

Stiftung  
Warentest

test



In Kooperation  
mit dem  
Verband Privater  
Bauherren e.V.



# Unser Bauherren- Handbuch



## Praxismappe Verträge

Mit ausführlichen Checklisten für Grundstückskauf-,  
Bau- und Architektenverträge



In Kooperation  
mit dem  
Verband Privater  
Bauherren e.V.

# Unser Bauherren- Handbuch

## Praxismappe Verträge

Mit ausführlichen Checklisten für Grundstückskauf-,  
Bau- und Architektenverträge

Stiftung  
Warentest



Jörg Stroisch  
Anne Werthschützky

# INHALT

## 6 EINLEITUNG

- 6 Rechtlich abgesichert: Der Weg zum eigenen Traumhaus

## 9 VOR DEM HAUSBAU

- 10 Grund und Boden für das Traumhaus
- 28 Hilfe bei der Suche: Makler beauftragen
- 33 Gute und seriöse Baupartner finden
- 38 Sicherheit am Bau: Gefahr und Haftung

## 45 EIN HAUS RECHTSSICHER PLANEN

- 46 Fertighaus, Architekt oder Bauträger?
- 47 Verbraucherbaupvertrag: Rechte beim Bau eines Massiv- oder Fertighauses
- 54 Individualität pur: Der Architektenvertrag
- 64 Bauträgenervertrag: Das „schlüsselfertige“ Haus

## 71 WÄHREND DER BAUPHASE

- 72 Unterstützung am Bau: Baubegleiter beauftragen
- 75 Buch führen: Bau kontrollieren und dokumentieren
- 79 Komplikationen: Probleme während des Baus

## 87 NACH DEM HAUSBAU

- 88 Abnahmen: Alles in Ordnung?
- 95 Eskalation: Ärger mit Baufirmen (vermeiden)
- 100 Bezahlen und einziehen: Das Traumhaus ist fertig

## 102 SERVICE

- 103 Register
- 105 Impressum

Sie können die  
Formulare auch kostenlos  
online abrufen. Den Link und  
einen QR-Code finden Sie  
auf Seite 107.

- 106** **VERTRAGS-CHECKS UND  
FORMULARE**
- 108** Vertrags-Check  
Grundstückskaufvertrag
  - 115** Vertrags-Check  
Verbraucherbauvertrag
  - 126** Vertrags-Check Architekten-/  
Ingenieurvertrag
  - 137** Grundleistungen und Beson-  
dere Leistungen beim Archi-  
tektenvertrag
  - 143** Vertrags-Check  
Bauträgervertrag
  - 156** Musterschreiben  
Angebotsanforderung
  - 157** Musterschreiben  
Vertragsstrafe
  - 158** Musterschreiben  
Schadensersatz
  - 159** Nachbarvereinbarung

# RECHTLICH ABGESICHERT: DER WEG ZUM EIGENEN TRAUMHAUS

Das Bauvertragsrecht ist für viele Bauherren ein Buch mit sieben Siegeln. Dennoch sollten Sie sich unbedingt damit beschäftigen, wenn Sie bauen möchten, damit der Bau des eigenen Traumhauses nicht zu einem Albtraum wird. Diese Praxismappe informiert Sie leicht verständlich und am Prozess – von der Planung bis zur Abnahme – orientiert über alles Wissenswerte rund um Verträge beim Hausbau.

## Rechtsstreitigkeiten verursachen sehr hohe Kosten

Durchschnittlich 26 000 Euro beträgt der Streitwert für Verbraucher bei Baurechtsstreitigkeiten, so das Ergebnis einer gemeinsamen Untersuchung baurechtlicher Mandate von Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) und dem Institut für Bauforschung e.V. Hannover (IfB) aus dem Jahr 2016. Eingeflossen in diese Untersuchung sind 1 344 abgeschlossene baurechtliche Mandate mit Verbrauchern aus den Jahren 2014 und 2015. In 42 Prozent der Fälle kam es demnach zu Streitigkeiten mit Bauträgern. In 18 Prozent war der Architekt der Gegner. Bei einem selbstständigen Beweisverfahren können sich, so die Studienautoren, schnell Kosten von über 9 000 Euro ergeben.

Viele Fehler werden weit vor der eigentlichen Bauphase gemacht, nämlich bei der Auswahl und Kontrolle geeigneter Vertragsmodelle und Baupartner. Während beim Handyvertrag fast jeder Verbraucher mehrere Tarife vergleicht, wird beim Bau des eigenen Hauses oftmals unkritisch den werblichen Aussagen von Verkäufern vertraut. Bedenken Sie daher eines, bevor Sie einen Bauvertrag

abschließen: Der Bau Ihres Traumhauses ist für Ihre Baupartner ein knallhartes Geschäft. Nicht selten nutzen unseriöse Firmen die Leichtgläubigkeit von Laien aus. Ihnen werden ungünstige Vertragsbedingungen diktiert und sie werden mit Druck zu einem vor-schnellen Vertragsschluss gedrängt. Und oft haben solche Firmen leichtes Spiel: Wenn es um die eigene Immobilie geht, setzen viele Bauherren die rosarote Brille auf. Gehen Sie lieber sehr rational mit Ihrem Hausbau um. Diese Praxismappe hilft Ihnen dabei, Ihr Traumhaus umzusetzen – und erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass dieses Projekt für Sie erfolgreich und auch interessant wird.

## Vor dem Hausbau: Planung ist das halbe Bau-Leben

Die größte Schwierigkeit liegt oft darin, überhaupt ein geeignetes Grundstück für den Hausbau zu finden. Nicht überall ist der Bau eines Einfamilienhauses überhaupt erlaubt, nicht immer kann eine Baugenehmigung erteilt werden. Im Grundstück und auch virtuell in Form von Rechten und Pflichten im Grundbuch können sich viele kostspielige Tücken verbergen.

Mancherorts sind schlicht keine geeigneten Grundstücke zu finden: Vielleicht kann hier ein Makler helfen? Schon jetzt ist auch der richtige Zeitpunkt, sich um die Seriosität von Baupartnern Gedanken zu machen – und ein paar Überlegungen zur Verkehrssicherheit und den notwendigen Versicherungen für das erworbene Grundstück und die spätere Baustelle anzustellen. Das Kapitel „Vor dem Hausbau“ informiert darüber praxisorientiert.

## Architekt, Bauträger oder Fertighaus?

Soll Ihr Haus lieber individuell vom Architekten geplant oder doch komplett „schlüsselfertig“ zum festgesetzten Termin vom Bauträger erstellt werden? Auch Fertighausanbieter buhlen um Grundstücksbesitzer und werben nicht nur mit einer sehr kurzen Bauphase. Alle Vertragsmodelle haben ihre Vor- und Nachteile. Wenn eine Wahlmöglichkeit besteht, ist es gut, diese zu kennen. Das Kapitel „Ein Haus rechtssicher planen“ hilft Ihnen dabei, das passende Modell zu finden, Verträge zu lesen und zu verstehen und an Ihre Bedürfnisse anzupassen.

Die Rechte privater Bauherren wurden mit dem seit dem 1. Januar 2018 gültigen Verbraucherbaurechtsrecht deutlich verbessert, auch für den Bauträgervertrag gibt es neue Regelungen. Dennoch liegen die Tücken weiterhin oft im Detail. Auch dazu finden Sie alles Wissenswerte im zweiten Kapitel.

## Während der Bauphase: Unterstützung von Experten

Laien können nicht sicher beurteilen, ob die einmal vertraglich vereinbarten Leistungen während der Bauphase wirklich qualitativ umgesetzt werden. Wer bei Problemen frühzeitig zum Anwalt geht und nicht erst dann, wenn das Kind schon in den Brunnen gefallen ist, spart Nerven und Kosten. Das gilt auch für die Baubegleitung etwa beim schlüsselfertigen Hausbau: Sie müssen bei der Beschäftigung einer entsprechenden Fachfrau oder eines Fachmannes zwar mit Kosten von einigen tausend Euro rechnen – je nach Leistungsumfang. Aber das Geld haben Sie sehr gut investiert, denn damit stellen Sie sicher, dass das Haus genau so, wie Sie es wünschen, gebaut wird und auch weitestgehend mängelfrei ist. Übrigens: Baubegleiter und Fachanwälte soll-

ten bereits sehr früh eingesetzt werden, möglichst schon vor der Vertragsunterschrift.

Das Kapitel „Während der Bauphase“ unterstützt Sie hier mit wichtigen Informationen.

## Nach dem Hausbau: Von Abnahmen und Gewährleistungen

Mit der Abnahme ändert sich das Verhältnis zwischen Baupartner und Bauherr gravierend: Die Beweislast für Mängel wird umgekehrt, der sogenannte Gefahrenübergang findet statt – die Haftung für diverse Dinge geht auf den Bauherrn über. Die Gewährleistungsfristen beginnen und der Baupartner wird eine Schlussrechnung stellen und möchte bezahlt werden. Mehr Infos dazu gibt es im Kapitel „Nach dem Hausbau“.

## Verträge prüfen: Vertrags-Checks mit ausführlichen Informationen

Ab Seite 106 finden Sie detaillierte Vertrags-Checks zu den wichtigsten Verträgen: Grundstückskaufvertrag, Verbraucherbauvertrag, Architektenvertrag und Bauträgervertrag. Damit können Sie die Ihnen vorgelegten Verträge auf Herz und Nieren prüfen. Wir sagen Ihnen, was enthalten sein muss, wo Verhandlungsspielraum besteht, wo Sie besonders aufpassen müssen und welche Klauseln ungültig sind.

Sollten Sie vermuten, dass Ihr Vertrag ungültige Klauseln enthält, können Sie sich an qualifizierte Einrichtungen (zum Beispiel die Verbraucherzentralen, den Verband Privater Bauherren oder den Bauherren-Schutzbund) wenden, die diese Klauseln prüfen und gegebenenfalls auch abmahnen beziehungsweise auf Unterlassung klagen, um private Bauherren vor unzulässiger Benachteiligung zu schützen.



# VOR DEM HAUSBAU

Gute Planung ist auch das halbe Bau-Leben: Wer sich schon vor der Vertragsunterschrift intensiv mit den Tücken rund um den Traum von der eigenen Immobilie auseinandersetzt, der ist gewappnet – Studien zeigen nämlich immer wieder, dass die meisten, oft finanziell sehr schmerzhaften Fehler weit vor der eigentlichen Bauphase gemacht werden. Und das beginnt zum Beispiel schon mit der Suche nach einem passenden Grundstück und nach seriösen Vertragspartnern.



# GRUND UND BODEN FÜR DAS TRAUMHAUS

Wer bauen will, braucht ein Grundstück. Und damit fängt oft schon der Ärger an: Denn je besser die Lage, desto rarer ist die Auswahl und desto höher sind die Kosten. Aber: Wer hier voreilig zuschlägt, zahlt drauf – und darf im Extremfall sogar gar nicht bauen.

Um ein passendes Grundstück zu finden, gibt es verschiedene Möglichkeiten: Die **Kommunen** weisen Bauland aus und informieren darüber auch, etwa über die Tagespresse. Auf der Website des zuständigen Bauamtes sind oft Angebote ausgeschrieben – aber auch ein Anruf kann nicht schaden. In **Tageszeitungen** und **Immobilienportalen** werden ebenfalls Grundstücke angeboten, manchmal aber nur als Gesamtpaket mit dem Bau des Hauses durch einen Bauträger. **Makler** haben über ihre eigenen Netzwerke auch Grundstücke im Angebot, die vielleicht auf dem Markt nicht zu finden sind. Sie bieten diese oft in Inseratportalen an. Auch **Banken** vermitteln häufig Grundstücke.

Manchmal fallen unbebaute Grundstücke unter die **Zwangsversteigerung**. Dann können diese per Zuschlag zum höchstbietenden Preis ersteigert werden. Aber Vorsicht: Die Immobilienzwangsversteigerung folgt völlig anderen Regeln als eine Auktion bei Ebay.

## Grundbuch: Infos rund ums Grundstück

Eine der wichtigsten Informationsquellen rund um das Grundstück ist das **Grundbuch**. Es ist ein absolutes Muss, dass Sie sich hier über ein Grundstück informieren, bevor Sie weitere Schritte zum Kauf einleiten. Das

Grundbuch wird in Deutschland für jedes Grundstück geführt. Sofern Sie ein berechtigtes Interesse vorweisen können, erhalten Sie beim Grundbuchamt, welches bei den Amtsgerichten angesiedelt ist, gegen eine kleine Gebühr einen Grundbuchauszug. Als potenzieller Käufer haben Sie ein berechtigtes Interesse, sofern Sie darlegen können, dass Sie sich in konkreten Kaufverhandlungen befinden.

Die Besonderheit hierbei ist: Für das Grundbuch gilt der sogenannte öffentliche Glaube. Was hier steht, hat Gültigkeit, was hier nicht steht, ist nicht gültig. Bauherren sollten aber beachten: Es gibt ein paar Lasten, die nicht eintragungspflichtig sind, wie etwa Baulasten (Seite 12/13) oder Altlasten und Munition (Seite 17).

Ein aktueller Auszug aus dem Grundbuch ist das absolut wichtigste Dokument, um sich über ein in Augenschein genommenes Grundstück zu informieren. Auch Banken fordern ihn zum Beispiel bei der Finanzierung. Das Grundbuch ist in drei Abteilungen und ein Verzeichnis aufgeteilt: die Abteilung 1 mit den Eigentümern, die Abteilung 2 mit allen Lasten und Beschränkungen sowie die Abteilung 3 mit den Grundpfandrechten; dazu kommt das Bestandsverzeichnis.

Im **Bestandsverzeichnis** ist das Grundstück selbst mit den amtlichen Katasterangaben eingetragen (Gemarkung, Flur, Flurstück, Lagebezeichnung, Nutzungsart, Größe). Zwei Sonderfälle sind dabei zu beachten:

Für das **Erbbaurecht** selbst wird ein eigenes Erbbau-Grundbuch angelegt – dieses nimmt dann Bezug auf Abteilung 2 des Ursprungsgrundbuchblatts.

Das **Wohnungseigentumsrecht** betrifft das Eigentum an einer Wohnung im Rahmen einer Wohnungseigentümergeinschaft (sogenanntes Sondereigentum) sowie den Miteigentumsanteil an dem gesamten Grundstück. Auf Grundlage der Teilungserklärung gibt es hierfür ebenfalls ein eigenes Grundbuchblatt, welches den Miteigentumsanteil samt Sondereigentum an der Wohnung aufweist.

Wenn das Grundstück beziehungsweise sein Eigentümer ein Recht an einem anderen Grundstück hat – eine sogenannte Grunddienstbarkeit wie zum Beispiel ein Wegerecht auf einem anderen Grundstück zum eigenen Grundstück – dann kann das als sogenannter Herrschvermerk ebenfalls im Bestandsverzeichnis aufgeführt sein.

**Abteilung 1** des Grundbuchs enthält Angaben über Eigentümer oder im Erbbaugrundbuch über Erbbauberechtigte und die Art des Grundstückserwerbs. Dort können auch juristische Personen (Aktiengesellschaft, GmbH) oder Personengesellschaften/Gemeinschaften – also beispielsweise ein Ehepaar, eine Erbengemeinschaft, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts – eingetragen sein. Verzeichnet sind sie mit ihren jeweiligen Anteilen am Grundstück. Bei Wohnungseigentumsgemeinschaften könnten das zum Beispiel 85/1000 am Gesamtgrundstück sein: Jeder Wohnungseigentümer besitzt einen Anteil am Gesamtobjekt; seine Wohnräume sind sogenanntes Sondereigentum. Das sogenannte Wohnungseigentum ist selbstverständlich verkäuflich.

Für Erbengemeinschaften oder Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) gilt hingegen das sogenannte Bruchteileigentum; dieses ist nur gemeinschaftlich veräußerbar – was beim Grundstücks- und Hauserwerb übrigens immer wieder zu Problemen führt, wenn sich die Erben oder Gesellschafter einer GbR untereinander nicht grün sind.

Für den Käufer des Grundstücks sind zudem sogenannte **Vormerke** wichtig zur Beurteilung des Grundstücks:

► **Auflassung und Auflassungsvormerkung:**

Haben sich die beteiligten Parteien notariell beurkundet über einen Eigentumsübergang geeinigt, dann wird die Position des Käufers bis zu seiner Eintragung als Eigentümer mit einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert. Ab Eintragung der Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers kann jeder weitere Interessent anhand des Grundbuchs erkennen, dass dieses Grundstück bereits verkauft ist.

► **Zwangsverwaltung:** Ist der Eigentümer in finanziellen Nöten, können Gläubiger eine Zwangsverwaltung erwirken, um sicherzustellen, dass eigene finanzielle Ansprüche aus den Erträgen der Immobilie beglichen werden oder der Wert des Grundstücks nicht leidet. Es werden also die Einnahmen aus dem Grundstück dafür verwendet. Ein Kauf ist dann womöglich mit Schwierigkeiten verbunden.

► **Zwangsversteigerung:** Neben der Zwangsverwaltung wird oftmals auch gleich eine Zwangsversteigerung angestrengt. Dabei versuchen Gläubiger, durch die Versteigerung des Grundstücks des Schuldners die finanziellen Forderungen zu begleichen. Kommt es zu einer Versteigerung, wird diese Art des Eigentümerübergangs im Grundbuch durch den Zuschlagsbeschluss gekennzeichnet. Wenn der Hammer bei einer Zwangsversteigerung fällt und alle Voraussetzungen erfüllt sind, erteilt der Rechtspfleger nämlich den Zuschlag. Viele Käufer versprechen sich von der Zwangsversteigerung ein günstiges Schnäppchen; sie ist aber häufig aufgrund fehlender Informationen über das Grundstück auch mit Risiken verbunden.

► **Erbfolge:** Stirbt der Eigentümer, dann werden die Erben durch das Grundbuchamt zur Berichtigung des Grundbuchs aufgefordert. Sie stellen einen Antrag beim Grundbuchamt und werden aufgrund des Erbscheins ins Grundbuch eingetragen.



### Vorsicht bei einer bestehenden Auflassungsvormerkung

Ist im Grundbuch für das Grundstück bereits eine Auflassungsvormerkung eingetragen, dann sollten Sie als potenzieller Käufer äußerst hellhörig werden – denn damit kommt zum Ausdruck, dass ein anderer als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen werden soll. Versuchen Sie mithilfe eines Experten – und natürlich nicht im alleinigen Vertrauen auf die Aussage des Verkäufers – zu klären, was für eine Bedeutung das für Sie konkret haben kann.

Sehr stark wertmindernd für ein Grundstück können seine Belastungen sein, die in **Abteilung 2** des Grundbuchs eingetragen sind. Und: Manchmal können diese rein formellen Belastungen die Nutzung eines Grundstücks sogar wirtschaftlich unmöglich machen. Wie diese konkret aussehen können, regelt das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) in 80 Paragraphen. Dabei spielen fünf Arten von **Belastungen** eine Rolle: Erwerbsrechte, Grunddienstbarkeiten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Nießbrauch sowie Reallasten.

Mit den **Erwerbsrechten** (§§ 1094 ff., §883 BGB) wird geregelt, inwiefern andere ein Wörtchen beim Verkauf des Grundstücks mitzureden haben. Ist beispielsweise ein Vorkaufsrecht vereinbart, gesetzlich geregelt oder eben im Grundbuch eingetragen, dann darf der Begünstigte das Grundstück zu den gleichen Vertragsbedingungen wie ein Dritter erwerben. Für Gemeinden ist ein Vorkaufsrecht gesetzlich verbrieft, aber auch andere können ein solches Recht haben.

Möchte sich ein alter Eigentümer einen potenziellen Rückkauf sichern, dann kann er sich ein Wiederkaufsrecht eintragen lassen. Auch Gemeinden lassen sich ein solches Recht oftmals eintragen, um sicherzustellen, dass das Grundstück vereinbarungsgemäß genutzt wird. Die Art und Weise eines Er-

werbsrechts kann darüber hinaus auch individuell vereinbart werden, zum Beispiel an eine bestimmte Abmachung – wie etwa die Schaffung von Arbeitsplätzen – gebunden sein.

Bei den **Grunddienstbarkeiten** (§ 1018 ff. BGB) ist der Eigentümer des „herrschenden“ Grundstücks Nutznießer eines Rechts, es ist vererb- und übertragbar. Und es ist nicht an Personen, sondern an Grundstücke gebunden. Eine Grunddienstbarkeit ist zum Beispiel das Wegerecht: Damit erhält etwa der Nachbar das Recht, über ein anderes Grundstück zu gehen oder zu fahren, um zu seinem Haus zu gelangen. Ähnlich gelagert ist auch das Leitungsrecht zum Beispiel von Elektrizitätswerken.

Die Unterlassung stellt eine weitere Grunddienstbarkeit dar. Hier wird zugunsten eines Nachbargrundstücks zugesagt, etwas zu unterlassen. Beispielsweise unterlässt der Eigentümer dann mit dem Aussichtsrecht die Verbauung eines schönen Blicks. Oder es wird zugesagt, ein bestimmtes Gewerbe nicht zu betreiben.

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten** (§ 1090 ff. BGB) machen das Grundstück zum Diener einer – auch juristischen – Person. Die Rechte sind meistens nicht vererb- und übertragbar. Häufige Rechte sind zum Beispiel:

- ▶ **Wohnrecht:** Eine Person darf damit die betreffende Wohnung bewohnen, auch Familienangehörige und Personen, die für die Pflege zuständig sind. Der Eigentümer hat keinen Zugriff auf diese Wohnung. Und für die Wohnung bekommt er oftmals noch nicht einmal Miete.
- ▶ **Wohnungsbesetzungsrecht:** Hier kann festgelegt sein, dass nur bestimmte Personengruppen in der Wohnung wohnen dürfen, zum Beispiel Bergleute oder Sozialhilfeempfänger.
- ▶ **Benutzungsrecht:** Auch andere Bereiche eines Grundstücks können einem anderen zur alleinigen Benutzung überlassen werden.
- ▶ **Unterlassungsansprüche:** Dabei verzichtet der Eigentümer des Grundstücks auf eigene

Abwehrrechte, beispielsweise gegen eine Rauchbelastung, die vom Nachbargrundstück ausgeht.

Ein besonders weit führendes Recht an einem Grundstück ist das Nießbrauchrecht beziehungsweise der **Nießbrauch** (§ 1030 BGB). Damit darf eine Person ein Grundstück oftmals komplett wirtschaftlich betreiben und ihr stehen auch alle Einnahmen daraus zu. Der Nießbrauch schränkt also den Einfluss des Eigentümers stark ein.

Mit den **Reallasten** (§ 1105 BGB) steht meist einer bestimmten Person oder Institution eine regelmäßige Zahlung oder andere wiederkehrende Leistung zu. Je nach Vereinbarung ist dieses Recht vererbbar oder übertragbar – oder eben nicht. Reallasten können in verschiedenen Untertypen auftreten: Bei der Leibrente etwa wird einer Person die Zahlung einer Rente zugesichert. Üblich ist das zum Beispiel bei der Schenkung des Grundstücks an die eigenen Kinder – die Eltern lassen sich das über eine Rente bezahlen. Das Leibgeding als anderer Untertyp der Reallast sieht die Übernahme von Pflegekosten vor.

Die Zahlung eines Erbbauzinses schließlich wird bei der Übertragung eines Erbbaurechts fällig. Dabei werden bestimmte Zeitpunkte festgelegt. Es ist manchmal möglich, dass ein Erbbaurecht wiederum vererbt werden kann, häufig regeln die Verträge aber im Falle des Todes auch einen sogenannten Heimfall an den Erbbaurechteerteiler.

### So stark verändert eine Belastung den Wert eines Grundstücks

Angenommen, eine Person besitzt ein zehnjähriges Benutzungsrecht an einem Teil des Grundstücks, das erworben werden soll. Für die Miete dieser Grundstücksfläche bezahlt diese Person 200 Euro im Monat – oder auch gar nichts, aber der Wert würde mit 200 Euro/Mieteinnahmen kalkuliert werden. Das Grundstück hat einen Wert von 250 000 Euro. Dann muss der Gutachter schätzen, wie hoch sich der Wertverlust auswirkt. Dabei spielen folgende Faktoren eine Rolle:

#### **Reinertragsminderung:**

12 Monate × 200 Euro × 10 Jahre = 24 000 Euro

**Restlaufzeit des Rechts:** Der Einfachheit halber 10 Jahre

**Liegenschaftszinssatz:** Der Liegenschaftszins ist die marktübliche Verzinsung des Ertrags, gerechnet ab dem Wertschätzungsstichtag. Auskunft darüber erteilt der örtliche Gutachterausschuss. Für das Beispiel werden 4,5 Prozent angenommen.

**Ertragsvielfältiger/Barwertfaktor für die Kapitalisierung:**

Dieser wird aus einer Tabelle abgelesen und hängt vom Liegenschaftszinssatz und der Laufzeit ab. Eine Tabelle hierzu ist in Anhang 1 ImmoWertV zu finden. Aus der Zeit (10 Jahre) und dem Prozentsatz (4,5 Prozent) lässt sich in der Tabelle der Wert 7,91 ablesen.

Unbelasteter Wert	250 000 Euro
	– Wert des Rechts
	(Reinertragsverlust durch das Recht × Leibrentenbarwertfaktor oder Ertragsvielfältiger):
24 000 Euro × 7,91 =	189 840 Euro
	= <b>Belasteter Wert 60 160 Euro</b>

Das Ergebnis ist also eine ganz erhebliche Wertminderung durch das Benutzungsrecht des Grundstücks auf dann rund 60 000 Euro. Das heißt: Käufer sparen zwar beim Erwerb womöglich kräftig Geld. Allerdings ergibt sich die Schwierigkeit, dass das eigene Haus aufgrund des Benutzungsrechts gar nicht so gebaut werden kann wie gewünscht beziehungsweise nicht das laut Bebauungsplan maximal Mögliche umgesetzt werden kann.

Für die Finanzierung besonders wichtig ist die Abteilung 3 des Grundbuchs mit den **Grundpfandrechten**. Diese werden sich etwaige Gläubiger dort einräumen lassen, denn sie besichern sich ihre Darlehen damit direkt durch das Grundstück und können im Falle einer Zahlungsunfähigkeit darauf hoffen, dass die kompletten oder ein Teil der Schulden durch eine Zwangsversteigerung wieder zurückgezahlt werden. Es gibt drei Grundpfandrechte:

- **Hypothek:** Mit jeder Rate, die der Schuldner zahlt, sinkt auch die Hypothek (§ 1113 ff. BGB)

der Bank an dem Grundstück und der Immobilie. Die Hypothek ist fest an einen Darlehensvertrag gekoppelt. Die Rahmenbedingungen können also für die Vertragslaufzeit nicht geändert werden.

► **Grundschild:** Im Unterschied zur Hypothek ist die Grundschild (§ 1191 ff. BGB) nicht fest an einen bestimmten Darlehensvertrag gekoppelt. Sie bleibt entsprechend auch in der vollen Höhe für die komplette Vereinbarungszeit bestehen und sinkt nicht mit der Rückzahlung von Kreditraten. Die Grundschild ist heutzutage die übliche Form der Besicherung bei einem Bankdarlehen.

► **Rentenschuld:** Bei der Rentenschuld (§ 1199 ff. BGB) muss der Schuldner dem Gläubiger in regelmäßigen Abständen einen Teilbetrag der Gesamtschuld (die sogenannte Rente) zurückzahlen. Diese Form wird zum Beispiel auch bei Privatkrediten genutzt.

Da die Grundpfandrechte vom Gläubiger gehalten werden, kann der Käufer des Grundstücks sie auch nicht einfach ignorieren. Es muss geklärt werden, ob sie im Falle eines Kaufs gelöscht werden können und ob auch wirklich alle Schulden getilgt sind. Um die Löschung muss sich noch der Verkäufer kümmern.

## Erbbaurecht: Pachten als Möglichkeit

Wenn Sie ein Grundstück für Ihr Haus erwerben wollen, begegnet Ihnen womöglich auch die Möglichkeit einer Erbbaupacht. Formal geregelt ist das in einem eigenen Gesetz, dem **Erbbaurechtsgesetz**. Dabei erwerben Sie das Recht, ein fremdes Grundstück zu bebauen und für sehr lange Zeit Haus und Grund zu nutzen. Oftmals bieten Städte, Kirchengemeinden oder Stiftungen diese Möglichkeit an.

Sie werden hier also nicht Eigentümer des Grundstücks, sondern der Eigentümer überträgt Ihnen ein Nutzungsrecht – oftmals zwi-

schen 75 und 99 Jahren – an dem Grundstück. Sie dürfen es dann bebauen und sind auch Eigentümer dieses Gebäudes. Für die Nutzung des Grundstücks verlangt dessen Eigentümer einen Erbbauzins. Anders als beim normalen Grundstückskauf fällt hier also kein einmaliger Kaufpreis an, sondern es sind regelmäßige Zahlungen zu leisten. Diese **Zinsen** können gerade in Zeiten geringer Bankzinsen höher ausfallen als die Zinsen für einen Kredit zum Grundstückskauf. Zwar kann der Erbbauzins für die gesamte Laufzeit festgelegt sein, häufig wird er aber mit Anpassungsklauseln variabel gehalten, sodass er sich an der Bodenpreisentwicklung orientieren kann.

Eine weitere Besonderheit des Erbbaurechts ist, dass es oftmals veräußer- und vererbbar ist. Ob sich das lohnt, hängt nicht nur von der Marktlage ab, sondern auch davon, wie strikt die Regelungen im Vertrag sind. Die Regel, dass der Verkauf eines Erbbaurechts generell weniger einbringt als der eines normalen Grundstücks, stimmt so nicht: In sehr nachfrageorientierten Märkten sind Käufer trotz der Nachteile, die das Erbbaumodell hat, bereit, hohe Preise zu zahlen.

Einer dieser Nachteile ist der sogenannte **Heimfall**: Dieser kann eintreten, weil der Berechtigte bestimmte Bedingungen nicht eingehalten hat – zum Beispiel nicht in einem gewissen Zeitraum tatsächlich ein Haus erbaut hat oder das Gebäude nicht instand hält. Vielleicht hat sich der Eigentümer auch eine Eigenbedarfsregelung einfallen lassen? Der Heimfall kann auch einfach eintreten, weil die vertraglich vereinbarte Erbbaureit abgelaufen ist. Dann erhält der Grundstückseigentümer das Grundstück zurück – und zusätzlich auch das darauf erbaute Haus. Zwar muss der Bauherr dafür entschädigt werden. Wie hoch diese Entschädigung ausfällt, hängt allerdings von der vertraglichen Vereinbarung ab. Laut § 27 des Gesetzes über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz) muss sie „zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise“ zwei Drittel des Verkehrswerts

betragen – aber diese Festlegung gilt nur für den Sonderfall.

Auch der **Weiterverkauf** ist nicht ganz einfach: Womöglich sind an die Übertragung des Erbbaurechts bestimmte Bedingungen geknüpft, beispielsweise die Zugehörigkeit zu einer bestimmten Konfession, eine von Scheidung ungetrübte Ehe oder ähnliches. Wenn Sie diese oft in grauer Vorzeit festgelegten Bedingungen nicht erfüllen, kann das zu einem Problem werden. Vielleicht ist in dem Erbbauvertrag des Verkäufers auch ein attraktiver Erbbauzins vereinbart. Das heißt aber noch lange nicht, dass der Käufer diesen auch erhält.

Auch beim **Grundstückswert** kann es Probleme geben. Gerade in sehr gefragten Immobilienmärkten kann es sein, dass eine Immobilie auf einem Erbbaugrundstück genauso viel kostet wie eine auf einem unbelasteten Grundstück. Das ist von der Gesamtlogik her falsch gedacht, denn ein Erbbaurecht ist ein extrem weitgehendes Recht und müsste beim Wert entsprechend berücksichtigt werden.

### Info

## Hohes Wertrisiko bei Belastungen

Oftmals sind Belastungen zeitlich begrenzt. Dann lässt sich die Wertminderung für das Grundstück, die sich daraus ergibt, genau kalkulieren. Ist aber das Recht bis zum Tod einer Person gültig, dann kann hier nur mit Statistiken gearbeitet werden. Für Sie als Käufer können sich daraus hohe Kosten ergeben. Bestimmte Rechte – wie etwa das Nießbrauchrecht an einem Grundstück oder der Leibgeding und die Leibrente und auch ein lebenslanges Wohnrecht – machen den Kauf eines Grundstücks oder einer Immobilie also extrem unattraktiv.

Wegen dieser vielen Eventualitäten gilt auch unter Immobiliensachverständigen die Bewertung von Erbbaurechten als äußerst kompli-

ziert; Sie sollten deshalb in jedem Fall vor dem Vertrag einen Immobiliengutachter zu Rate ziehen.

## Bauantrag: Behörde befragen

Was ein Bauherr auf seinem Grundstück errichten darf, hängt von diversen Vorgaben ab. So sind die Rahmenbedingungen in verschiedenen Verordnungen und Gesetzen festgeschrieben und über den Bebauungsplan der Kommune weiter präzisiert – sie beeinflussen damit auch stark, ob sich das Grundstück überhaupt für das geplante Vorhaben eignet. Um als Bauherr eine gewisse Planungssicherheit zu erlangen, schon bevor die offizielle Baugenehmigung vorliegt, können Sie einem mehrstufigen Verfahren folgen:

- ▶ **Bauvoranfrage:** Immer dann, wenn nicht klar ist, ob der geplante Entwurf auch genehmigungsfähig ist beziehungsweise noch kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt, ist eine Bauvoranfrage sinnvoll. Es müssen einige Unterlagen hinzugefügt werden, etwa Bauzeichnungen und statische Berechnungen – aber noch nicht so viele wie beim eigentlichen Bauantrag. Den Antrag können Sie in der Regel über ein Formular einreichen, das Ihnen die Baubehörde auf ihrer Website zur Verfügung stellt – oftmals ist der „Antrag auf Vorbescheid“ auch im selben Formular wie der „Bauantrag“ untergebracht.
- ▶ **Bauvorbescheid:** Die Baubehörde schließt die Bauvoranfrage mit dem Bauvorbescheid ab, der dann auch rechtsverbindlich ist. Regelt wird das Verfahren über die Bundesländer. Fällt der Bescheid positiv aus, dann kann der Bauherr davon ausgehen, dass sein Vorhaben in Bezug auf die gestellte Voranfrage genehmigungsfähig ist. Mit dem Bau darf aber noch nicht begonnen werden.
- ▶ **Bauantrag:** Mit dem Bauantrag wird dann das offizielle Verfahren zur Baugenehmigung angestoßen. Hierfür müssen eine ganze Reihe an Unterlagen vorgelegt werden, was der für

den Hausbau bestimmte vorlageberechtigte Bauplaner übernimmt. Es ist von Vorteil, wenn der Bauantrag nicht gravierend von der Bauvoranfrage abweicht – das kann einerseits das Verfahren beschleunigen und andererseits ist eine Genehmigung wahrscheinlicher. Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren sind für die Überwachung vor Ort die Architekten und Sachverständigen zuständig. Die Baubehörde führt nur eine planungsrechtliche Prüfung durch.

- ▶ **Baugenehmigung:** Die Baubehörde erstellt dann hoffentlich die Baugenehmigung. Mit dem Bau darf begonnen werden.
- ▶ **Baubeginn melden:** Spätestens eine Woche vor dem tatsächlichen Baubeginn muss dieser Termin der Baubehörde gemeldet werden.

Welches Amt für Sie zuständig ist, können Sie über [www.behoerdenfinder.de](http://www.behoerdenfinder.de) recherchieren. Natürlich verlangen die Behörden für ihre Arbeit auch eine Gebühr. Als Beispiel: Im Land Nordrhein-Westfalen beträgt die Mindestgebühr 50 Euro. Hier sind die Gebühren in einer 31-seitigen Verwaltungsgebührenordnung kompliziert aufgeschlüsselt. Hinzu kommen die Leistungen des Architekten. Und Sie müssen mit einer gewissen Wartezeit rechnen, bis Ihr Antrag bearbeitet wird. Viele Ämter bieten hierzu mittlerweile eine einfache Online-Abfragemöglichkeit zum Stand des Verfahrens an.

Nach BGB hat der Bauherr übrigens auch beim Bauträgerhaus oder beim Verbraucherbauvertrag etwa mit einer Baufirma ein Anrecht auf **Aushändigung** der mit dem Bauantrag eingereichten Unterlagen vor Beginn der Ausführung. Zu diesen Unterlagen gehören beispielsweise: Lageplan, Flurkarte oder Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Bauzeichnungen, Stellplatzberechnung/Stellplatznachweis für Fahrzeuge, Nachweis über Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Erklärung zum Brandschutz.

Denken Sie daran und lassen Sie sich die entsprechenden Unterlagen übergeben: Mit

ihrer Hilfe können Sie beurteilen, ob die Planung vertragsgemäß ist. Zudem können Sie später darauf zurückgreifen, falls in Ihrem Haus irgendwann einmal größere Umbauten anstehen sollten.

## **Bebauungsplan: Von Bauflächen und Geschosshöhen**

In aller Regel werden Grundstücke unbebaut oder in Kombination mit einer geplanten Bebauung verkauft (Bauträgervertrag, Seite 64 ff.). Was nun hier konkret gebaut werden darf, bestimmen verschiedene Vorschriften und Vorgaben: Im Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Bauplanungsrecht ist festgelegt, ob Gebiete bebaut werden dürfen; die Landesbauordnungen mit den einzelnen Vorgaben für die Erteilung der Baugenehmigung, etwa zum Brandschutz oder zur Barrierefreiheit, bestimmen, wie gebaut werden darf; mit dem Flächennutzungsplan sowie dem Bebauungsplan wird durch die Kommunen das Bauplanungsrecht gemäß dem BauGB umgesetzt.

Der **Flächennutzungsplan** ist dabei der vorbereitende Bauleitplan. Aus ihm wird dann der eigentliche verbindliche Bebauungsplan durch die Kommune aufgestellt. Der Flächennutzungsplan beschreibt, welche Nutzungsformen überhaupt auf dem Grundstück erlaubt sind. Oftmals sind diese grob unterteilt in: Wohnbauflächen (W), gewerbliche Bauflächen (G), gemischte Bauflächen (M) sowie Sonderbauflächen (S).

Es gibt weitere sehr detaillierte Ausdifferenzierungen; relevant für den Bauherrn ist aber auch, welchen Entwicklungsstand die Fläche hat: Handelt es sich um land- und forstwirtschaftliche Flächen, Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land?

**Baureifes Land** hat für den Bauherrn die höchste Güte, es liegt an einer Straße und ist erschlossen beziehungsweise soll erschlossen werden, ein Anschluss an die Leitungen von Versorgern, Energie- und Telekommunikati-

onsunternehmen ist somit möglich. Baureif ist Land dann, wenn für die Fläche ein Bebauungsplan besteht oder wenn es sich um eine Baulücke in einer bereits bebauten Fläche handelt.

Dahingegen stellt das **Rohbauland** schon ein erheblich höheres Risiko für den Bauherrn dar. Zwar ist das Grundstück von der Gemeinde für die Bebauung vorgesehen, allerdings noch nicht erschlossen und die Erschließung ist auch noch nicht konkret geplant. Noch schwieriger wird es bei **Bauerwartungsland**: Hier wird nur in einem Flächennutzungsplan erwartet, dass eine Bebauung möglich sein wird. Das heißt für Sie: Es besteht eine gewisse Wahrscheinlichkeit, dass das Land einmal bebaubar sein wird – wie hoch diese Wahrscheinlichkeit ist und wann gebaut werden kann, steht aber auf einem anderen Blatt.

Der **Bebauungsplan**, den die Gemeinde oder Stadt als Satzung definiert, beschreibt weitere Rahmenbedingungen für auf dem entsprechenden Grundstück zu errichtende Bauten: Hier sind Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse, Bauweise und Baulinie festgelegt.

Die **Grundflächenzahl** legt das maximal mögliche Verhältnis zwischen der Grundfläche einer Immobilie und der gesamten Grundstücksfläche fest. Normalerweise gehören dazu neben Wohnräumen alle befestigten Anlagen wie Garagen und Stellplätze. Von Fall zu Fall werden diese aber auch getrennt ausgewiesen. Anstelle oder ergänzend zur Grundflächenzahl können auch eine Baulinie, Baugrenze oder Bebauungstiefe bestimmt werden.

Die **Geschossflächenzahl** gibt die maximal erlaubte Geschossfläche an. Für die Bewertung einer Immobilie spielt sie eine große Rolle. Denn je mehr nutzbare Geschossfläche vorhanden ist, desto wertvoller ist der Baugrund. Zusätzlich zur Geschossflächenzahl kann die Zahl der Vollgeschosse angegeben werden, alternativ die absolute Grund- oder Geschossfläche.

Durch die **Bauweise** ergeben sich zusätzlich wichtige Vorgaben im Bebauungsplan. So müssen bei der offenen Bauweise seitliche Abstände zwischen Häusern eingehalten werden. Die geschlossene Bauweise führt hingegen zur bekannten Blockbebauung. Zusätzlich kann der Bebauungsplan weitere Vorgaben – etwa zu Dächern, Materialien oder einzelnen Gestaltungselementen – enthalten.

## Altlasten und Baugrund: Tücken rund um den Boden

Gerade in dicht bebauten Metropolen mit starkem Nachfragedruck werden immer häufiger auch ehemalige Industrieflächen zu Wohngebieten umgewidmet. Pfiffige Makler werben dann zusätzlich mit der besonderen Industriearchitektur, die besonders elegant ins Wohnumfeld integriert würde. Spätestens seit dem Umbau eines ehemaligen Hafenspeichers zur Elbphilharmonie dürfte aber jedem klar sein, dass ein solches Vorhaben Risiken birgt – auch dann, wenn keine gesundheits-schädlichen Schadstoffe im Boden sind.

Dabei ist das Thema der Kontamination von Baugrund noch ein recht junges Thema: Erst seit den 1970er-Jahren gibt es daran ein gesteigertes Interesse. Gemeinden und Bundesländer richten sogenannte Altlastenverzeichnisse ein, um zu erfassen, wo Boden verschmutzt sein könnte. Grundlage dafür ist das **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG), welches wiederum nach Altablagerungen, etwa durch Deponien, und Altstandorten, also Flächen, auf denen aufgrund der vorherigen Nutzung der Verdacht einer Kontaminierung besteht, unterscheidet. Das können zum Beispiel ehemalige Fabrikanlagen, aber auch Tankstellen sein. Auch Bombenblindgänger oder Munitionsreste aus dem Zweiten Weltkrieg gehören dazu.

Die Gemeinden und Länder bemühen sich also, diese Flächen alle zu erfassen – naturgemäß gibt es aber auch bei nicht im Altlasten-