

VERSCHIEDENE WEGE ZUM EIGENEN HAUS

Der Markt bietet unterschiedliche Optionen, um zum eigenen Haus zu kommen. Maßgeblich für die Entscheidung werden letztlich finanzielle und qualitative Aspekte sein. Beide Aspekte sind nach den folgenden Modellen realisierbar, wenn die richtigen Vertragspartner gefunden werden.

Die klassische Architektenbauweise

Die Verwirklichung individueller Vorstellungen in Bezug auf Raumprogramm, Größe, Formensprache, Ausstattung und Bauqualität ist die Domäne der klassischen Architektenbauweise. Wird der Architekt mit allen üblicherweise erforderlichen Architektenleistungen beauftragt, spricht man von einer **Vollbeauftragung**.

Hierbei verpflichtet der Bauherr einen Architekten seiner Wahl, auf seinem Grundstück unter Berücksichtigung der durch den Architekten zu ermittelnden Wünsche des Bauherrn ein Haus zu planen. Diese klassische Architektenbauweise bietet einem Bauherrn im Vergleich zu allen übrigen Formen des Erwerbs einer eigenen Immobilie das größte Maß an Flexibilität. Von der Kopie eines bereits existierenden Gebäudes unter Rückgriff auf standardisierte Bauprodukte bis hin zur Errichtung eines Unikats unter Verwendung neuer oder historischer Baustoffe und vorhandener Bausubstanz ist damit alles möglich. Ob und in welchem Umfang der Bauherr Eigenleistungen erbringt, ist bei der Architektenbauweise allein die Entscheidung des Bauherrn.

Üblicherweise hat ein Bauherr bei Beauftragung eines Architekten bereits eine ungefähre Vorstellung, wie sein Haus später aussehen soll. Er weiß dann aber in der Regel noch

nicht genau, wie das fertige Haus im Einzelnen aussehen wird und folglich auch nicht, was es kostet und welche Zeit für seine Errichtung benötigt wird. Dies konkretisiert sich erst im Zuge der weiteren Planung, teilweise auch erst im Stadium der Bauerrichtung. Die hieraus resultierenden Risiken in wirtschaftlicher und zeitlicher Hinsicht wird ein Bauherr mit einem guten Architekten aber in den Griff bekommen. Das gilt jedenfalls dann, wenn der Bauherr

- ▶ seinen Architekten sorgsam auswählt,
- ▶ den Vertrag mit dem Architekten richtig gestaltet (→ „Der Vertragsabschluss“, Seite 188),
- ▶ dem Architekten rechtzeitig die richtigen Planungsvorgaben (Größe, Standard, Budget, Terminsituation) macht,
- ▶ ihm ausreichend Zeit für die Planung lässt und
- ▶ an seinen Planungsvorgaben und den abgestimmten Planungen in der Realisierungsphase festhält.

Entsprechendes gilt natürlich auch später für die Auswahl, Beauftragung und Abstimmung mit den Fachplanern. Das sind die Planer, die spezielle Kenntnisse für zum Beispiel Statik, Baugrund oder Gebäudetechnik mitbringen.

Der Erfolg des Bauvorhabens hängt ferner davon ab, dass Sie als Bauherr seriöse, kompetente und hinreichend leistungsfähige Firmen für die Bauausführung beauftragen.

Die Entscheidung, ein Architektenhaus zu bauen, bedeutet dabei noch keine Festlegung auf die Zahl der zu beauftragenden Firmen und die Art ihrer Beauftragung. Von der Beauftragung einzelner Gewerke auf Grundlage einer detaillierten Planung und Ausschreibung bis hin zur

Übertragung der Errichtung des Bauvorhabens auf nur ein einziges Unternehmen auf der Grundlage einer funktionalen Beschreibung ist alles möglich. Der Architekt wird den Bauherrn hier beraten (→ „Vorbereitungen“, Seite 332).

Je genauer die Planung und je detaillierter das vom ausführenden Unternehmen umzusetzende Leistungsverzeichnis ist, desto geringer ist das Kostenrisiko der Baufirma. Der höhere Planungsaufwand für den Bauherrn und seinen Architekten wird daher in der Regel mit einem günstigeren Preis bei der Ausführung belohnt.

Ein Bauherr kann zu besseren Preisen kommen, wenn er die zu beauftragende Bauleistung nach Einzelgewerken aufteilt und für

diese einzelnen Gewerke jeweils hierauf spezialisierte Firmen sucht und so den Generalunternehmerzuschlag einspart.

Diese Vorgehensweise erfordert jedoch einen erheblichen Planungsvorlauf und ist mit einem nicht zu unterschätzenden Aufwand bei Beauftragung und Koordination der einzelnen Firmen verbunden.

Die Entscheidung für oder gegen den Bau mit einem Architekten sagt daher auch noch nichts über die Kosten aus. Ob das Architektenhaus teurer oder günstiger als ein Haus vom Bauträger oder Fertighaushersteller wird, hängt von den Wünschen des Bauherrn, der Planung des Architekten und den Verträgen mit den ausführenden Firmen ab.

Generalübernehmer/ Fertighaushersteller

Der **Generalübernehmer** bietet dem Bauherrn die Übernahme der Planungs- und der Bauleistungen an. Er ist zu unterscheiden von einem Generalunternehmer, der allein die Gesamtheit der Bauleistungen erbringt, also die Ausführung der Arbeiten. Statt verschiedener ausführender Firmen und Planer beauftragt der Bauherr hier nur eine einzige Firma. Für die Erbringung der Leistungen beauftragt diese dann häufig Subunternehmer.

Der Generalübernehmer übernimmt die Planungsleistungen ganz oder erst ab einem bestimmten Stadium. Nur für die Beschaffung der Baugenehmigung muss er dabei einen Architekten oder bauvorlageberechtigten Ingenieur beschäftigen.

Übernimmt der Generalübernehmer nur Teile der Planung, muss die übrige notwendige Planung durch den Bauherrn beigebracht werden. Das empfiehlt sich in der Regel für Sie nicht, da die Koordinationsaufgaben dann bei Ihnen als Bauherr verbleiben. Wenn Sie nicht beruflich „vom Bau“ sind, werden Sie das mangels Erfahrung kaum in der notwendigen Weise wahrnehmen können.

Empfehlenswert sind daher allein Verträge mit Generalübernehmern, in denen die gesamten Planungs- und Bauleistungen „aus einer Hand“ kommen. Trotzdem ist es in der Praxis durchaus üblich und auch vertretbar, mit der



Der Generalübernehmer sollte am besten die gesamten Planungs- und Bauleistungen „aus einer Hand“ liefern.



Das Fertighaus wird komplett gekauft, geliefert und in kürzester Zeit aufgebaut.

Planung bis zur Genehmigungsplanung einen Architekten zu beauftragen und danach alle weiteren Planungen durch einen Generalübernehmer erbringen zu lassen.

Der Generalübernehmer ist gegenüber dem Bauherrn für die Gesamtleistung verantwortlich. Neben dem Koordinationsaufwand übernimmt er damit gegenüber dem Bauherrn das Risiko, dass seine Nachunternehmer ihre Leistungen nicht rechtzeitig oder nicht in der geschuldeten Qualität erbringen. Hervorzuheben ist hier das Schnittstellenrisiko, wenn also verschiedene Gewerke an den gleichen Bauteilen arbeiten. Treten Mängel in der Ausführung auf, muss unter den verschiedenen beteiligten Baufirmen erst der richtige Verursacher gefunden werden, bevor eine Inanspruchnahme erfolgen kann. Und das müssen Sie erst einmal belegen können, vor allem, wenn die Zeit drängt und es auf Ihrer Baustelle zügig weitergehen soll.

Beim Generalübernehmer stellt sich das Problem nicht, da sämtliche Leistungen in seiner Hand liegen. Für einen Mangel ist also er allein Ihnen gegenüber verantwortlich.

Beim Architektenvertrag ist das Schnittstellenrisiko bei der Übernahme der baulichen Leistungen durch einen **Generalübernehmer** allein auf die Abgrenzung „Planungsfehler durch den Planer oder Ausführungsfehler durch das Bauunternehmen“ begrenzt.

Jedem Bauherrn muss bewusst sein, dass der Generalübernehmer wie auch der Generalunternehmer diese Leistungen und Risiken in sein Angebot einpreisen muss. Die „zusätzliche“ Vergütung für Planungs- und Koordinationsaufwand wird dabei häufig nicht extra ausgewiesen, sondern steckt in dem Gesamtpreis, den er mit dem Bauherrn vereinbart. Allerdings muss dieser Preis nicht zwangsläufig höher sein als bei einer Vergabe nach Einzelgewerken. Das dann nicht, wenn der Generalübernehmer/



Beim Bauen mit dem Fertighaushersteller haben Sie für alle Bauleistungen nur einen Vertragspartner. Umso wichtiger ist, was unter „alle“ genau zu verstehen ist.

Generalunternehmer durch geschickte Koordination der einzelnen Leistungen auf der Baustelle und gebündelten Einkauf von Material Effektivitätsgewinne erzielen kann oder aufgrund seiner Erfahrung und Stellung im Markt Nachunternehmerleistungen günstiger einkaufen kann, als das der einzelne Bauherr könnte. Ob das der Fall ist oder ob der günstige Preis nur dadurch zustande kommt, weil minderwertige Materialien kalkuliert wurden beziehungsweise Leistungen noch gar nicht kalkuliert wurden, ist für einen privaten Bauherrn vor Vertragsab-

schluss nur schwer zu erkennen. Das zeigt sich meist erst, wenn der Generalübernehmer/-unternehmer mit Nachträgen kommt, also Zusatzvergütung verlangt.

Auch wenn ein **Generalübernehmer** Leistungen übernimmt, für die sonst der Architekt des Bauherrn verantwortlich ist, sollte sich ein Bauherr gut überlegen, ob er aus Kostengründen wirklich auf die Beauftragung eines Architekten verzichten will. Denn während der Architekt als Sachwalter des Bauherrn bei Problemen auf der Baustelle allein Ihre Interessen vertreten und Ihnen zur Seite stehen muss, darf und wird der Generalübernehmer primär seine eigenen wirtschaftlichen Ziele verfolgen. Das wird sich insbesondere bei Verhandlungen über Nachträge, Verzug mit der Bauausführung und bei während der Arbeiten zutage tretenden Mängeln zeigen, wo der Bauherr sich dann dem Generalübernehmer allein gegenüber sieht. Hier wird ein privater Bauherr in der Regel nicht beurteilen können, ob das, was ihm sein Vertragspartner erzählt, so wirklich zutrifft.

Dem Bauherrn muss bei Beauftragung eines Generalübernehmers auch bewusst sein, dass dieser eine viel stärkere Verhandlungsposition hat als eine Firma, die lediglich ein einzelnes Gewerk für den Bauherrn ausführen soll. Denn für den Bauherrn stellt es ein viel größeres wirtschaftliches Risiko dar, sich von seinem Generalübernehmer zu trennen, als ein Einzelgewerk zu kündigen. Auch eine Insolvenz des Generalübernehmers wird einen Bauherrn viel stärker treffen, als wenn nur ein einzelnes Gewerk betroffen ist. Den Komfort, für die Bauausführung nur einen verantwortlichen Ansprechpartner zu haben, erkaufte sich ein Bauherr also mit einer Einschränkung an Flexibilität und der Zunahme an wirtschaftlicher Abhängigkeit. Auf die Auswahl eines leistungsfähigen und seriösen Generalübernehmers muss man daher weit mehr Aufmerksamkeit verwenden, als bei der Beauftragung eines Einzelgewerks.

Ähnlich verhält es sich mit **Fertighausherstellern**. Die übernehmen ebenfalls regelmäßig die Planungs- und Bauleistungen. Allerdings werden die Planungsalternativen durch das Programm des Typenhausherstellers eingeschränkt. Denn um die Baukosten zu reduzieren, hat der

Hersteller standardisierte Bauteile entworfen. Häufig werden vorgefertigte Bauteile nach einer vom Typen- oder Fertighaushersteller vorgegebenen Bauplanung zusammengefügt. Die hier dem Bauherrn noch gegebenen Gestaltungsspielräume hängen dann allein vom Programm des jeweiligen Anbieters ab. Die Beauftragung eines Architekten durch den Bauherrn ist für Planung und Ausführung nicht mehr erforderlich. Änderungen in der grundsätzlichen Konzeption des Hauses sind bei vielen Anbietern in der Regel aber nur noch begrenzt möglich.

Problematisch ist es, wenn der Fertighaushersteller nicht alle Planungen übernimmt. Aus Haftungsgründen wird der Bauherr häufig verpflichtet, ein Bodengutachten selbst in Auftrag zu geben. Das muss er zwar auch bei der Begleitung durch einen Architekten. Allerdings übernimmt der Bauherr hier schon Koordinationsaufgaben, für die er nicht geschult ist. Wüssten Sie zum Beispiel, wie Sie einen qualifizierten Gutachter finden oder erkennen können und wie Sie den Auftrag für den Bodengutachter formulieren müssten?

Kauf vom Bauträger

Ein Unternehmer, welcher neben Planung und Bauleistung auch das Grundstück liefert, wird als Bauträger bezeichnet. Wegen der Mitübertragung eines Grundstücks oder Grundstücksanteils müssen diese Verträge vor einem Notar beurkundet werden. Es handelt sich um einen Kaufvertrag mit Bauerrichtungsverpflichtung. Lediglich die Gewährleistung für die Bauleistung richtet sich nach dem Werkvertragsrecht des BGB. Dabei macht es keinen Unterschied, ob das Gebäude bereits neu errichtet ist oder sich noch im Planungsstadium befindet. Ob Sie auf die Planung noch Einfluss nehmen können, hängt von der Bereitschaft des Bauträgers ab. Die Gestaltungsmöglichkeiten beschränken sich hier in der Regel auf Ausstattungsdetails. Man wird daher auch nicht mehr vom Bauherrn als vielmehr vom Käufer oder Erwerber sprechen.

Treten Probleme mit dem Bauträger auf, ist es wegen der Mitübertragung des Grundstücks schwieriger, dem Bauträger während der Bauausführung zu kündigen, um die angefangene

Teilzahlungen nach Baufortschritt gemäß MaBV: Eine der Makler- und Bauträgerverordnung entsprechende **Fälligkeitsklausel im Bauträgervertrag** kann so lauten: „Die Höhe der vom Erwerber zu zahlenden Raten legt der Veräußerer nach seinem freien Ermessen entsprechend dem tatsächlichen Bauablauf fest, wobei er sie nur aus den folgenden Vom-Hundert-Sätzen zusammensetzen und **höchstens sieben Teilbeträge** anfordern darf:

25,0 %	nach Abschluss der bauvorbereitenden Erdarbeiten
28,0 %	nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten
5,6 %	für die erfolgte Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen
2,1 %	für die erfolgte Rohinstallation der Heizungsanlagen
2,1 %	für die erfolgte Rohinstallation der Sanitäranlagen
2,1 %	für die erfolgte Rohinstallation der Elektroanlagen
7,0 %	für den erfolgten Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung
4,2 %	für den erfolgten Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten
2,1 %	für den gelegten Estrich
2,8 %	für die erfolgten Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
8,4 %	nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
2,1 %	für die erfolgten Fassadenarbeiten
3,5 %	nach vollständiger Fertigstellung
95,0 %	
5,0 %	<p>Der Restbetrag von 5 % ist zur Zahlung fällig, wenn</p> <p>a) entweder ein in der Bundesrepublik Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugtes Kreditinstitut oder ein Kreditversicherer dem Erwerber eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel in Höhe von mindestens 5 % des Kaufpreises gestellt hat und die betreffende Erklärung dem Erwerber zugegangen ist, frühestens aber, wenn die genannten Grundvoraussetzungen vorliegen und mit den Erdarbeiten zu dem vertragsgegenständlichen Bauvorhaben begonnen worden ist, oder</p> <p>b) wenn das Vertragsobjekt rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist. Ist dies nicht der Fall, bestimmt sich die Fälligkeit nach den gesetzlichen Bestimmungen. Ob entsprechend vorstehender Buchstaben a) oder b) verfahren wird, bestimmt der Veräußerer.“</p>
100,0 %	

Sofern einzelne Leistungen nicht anfallen, ist der jeweilige Vom-Hundert-Satz anteilig auf die übrigen sieben Raten zu verteilen. Bevor überhaupt eine Rate angefordert werden darf, müssen bestimmte **Grundvoraussetzungen** vorliegen. Insbesondere muss eine Eigentumsvormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch eingetragen und muss die Lastenfreistellung gesichert sein. Die so berechneten Raten sind zur Zahlung fällig, wenn die der angeforderten Rate entsprechenden Arbeiten durchgeführt sind, nicht aber vor Eintritt der vorgenannten Grundvoraussetzungen und nicht vor Ablauf von zehn Tagen, nachdem der Veräußerer den Erwerber zur Zahlung unter Vorlage einer Bestätigung des Bauleiters über den Baufortschritt aufgefordert hat.

Bauleistung selbst fertig zu stellen. Der Bauträger wird sich weigern, ohne vollständige Bezahlung das Eigentum am Grundstück auf den Käufer zu übertragen. Will sich der Käufer von dem Vertrag mit dem Bauträger durch Rücktritt gänzlich lösen, verliert er den Anspruch auf Übertragung des Grundstücks.

Anders als bei dem Bau auf eigenem Grundstück sind damit die bereits erbrachten Bauleistungen keine Sicherheit für die vom Käufer geleisteten Abschlagszahlungen. Diese Sicherungslücke hat der Gesetzgeber durch die **Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)** zu schließen versucht. Danach soll ein Bauträger Zahlungen nur in dem Umfang entgegennehmen dürfen, wie er dem Käufer Sicherheit für den Fall des Scheiterns beziehungsweise der Rückabwicklung des Vertrags bietet. Die MaBV definiert bestimmte Schritte des Eigentumserwerbs und des Baufortschritts, die erreicht sein müssen, bevor ein Bauträger von Ihnen Zahlungen verlangen darf (→ Seite 163).

In diesem Zusammenhang spielen auch Bürgschaften eine große Rolle. Trotz dieser Sicherungsrechte kann eine Insolvenz des Bauträgers den Bauherrn vor erhebliche Probleme stellen; insbesondere dann, wenn der Bau noch nicht weit fortgeschritten ist.

Die Bauherrngemeinschaft oder Baugruppe

Eine Renaissance erlebt gegenwärtig die Schaffung von Immobilienbesitz im Rahmen einer Bauherrngemeinschaft oder Baugruppe. Dabei schließen sich Bauherren zusammen, um auf einem gemeinsamen Grundstück ein Bauvorhaben zu verwirklichen.

Bauherrngruppen entstehen insbesondere dort, wo z. B. im innerstädtischen Bereich der Erwerb des Baugrunds dem Einzelnen unüberwindbare finanzielle Hürden stellt und Kosten optimiert werden sollen. Im Regelfall gibt es einen Initiator, der zu einem bebaubaren Grundstück ein Konzept mitbringt. In einem ersten Schritt wird eine Baugruppe gebildet, die eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts darstellt. Gesellschaftszweck dieser GbR ist zunächst die Planung des Objekts – oft zu fest vorgegebenen Kosten – und gegebenenfalls

die Suche nach weiteren Mitgliedern. Im zweiten Schritt erfolgen der Erwerb des Grundstücks und die bauliche Errichtung. In einem letzten Schritt kann, muss aber nicht zwingend, eine Wohnungseigentümergeinschaft gegründet werden.

Der einzelne Bauherr ist Bestandteil der Baugruppe und muss sich genau ansehen, mit wem zusammen er dieses Unterfangen angehen will. Die häufig anzutreffende Rechtsmeinung, jedes Mitglied der Baugruppe hafte nur für seinen Anteil, ist so pauschal nicht richtig. Es gibt auch keine GbR mit beschränkter Haftung. Eine Beschränkung der Haftung lässt sich nur dadurch realisieren, dass die durch die Baugruppe beauftragten Verträge genau diese **Haftungsbeschränkung** gegenüber Dritten vorsehen. Es müssen Regeln zur Vertretung der GbR, zum Ausscheiden eines nicht mehr zahlungsfähigen Gesellschafters usw. getroffen werden. Man muss sich einfach klar machen, dass es sich hier um ein Gesamtbauprojekt handelt, welches in Schwierigkeiten gerät, wenn die Finanzierung einzelner nicht oder nicht mehr gesichert ist. Die funktionierende Baugruppe bedarf daher umfangreicher Vertragswerke, die zwingend von Juristen überprüft werden sollten.

Eine Bauherrngemeinschaft oder -gruppe hat die Wahl, ob sie in klassischer Architekturbauweise bauen will oder einen Generalübernehmer beauftragt. Bauherrngemeinschaften werden häufig von einem Architekten initiiert, der dann für die einzelnen Bauherren auch die gemeinsame Planung und Bauüberwachung übernimmt. Je mehr Bauherren beteiligt sind, desto größer wird der Abstimmungs- und Koordinationsaufwand. Das gilt insbesondere dann, wenn gestalterische Vorstellungen, finanzielle Möglichkeiten und die Bereitschaft der Mitglieder zu Eigenleistungen sehr verschieden sind. Es gilt: Soll das gemeinsame Projekt ein Erfolg werden, muss die Planung frühzeitig abgestimmt werden und sollte während der Ausführung nicht mehr wesentlich geändert werden. Die Kostenvorteile werden daher durch ein geringeres Maß an Flexibilität und einen erhöhten Abstimmungsaufwand mit den übrigen Bauherren erkauft.

DAS GRUNDSTÜCK

Soll gebaut werden, beginnt der Weg zur eigenen Immobilie mit der Suche nach einem geeigneten Grundstück. Eigentum am eigenen Haus setzt in Deutschland regelmäßig das Eigentum an dem Grundstück voraus, auf dem das Haus steht. Würde auf einem gemieteten oder gepachteten Grundstück gebaut, würde das Gebäude automatisch (§ 946 BGB) dem Vermieter oder Verpächter aufgrund seiner Stellung als Grundstückseigentümer gehören. Auf gemieteten oder gepachteten Flächen können daher nur Anlagen errichtet werden, welche

nicht wesentliche Bestandteile des Grundstücks werden sollen. Diese sind dann bei Beendigung der Miete oder Pacht in der Regel wieder zu beseitigen. In der DDR war das anders. Soweit dort – insbesondere zu Erholungszwecken – Gebäude auf fremden Grund errichtet worden waren, sind diese dem bundesdeutschen Recht fremden Zustände zwischenzeitlich durch das Sachenrechtsbereinigungsgesetz geändert worden. Eine nach wie vor existierende Sonderstellung nimmt das Erbbaurecht ein (→ „Erbbaurecht“, Seite 166).



Auch für anspruchsvolle Grundstücke lassen sich Häuser mit hohem Wohlfühlfaktor erschaffen.

Wege zum Grundstück

Ein Grundstück kann erworben werden durch Kauf, Tausch, Schenkung, Erbfolge oder auch im Rahmen der Zwangsversteigerung. In allen diesen Fällen können eine oder mehrere Personen Eigentümer des Grundstücks werden. Sind mehrere Personen Eigentümer des Grundstücks, werden sie auch gemeinsam Eigentümer des darauf errichteten Gebäudes.

Denkbar ist auch, dass sich verschiedene Personen zum Zwecke des Erwerbs des Grundstücks oder zur Errichtung eines Bauwerks zusammenschließen. Das nennt man dann Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Nach aktueller Rechtsprechung können auch solche GbR inzwischen grundbuchfähig sein. Wegen der Formvorschriften beim Erwerb von Grundeigentum sollte auch die Gründung einer solchen GbR durch einen Notar beraten werden.

Für die Frage, wer Eigentümer ist, kommt es nicht darauf an, wer die Bauarbeiten erbringt oder die Kosten hierfür trägt. Hierüber sollte sich jeder im Klaren sein, der auf einem Grundstück bauen will, welches ihm nicht oder nicht allein gehört.

Bauen Sie zum Beispiel auf dem Grundstück Ihrer Schwiegereltern, werden allein diese Eigentümer des Hauses. Oder baut ein Bauherr auf einem Grundstück, das er als Teil einer Erbengemeinschaft erhalten hat, gehört das Haus auch allen anderen Erben.

Um hier spätere Konflikte zu vermeiden, ist es dringend zu empfehlen, vor dem ersten Spatenstich grundbuchrechtlich sicherzustellen, dass nur die Personen Eigentümer des Grundstücks sind, die auch das Bauvorhaben betreiben wollen.

Das kann dadurch geschehen, dass die übrigen Miteigentümer ihr Eigentum an dem Grundstück abgeben oder ein größeres Grundstück zwischen den Miteigentümern in Teilflächen aufgeteilt wird. Diese Aufteilung muss in notarieller Form erfolgen und dann auch im Grundbuch nachvollzogen werden.

Ist das Grundstück für eine tatsächliche Teilung zu klein, weil die dadurch entstehenden Grundstücke keine vernünftige Bebauung mehr zuließen (Abstandsflächenrecht, Erschließung), kann die Bildung von Sondereigentum nach

dem Wohnungseigentumsgesetz einen Ausweg bieten. Soll nur eine Teilfläche eines anderen Grundstücks genutzt werden, kann hierfür eine Grunddienstbarkeit vereinbart und im Grundbuch eingetragen werden. Häufig geschieht das, um Zufahrten, Abstandsflächen oder Versorgungsleitungen dauerhaft zu sichern.



DAS GRUNDBUCH ist ein öffentliches Grundstücksregister, welches bei den Grundbuchämtern geführt wird. Darin werden die Eigentümer des Grundstücks und dessen dingliche Belastungen (zum Beispiel Hypotheken, Grundschulden, dingliche Nutzungsrechte Dritter, Vorkaufsrechte etc.) ausgewiesen.

Das Grundbuch ist mit dem sogenannten öffentlichen Glauben ausgestattet. Das heißt, im Vertrauen auf das Grundbuch kann eine darin ausgewiesene Rechtsposition (Eigentum, Grundschuld) selbst dann erworben werden, wenn sie tatsächlich nicht besteht. Andererseits kann niemand ein Grundstück gutgläubig erwerben, wenn bereits aus dem Grundbuch hervorgeht, dass vor ihm ein anderer das Grundstück erwerben soll.

Ein derartiger Hinweis im Grundbuch ist die sogenannte **Vormerkung**. Diese ist wichtig, da die Abwicklung eines Grundstückskaufvertrags und die Eintragung von Eigentumsänderungen beim Grundbuchamt längere Zeit in Anspruch nehmen kann.

Erbbaurecht

Kein eigenes Grundstück im Rechtssinne hat ein Bauherr, wenn er das Grundstück nicht kauft, sondern „nur“ ein Erbbaurecht hieran erwirbt. Das Erbbaurecht wird aber rechtlich wie ein Grundstück behandelt. Durch die Einführung des Erbbaurechts nach dem Ersten Weltkrieg wollte der Gesetzgeber weniger vermögenden Bevölkerungsschichten die Möglichkeit zum Bauen geben. Statt das Grundstück zu kaufen, wird lediglich ein Erbbaurecht bestellt, für das der Bauherr dann einen jährlichen Erbbauzins zahlt. Erbbaurechte werden vor allem von Kommunen, Kirchen und Stiftungen vergeben, die ihre Grundstücke dauerhaft behalten

und dennoch durch eine nicht von ihnen zu verantwortende Bebauung wirtschaftlich nutzen wollen. Erbbaurechte werden in der Regel für einen Zeitraum zwischen 66 und 99 Jahren bestellt, es sind aber auch andere Laufzeiten möglich. Das aufgrund eines Erbbaurechts errichtete Bauwerk gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und nicht des Grundstücks.

Eigentümer des Bauwerks ist dadurch somit der Erbbauberechtigte und nicht der Grundstückseigentümer. Anders als beim Bauen auf einem gepachteten Grundstück muss der Erbbauberechtigte nach Ablauf der vereinbarten Dauer des Erbbaurechts das errichtete Gebäude nicht vom Grundstück entfernen. Es geht vielmehr in das Eigentum des Grundstückseigentümers über, wofür dieser dem Erbbauberechtigten den Gebäudewert vergüten muss. Erbbaurechte können wie ein Grundstück veräußert, vererbt und belastet werden. Der Wiederverkaufswert ist aber in der Regel geringer als bei einem Haus auf eigenem Grundstück.

Der Kauf eines unbebauten Grundstücks

Die wohl häufigste Form des gezielten Grunderwerbs als Voraussetzung für einen Hausbau stellt der Kauf eines Grundstücks dar. Wer neu bauen will, sucht dabei üblicherweise nach einem möglichst unbebauten Grundstück. Die

Suche danach kann je nach Region deutlich schwieriger sein als die nach einem kompetenten Architekten, zuverlässigen Bauunternehmen oder dem passenden Fertighausanbieter. Neben praktischen Überlegungen hinsichtlich Lage, Größe und Preis sind bei der Grundstückssuche auch rechtliche Belange zu beachten.

Vor allem muss die beabsichtigte Bebauung auf dem Grundstück überhaupt rechtlich zulässig sein (ausführlich zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vgl. „Das öffentliche Baurecht“, Seiten 230 ff.).

Vor dem Kauf eines Grundstücks müssen Sie sich als Erwerber daher zwingend Gewissheit darüber verschaffen, ob Sie Ihren Bauwunsch auf dem Grundstück überhaupt realisieren dürfen. Bestehen schon konkrete Vorstellungen, was gebaut werden soll, empfiehlt es sich, jetzt auch schon einen Architekten hinzu zu ziehen.

Mit dem Erwerb eines Grundstücks findet regelmäßig bereits eine erste Festlegung in Bezug auf das zu errichtende Haus statt. So hängt vom Grundstück ab, ob die beabsichtigte Nutzung dort zulässig ist und welche Beschränkungen es bezüglich der bebaubaren Fläche, der insgesamt zulässigen Nutzfläche, der Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück (Baulinien, Baufluchten) und der Gestaltung (zulässige Geschosshöhe, Gestaltungssatzungen) gibt.



Typisches Neubaugebiet mit reichlich Platz für neue Bauvorhaben.