr erreichbar.

* **Sicherungsvereinbarung**

Die Sicherungsvereinbarung ist eine andere Bezeichnung für Zweckerklärung.

* **T**

**Teilflächen**

Die Teilflächen können im Grundbuch erst umgeschrieben werden, wenn aus ihnen nach amtlicher Vermessung eigenständige Grundstücke geworden sind.

* **Transmortale Vollmachten**

Transmortale Vollmachten gelten über den Tod des Vollmachtgebers hinaus. Die Geltungsdauer sollte in der Vorsorgevollmacht ausdrücklich geregelt werden. Erbrechtliche Aspekte müssen dabei berücksichtigt werden.

* **U**

**Unbedenklichkeitsbescheinigung**

Die Umschreibung des Eigentums an einem Grundstück auf den Käufer setzt die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung voraus. Diese wird durch das Finanzamt nach Zahlung der Grunderwerbsteuer ausgestellt und dem Notar zugeschickt.

* **Untervollmacht**

Eine Untervollmacht ist eine Volllmacht, die ein Bevollmächtigter (Hauptbevollmächtigter) einer weiteren Person (Unterbevollmächtigter) zur Vertretung des Vollmachtgebers erteilt. Ob der Bevollmächtigte Untervollmacht erteilen darf, hängt vom Inhalt der Hauptvollmacht ab. Dort ist die Befugnis zur Erteilung von Untervollmachten meistens ausdrücklich geregelt.

* **V**

**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.

* **Vermögensangelegenheiten**

Vermögensangelegenheiten sind insbesondere die Verwaltung und die Verfügung über das Vermögen, das Eingehen von Verbindlichkeiten, der Abschluss von Verträgen sowie die Vor- und Entgegennahme von Kündigungen, die Beantragung und Entgegennahme von Sozialleistungen, die außergerichtliche und gerichtliche Vertretung gegenüber Personen, Behörden und Gerichten, einschließlich Banken und Kreditinstituten, und die Vertretung in erbrechtlichen Angelegenheiten.

* **Verzug**

Ein Verzug kann eintreten, wenn der Kaufpreis trotz Fälligkeit nicht gezahlt wird.

* **Vollzug**

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

* **Vorkaufsrecht**

Besteht ein Vorkaufsrecht, kann der Berechtigte das Grundstück anstelle des Käufers zu den gleichen Bedingungen vom Eigentümer erwerben. Kraft baugesetzlicher Bestimmungen kann der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zustehen. Dies prüft der Notar durch Anfrage bei der zuständigen Gemeinde im Rahmen seiner Vollzugstätigkeit.

* **Vorlagesperre**

Der Notar veranlasst die Eigentumsumschreibung erst, wenn der Verkäufer den Kaufpreis erhalten hat (und die erforderlichen Unterlagen, insbesondere die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, vorliegen).

* **Vormerkung**

Mit der Vormerkung wird ein Grundstück für den Käufer „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 (z.B. nachträgliche Eigentumswechsel oder Belastungen) dem Käufer gegenüber unwirksam sind.

* **Vormundschaftsgerichte**

Vormundschaftsgerichte gibt es nicht mehr: Ihre Aufgaben wurden auf Familien- und Betreuungsgerichte übertragen.

* **Z**

**Zentrales Vorsorgeregister**

Im [Zentralen Vorsorgeregister](http://www.vorsorgeregister.de/) sollte jede Vorsorgevollmacht registriert werden, damit sie im Fall der Fälle auch gefunden wird. Bei gleichzeitiger Errichtung einer Patientenverfügung kann auch diese eingetragen werden. Die Daten des Registers können von Betreuungsgerichten elektronisch jederzeit eingesehen werden. Das geschieht bis zu 1.000 Mal täglich. Dadurch werden viele unnötige Betreuungsverfahren vermieden. Bei einer Beantragung der Bestellung eines Betreuers durch einen Arzt kann das Gericht dem Arzt mitteilen, dass eine Vertrauenperson im Zentralen Vorsorgeregister registriert ist. Das Zentrale Vorsorgeregister ist telefonisch unter **0800-35 50 500 (gebührenfrei)** und unter [www.vorsorgeregister.de](http://www.vorsorgeregister.de/) erreichbar. Auf der Homepage finden Sie auch weitere Informationen.

* **Zubehör**

Zubehör sind bewegliche Gegenstände auf einem Grundstück, die dessen wirtschaftlichem Zweck dienen (z.B. Maschinen auf einem Fabrikgelände, Baumaterial auf einem Baugrundstück). Im Zweifel wird angenommen, dass sich die Veräußerung des Grundstücks auch auf dessen Zubehör erstreckt.