

Bauen!

Das große Praxis-Handbuch für Bauherren

PETER BURK

verbraucherzentrale



Inhalt

Zu diesem Buch	8	4 Bauen auf eigenem Grundstück	41
1 Kann ich mir Bauen überhaupt leisten?	11	4.1 Der Grundstückskauf	42
1.1 Grundlagen der Baufinanzierung	12	4.2 Bauen mit dem Architekten	64
1.2 Ein ehrliches Finanzierungsbeispiel	21	4.3 Bauen mit dem Fertig- oder Massivhausanbieter	68
1.3 Förderungen	22	4.4 Bauen mit dem Bausatzanbieter	73
2 Will ich überhaupt bauen? Die Alternative: Hauskauf	25	4.5 Bauen mit dem Baubetreuer	76
2.1 Will ich überhaupt bauen?	26	4.6 Bauen mit der Baugruppe	78
2.2 Die Alternative: Hauskauf	28	5 Von der Anbietersuche zum Vertrag – Strukturiertes Vorgehen und Zeitbedarf	83
3 Bauen mit dem Bauträger	31	5.1 Strukturiertes Vorgehen	84
3.1 Was ist ein Bauträger?	32	5.2 Zeitbedarf	92
3.2 Das versteckte oder verdeckte Bauherrenmodell	39	6 Der Architekten- und der Generalunternehmervertrag	97
		6.1 Der Architektenvertrag	98
		6.2 Grundlagen des Bauvertragsrechts	118
		6.3 Der Generalunternehmervertrag	140



7 Die Planung	153	10 Die Ausführungsplanung	243
7.1 Grundstück, Entwurf und zukunftsfähiges Bauen	155	10.1 Aufbau und Inhalt einer Ausführungsplanung	244
7.2 Die Baustoffe und Bauelemente – und ihre ökologischen Aspekte	169	10.2 Prüfen der Ausführungsplanung auf Vollständigkeit	245
7.3 Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und KfW-Effizienzhaus-Klassifizierungen	206	10.3 Freigabe der Ausführungsplanung	249
7.4 Was ist ökologisches, ressourcenschonendes und energieeffizientes Bauen?	211	10.4 Abrechnung der Ausführungsplanung	249
7.5 Baukultur und regionales Bauen	217	11 Ausschreibung und Handwerkerverträge	251
8 Die Baubeschreibung	221	11.1 Vollständige Ausschreibungsunterlagen	252
8.1 Aufbau, Struktur und Inhalte einer Baubeschreibung	222	11.2 Rechtlicher Rahmen für die Zusammenarbeit	256
8.2 Überprüfung einer Baubeschreibung	224	11.3 Auswahl von Handwerksunternehmen	259
9 Baurecht und Baugenehmigung	233	11.4 Einholen von Angeboten	260
9.1 Gesetzliche Grundlagen	234	11.5 Auswertung von Angeboten	261
9.2 Der Bau- oder Baugenehmigungsantrag	236	11.6 Bietergespräche	262
		11.7 Auftragserteilung	262
		11.8 Das Generalunternehmerangebot	264



12 Die Bauvorbereitung 265

12.1	Flächenplanung der freien Grundstücksfläche	266
12.2	Terminplanung	267
12.3	Anträge und Anzeigen bei Behörden	270
12.4	Anträge bei Versorgungsunternehmen	272
12.5	Die Baustellenordnung	274
12.6	Arbeitsschutz auf der Baustelle	277
12.7	Versicherungsschutz auf der Baustelle	281
12.8	Aufgaben des Bauleiters während der Bauphase	284
12.9	Ordnerstruktur, Jour fixe, Bautagebuch, Aktennotiz	286
12.10	Das sollten Sie auf der Baustelle dabei haben	289

13 Checklisten für alle Gewerke 291

13.1	Herrichten des Grundstücks	293
13.2	Wasserhaltung während der Bauphase	294
13.3	Die Baustelleneinrichtung	296
13.4	Aushubarbeiten	297
13.5	Rohbauarbeiten: Gründung	299
13.6	Rohbauarbeiten: Kellergeschoss	302
13.7	Drainage	305
13.8	Rohbauarbeiten: Obergeschosse	306
13.9	Zimmererarbeiten	310
13.10	Dachdeckerarbeiten: Steildach	313
13.11	Dachdeckerarbeiten: Flachdach	315
13.12	Klempner- oder Blechnerarbeiten	320
13.13	Fensterarbeiten	324
13.14	Rollladenarbeiten/Raffstoren	326
13.15	Fassade mit Wärmedämmverbundsystem	329
13.16	Putzfassade	331
13.17	Klinkerfassade	333
13.18	Fassade mit Holzverschalung	336
13.19	Heizungsinstallation	338
13.20	Zentrale Lüftungsanlage	341
13.21	Sanitärinstallation	344
13.22	Elektroinstallation	347



13.23	Blitzschutzanlage	349			
13.24	Schlosserarbeiten	351			
13.25	Innenputzarbeiten	352			
13.26	Estricharbeiten	354			
13.27	Trockenbauarbeiten	357			
13.28	Fliesenarbeiten	359			
13.29	Malerarbeiten	363			
13.30	Schreinerarbeiten	365			
13.31	Parkettarbeiten	369			
13.32	Teppich- und Linoleumbelagsarbeiten	370			
13.33	Luftdichtigkeit allgemein	372			
14	Mängel, Behinderungsanzeigen, Abschlagsrechnungen, Kostenkontrolle, Nachtragsforderungen	375			
14.1	Mängel während der Bauphase	376			
14.2	Behinderungsanzeigen der Unternehmer	380			
14.3	Rechnungsprüfung von Abschlagszahlungen	381			
14.4	Kostenkontrolle und Kostensteuerung	383			
14.5	Nachtragsforderungen der Unternehmer	387			
15	Fertigstellung, Abnahme und Schlussrechnungen				389
15.1	Fertigstellung und Abnahme	390			
15.2	Prüfung der Schlussrechnungen	394			
15.3	Honorarschlussrechnung des Architekten, Bauleiters oder Fachingenieurs	395			
16	Mängel und Gewährleistungssicherung nach der Abnahme				397
16.1	Mängel nach Abnahme	398			
16.2	Gewährleistungssicherung	399			
	Zum Schluss	400			
17	Anhang				401
	Stichwortverzeichnis	402			
	Adressen	406			
	Impressum	408			



4 Bauen auf eigenem Grundstück

Wer auf dem eigenen Grundstück baut, setzt das entweder in Eigenleistung oder mit einem Architekten um, mit einem Generalunternehmer oder auch mit einem Fertighausanbieter. Manchmal sogar in einer Kombination daraus: zum Beispiel mit Architekt, Fertighausanbieter und Teileigenleistungen. Das Bauen auf dem eigenen Grundstück ist der klassische Fall des Bauens und damit der eigentliche Schwerpunkt des Ratgebers.

4.1 Der Grundstückskauf

Wenn Sie bereits über ein eigenes Grundstück verfügen, das Sie selber bebauen möchten, muss Sie dieses Kapitel nicht mehr interessieren, dann können Sie direkt weiterlesen. Falls Sie noch kein Grundstück haben, ist es sinnvoll, es durchzulesen, denn es gibt auch beim Grundstückskauf einiges zu beachten.

Als Bauherr auf eigenem Grundstück – und darum geht es in diesem Kapitel – ist man für sein Handeln vollständig selbst verantwortlich. Das ist vielen Menschen fremd. Wer beruflich nie selbständig tätig war, hat oft gar keine Vorstellung von der existenziellen Tragweite, die eigene Entscheidungen ganz schnell bekommen können. Hat man etwa kein Bodengutachten anfertigen lassen und der gebaute Keller passt später nicht zu den Boden- und Grundverhältnissen, steht man für dieses Vorgehen und diese Entscheidungen alleine gerade. Solche Schäden trägt auch kein Versicherer. Auch eine übersehene Baulast, die auf dem Grundstück liegt und Ihr Bauvorhaben vielleicht weitgehend unmöglich macht, ist Ihr Problem. Dass der Staat dann nicht um die Ecke kommt und hilft, ist für viele Verbraucher eine völlig neue Erfahrung. Erst dann verstehen viele die tatsächliche Tragweite der Risiken und der Verantwortung beim Bauen. Das heißt: Augen auf auch schon beim Grundstückskauf.

Soll eine Vereinbarung zu einem Grundstückskauf und -verkauf verbindlich geregelt werden, muss diese Vereinbarung in Deutschland notariell beurkundet werden. Sie könnten alternativ mit einem Grundstücksverkäufer auch direkt zum Grundbuchamt fahren und das Grundstück dort direkt umschreiben lassen, dann bräuchten Sie keinen Notar. Die Frage wäre dann aber natürlich, wie der Verkäufer sicherstellen kann, dass er zeitgleich auch sein Geld bekommt? Und wie stellen umgekehrt Sie sicher, dass der Verkäufer sein Wort auch wirklich hält und das Grundstück am Ende auch wirklich Ihnen gibt und es sich im letzten Moment nicht noch anders überlegt? Daher ist der Weg eines

Grundstückskaufs über eine notarielle Beurkundung sinnvoll, weil er Sicherheit bietet. Er ist aber keinesfalls zwingend vorgeschrieben, wie vielfach behauptet wird, sondern die notarielle Beurkundung macht nur die Verkaufs- und Kaufabsichtserklärung verbindlich.

Fast immer ist es so, dass man Ihnen einen Entwurf eines Grundstückskaufvertrags vorlegen wird. Nach dem Beurkundungsgesetz (BeurkG) muss Ihnen dieser Entwurf direkt seitens des Notars zugehen. Er darf nicht einfach über einen Vermittler, Makler oder den Verkäufer an Sie geleitet werden. Das ist Hoheit und Pflicht des Notars. Aber schon das wird in der Praxis oft nicht eingehalten.

Inhaltliche Vorgaben für einen Vertragsentwurf gibt es nicht. Das Beurkundungsgesetz spricht unter § 17 Absatz 2a nur vom „beabsichtigten Text“, was leider alles und nichts heißen kann. Ob also etwa ein unausgefülltes Vertragsmuster (ohne Kaufgegenstand, Kaufpreis und Vertragsparteien) reicht, bleibt unklar. Falls Sie etwas Ähnliches erhalten, müssen Sie nötigenfalls beim Notar intervenieren und auf einem vollständigen Vertragsentwurf beharren, der dem entspricht, was im Beurkundungstermin auch tatsächlich unterzeichnet werden soll, und für dessen Durchsicht Ihnen dann auch gesetzlich festgelegt mindestens 14 Tage gelassen werden müssen, wenn der Grundstückskauf kein Geschäft unter Privatpersonen ist.

Grundbuch

Das entscheidende rechtliche Dokument zu einem Grundstück ist das Grundbuch. Das Grundbuch ist ein Verzeichnis, in dem die Eigentumsituation des Grundstücks und mögliche Verpflichtungen und Belastungen rechtlicher oder finanzieller Art festgehalten sind. Baurechtliche Verpflichtungen enthält es hingegen nicht. Diese sind im sogenannten Baulastenver-

zeichnis festgehalten. Dazu später mehr. Die Größe und Lage eines Grundstücks sowie seine Grenzen sind im sogenannten Liegenschaftskataster festgehalten. Auch dazu später noch mehr.

Der Aufbau von Grundbüchern ist geregelt durch die Grundbuchordnung (GBO) und die Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung (Grundbuchverordnung – GBV).

Die Grundbuchordnung besagt, dass jedes Grundstück in einem Grundbuch eine besondere Stelle erhält. Diese Stelle wird Grundbuchblatt genannt, Zitat § 3 Absatz 1 der Grundbuchordnung (GBO):

„Jedes Grundstück erhält im Grundbuch eine besondere Stelle (Grundbuchblatt). Das Grundbuchblatt ist für das Grundstück als das Grundbuch im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs anzusehen.“

Diese Grundbuchblätter sind unterteilt in eine sogenannte Aufschrift, in ein Bestandsverzeichnis und in 3 sogenannte Abteilungen. Das wird geregelt durch die Grundbuchverordnung (GVO). Dort in §§ 4 bis 6 und 9 bis 11. Hier heißt es im Wortlaut, Zitat:

*„§ 4
Jedes Grundbuchblatt besteht aus der Aufschrift, dem Bestandsverzeichnis und drei Abteilungen.*

*§ 5
In der **Aufschrift** sind das Amtsgericht, der Grundbuchbezirk und die Nummer des Bandes und des Blattes anzugeben. In den Fällen des § 1 Abs. 2 ist durch einen Zusatz auf die Vereinigung oder Teilung des Bezirks hinzuweisen.*

*§ 6
(1) In dem **Bestandsverzeichnis** ist die Spalte 1 für die Angabe der laufenden Nummer des Grundstücks bestimmt.*

(2) In der Spalte 2 sind die bisherigen laufenden Nummern der Grundstücke anzugeben, aus denen das

Grundstück durch Vereinigung, Zuschreibung oder Teilung entstanden ist.

(3a) Die Spalte 3 dient zur Bezeichnung der Grundstücke gemäß dem amtlichen Verzeichnis im Sinne des § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung. Hier sind einzutragen:

1. in Unterspalte a: die Bezeichnung der Gemarkung oder des sonstigen vermessungstechnischen Bezirks, in dem das Grundstück liegt;

2. in Unterspalte b: die vermessungstechnische Bezeichnung des Grundstücks innerhalb des in Nummer 1 genannten Bezirks nach den Buchstaben oder Nummern der Karte;

3. in den Unterspalten c und d: die Bezeichnung des Grundstücks nach den Artikeln oder Nummern der Steuerbücher (Grundsteuerunterlagen, Gebäudesteuerrolle oder ähnliches), sofern solche Bezeichnungen vorhanden sind;

4. in Unterspalte e: die Wirtschaftsart des Grundstücks und die Lage (Straße, Hausnummer oder die sonstige ortsübliche Bezeichnung).

(...)

*§ 9
(1) **In der ersten Abteilung** sind einzutragen:*

*a) in Spalte 1: die laufende Nummer der unter Buchstabe b vorgesehenen Eintragung. Mehrere Eigentümer, die in einem Verhältnis der in § 47 der Grundbuchordnung genannten Art stehen, sollen entsprechend dem Beispiel 1 in DIN 1421, Ausgabe Januar 1983 *, nummeriert werden;*

b) in Spalte 2: der Eigentümer, bei mehreren gemeinschaftlichen Eigentümern auch die in § 47 der Grundbuchordnung vorgeschriebene Angabe; besteht zwischen mehreren Eigentümern kein Rechtsverhältnis der in § 47 der Grundbuchordnung genannten Art,

so ist bei den Namen der Eigentümer der Inhalt ihres Rechts anzugeben;

c) in Spalte 3: die laufende Nummer der Grundstücke, auf die sich die in Spalte 4 enthaltenen Eintragungen beziehen;

d) in Spalte 4: der Tag der Auflassung oder die anderweitige Grundlage der Eintragung (Erbschein, Europäisches Nachlasszeugnis, Testament, Zuschlagsbeschluss, Bewilligung der Berichtigung des Grundbuchs, Ersuchen der zuständigen Behörde, Enteignungsbeschluss usw.), der Verzicht auf das Eigentum an einem Grundstück (§ 928 Abs. 1 BGB) und der Tag der Eintragung.

(...)

§ 10

(1) **In der zweiten Abteilung** werden eingetragen:

a) alle Belastungen des Grundstücks oder eines Anteils am Grundstück, mit Ausnahme von Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden, einschließlich der sich auf diese Belastungen beziehenden Vormerkungen und Widersprüche;

b) die Beschränkung des Verfügungsrechts des Eigentümers sowie die das Eigentum betreffenden Vormerkungen und Widersprüche;

c) die im Enteignungsverfahren, im Verfahren zur Klarstellung der Rangverhältnisse (§§ 90 bis 115 der Grundbuchordnung) und in ähnlichen Fällen vorgesehenen, auf diese Verfahren hinweisenden Grundbuchvermerke.

(...)

§ 11

(1) **In der dritten Abteilung** werden Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden einschließlich der sich auf diese Rechte beziehenden Vormerkungen und Widersprüche eingetragen.

(2) Die Spalte 1 ist für die laufende Nummer der in dieser Abteilung erfolgenden Eintragungen bestimmt.

(3) In der Spalte 2 ist die laufende Nummer anzugeben, unter der das belastete Grundstück im Bestandsverzeichnis eingetragen ist.

(4) Die Spalte 3 dient zur Angabe des Betrags des Rechts, bei den Rentenschulden der Ablösumme.

(5) In der Spalte 4 wird das Recht inhaltlich eingetragen, einschließlich der Beschränkungen des Berechtigten in der Verfügung über ein solches Recht.

(6) In der Spalte 7 erfolgt die Eintragung von Veränderungen der in den Spalten 1 bis 4 vermerkten Rechte, einschließlich der Beschränkungen des Berechtigten in der Verfügung über ein solches Recht, wenn die Beschränkung erst nachträglich eintritt.

(7) In der Spalte 10 werden die in den Spalten 3, 4 und 6, 7 eingetragenen Vermerke gelöscht.

(8) Bei Eintragungen in den Spalten 7 und 10 ist in den Spalten 5 und 8 die laufende Nummer, unter der die betroffene Eintragung in der Spalte 1 eingetragen ist, und in den Spalten 6 und 9 der von der Veränderung oder Löschung betroffene Betrag des Rechts anzugeben.“

Eine besondere Regelung betrifft sogenannte Vormerkungen. Diese werden differenziert eingetragen, je nachdem, auf was sie sich beziehen, Zitat § 12 Grundbuchverordnung (GBV):

„(1) Eine Vormerkung wird eingetragen:

a) wenn die Vormerkung den Anspruch auf Übertragung des Eigentums sichert, in den Spalten 1 bis 3 der zweiten Abteilung;

b) wenn die Vormerkung den Anspruch auf Einräumung eines anderen Rechts an dem Grundstück oder

an einem das Grundstück belastenden Recht sichert, in der für die endgültige Eintragung bestimmten Abteilung und Spalte;

c) in allen übrigen Fällen in der für Veränderungen bestimmten Spalte der Abteilung, in welcher das von der Vormerkung betroffene Recht eingetragen ist.“

Sie finden die Eigentumsverhältnisse an einem Grundstück in einem Grundbuch also in den Spalten 2 und 4 der ersten Abteilung. Die dort eingetragenen Eigentumsverhältnisse können allerdings sehr vielfältig sein. Meist handelt es sich um eine ganz klassische Eigentumseintragung, etwa eines Ehepaars zu gleichen Teilen. Es kann aber ebenso ein Ehepaar zu ungleichen Teilen eingetragen sein oder auch nur ein Eigentümer oder auch eine Erbengemeinschaft. Dann kann es sogar Vor- und Nacherben geben, die im Zuge eines Erbfalls ins Grundbuch eingetragen werden. Das hieße für Sie, dass Sie für einen Kauf eines solchen Grundstücks nicht nur die Zustimmung der Vorerben, sondern auch die Zustimmung der Nacherben bräuchten.

Es kann weiter sein, dass das Grundstück ein sogenanntes Erbbaurechtsgrundstück ist. Das Grundstück gehört einem dann nicht, sondern einem sogenannten Erbbaurechtsgeber und man kauft nur ein sogenanntes Erbbaurecht.

Außerdem kann es sein, dass auf dem Grundstück Nutzungsrechte liegen, das können Wohnrechte oder auch Nießbrauchrechte sein. Dazu im Einzelnen:

Erbbaurecht

Nicht immer handelt es sich bei Immobilieneigentum um Grundstück samt Bauwerk oder Grundstücksanteilen samt Bauwerksanteilen. Es kann sich auch um Eigentum nur am Bauwerk handeln, ohne Eigentum am Grundstück. Rechtlich geregelt wird dieser Fall über das sogenannte Erbbaurecht. Das Grundstück ist dann sozusagen gepachtet, daher im Volksmund auch Erbpacht genannt. Haben Sie das Bauwerk auf Erbbaurechtsgrundstück einmal selbst erworben, ist

Ihnen das klar. Erben Sie hingegen eine Immobilie, muss immer überprüft werden, ob Sie tatsächlich Bauwerk und Grundstück oder nur ein Bauwerk geerbt haben. Das sind natürlich meist ganz wesentliche Wertunterschiede und Sie können ein Erbbaurecht auch nicht ohne die Zustimmung des Erbaurechtsgebers veräußern.

Die Rechtsgrundlagen des Erbbaurechts sind geregelt im Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz). Hier heißt es unter § 1, Zitat:

„(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

(2) Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt.

(3) Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk ist unzulässig.

(4) Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden. Auf eine Vereinbarung, durch die sich der Erbbauberechtigte verpflichtet, beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht aufzugeben und seine Löschung im Grundbuch zu bewilligen, kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen.“

Beim Erwerb einer im Erbbaurecht befindlichen Immobilie kann der Käufer entweder eins zu eins in den bestehenden Erbbaurechtsvertrag zwischen Erbbaurechtsgeber und Bauwerkverkäufer eintreten, dann muss der Erbbaurechtsgeber dem Vorgehen üblicherweise auch nicht zustimmen. Es kann aber auch sein, dass der Grundstückseigentümer, der zumeist auch gleichzeitig der Erbbaurechtsgeber ist, ein Mitbestimmungsrecht bei einem Verkauf des Erbbaurechts hat.

Das muss dann allerdings auch im Erbbaurechtsvertrag vereinbart worden sein. Geregelt ist dies durch § 5 Absatz 1 des Erbbaurechtsgesetzes, Zitat:

„Als Inhalt des Erbbaurechts kann auch vereinbart werden, dass der Erbbauberechtigte zur Veräußerung des Erbbaurechts der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf.“

Ist Entsprechendes vereinbart, benötigen Sie zwingend die Zustimmung des Grundstückseigentümers zum Verkauf des Bauwerks samt Erbbaurecht.

Ein weiteres Problem ist meist, dass Sie als Käufer des Erbbaurechts das Erbbaurecht mit einer Grundschuld oder Hypothek Ihrer Bank belasten wollen, um eine Finanzierung zu erhalten. Das ist grundsätzlich nur nach Zustimmung des Grundstückseigentümers möglich. Geregelt ist dies unter § 5 Absatz 2 des Erbbaurechtsgesetzes, Zitat:

„Als Inhalt des Erbbaurechts kann ferner vereinbart werden, dass der Erbbauberechtigte zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf. Ist eine solche Vereinbarung getroffen, so kann auch eine Änderung des Inhalts der Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder der Reallast, die eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält, nicht ohne die Zustimmung des Grundstückseigentümers erfolgen.“

Halten Sie sich an diese Vorgaben nicht, kann der Kaufvertrag glatt unwirksam sein, geregelt durch § 6 Absatz 1 des Erbbaurechtsgesetzes, Zitat:

„Ist eine Vereinbarung gemäß § 5 getroffen, so ist eine Verfügung des Erbbauberechtigten über das Erbbaurecht und ein Vertrag, durch den er sich zu einer solchen Verfügung verpflichtet, unwirksam, solange nicht der Grundstückseigentümer die erforderliche Zustimmung erteilt hat.“

Sie sehen, je nach Inhalt des Erbbaurechtsvertrags kann der Kauf eines Erbbaurechts eine echte Herausforderung werden.

Reallasten/Nießbrauchrechte

Neben dem Erbbaurecht gibt es auch andere Nutzungsrechte an einem Grundstück, die aber noch nicht einmal beim Eigentümer des Grundstücks liegen müssen, etwa Reallasten, Wohnrechte und auch Nießbrauchrechte. Solche Rechte Dritter können die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks im Extremfall sogar gegen null gehen lassen, da ihr Nutzen nicht dem Eigentümer eines Grundstücks zugutekommen muss, sondern auch externen Dritten zugutekommen kann, die gar nicht Eigentümer des Grundstücks sind.

Reallasten werden definiert nach § 1105 Absatz 1 des BGB, Zitat:

„Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind (Reallast). Als Inhalt der Reallast kann auch vereinbart werden, dass die zu entrichtenden Leistungen sich ohne weiteres an veränderte Verhältnisse anpassen, wenn anhand der in der Vereinbarung festgelegten Voraussetzungen Art und Umfang der Belastung des Grundstücks bestimmt werden können.“

Eine solche Reallast kann zum Beispiel ein Ernteertrag aus Fruchtanbau auf dem Grundstück sein, es kann aber auch eine Pachteinnahme sein etc.

Auch Wohnrechte und Nießbrauchrechte sind in gewisser Weise Reallasten, gehen aber noch weiter und sind im Grund direkte Nutzungsrechte an einem Grundstück und / oder einer Immobilie oder Teilen davon. Sie werden im Grundbuch eingetragen und können nur mit Zustimmung des Rechteinhabers wieder gelöscht werden.

Beim Nießbrauchrecht handelt es sich um eine Art Nutznießerrecht, das weit über die reine Nutzung

eines Grundstücks oder einer Immobilie hinausgeht. Wer ein Nießbrauchrecht innehat, kann zum Beispiel auch an Ernteerträgen eines Grundstücks oder Mieteinnahmen an einer Immobilie beteiligt werden.

Das Wohnrecht ist ein auf das Wohnen begrenztes Recht, kann dabei aber trotzdem auch sehr umfangreich geregelt werden, etwa als lebenslanges Wohnrecht für eine Wohnung in einem Haus. Ist es an eine Person gebunden, handelt es sich um eine sogenannte beschränkte persönliche Dienstbarkeit.

Das Nießbrauchrecht an Sachen, dazu gehören Grundstücke und Immobilien, ist im BGB in § 1030 geregelt, hier heißt es, Zitat:

„(1) Eine Sache kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, die Nutzungen der Sache zu ziehen (Nießbrauch).“

„(2) Der Nießbrauch kann durch den Ausschluss einzelner Nutzungen beschränkt werden.“

Das **Nießbrauchrecht** muss zu seiner Wirksamkeit ins Grundbuch eingetragen werden. Dies regelt § 873 BGB, Zitat:

„(1) Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Recht sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist die Einigung des Berechtigten und des anderen Teils über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt.“

„(2) Vor der Eintragung sind die Beteiligten an die Einigung nur gebunden, wenn die Erklärungen notariell beurkundet oder vor dem Grundbuchamt abgegeben oder bei diesem eingereicht sind oder wenn der Berechtigte dem anderen Teil eine den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechende Eintragungsbewilligung ausgehändigt hat.“

Mit diesen Rechten ist zwar kein Eigentum an einem Grundstück verbunden, aber Nießbrauchrechte können den Nutzwert eines Grundstücks für Käufer natürlich erheblich einschränken – und zwar auf lange Zeit –, weshalb sie die Eigentumsrechte eines Käufers natürlich stark beschneiden. Immobilien mit entsprechenden Rechten im Grundbuch haben daher meist auch einen wesentlich geringeren Wert. Reallasten und Nießbrauchrechte werden in der zweiten Abteilung von Grundbüchern eingetragen.

Dienstbarkeiten (Beschränkung von Eigentumsrechten)

Manchmal sind Grundstücke auch mit sogenannten Dienstbarkeiten belastet. Dienstbarkeiten können eher marginal sein, etwa eine unterirdische Telefonleitungsführung durch das eigene Grundstück oder aber auch sehr umfassend, etwa ein Überfahrrecht eines Nachbarn, dessen Grundstück vielleicht in zweiter Reihe liegt. Gesetzlich geregelt sind Dienstbarkeiten in § 1018 des BGB, Zitat:

„Ein Grundstück kann zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück dem anderen Grundstück gegenüber ergibt (Grunddienstbarkeit).“

Je nach Umfang einer Dienstbarkeit und Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks durch den Eigentümer daraus kann eine Dienstbarkeit den Wert eines Grundstücks natürlich erheblich schmälern. Daher ist es sinnvoll, im Grundbuch unter Abteilung 2 auch zu überprüfen, ob es stark einschränkende Dienstbarkeiten gibt. Das Problem ist dabei, dass im Grundbuch nicht immer besonders ausführlich beschrieben wird, um was es geht. Das ist auch zulässig, denn § 44 Absatz 2 der Grundbuchordnung regelt Folgendes, Zitat:

„Soweit nicht gesetzlich etwas anderes bestimmt ist und der Umfang der Belastung aus dem Grundbuch erkennbar bleibt, soll bei der Eintragung eines Rechts, mit dem ein Grundstück belastet wird, auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden. Hierbei sollen in der Bezugnahme der Name des Notars, der Notarin oder die Bezeichnung des Notariats und jeweils die Nummer der Urkundenrolle, bei Eintragungen auf Grund eines Ersuchens (§ 38) die Bezeichnung der ersuchenden Stelle und deren Aktenzeichen angegeben werden. Bei der Eintragung von Dienstbarkeiten und Reallasten soll der Inhalt des Rechts im Eintragungstext lediglich schlagwortartig bezeichnet werden; das Gleiche gilt bei der Eintragung von Vormerkungen für solche Rechte.“

Das ist der Grund, warum Sie in einem Grundbuch zu bestimmten Rechten tatsächlich oft nur Schlagworte finden. Solche Rechte können Eigentumsrechte eines Grundstücks und / oder einer Immobilie aber stark beschränken. Um was es sich dann im Detail handelt, muss dann nötigenfalls in den Urkunden nachgesehen werden, auf die das Grundbuch verweist. Bei Ihrer eigenen Immobilie werden Sie dazu wahrscheinlich den Überblick haben, bei einer geerbten Immobilie kann das aber ganz anders aussehen.

Baulasten und Baulastenverzeichnis

Neben den grundbuchrechtlichen Lasten, kann es auch sogenannte Baulasten geben. Baulasten sind öffentlich-rechtliche Lasten, die nicht im Grundbuch eingetragen werden, sondern in sogenannten Baulastenverzeichnissen. Das ist landesrechtlich über die Landesbauordnungen geregelt. In Nordrhein-Westfalen etwa durch § 85 in der Bauordnung NRW, Zitat:

„(1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen

Vorschriften ergeben (Baulast). Besteht an dem Grundstück ein Erbbaurecht, so ist auch die Erklärung der oder des Erbbauberechtigten erforderlich. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber der Rechtsnachfolgerin oder dem Rechtsnachfolger.

(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) Die Baulast geht nur durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Auf Antrag der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht.

(4) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden.

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

In Baden-Württemberg, als zweites Beispiel, findet sie sich unter § 71 der Landesbauordnung, hier heißt es ganz ähnlich, Zitat:

„(1) Durch Erklärung gegenüber der Baurechtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulasten). Sie sind auch gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam.

(2) Die Erklärung nach Absatz 1 muss vor der Baurechtsbehörde oder vor der Gemeindebehörde abgegeben oder anerkannt werden; sie kann auch in

öffentlich beglaubigter Form einer dieser Behörden vorgelegt werden.

(3) Die Baulast erlischt durch schriftlichen Verzicht der Baurechtsbehörde. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten gehört werden.“

Bei Baulasten handelt es sich in der Regel um baurechtliche Kompensationsleistungen eines Grundstücksnachbarn zugunsten eines anderen. Ein typischer Fall ist etwa, dass eine Immobilie näher an eine Grundstücksgrenze gebaut wurde als eigentlich zulässig. Der Nachbar auf dem angrenzenden Nachbargrundstück hat sich daher verpflichtet, bei einer späteren Bebauung seines Grundstücks weiter von der Grenze entfernt zu bleiben als eigentlich notwendig. Er kompensiert damit den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstand zwischen beiden Gebäuden. Dafür erhält er möglicherweise eine Ausgleichszahlung von dem Nachbarn, der zu nah an der Grenze baut. Solche öffentlich-rechtlichen Einschränkungen eines Grundstücks können Sie aber aus dem Grundbuch nicht erkennen, sondern aus dem Baulastenverzeichnis. Dieses wird geführt an den Baurechtsämtern der Landkreise beziehungsweise der kreisfreien Städte. Die Einsichtnahme kostet manchmal eine Gebühr. Am einfachsten fragt man direkt dort an. Manchmal kann man auch sehr einfach telefonisch erfragen, ob Baulasten für eine bestimmte Flurstücknummer einer bestimmten Gemeinde vorliegen oder nicht.

Liegenschaftskataster

Das sogenannte Liegenschaftskataster dokumentiert die Lage und Größe von Grundstücken sowie ihre Grenzverlauf. Es ist angesiedelt bei den Vermessungsämtern der Landkreise und kreisfreien Kommunen.

Bis weit ins 19. Jahrhundert hinein waren Grundstücke kaum vermessen. Die moderne Grundstücksvermessung setzte erst ein, als man Geräte erfand, die das

leisten konnten und man so auch große Landstriche sicher vermessen konnte. Es dauerte aber lange, bis Liegenschaftskataster harmonisiert waren. Heute läuft die Landvermessung oft satellitengestützt und die Bundesländer sind zudem überzogen mit fixierten Messpunkten im Boden, die über die Landesvermessungsämter der kreisfreien Städte, der Landkreise und der Bundesländer gepflegt werden.

Die Dokumentation der Grundstücke und ihrer Grenzen wird im sogenannten Liegenschaftskataster geführt. Früher auf Papier, heute digital. Das Liegenschaftskataster weist jedem Grundstück eine Gemarkung zu und eine Flurstücknummer. So kann kein Grundstück mit einem anderen verwechselt werden. Die Gemarkung und die Flurstücknummer sind auch im Grundbuch eingetragen, und zwar im Bestandsverzeichnis. Wird ein Grundstück geteilt, muss es samt den neuen Grenzen im Liegenschaftskataster eingetragen werden und es müssen neue Flurstücknummern für die neu entstehenden Grundstücke vergeben werden.

Nicht jeder darf einfach auf das Liegenschaftskataster zugreifen und dort etwa Änderungen vornehmen. Das dürfen nur die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Liegenschaftsamtes selber und die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure. So ist sichergestellt, dass nicht einfach illegale Grundstücksgrenzverschiebungen und ähnliches erfolgen können.

Auch ein Grundstück, das Sie kaufen wollen, hat üblicherweise einen Katastereintrag. Sie können den Verkäufer daher auch bitten, Ihnen einen Auszug aus dem Liegenschaftskataster zu besorgen, so dass Sie zumindest überprüfen können, ob die Angaben im notariellen Kaufvertrag zum Grundstück auch mit den Angaben im Liegenschaftskataster übereinstimmen – und Sie also auch das richtige Grundstück kaufen.

Grundstücksbebaubarkeit rechtlich

Einige rechtliche Aspekte der Grundstücksbebaubarkeit werden Sie noch in Kapitel 7 „Die Planung“

kennenlernen. Aber bereits wenn Sie ein Grundstück kaufen, sollten Sie Grundlagenwissen zum Bauplanungsrecht haben, um überprüfen zu können, ob das Grundstück für Sie überhaupt in Frage kommt. Zunächst müssen Sie natürlich prüfen, ob das Grundstück überhaupt bebaut werden darf. Denn natürlich darf man in Deutschland nicht jedes Grundstück einfach bebauen. Entweder liegt das Grundstück also innerhalb einer Gemeindefläche für die es einen Bebauungsplan gibt oder es gilt dort eine etwas weiter gefasste Bebauungsmöglichkeit.

Die meisten Grundstücke in Deutschland unterliegen einer Bebauungsordnung, die in einem sogenannten Bebauungsplan von den Kommunen als kommunale Satzung festgelegt wird. Allerdings ist das nicht überall der Fall. Es gibt in Deutschland auch Siedlungsgebiete, für die es keinen Bebauungsplan gibt. Hier findet dann allerdings fast immer § 34 Baugesetzbuch (BauGB) Anwendung. Er umschreibt die „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, kurz, er kommt überall dort zum Tragen, wo in zur Bebauung zugelassenen Gebieten, zum Beispiel am Rand einer kleinen Gemeinde oder im Zentrum einer Großstadt oder auch in historischen Ensembles von Dörfern oder Ähnlichem, gebaut wird und wo aus irgendwelchen Gründen kein Bebauungsplan existiert, beispielsweise weil dies zum Zeitpunkt der Erschließung noch nicht üblich war. In § 34 BauGB heißt es wörtlich:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“

Dieser Paragraph wird auch als sogenannter „Gummiparagraf“ bezeichnet, weil er natürlich letztlich alles und nichts zulässt. Und genauso passiert es auch in der Praxis. Es kommt fast vollständig auf die Beurteilung der beteiligten Ämter an, was sich einfügt und was nicht. Unsere Städte und Gemeinden sind voll von Be-

bauungsbeispielen, bei denen sich überhaupt nichts einfügt, und die Archive der Bauämter sind voll mit abgelehnten Anträgen, die sich vielleicht durchaus gut eingefügt hätten. Im Kapitel 7.5 „Baukultur und regionales Bauen“ (→ Seite 217) können Sie nachlesen, was Einfügen im baulichen Kontext eigentlich heißt: nämlich im Ergebnis ein einheitliches Siedlungsbild. Mit der fast manischen Fixierung auf Baumaße und Baukubaturen, wie das die Baugesetzgebung macht, ist aber gerade das überhaupt nicht zu erreichen.

Soweit Ihr Grundstück nicht in einem §-34-Gebiet liegt, sondern in einem Gebiet mit Bebauungsplan, gilt dieser. Ein Bebauungsplan ist eine Satzung, die eine Gemeinde per Beschluss festlegen kann. In § 9 des Baugesetzbuches ist festgelegt, was in einem Bebauungsplan im einzelnen festzusetzen ist. Die wichtigsten Punkte davon für Sie sind praktisch immer die Folgenden:

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Dachneigung (DN),
- die Dachform (zum Beispiel Satteldach: SD),
- die vorgeschriebene Firstrichtung,
- die Zahl der Vollgeschosse sowie
- das Baufenster oder die Baugrenzen, innerhalb dessen beziehungsweise derer gebaut werden darf,
- die Baulinien, an denen gebaut werden muss.

Lage, Maße und Korpus Ihres zukünftigen Hauses werden hauptsächlich über diese acht Kenndaten definiert. Was man unter all den Begriffen versteht, finden Sie im nachfolgenden Glossar.

Neben solchen Vorgaben aus dem jeweiligen, örtlichen Bebauungsplan gibt es zusätzliche Vorschriften, die für alle Bebauungspläne in einem Bundesland gelten und die in den 16 Landesbauordnungen der Bundesländer festgeschrieben sind. Eine der wichtigsten Regelungen dort ist die sogenannte **Abstandsfläche**. Sie besagt, wie nah ein Gebäude an eine Grundstücksgrenze herangebaut werden darf. Üblicherweise gibt es einen Mindestabstand von 3 Metern und dann

Glossar

GRZ

Die Grundflächenzahl sagt aus, wie groß die Grundfläche des überbauten Grundstücksteils im Verhältnis zum Gesamtgrundstück sein darf. Beispiel: Die GRZ eines 1.000 Quadratmeter großen Grundstücks beträgt 0,4, das heißt, dass maximal 400 Quadratmeter des Grundstücks überbaut werden dürfen.

GFZ

Die Geschossflächenzahl sagt aus, wie groß die Grundfläche aller Geschosse in der Summe im Verhältnis zur Grundstücksfläche sein darf. Beispiel: Die GFZ eines 400 Quadratmeter großen Grundstücks ist mit 1,0 angegeben, das heißt, dass alle Geschosse zusammen eine Fläche von 400 Quadratmeter aufweisen dürfen. Lautet die GFZ 0,5 heißt dies, dass alle Geschosse zusammen eine Fläche von 200 Quadratmeter aufweisen dürfen. Die Geschossflächenzahl kann entweder als Höchstmaß (zum Beispiel GFZ 0,5) oder als Mindest- und Höchstmaß angegeben werden (zum Beispiel GFZ 0,5 bis 0,8).

DN

DN ist eine gebräuchliche Abkürzung für Dachneigung. Sie umschreibt die vorgeschriebene Dachneigung entweder exakt in Grad oder aber die Variationsbreite. Beispiel: Sie lesen DN 30, dann heißt dies, dass Ihr Dach eine vorgeschriebene Dachneigung von 30 Grad haben muss. DN 30-45 bedeutet, dass Sie die Dachneigung in einem Bereich zwischen 30 und 45 Grad frei wählen können.

SD

Das ist eine gebräuchliche Abkürzung für die Gestaltdefinition des Dachs. SD bezieht sich auf die Formgebung des Dachs als Satteldach. Auch andere Dachformen wie zum Beispiel Pultdächer oder Flachdächer können im Bebauungsplan vorgeschrieben sein.

Firstrichtung

Der First ist die oberste Dachlinie, die Linie also, wo sich beide Dachflächen treffen. Die Firstrichtung umschreibt die vorgeschriebene Laufrichtung der Hauptfirstlinie Ihres Hauses, das heißt, ob der Dachfirst Ihres Hauses beispielsweise parallel zur Straße verlaufen muss oder auf die Straße zu oder ob das freigestellt ist. Dies wird zunächst oft übersehen, hat aber große Auswirkungen zum Beispiel auf die Belichtung Ihres Dachgeschosses.

Anzahl der Vollgeschosse

Vollgeschosse sind Geschosse, die nach den Definitionen der Landesbauordnungen als volles Geschoss angerechnet werden. Das wird unter anderem definiert über die Höhe des Herausragens aus dem Erdreich und die durchgängige Raumhöhe (zum Beispiel unter Schrägen in Dachgeschossen). Darf man nur ein Vollgeschoss oder nur 2 Vollgeschosse bauen, muss darauf geachtet werden, dass ein zusätzlicher Keller oder ein zusätzliches Dach keine Vollgeschosse sind.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist zumeist als römische Zahl direkt auf dem Grundstück im Bebauungsplan eingetragen. Sie gibt Auskunft darüber, wie viele Vollgeschosse Ihr Haus haben darf. Beispiel: Sie sehen eine II. Dies heißt, dass Ihr Haus maximal 2 Vollgeschosse haben darf. Sie können darüber hinaus dann nur noch beispielsweise einen Dachausbau in der Weise vornehmen, dass dieser Dachausbau vom Flächenumfang nicht mehr unter die Definition Vollgeschoss fällt. Diese ist nach den unterschiedlichen Landesbauordnungen in Deutschland unterschiedlich geregelt. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse kann als Höchstmaß, als Mindest- und Höchstmaß oder als zwingendes Maß angegeben werden. Ist eine bestimmte Anzahl an Vollgeschossen zwingend gefordert, steht die römische Ziffer in einem Kreis.

Baugrenzen

Die Baugrenzen geben Auskunft über die maximal mögliche Ausdehnung eines Gebäudes, sie definieren oft auch gleichzeitig das so genannte **Baufenster**, also die Fläche, auf der innerhalb des Grundstücks gebaut werden darf. Eine Gebäudefront kann dann bis zu einer Baugrenze gehen oder dahinter zurückbleiben.

Baulinien

Die Baulinien hingegen schreiben eine verbindliche Platzierung einer Gebäudefront auf einer bestimmten Linie vor, also beispielsweise die zwingende Errichtung einer Hauswand exakt 2 Meter von der Grundstücksgrenze zum Gehweg entfernt. Eine Baulinie kann aber auch direkt auf der Grundstücksgrenze liegen, zum Beispiel dann, wo auf zwei benachbarten Grundstücken jeweils eine Doppelhälfte gebaut wird, die beide direkt an der Grundstücksgrenze stehen sollen.

– je nach Wandhöhe des Gebäudes – zusätzliche Forderungen. Nur einfache, niedrige Gebäude wie Garagen dürfen direkt an Grundstücksgrenzen gestellt werden. Oder aber die Grenzbebauung ist sogar zwingend festgelegt über den örtlichen Bebauungsplan, etwa bei Reihenhäusern oder Doppelhaushälften, die bis an die Grundstücksgrenze heranrücken dürfen. In Kapitel 7 erfahren Sie dann mehr dazu, wie Sie mit diesen Vorgaben hinsichtlich der Planung umgehen. Aktuell ist nur wichtig, dass Sie grob überprüfen können, ob ein von Ihnen gefundenes Grundstück Ihre Bebauungswünsche im groben Rahmen zulässt, hinsichtlich Größe und Anzahl der der Geschosse.

Frühe Schritte bei einem Grundstückkaufs bestehen also auch darin, herauszufinden, was genau auf dem infrage kommenden Grundstück gebaut werden darf. Gibt es keinen Bebauungsplan für das betreffende Gebiet, gilt § 34 des Baugesetzbuchs, gibt es hingegen einen Bebauungsplan, können Sie diesen bei der betreffenden Gemeinde einsehen, spätestens im Baurechtsamt des zuständigen Landratsamts. In kreisfreien Städten können Sie im Baurechtsamt der Stadt Einsicht nehmen, denn diese Städte haben eigene Baurechtsämter. Viele Bebauungspläne werden von den Städten und Gemeinden heute aber auch schon online ins Netz gestellt, weil dies für die Zukunft auch gesetzlich gefordert wird.

Wenn Sie den Bebauungsplan bei einer Gemeinde einsehen, stellen Sie sicher, dass Ihnen der aktuellste Stand mit allen Nachträgen vorliegt.

Unabhängig von den Vorgaben im Bebauungsplan kann es sein, dass Sie das Grundstück, welches Sie erwerben wollen, nicht in der durch den Bauungs-

plan möglichen Weise bebauen können, weil eine sogenannte Baulast auf dem Grundstück liegt (→ Seite 48). Das heißt, dass einer der früheren Eigentümer des Grundstücks dem Nachbarn zum Beispiel gestattet hat, mit seinem Bauvorhaben näher an die Grundstücksgrenze heranzurücken als eigentlich erlaubt. Hierfür hat der frühere Eigentümer unter Umständen eine Ausgleichszahlung erhalten. Er musste im Gegenzug aber die vom Baurecht geforderte Abstandsfläche zwischen beiden Häusern komplett auf seinem Grundstück unterbringen. Damit liegt eine so genannte Baulast auf dem Grundstück. Das bedeutet für Sie, dass Sie nicht mehr völlig frei gemäß Bebauungsplan über das Grundstück verfügen können. Achten Sie daher darauf, dass Sie vor dem Kauf eines Grundstücks auch das Baulastenverzeichnis einsehen, das von den Baurechtsämtern geführt wird.

Grundstücksbebaubarkeit technisch

Neben den rechtlichen Vorgaben einer Grundstücksbebauung gibt es aber natürlich auch technische beziehungsweise natürliche Bedingungen, die ein Grundstück erfüllen muss, damit es überhaupt bebaubar ist. Hierbei spielen insbesondere die geologischen und topografischen Eigenschaften eine Rolle, also die Boden- und Geländebeschaffenheit. So kann beispielsweise ein Grundstück mit äußerst sandigem Untergrund in extremer Hanglage kaum bebaubar sein, möglicherweise schon gar nicht mit dem von Ihnen bevorzugten Haustyp. Je nachdem, ob Sie erst noch ein Grundstück kaufen müssen oder ob Sie bereits im Besitz eines Grundstücks sind, müssen Sie entweder Ihre Kaufentscheidung auch an geologischen und topografischen Kriterien festmachen oder aber schlimmstenfalls Ihr ungeeignetes Grundstück zur Finanzierung eines anderen Grundstücks, das geeignet ist, veräußern. Vor einem Grundstückskauf ist es immer sinnvoll, auch einmal bei den Nachbarn, falls es solche schon gibt, nach der Bodenbeschaffenheit auf deren Grundstück zu fragen. Mit welcher Bodenart hat man es zu tun, wie problematisch waren Aushub und Gründung, was ist mit dem Grundwas-

Tipp

Informieren Sie sich auch rechtzeitig über den vorhandenen Baumbestand auf dem Grundstück und in welcher Weise dieser geschützt ist. Nicht immer darf ein Baum gefällt werden, nur weil er einem Bauvorhaben im Wege steht.

Stichwortverzeichnis

A

Abnahme 390
 Abrechnung 394 ff.
 Abschlagsrechnung 73, 101, 136, 375 ff.
 Abschlagszahlung 107, 119, 127, 377, 381 f., 384 ff.
 Abstandsfläche 50, 52, 156 ff., 234 f.
 Abwasserleitung 300, 304
 Aktennotiz 286 ff.
 Allgemeine Technische Vertragsbedingungen (ATV)
 138, 376, 378
 Altlast 156, 293 f..
 Angebote 260 ff.
 Anhydritestrich 189, 355
 Ansichtsplan 240, 248
 Antennenanschluss 228, 347
 Anträge bei Behörden 270 ff.
 Anzeigen bei Behörden 270 ff.
 Arbeitsschutz 277 ff.
 Architekt 64 ff., 85
 Armaturen 345 ff.
 Attika 315 ff..
 Auftragserteilung 262 f.
 Ausführungsplanung 244 ff.
 Aushubarbeiten 297 ff.
 Ausschreibung 252 ff.
 Außenanlage 20, 96, 231
 Außenwand 174, 363
 – Dämmung 186

B

Bankbürgschaft 120, 381, 399
 Barrierefreiheit 160 f.
 – DIN-Normen 161
 Bauabzugsteuer 253, 258 f.
 Bauantrag 94, 236 ff.
 – Antrag auf Vorbescheid 237
 – Bestandteile des 241
 – Genehmigungsfreistellung 237
 – vereinfachtes Genehmigungsverfahren 237
 Bauaufsichtsamt 271 f., 294
 Baubeginnanzeige 271, 297
 Bauberatung 224, 406
 Bauberufsgenossenschaft (Bau-BG) 74, 277 f.
 Baubetreuer 76 ff.
 Baubeschreibung 134 f., 222 ff., 232
 – Checkliste 225 ff.
 Baufertigstellungsversicherung 36
 Baufinanzierung 12 ff.
 Baufreigabe 296
 Baugenehmigung 142 ff., 234 ff.
 Baugesetzbuch 156, 234, 236
 Baugrundstück 155
 Baugruppe 78 ff.

Bauherren-Haftpflichtversicherung 282
 Baulast 42, 48, 52
 Bauleistungsversicherung 282 f.
 Bauleiter 284 ff.
 Baustelle
 – Absicherung 275
 – Baustelleneinrichtung 223, 225, 274
 – Begehung 274, 289 f.
 – Versicherungsschutz 281 ff.
 Baustraße 278, 296
 Baustrom 151, 272 f., 296
 Bautagebuch 286 ff.
 Bauträger 32 ff.
 Bauüberwachung 65, 101, 103
 Bauunterlagen 286
 Bauwagen 266, 296
 Bauwasser 143, 151, 272 f.
 Bauzaun 275 f., 296 f.
 Bauzeitenplan 92, 255, 268
 Bebauungsplan 156 f., 234 ff.
 Bedarfsermittlung 159 f.
 Behinderungsanzeige 380
 Behörden 263, 270 ff.
 Belüftung 179 f.
 Bestandsschutz 354
 Betondachstein 184
 Betondecke 187, 310, 317
 Betonwerksteinplatten 362
 Bewehrung 67, 301 ff.
 Beweislast, Umkehr der 391
 BGB-Vertrag 257, 376 ff., 391, 398
 Biberschwanz 184
 Bimsstein 173, 176
 Bitumendach 185
 Blechernerarbeiten 320 ff.
 Blitzschutz 204, 349 f.
 Blower-Door-Test 372
 Bodenarten 298
 Bodenbelag 186 ff., 354 ff., 369 ff.
 Bodengutachter 67 f.
 Bodenplatte 151, 299 ff.
 Bodenversiegelung 211
 Brennstoffzelle 215
 BUS-System 203
 Bus-Technik 348

C

Chemie-WC 151

D

Dach
 – Dachdeckungen 183 ff., 313 ff.
 – Dachterrasse 318
 – Dämmung 357
 Dachstuhl 308, 310 ff.
 Dämmung 174 ff., 324, 329 f., 333 f., 359 f., 372
 Dampfbremse 357, 372 f.

Decken 186 ff.
 Darlehenssumme 14 f.
 Dickbettverfahren 362
 DIN-Normen 138, 378
 Drainage 305 f.
 Dünnbettverfahren 360

E

Eigenkapitalermittlung 14
 Eigenleistung 96, 146 f.
 Einbehalt 395
 Eindichtung 315, 320
 Einheitspreis 254 f., 387
 Einheitspreisvertrag 257, 394 f.
 Einzug 96
 Elektroinstallation 201 ff., 347 ff.
 Elementarschadenversicherung 282
 Energiebedarfsausweis 206, 223
 Energiebedarfsberechnung 207
 Energieeinsparverordnung (EnEV) 206
 Entwurfsplanung 65, 159
 Erdarbeiten 151
 Erschließung 237, 273
 Estrich 188 f., 355 ff.
 Eventualposition 255

F

Fachingenieure 67, 245, 263
 Fällen von Bäumen 270
 Fenster 179 ff., 324 ff.
 – Fensterbänke 227, 334
 – Fensterstürze 334
 – Einbruchschutz 181
 – Laibung 325, 327 f.
 – Montage 324 ff.
 – Öffnungsarte 180
 – Rahmen 181 f.
 – Verglasung 182
 Fernwärme 200, 273
 Fertighaus 68 ff.
 Fertighausanbieter 68 ff. 86, 90
 Fertigparkett 369 f.
 Fertigstellungsbürgschaft 32, 35 f.
 Feuerlöscher 278
 Feuerrohbauversicherung 282
 First 51, 183, 308, 314 f.
 Flächennutzungsplan 155
 Flächenplanung 266
 Fliesenarbeiten 359 ff.
 Förderprogramme 91
 Freistellungsbescheinigung 259
 Frischbeton 300
 Fundament 169 f., 298 ff.
 Fundamenterde 204, 299
 Funktionsbereiche 160
 Fußbodenheizung 187, 339 f.
 Fußpfette 308

G

Gasheizung 198 f.
 Gaube 308, 320
 Gebäudeeinemessung 271
 Gebäudeenergiegesetz (GEG) 206
 Gebäudefeuerversicherung 283
 Gefahrenübergang 391
 Gefahrstoffe 276
 Gefahrstoff-Informationssystem CODE (GISCODE) 276 f.
 Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) 276
 Geländer 192, 280
 Genehmigungsplanung 65 f., 236
 Generalunternehmer 71 ff., 82, 90, 118, 141, 249 f., 264, 395
 Geothermie 216
 Gesamtpreis 37 f., 255
 Geschossflächenzahl (GFZ) 50 f., 158
 Geschossdecke 186 ff., 307
 Gewährleistungsfrist 107, 138, 390, 398 f.
 Gewährleistungssicherung 399
 Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung 283
 Gerüst 280 f., 364
 Giebelwand 308
 Gipsbaustein 194
 Gipsputz 195, 352
 Grundflächenzahl (GRZ) 50 f., 158
 Grundleistung 65, 101, 106
 Grundrissplan 238, 245 f.
 Grundstück 41 ff., 64, 155 ff., 293 f.
 Grundstücksgrenze 49 ff., 156 ff.
 Grundwasser 170, 172, 271, 295, 300
 Gussasphaltestrich 189, 355

H

Handwerker 124, 131, 252 ff.
 – Auswahl 259
 – Versicherung 282
 Hausanschluss 151, 202 ff., 273
 Haussprechanlage 20, 205
 Heizkörper 198 ff., 339 f.
 Heizung 197 ff.
 Heizungsanlage 197 ff., 206, 308, 339
 Holz 69, 86, 175 ff., 194, 197, 199, 311, 365 ff.
 Holzanstriche 368
 Holzdecke 188, 315 ff., 368
 Holzfenster 181, 324
 Holzdielen 190
 Holzfassadenverkleidung 329, 336 ff.
 Holzpellettheizung 199
 Holz-Stahl-Kombination 193
 Holztreppen 193, 360
 Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)
 64 ff., 113
 Honorarschlussrechnung 395
 Honorarzonen 66, 101, 106, 114 f.
 Horizontalsperre 302

I

Innenwand 193, 359
 Installationsbereich 202
 Installationszone 202, 347
 Internetanschluss 205

J

Jahres-Primärenergiebedarf 206
 Jour fixe 287 f.

K

Kabelanschluss 205
 Kachelofen 199, 343
 Kalkputz 195
 Kalksandstein 173, 175
 Kaltdach 315
 Kanalanschluss 2273
 Kataster 49, 241
 Kaufpreissammlung 156
 Kehlblech 308
 Kehlblech 320 f.
 Keller 68, 152, 171 ff., 302 ff.
 Kellerdecke 303
 Kellerfensterschacht 303
 Kelleraußenwand 172 f., 302 ff.
 Klempnerarbeiten 320 ff.
 Klingelanlage 205
 Klinkerfassade 333 ff.
 Kniestock 308
 Kork 190
 Kostenermittlung 90, 92
 Kostenkontrolle 285, 383 ff.
 Kostensteuerung 383 ff.
 Kunststoff 197
 Kunststoffrahmen 181

L

Laminat 190
 Lehm 177
 Lehmputz 195
 Leistungsphasen 64 ff., 105, 113, 359 f.
 Leistungsverzeichnis 252 ff.
 Liapor-Baustein 176
 Liegenschaftskataster 49
 Linoleum 190, 370 f.
 Luftdichtigkeit 372 f.
 Lüftungsanlage 197 f., 200, 341 ff.
 Luftwechselrate 373

M

Magnesiaestrich 189
 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)
 32, 36 ff., 383
 Malerarbeiten 363 f.
 Mangel 103, 119 ff., 376 ff., 390, 398
 – Mangelfolgeschaden 377

Mängelrüge 285, 378 ff., 398
 Mantelleitung 203
 Maschinensicherheit 279
 Maschinenstandpunkte 278
 Mauerwerk 174, 194, 306, 333 ff.
 Mengenansatz 255
 Mittelfette 308

N

Nachbesserung 376 f., 398
 Nacherfüllung 121, 376
 Nachtragsforderung 387 f.
 Nebenkosten 101 f., 114
 Nebenleistung 106

O

Oberbelag 187
 Oberputz 331 f.
 Ölheizung 199
 Ortgang 308, 310
 – Ortgangblech 320 f.

P

Parkett 187, 190, 369 f.
 Passivhaus 212 f.
 Pauschalpreisvertrag 257
 Photovoltaikanlage 213 f.
 Planunterlagen 109, 244 f.
 Plattenfundament 170
 Porenbetonstein 173, 176
 Positionsplan 67
 Potenzialausgleich 204
 Preisminderung 377
 Preisspiegel 261 f.
 Preisverhandlung 262
 Projektzeitenplan 92, 268
 Punktfundament 170
 Putzfassade 331
 – Putzschäden 332 f.
 – Witterungseinflüsse 332
 PVC 190, 371

R

Ratenzahlung 143, 147 f., 382
 Rauchmelder 205
 Raumbedarf 159
 Rechnungsprüfung 285, 381 f., 394 f.
 Regenrinne 320, 322
 Reihenhaus 164 ff.
 Reihenhausgrundriss 164 f.
 Richtfest 95
 Ringanker 302, 307
 Risikolebensversicherung 12, 17
 Rohbauabnahme 271
 Rohbauarbeiten
 – Gründung 299 ff.

- Kellergeschoss 302 ff.
 - Obergeschosse 306 ff.
- Rollladen 181, 307, 326 ff.
Ruhezeiten 277

S

- Sanitäreinrichtungen 279
Sanitärinstallation 344 ff.
Schadenersatz 377
Schallschutz 68, 188, 193, 195 f., 359
Schiebetür 181, 195
Schieferdach 184
Schlosserarbeiten 351
Schlussabnahme 272, 285
Schlussrechnung 132, 394 ff.
Schnittentwicklung 159, 163
Schnittplan 239, 245, 247
Schnurgerüst 299
Schornstein 151, 307 ff.
Schreinerarbeiten 365 ff.
Schutzausrüstung 278
Schutzdach 276
Selbstbauanbieter 73 ff.
Selbstvornahme 121, 377
Sicherheit auf Baustellen 275
Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SIGEKO)
274
Sicherheitseinbehalt 395
Sicherheitseinrichtungen 278
Sickerwasser 303, 305
Solarkollektoren 214
Sparren 183, 311, 357
Stahl 171, 193
Statiker 67
Steckdosen 201 ff., 347
Stegleitung 203
Streifenfundament 170
Stromkreise 202 ff.

T

- Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) 276
Teillos 254
Telefonliste 260
Teppich 190, 370 f.
Tilgung 12 ff., 21 f.
Toiletten 279
Toleranzmaße 379
Tondachziegel 184, 313
Traufe 308
Treppen 163, 191
 - Holztreppen 193
 - Treppensicherheit 191
- Trockenbauarbeiten 357 ff.
 - Dachflächen 357
 - Zwischenwände 359
- Trockenbauwand 194

- Trockenestrich 189, 355
Tür 195

U

- Überspannungsschutz 204, 350
Umbauschlag 107, 396
Umkehrdach 315
Umweltschutz 275
Unfallversicherung 282
Unterputz 331
Uralkulation 388

V

- Verblendschale 334
Verbundestrich 355
Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) 72
Verkehrsplan 156
Vermessungsingenieur 67
Vertragsabschluss 91
Vertragsstrafe 390, 395
Verwahrung 320
Vordach 351

W

- Wand
 - Außenwand 174
 - Innenwand 193
- Wandanschlussblech 320
Wandputz 331
Warmdach 315
Wärmedämmung 194
 - Fassade mit Wärmedämmverbundsystem 175, 330
 - Flachdach 315
 - Putzfassade 174
 - Rohbauarbeiten 306
 - Trockenbauarbeiten 357
 - Wärmedämmwert 324, 367
- Wärmepumpe 200, 209
Warmwasserversorgung 199
Waschräume 279
Wasserhaltung 294
Werkvertrag 72, 118 f., 127
Wohngebäudeversicherung 282

Z

- Zählermontage 273
Zahlungsansprüche, zusätzliche 388
Zeitbedarf 92 ff.
Zement 171
Ziegeldecke 188
Ziegelstein 176
Zimmererarbeiten 310 ff.
Zuschlagsschreiben 263
Zusätzliche Vertragsbedingungen 151, 253 f.