

US-IMMOBILIENLEXIKON

UMFASSENDES US-IMMOBILIEN-GLOSSAR



A

ABSTRACT:

Eine Sammlung von beim Court of Records eingetragenen Urkunden, die eine ununterbrochene Eigentumskette an der Immobilie nachweisen, sowie von Belastungsurkunden.

ACCELERATION CLAUSE:

Eine Klausel im Hypothekenvertrag, die dem Gläubiger erlaubt, die Hypothek vorzeitig für fällig zu erklären und Ablösung zu verlangen, falls bestimmte, im Vertrag festgelegte Ereignisse eintreten, wie z.B. Zahlungsverzug.

ACQUISITION COST:

Kosten, die zusätzlich zum Kaufpreis einer Immobilie entstehen und vom Käufer gewöhnlich zu zahlen sind, wie z.B. Rechtsmängel-Versicherung, Escrow-Gebühren und Hypothekensteuer.

ACRE:

Das im Immobiliengeschäft übliche Flächenmaß. Ein „acre“ = 43.560 Quadratfuß entspricht etwa 4.047 m².

AD VALOREM TAX:

Steuer, die nach dem Veranlagungswert einer Sache berechnet wird.

AFFIDAVIT:

Erklärung unter Eid, die einen Tatbestand entweder bejaht oder verneint.

ANCHOR TENANT:

Ein finanzstarker, großer Partner in einem Shopping Center, der Kunden sowohl für sich selbst als auch für andere Geschäfte im Shopping Center anzieht.

B

BALLOON MORTGAGE:

Hypothek, deren periodische Zahlungen sie nicht während ihrer Laufzeit völlig amortisieren, sodass am Fälligkeitsdatum ein verbleibender Kapitalbetrag zu bezahlen ist.

BASIS FOR DEPRECIATION:

Kaufpreis plus andere Anschaffungskosten, die die Grundlage für die steuerlichen Abschreibungen einer Investitionsimmobilie bilden.

BILL OF SALE:

Übereignungsurkunde für bewegliches Sacheigentum, das sich in einer Immobilie befindet und mitverkauft wird.

BRIDGE FINANCING, BRIDGE LOAN:

Kurzfristiges Darlehen zur Überbrückung, gewöhnlich nicht länger als 90 Tage.

B

BUILDING PERMIT:

Behördliche Baugenehmigung, ohne die jegliche Bautätigkeit illegal ist.

BUILDING RESTRICTIONS:

Einschränkungen in der erlaubten Bautätigkeit bzgl. Typ, Bauungsdichte, Verwendungszweck oder Größe der Bauten auf einem Grundstück.

C

CERTIFICATE OF OCCUPANCY:

Baubehördliche Bescheinigung, dass ein vollendetes, bezugsfertiges Bauvorhaben den Bauvorschriften und Lokalverordnungen genügt und daher bezogen werden darf.

CHAIN OF TITLE:

Eine ununterbrochene Kette der Grundstückseigentümer, die nachgewiesen werden muss, um den Rechtsanspruch des Verkäufers zu legitimieren.

CHATTEL:

Bewegliches Sacheigentum.

CLOSING:

Der endgültige Abschluss eines Immobilienkaufs, bei dem Zahlung geleistet und Übertragungsurkunden ausgehändigt werden.

COLLATERAL:

Sicherheitsgegenstand oder zusätzliche Nebensicherheit.

COMMERCIAL PROPERTY:

Investitionsimmobilien sowie kommerzielle Grundstücke zur Eigenbenutzung, wie Fabrikgebäude, Lagerhäuser, Büros usw.

D

DEED:

Übertragungsurkunde für Immobilientransaktionen, das wichtigste Eigentumsdokument.

DEPRECIATION:

(1) Abschreibung für Steuerzwecke, basierend auf der „Basis“; (2) Wertminderung der Bauten auf einem Grundstück aufgrund von Veralterung, Abnutzung oder Mangel an sachgemäßer Instandhaltung.

DUE-ON-SALE CLAUSE:

Paragraph im Hypothekenvertrag, der im Veräußerungsfall die völlige Rückzahlung und Löschung der Hypothek vorschreibt.

E

EASEMENT:

Grunddienstbarkeit, die vertraglich, aus Vorbehalt oder aus Notwendigkeit entsteht, wie z.B. Wegerecht.

ENCROACHMENT:

Überbau oder bauliche Beeinträchtigung eines Grundstücks durch eine unbefugte Partei.

ENCUMBRANCE:

Belastung, Grundschuld oder Grunddienstbarkeit, die dem Grundstück anhaftet, aber die Veräußerung oder Übertragung des Eigentums nicht unbedingt unmöglich macht.

F

FAIR MARKET VALUE (FMV):

Markt- oder Verkehrswert einer Immobilie.

FEE SIMPLE:

Unbeschränktes Eigentumsrecht an Grundbesitz.

FORECLOSURE:

Gerichtliche Verfallserklärung einer Hypothek oder eines Pfandrechts, die auf der Klage auf Befriedigung des Pfandes resultiert.

G

GROSS LEASE:

Ein Miet- und Pachtvertrag, der den Vermieter verpflichtet, alle oder einen bestimmten Teil der mit der Immobilie verbundenen Unkosten zu tragen.

GROUND LEASE:

Erbaurechtsähnliche Baupacht mit Bau- und Nutzungsrecht für den Pächter.

H

HAZARD INSURANCE:

Versicherungsschutz gegen Schäden an der Immobilie durch Feuer, Sturm, Vandalismus und andere Risiken.

HOMEOWNERS ASSOCIATION (HOA):

Eine Organisation in einer Wohnanlage, die für die Durchsetzung von Regeln und Vorschriften und für die Verwaltung gemeinschaftlicher Bereiche verantwortlich ist.

I

IMPROVEMENTS:

Werterhöhende Bebauung eines Grundstücks; baulicher Grundstücksbestandteil.

INSPECTION:

Eine gründliche Untersuchung einer Immobilie durch einen professionellen Inspektor, um den Zustand des Gebäudes zu bewerten.

INTEREST:

(1) Zinsen; (2) Ein Recht, Anrecht oder Anteil an Eigentum.

J

JOINT TENANCY

Gesamthauseigentum, ähnlich der „Tenancy by Entireties“, jedoch nicht von Ehegatten.

L

LEASE:

Vertrag, der je nach seinen Bedingungen als Miet- oder Pachtvertrag ausgelegt werden kann.

LIEN:

Gesetzliches oder vertragsrechtlich vereinbartes Pfandrecht.

LOAN:

Darlehen, Kredit, Hypothek.

M

MARKETABLE TITLE:

Eigentumsrecht an einer Sache oder Rechtsanspruch, der jederzeit vermarktbar ist.

MORTGAGE:

Hypothek, durch die Immobilie abgesichert.

N

NET LEASE:

Ein Miet- oder Pachtvertrag, der den Mieter verpflichtet, bestimmte oder alle mit der Immobilie verbundenen Kosten zu tragen.

NOTARY PUBLIC:

Eine zur Unterschriftsbeglaubigung berechtigte und benötigte Person.

O

OPERATING EXPENSES:

Mit einem Objekt verbundene, tatsächliche Betriebskosten.

OPTION TO BUY:

Vorkaufsrecht in einem Mietvertrag.

P

PROPERTY MANAGEMENT:

Grundstücksverwaltung.

PURCHASE AGREEMENT:

Kaufvertrag für eine Immobilie.

Q

QUITCLAIM DEED:

Eine Übertragungsurkunde, die keine Garantie auf das Eigentumsrecht gibt und nur die Rechte überträgt, die der Verkäufer tatsächlich hat.

R

REAL ESTATE BROKER:

Ein vom Staat lizenziertes Immobilienmakler.

RECORDING:

Eintragung im Court of Records von Urkunden, die sich auf den Eigentumswechsel und die Belastung der Immobilie beziehen.

S

SURVEY:

Eine Landvermessung und -Beschreibung, die Größe des Grundstücks und eventueller Bauten genau beschreibt.

SECURITY DEPOSIT:

Eine vom Mieter hinterlegte Kautionszahlung, die garantieren soll, dass der Mieter die Bedingungen des Mietvertrages befolgt.

T

TITLE INSURANCE:

Rechtsmängelversicherung, die den Erwerber einer Immobilie gegen frühere berechnigte, aber unbekannte Ansprüche schützt.

TRIPLE NET LEASE (NNN):

Ein Mietvertrag, der den Mieter verpflichtet, sämtliche Kosten wie Grundsteuern, Versicherung und Instandhaltung zu tragen.

U

UNIMPROVED LAND:

Unerschlossenes Land im Nutzungszustand oder erschlossenes Land ohne Bauten.

V

VACANCY:

Leerstehen einer Wohnung oder eines anderen Mietobjektes.

W

WARRANTY DEED:

Übertragungsurkunde, die das absolute Eigentum an einer Immobilie bescheinigt.

WAIVER:

Aufgeben eines Rechts; Verzicht.

Z

ZONING:

Bauordnung, die ein Stadt- oder Landkreisgebiet in Bezirke aufteilt, in denen nur bestimmte Nutzungsarten zulässig sind.