



Fischl · Kirchhoff · Wolicki

Eigentums- wohnung

Professionell kaufen, versichern,
verwalten, vererben, veräußern etc.

3. Auflage



C.H. BECK

Zum Inhalt:

Immobilien bauen und kaufen

Standort, Grundstücks- und Immobilieneigenschaften, Nutzungsmöglichkeiten und Bebaubarkeit, Erläuterungen zu Kaufvertrag, Beurkundung, Grundbuch und Zwangsversteigerungen, Tipps zu Finanzierung und staatlicher Förderung u.v.m.

Immobilien versichern

Versicherungsabschluss, Versicherungstypen für Bauherren, Versicherung des Immobilieneigentümers u.v.m.

Immobilien verwalten

Verwaltung durch den Wohnungseigentümer, Verwaltung durch einen Wohnungseigentumsverwalter, Verwaltung durch einen Verwaltungsbeirat u.v.m.

Immobilien und Steuern

Alles rund um Einkommensteuer & Co.

Jetzt wieder aktuell auf dem neuesten Stand von Rechtsprechung und Gesetzgebung. Mit einem ausführlichen Stichwortverzeichnis für den schnellen, gezielten Zugriff.

Zu den Autoren:

Agnes Fischl ist Rechtsanwältin (Fachanwältin für Erbrecht) und Steuerberaterin in München (www.convocat.de)

Dr. Ulrike Kirchhoff Vorstand von Haus & Grund Bayern (www.hugbay.de)

Michael Wolicki Rechtsanwalt (Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht) in Frankfurt a. M. (www.mmw-law.de).

Eigentums- wohnung

Professionell kaufen, versichern,
verwalten, vererben, veräußern etc.

von

Agnes Fischl

Ulrike Kirchhoff

Michael Wolicki

3. Auflage, 2018



C.H. BECK

So nutzen Sie dieses Buch

Um Ihnen das Lesen und Arbeiten mit diesem Buch zu erleichtern, hat die Autorin verschiedene Stilelemente verwendet, die Ihnen das schnellere Auffinden bestimmter Texte ermöglichen. So finden Sie die Tipps und Musterformulare sofort.



Hier finden Sie Tipps, Aufzählungen und Checklisten.



So sind „Merksätze“ gekennzeichnet.



Hier finden Sie Beispiele, die das Beschriebene plastisch erläutern und verständlich machen.



Hier finden Sie Übungen und Muster zum Selbstauffüllen und Nachrechnen.

Vorwort

Der Titel des Buches „Eigentumswohnung Professionell kaufen, versichern, verwalten, vererben, veräußern etc.“ gibt schon einen ersten Eindruck über den Inhalt dieses Buches. Anhand zahlreicher Beispiele, Hinweise und Gestaltungstipps geben die Autoren einen Einblick zu den verschiedenen Themen rund um das Wohnungseigentum. Dabei werden nicht nur die klassischen Bereiche wie der Kauf vom Bauträger oder die Verwaltung angesprochen. Das Buch greift auch oftmals in solchen Ratgebern stiefmütterlich behandelte Themen wie beispielsweise den Abschluss von Versicherungen, Auswahlkriterien beim Kauf von Immobilien sowie steuerliche Fragen rund um die Immobilie auf. Die auch für den fachlichen Laien leicht verständlichen Ausführungen orientieren sich dabei an den Bedürfnissen des interessierten Wohnungseigentümers oder solchen, die es noch werden wollen. Diese gelungene Zusammenstellung ist den Autoren nicht schwer gefallen: sind sie doch allesamt im Beratungsbereich „rund um die Immobilie“ tätig.

Frau Agnes Fischl, Fachanwältin für Erbrecht und Steuerberaterin, ist Partner der convocat GbR, einer interdisziplinär arbeitenden Beratungskanzlei mit Rechtsanwälten, Wirtschaftsprüfern und Steuerberatern. Die Besonderheit dieser Kanzlei ist die Tatsache, dass unter einem Dach die Fachleute der verschiedensten Spezialgebiete vereint sind. Somit ist diese Kanzlei für alle Fragestellungen rund um die Immobilie bestens gerüstet und bietet zielorientierte Lösungen an.

Frau Dr. Ulrike Kirchhoff ist Vorsitzende des Haus & Grund Bayern, dem Landesverband Bayerischer Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer e. V. Über seine 110 örtlichen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergevereine und den bayernweit mehr als 120.000 Mitgliedern wer-

den die zahlreichen Probleme der Immobilieneigentümer kompetent und umfassend behandelt. Dabei ist es Aufgabe von Frau Dr. Kirchhoff, auch Wegbegleiterin verschiedener gesetzlicher Vorhaben zu sein und diese im Sinne der Immobilieneigentümer zu beeinflussen.

Herr Michael Wolicki ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Seit 1998 ist er Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht im Deutschen Anwaltsverein, sowie seit 2005 stellvertretender Vorsitzender des Fachausschusses „Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht“ bei der Rechtsanwaltskammer Frankfurt am Main. Aufgrund dieser ausgesprochenen Spezialisierung hat er den Ratgeber im Bereich „Die Verwaltung des Wohnungseigentums“ vervollständigt.

München und Frankfurt a. M. im Juli 2018

*Agnes Fischl
Dr. Ulrike Kirchhoff
Michael Wolicki*

Geleitwort

Eigentumswohnungen liegen im Trend der Zeit. Sie bieten nicht nur den Komfort und die Sicherheit des eigenen Heims. Sie bieten gerade in der aktuellen Niedrigzinsphase eine sichere und attraktive Anlagemöglichkeit und zusätzlich Sicherheit im Rentenalter.

Häufig wird dabei vergessen, dass die Eigentumswohnung kein Einfamilienhaus ist, sondern dass Wohnungseigentümer in eine Gemeinschaft eingebunden sind. Diese Gemeinschaft entscheidet über die Verwaltung der Anlage. Viele Anliegen der Wohnungseigentümer können nur gemeinschaftlich mit den anderen Eigentümern entschieden werden. Das müssen Wohnungseigentümer nicht nur bedenken, wenn sie ihre Wohnung selbst nutzen, sondern (insbesondere) auch, wenn sie sie vermieten. Ratgeber gibt es viele. Doch dieser nun in 3. Auflage erschienene Ratgeber leistet mehr. Drei erfahrene Praktiker arbeiten das umfangreiche Feld der Fragen rund um die Eigentumswohnung auf. Beginnend bei der Auswahl und Konzeption der Wohnung und Anlage, der Gründung der Gemeinschaft, der Verwaltung der Gemeinschaft, dem Umgang mit dem Verwalter und seinen Aufgaben, aber auch mit allen steuerrechtlichen Fragen, die bei Erwerb, Verwaltung und Vermietung und im Erb- und Schenkungsfall auftreten. Der Ratgeber richtet sich an den Wohnungseigentümer, der seine Eigentumswohnung(en) professionell bewirtschaften will, ermöglicht es aber auch dem Einsteiger, sich umfassend über das Thema zu informieren.

Treten bei Wohnungseigentümern weitere Fragen auf, etwa zur Vermietung der Eigentumswohnung, dann stehen Ihnen professionelle Verbände zur Seite, die Sie kompetent und unkompliziert unterstützen. Wir beraten unsere Mitglieder bei allen immobilienrechtlichen

Fragen, wir sind aber auch Ihr Ansprechpartner, wenn im Zuge des Neubaus weitere Fragen und Probleme – etwa zu notwendigen Versicherungen oder bei Problemen mit Nachbarn – auftreten.

Sie finden uns ganz in Ihrer Nähe. Haus & Grund Bayern ist der größte Landesverband der insgesamt 22 Landesverbände umfassenden Haus & Grund Organisation. Mit 105 Ortsvereinen sind wir bayernweit zu finden und vertreten die Interessen der über 140.000 bei uns organisierten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer. Mindestens genauso wichtig wie die Beratung unserer Mitglieder ist die Vertretung Ihrer Interessen in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Und das schaffen wir durch unsere dreigliedrige Organisation: die Ortsvereine in den Städten und Gemeinden, die Landesverbände in den Bundesländern und der Bundesverband auf der Bundesebene. Haus & Grund Bayern ist dazu gut aufgestellt. Wir vertreten schlagkräftig Ihre Interessen im Freistaat Bayern. Und wenn Sie Probleme vor Ort haben – z. B. mit einem Miteigentümer, dem Hausverwalter oder Ihrem Mieter –, finden Sie die notwendige Hilfe in einem unserer Ortsvereine auch in Ihrer Nähe.

RA Gerhard Frieser
Stellvertretender Aufsichtsrat Haus & Grund Bayern
Landesverband der privaten Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.

Inhalt

| | |
|---|-----|
| Vorwort | 7 |
| Geleitwort | 9 |
| 1. Kapitel: Immobilien bauen, kaufen und versichern | 15 |
| I. Kriterien zur Auswahl von Immobilien | 15 |
| 1. Der Standort der Immobilie | 15 |
| 2. Das Grundstück | 16 |
| 3. Die Immobilie | 32 |
| II. Neubau von Immobilien | 40 |
| 1. Die Planung | 40 |
| 2. Die Baugenehmigung | 41 |
| 3. Die Baubeteiligten | 43 |
| 4. Die Fremdvergabe | 51 |
| III. Erwerb von Neuimmobilien | 56 |
| 1. Besondere Auswahlkriterien | 56 |
| 2. Erwerb vom Bauträger | 57 |
| IV. Kauf von Bestandsimmobilien | 63 |
| 1. Neubau – Altbau – Denkmalschutz | 63 |
| 2. Die Immobiliensuche | 63 |
| 3. Auswahl von Bestandsimmobilien | 70 |
| 4. Besonderheiten bei Wohnungseigentum | 94 |
| V. Der Erwerbsvorgang | 113 |
| 1. Wesentliche Regelungen des Kaufvertrags | 113 |
| 2. Beurkundung | 121 |
| 3. Das Grundbuch | 127 |
| 4. Erwerb durch Zwangsversteigerung | 132 |
| 5. Erwerb von Immobilien im Erbbaurecht | 136 |

| | |
|---|-----|
| 6. Erwerb von Immobilien im Mietkauf | 138 |
| 7. Erwerb auf Renten- oder Leibrentenbasis | 140 |
| 8. Die Finanzierung des Eigentumserwerbs | 141 |
| 9. Staatliche Förderung des Eigentumserwerbs | 182 |
| VI. Die Versicherung der Immobilie | 189 |
| 1. Die Grundüberlegung | 189 |
| 2. Der Abschluss der Versicherung | 189 |
| 3. Versicherungen für Bauherren | 194 |
| 4. Die Versicherung der Immobilie | 197 |
| 5. Die Absicherung des Immobilieneigentümers | 207 |
| 2. Kapitel: Die Verwaltung des Wohnungseigentums | 211 |
| I. Verwaltung durch die Wohnungseigentümer | 212 |
| 1. Rechtliche Grundlagen | 213 |
| 2. Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft | 232 |
| II. Der Wohnungseigentumsverwalter | 235 |
| 1. Einheitlichkeit der Verwaltung | 236 |
| 2. Person des Verwalters | 237 |
| 3. Verwaltervertrag | 242 |
| 4. Aufgaben des Verwalters | 245 |
| 5. Betreuung des Finanzwesens | 269 |
| 6. Technische Verwaltung | 296 |
| 7. Rechtliche Betreuung | 306 |
| 8. Beendigung der Verwaltertätigkeit | 309 |
| 9. Klageverfahren | 316 |
| III. Der Verwaltungsbeirat | 332 |
| 1. Die gesetzlichen Regelungen | 333 |
| 2. Regelungen zur Wahl des Verwaltungsbeirats in der Teilungserklärung | 334 |
| 3. Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates | 337 |
| 4. Persönliche Eignung und Anforderungen | 345 |
| 5. Die Wahl des Verwaltungsbeirates | 350 |
| 6. Interne Beiratsorganisation | 357 |
| 7. Anfechtung der Beiratswahl | 362 |
| 8. Dauer der Beststellungszeit | 363 |
| 9. Gesetzliche Aufgaben des Verwaltungsbeirates | 371 |
| 10. Ersatzzustellungsvertretung | 408 |
| 11. Praktische Ausgestaltung der Verwaltungs- beiratstätigkeit | 413 |
| 12. Anfechtung von Beiratsbeschlüssen | 419 |
| 13. Vermittlung von Fachkenntnissen | 422 |

| | |
|---|------------|
| 14. Aufwendungsersatz | 424 |
| 15. Abrechnung der Auslagen | 429 |
| 16. Vergütung des Verwaltungsbeirates | 431 |
| 17. Die Haftung des Verwaltungsbeirates | 434 |
| 18. Auskunftserteilung | 442 |
| 3. Kapitel: Das Wohnungseigentum im Steuerrecht | 447 |
| I. Wohnungseigentum als einkommensteuerliches Betriebs- oder Privatvermögen | 447 |
| 1. Betriebsvermögen | 449 |
| 2. Privatvermögen | 452 |
| 3. Verlust der Betriebsvermögenseigenschaft | 452 |
| II. Die einkommensteuerrechtliche Behandlung | 453 |
| 1. Gegenstand der Besteuerung | 453 |
| 2. Vermietung an Dritte | 453 |
| 3. Vermietung durch mehrere Personen | 491 |
| 4. Selbstgenutztes Wohnungseigentum | 493 |
| 5. Steuerliche Förderung | 494 |
| 6. Instandhaltungsrücklagen | 501 |
| 7. Haushaltsnahe Dienstleistungen, § 35a EStG | 503 |
| 8. Bauabzugsteuer, §§ 48 ff. EStG | 519 |
| 9. Veräußerung von Eigentumswohnungen | 522 |
| III. Umsatzsteuer | 533 |
| 1. Vermietung und Verpachtung einer Eigentumswohnung | 533 |
| 2. Veräußerung von Eigentumswohnungen | 534 |
| 3. Leistungen einer Wohnungseigentümergeinschaft | 535 |
| IV. Grunderwerbsteuer | 536 |
| 1. Gegenstand der Grunderwerbsteuer | 536 |
| 2. Steuerbefreiung | 536 |
| V. Grundsteuer | 541 |
| 1. Steuergegenstand | 541 |
| 2. Steuersubjekt | 541 |
| 3. Besteuerungsgrundlage | 542 |
| 4. Verfahren | 543 |
| 5. Grundsteuervergünstigungen | 543 |
| VI. Zweitwohnungsteuer | 545 |
| 1. Zweck | 545 |
| 2. Steuergegenstand | 546 |
| 3. Steuerpflichtiger | 547 |
| 4. Steuermaßstab und Steuersatz | 548 |

| | |
|---|-----|
| 5. Steuerbefreiungen und -ermäßigungen | 548 |
| VII. Erbschaft- und Schenkungsteuer | 548 |
| 1. Steuerpflicht | 548 |
| 2. Steuerklassen | 549 |
| 3. Persönlicher Freibetrag | 549 |
| 4. Steuersätze | 550 |
| 5. Bemessungsgrundlage | 551 |
| 6. Steuerbefreiung | 557 |
| 7. Steuern sparen durch kluge Regelungen | 563 |
| VIII. Vermögensteuer | 568 |
| IX. Baukindergeld | 568 |
| X. Steuerliche Verpflichtungen der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. des Verwalters | 568 |
| 1. Allgemeines | 568 |
| 2. Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums | 569 |
| 3. Gesonderte Feststellung gem. § 180 AO | 572 |
| Stichwortverzeichnis | 575 |

Immobilien bauen, kaufen und versichern

I. Kriterien zur Auswahl von Immobilien

1. Der Standort der Immobilie

Unabhängig von der Lage am Immobilienmarkt ist der Standort einer Immobilie entscheidend für ihre Wertentwicklung, ihre Rentabilität, spätere Wiederverkäuflichkeit und natürlich für den Kauf- oder Baupreis. Denn der Immobilienmarkt entwickelt sich je nach Region sehr unterschiedlich. In der Regel wird die Entwicklung in den einzelnen Teilmärkten stark von der wirtschaftlichen Situation und damit von der Situation auf den Arbeitsmärkten beeinflusst. Damit erklärt sich auch die Attraktivität von Standorten wie München oder Hamburg beziehungsweise die Schwäche von Wohnungsmärkten in Teilen von Mecklenburg-Vorpommern oder dem Saarland. Ebenso beeinflussen regionale Besonderheiten, beispielsweise exklusive Lagefaktoren wie am Starnberger See oder am Tegernsee, den jeweiligen Immobilienmarkt und dürfen nicht unterschätzt werden.

Hinweis

Gerade **Preisüberlegungen** lassen die Standortwahl oft zu einer Entscheidung zwischen Stadt und Land werden. Doch sollten überzeugte Städter sich den Schritt aufs Land genau überlegen, wenn sie ihn nur aus Kostengründen planen. Oft lassen sich andere Wege finden, eine Immobilie zu einem günstigeren Preis zu erwerben, beispielsweise wenn auf Bestandsimmobilien ausgewichen wird.



Der Standort der Immobilie lässt sich nicht in allen Fällen beeinflussen. Soll die Immobilie selbst genutzt werden, wird der Standort

naturgemäß am oder zumindest in der Nähe des jeweiligen Arbeitsplatzes liegen. Wird die Immobilie vermietet, wird sie zumindest dann am oder in der Nähe des eigenen Wohnortes liegen, wenn der Eigentümer sie selbst verwaltet. Immobilien zur Kapitalanlage sollten bevorzugt in solchen Regionen erworben werden, die wirtschaftlich stark sind oder besondere Standortfaktoren aufweisen. Dadurch kann in der Regel eine langfristig gute Vermietbarkeit gewährleistet und ein späterer Verkauf schneller und zu einem höheren Preis realisiert werden.



Hinweis

Derzeit (2018) ist der Immobilienmarkt in vielen Regionen noch sehr angespannt, Immobilien sind schwer zu finden, die Preise sind hoch. Dennoch sollten gerade an die Lage des Grundstücks hohe Anforderungen gestellt werden, um sicher zu stellen, dass auch in Zeiten eines entspannteren Wohnungsmarktes die Immobilie zumindest zu gleichen Preisen wieder verkauft werden kann. Daran sollte auch gedacht werden, wenn in Regionen mit (sehr) angespannten Wohnungsmärkten gut gelegene Grundstücke nur schwer bezahlbar sind.

2. Das Grundstück

a) Die Lage

Unabhängig davon, ob Immobilieneigentum zur Selbstnutzung oder zur Vermietung gekauft oder errichtet werden soll, ist die Lage der Immobilie innerhalb der Stadt oder der Gemeinde entscheidend; sie fließt in den Wohnwert ein.

Die Anforderungen an die Lage sollten nicht unterschätzt werden. Sie ist nicht nachbesserbar und muss auf Dauer akzeptiert werden. Negativfaktoren, die bei der Kaufentscheidung noch hingenommen werden, können im täglichen Leben ganz anders beurteilt werden. Im Laufe der Zeit können zudem weitere Umweltfaktoren dazu kommen, wenn zum Beispiel das Verkehrsaufkommen oder die Bebauungsdichte steigen. Dann können im Einzelnen vernachlässigbare Faktoren in der Summe das Wohlbefinden erheblich stören und gleichzeitig die spätere (Wieder)Verkäuflichkeit der Immobilie negativ beeinflussen.

Entscheidend für die Lage des Grundstücks ist insbesondere die Nähe von Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten,

Krankenhäusern und ähnlichen Infrastruktureinrichtungen, aber natürlich gleichermaßen die Entfernung zur Arbeitsstelle.

Hinweis

Als **Faustformel** gilt eine Entfernung von 10 Minuten zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und anderen Versorgungseinrichtungen sowie 30 Minuten zum Arbeitsplatz als ideal.

i

Öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnen spielen eine wichtige Rolle, denn sie ermöglichen den Anschluss ins Ortszentrum und zu den nächst größeren Städten – und damit zu Arbeitsmöglichkeiten, kulturellen Einrichtungen und vielem Mehr. Sie können ebenso zu Lärmbelastungen führen, wenn das Grundstück zu nahe an öffentlichen Verkehrsmitteln oder stark befahrenen Straßen liegt. Aber Achtung: Lärm trägt oft kilometerweit und tritt unterschiedlich stark zu den verschiedenen Tageszeiten auf.

Hinweis

Aktuelle Untersuchungen zeigen, dass neben der guten Nachbarschaft und der Sicherheit das Kriterium „**Ruhe**“ zu den wichtigsten Anforderungen gehört, die an „das Wohnen“ gestellt werden (LBS West). Dies sollte unter dem Aspekt der Wiederverkäuflichkeit der Immobilie nicht unterschätzt werden.

i

Kilometerweit tragen auch Gerüche: Kläranlagen, Fabriken, Deponien, Wertstoffhöfe, für manche aber auch der benachbarte Bauernhof oder ein gejauchtes Feld können störende Gerüche abgeben, die die Freude am eigenen Heim verleiden können. Daher lohnt der Blick in die Umgebung.

Eine große Rolle spielt außerdem die Bebauungsdichte. Je aufgelockter die Bebauung ist, desto weniger Beeinträchtigungen ergeben sich durch Beschattungen durch die (höhere) Umgebungsbebauung oder durch Nachbarn. Eine lockerere Bauweise bedeutet meist eine grünere und damit oft werthaltigere Umgebung. Allerdings fällt Gartenarbeit an, die je nach Größe und Gestaltung des Gartens mehr oder weniger zeitintensiv ist.

Hinweis

Der Ruf und die Qualität von Stadtteilen können sich langfristig natürlich ändern. Doch gute Wohnlagen sind im Allgemeinen

i

gewachsen und zeichnen sich durch eine lockere Bebauung, private und öffentliche Grünflächen aus. Solche Wohnlagen sind nicht vermehrbar, da Neubaugebiete in der Regel nicht mehr so großzügig angelegt werden. Daher bleibt der Wert solcher Lagen normalerweise auch erhalten.

Gerade in älteren Wohngebieten sollte der künftige Eigentümer prüfen, ob in der Nähe des Grundstücks oder gar angrenzend an das Grundstück der Ausbau oder die Erneuerung von Straßen geplant sind. Solche Baumaßnahmen führen nicht nur zu Lärmbeeinträchtigungen. Vielmehr werden solche Baumaßnahmen in der Regel über Straßenbaubeiträge refinanziert. Ein solcher zusätzlicher Kostenfaktor kann schnell zu Finanzierungsproblemen führen. Auch zur Finanzierung von Maßnahmen an Einrichtungen der Abwasserentsorgung können von den jeweiligen Anliegern Beiträge nach KAG erhoben werden. Doch viele Gemeinden verzichten auf die Erhebung von Abwasserentsorgungsbeiträgen, sie nutzen die gesetzlich vorgesehene Alternative und finanzieren die Investitionskosten über die Abwassergebühren.

i

Hinweis

Im Freistaat Bayern ist am 14. Juni 2018 im Landtag die Entscheidung gefallen, die Straßenausbaubeiträge rückwirkend ab 1. Januar 2018 abzuschaffen. In anderen Bundesländern wird es zwar auch diskutiert, doch besteht noch kein Gesetzgebungsverfahren.

Welche Lagekriterien bei der Entscheidung für oder gegen eine Immobilie besonders wichtig oder zu vernachlässigen sind, muss jeder Bauherr oder Käufer für sich selbst entscheiden. Sie sind entscheidend, wenn die Immobilie selbst genutzt werden soll. Sie dürfen selbst dann nicht vernachlässigt werden, wenn die Immobilie als Kapitalanlage erworben und anschließend vermietet werden soll. Denn Mieter wählen ihre Wohnung im Wesentlichen nach den gleichen Kriterien aus wie Eigentümer, die eine Immobilie zur Selbstnutzung erwerben. Nimmt die Nachfrage nach Wohnraum folglich ab oder treten vermehrt Leerstände auf, spielen die Lagekriterien eine entscheidende Rolle: Je besser die Lage, desto besser die Vermietbarkeit. Mieter reagieren zudem flexibler, wenn sich das Umfeld der Immobilie verändert. Nimmt etwa die Lärmbelastung durch steigenden Kraftfahrzeugverkehr zu oder werden Einkaufsmöglichkeiten

geschlossen, können Mieter durch eine Kündigung schnell auf die veränderten Gegebenheiten reagieren.

Hinweis

Grünanlagen oder die Möglichkeit einer Gartennutzung erhöhen den Wohnwert der vermieteten Immobilie. Allerdings muss der Garten gepflegt werden: durch den Eigentümer, den/die Mieter oder durch einen Dritten. In jedem Fall sollte die Art und Weise der Gartenpflege gleich bei Erwerb und Vermietung der Immobilie geregelt und die dadurch entstehenden Kosten in die Planungen einbezogen werden.

i

b) Die Grundstückseigenschaften

Insbesondere aus gesundheitlichen Gründen, aber auch aus haftungsrechtlichen Aspekten heraus, muss geprüft werden, ob auf einem Grundstück Altlasten zu finden sind. Erste Anhaltspunkte lassen sich aus früheren Nutzungen des Grundstücks gewinnen. Gibt es Erkenntnisse in der Gemeinde, finden sie sich im Altlastenkataster, das auf jeden Fall eingesehen werden sollte. Diese Altlastenkataster sind Register, in denen Altlasten und altlastenverdächtige Flächen erfasst werden müssen. Was in den Registern an Einzelinformationen aufgenommen wird, regeln die Bundesländer gemäß § 11 Bundesbodenschutzgesetz (zum Beispiel Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

Immer wieder werden auf Grundstücken Bomben oder Kriegswaffen gefunden, die sicher entsorgt werden müssen. Das führt regelmäßig zu erheblichen Problemen für die Eigentümer, auf deren Grundstücken die Waffen gefunden werden. Denn die Finanzierung der Räumung, der Evakuierung oder auch von entstanden Schäden ist oft komplizierter, als es die Gesetzeslage erwarten lässt.

Hinweis

Zumindest in Zweifelsfällen sollte in den Kaufvertrag eine Zusage des Verkäufers aufgenommen werden, dass das Grundstück frei von jeglichen Altlasten ist.

i

Zu klären ist des Weiteren, ob das Grundstück mit Wege- oder Nutzungsrechten belastet ist, ob Leitungen oder Kanäle im Grundstück verlaufen. Möglicherweise sind Leitungsrechte eingetragen,

beispielsweise zugunsten des örtlichen Energieversorgers. Dadurch können die Nutzungsmöglichkeiten erheblich beschränkt werden.



Hinweis

Dies sollte nicht nur durch Fragen an den bisherigen Eigentümer, sondern besser und vor allem rechtssicher durch den Blick ins **Grundbuch** (vergleiche Seite 126 ff.) beziehungsweise in den Bebauungsplan geklärt werden.

Der Blick ins Grundbuch ist beim Erwerb einer Immobilie immer wieder notwendig und hilfreich. Geht es jedoch um Baulasten, hilft das Grundbuch ausnahmsweise nicht weiter. Sie werden vielmehr im Baulastenverzeichnis eingetragen. Baulasten können in den meisten Bundesländern – bis auf Bayern und Brandenburg – eingetragen werden (zum Beispiel § 71 LBO BW), es handelt sich um eine zusätzliche Verpflichtung eines Grundstücks, etwas zu dulden oder zu unterlassen.



BEISPIEL: Baulast

Ein größeres Bauvorhaben kann auf einem Grundstück nicht verwirklicht werden, wenn die Abstandsflächen zum Nachbarn nicht eingehalten werden. Stimmt der Nachbar zu, die Last zu übernehmen, also einen Grundstücksanteil entlang der Grenze nicht zu bebauen, der der fehlenden Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück entspricht, kann das Bauvorhaben verwirklicht werden.

Wird eine solche Baulast in das Baulastenverzeichnis aufgenommen, wirkt sie auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast muss zwar nicht unentgeltlich gewährt werden. Doch trotz des finanziellen Ausgleichs schränkt sie zwangsläufig die Nutzungsmöglichkeiten des belasteten Grundstücks ein. Die Bebaubarkeit wird verringert.

Der Wert des Grundstücks wird von weiteren Faktoren bestimmt. Übersteigt die Grundstücksgröße die ortsübliche Größe, kann der Quadratmeterpreis sinken. Ist der Zuschnitt des Grundstücks ungünstig – behindert er beispielsweise die Bebaubarkeit –, kann das ebenso preismindernd sein, wie ein hoher Grundwasserstand oder andere kritische topographische Besonderheiten. Gerade die Bodenbeschaffenheit – extreme Hanglage, felsiger Untergrund – kann zudem zu erhöhten Baukosten führen. Dagegen kann eine unverbau-

bare Aussicht – auf einen See, eine Tallandschaft, ein Schloss – wertsteigernd wirken. Hochspannungsleitungen, Mobilfunkstationen und Ähnliches können nicht nur das eigene Wohlbefinden stören, sondern den Wert des Grundstücks nachhaltig senken.

Hinweis

Nicht alle Faktoren mögen für jeden einzelnen Erwerber von Bedeutung sein und können oder sollen beim Bau oder Kauf schließlich berücksichtigt werden. Gerade in Regionen mit großer Nachfrage nach Wohneigentum wird die „Traumimmobilie“ kaum zu finden und zu finanzieren sein. Je intensiver sich der Bau- oder Kaufinteressent jedoch mit seinen Vorstellungen über seine Immobilie beschäftigt und je mehr Objekte besichtigt werden, desto besser kristallisiert sich heraus, welche Faktoren für die Entscheidung unabdingbar erfüllt sein müssen. Auf diese Auswahlkriterien sollte dann aber auch nicht verzichtet werden.

i

c) Die Nutzungsmöglichkeiten

Wird ein Grundstück gekauft, um in eigener Regie bebaut zu werden, muss die Bebauung im gewünschten Umfang zulässig sein. Die Bebauung ist oft durch Vorgaben im **Bebauungsplan** eingeschränkt, der daraufhin eingesehen werden sollte. Solche Einschränkungen bestehen insbesondere im Umfang der Bebauung, einzuhaltenden Grenzabständen, aber auch hinsichtlich der Art der Nutzung. Wie ein Grundstück genutzt werden darf, in welchem Umfang es bebaut werden kann, bestimmt die Gemeinde, in deren Gebiet sich das Grundstück befindet.

Hinweis

Der Schutz des Eigentums, wie ihn Art. 14 GG garantiert, erstreckt sich auch auf die **Baufreiheit** (BVerfG, Beschluss vom 14.5.1985, 2 BvR 397.82, BVerfGE 70, 35). Doch findet dieses Recht seine Grenzen im Schutze des Allgemeinwohls. Daher kann der Gesetzgeber die Baufreiheit durch gesetzliche Regelungen einschränken. Diese Nutzungsbeschränkung ist zwar ein Eingriff in das Eigentumsrecht, das aber mit der Eigentumsgarantie im Grundgesetz im Einklang steht (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). Gleichzeitig muss die Gemeinde bei ihren Planungen die Belange der Eigentümer berücksichtigen (BVerfG, Beschluss vom 19.12.02, 1 BvR 1402/01, NJW, 2003, 2229).

i

Maßgeblich für die Grundstücksnutzung ist die Bauleitplanung der Gemeinde, die sich im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan zusammensetzt (§ 1 Abs. 2 BauGB).

Im **Flächennutzungsplan** wird dargestellt, wie sich das Gemeindegebiet städtebaulich entwickeln soll. Er legt als sogenannter vorbereitender Bauleitplan für das Gemeindegebiet die geplante städtebauliche Entwicklung sowie die Bodennutzung fest (§ 5 Abs. 1 BauGB), so wie sie sich aus den Bedürfnissen der Gemeinde heraus ergibt. Bereits in diesem Plan wird definiert, welche Flächen für die Wohnnutzung vorgesehen sind. Aus dem Flächennutzungsplan heraus wird der Bebauungsplan entwickelt. Daher bindet bereits der Flächennutzungsplan die Gemeinden an ihre eigene städtebauliche Planung.

Gerade beim Erwerb unbebauter Grundstücke lohnt sich ein Blick in den Flächennutzungsplan. Wird eine Wohnbebauung vom Verkäufer in Aussicht gestellt, ist sie dennoch nur zulässig, wenn der Flächennutzungsplan diese Möglichkeit vorsieht und der Bebauungsplan sie umsetzt. Ist das nicht der Fall, sollen Flächen gemäß Ausweis im Flächennutzungsplan vielmehr als Grünflächen genutzt werden (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB), muss vor dem Kauf geklärt werden, ob eine Nutzungsänderung geplant oder möglich ist. Entsprechende Anträge sollten möglichst bereits vom Verkäufer gestellt oder entsprechende Zusicherungen im Vertrag aufgenommen werden.

i

Hinweis

Eine Bezeichnung des Grundstücks als **Bauland** würde in einem solchen Fall **nicht** ausreichen. Vielmehr muss es sich um eine Zusicherung handeln, dass das Grundstück die öffentlich-rechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung erfüllt oder dass sie bis zu einem bestimmten Zeitpunkt geschaffen ist (BGH, Urteil vom 18.12.87, V ZR 223/85, NJW 1988, 1202; BGH, Urteil vom 12.6.87, V ZR 151/86, NJW 1987, 2513).

Solange nur der Flächennutzungsplan die Flächen als Bauland ausweist, handelt es sich um Bauerwartungsland. Erst wenn der Bebauungsplan diese Planung umsetzt und das Grundstück erschlossen ist, darf gebaut werden. Der Wert von Bauerwartungsland liegt unter dem von Bauland.

Der **Bebauungsplan** wird von den Gemeinden aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt, er ist der für alle Beteiligten verbindliche Bauleitplan. In ihm legt die Gemeinde für kleinere Gebiete

innerhalb des Gemeindegebiets fest, wie die Flächen im Einzelnen genutzt werden. Der Plan beschreibt exakt, wie die vorhandenen Flächen zwischen Verkehrsflächen, überbauten Flächen und Freiflächen aufzuteilen sind.

Hinweis

Der Blick in den **Bebauungsplan** – oder bereits in den Flächennutzungsplan – ist bei jedem Bauvorhaben angeraten. Denn aus dem Plan gehen auch Straßenverläufe, festgelegte Grünflächen, mögliche Nutzungsbeschränkungen und anderes hervor. So lässt sich bereits im Vorfeld klären, was sich in näherer Zukunft im Baugebiet noch verändern kann. Werden ganze Viertel neu errichtet, lässt sich bereits viel über die spätere Verkehrssituation erkennen.

i

Über Baulinien und Baugrenzen kann der Bebauungsplan detailliert festlegen, welche Grundstücksflächen bebaut werden dürfen. Diese Vorgaben definieren die Ausrichtung und die maximale Ausdehnung der Gebäude, oft auch die Standorte. Ebenso kann die Gebäudehöhe sowie die Gestaltung der Gebäude im Bebauungsplan festgesetzt werden. Auf die Größe der Gebäude wird oft durch die Angabe der höchstzulässigen Geschossflächen oder des umbauten Raumes Einfluss genommen.

Hinweis

Der Bebauungsplan wird nach § 10 BauGB als **Satzung** erlassen. Als kommunale Rechtsnorm muss er vom Bürgermeister ausgefertigt und anschließend öffentlich bekannt gemacht werden. Er kann bei der Gemeinde eingesehen werden. Durch die Satzungs-eigenschaft des Bebauungsplans kann er im Rahmen des „normalen Rechtsmittelverfahrens“ angefochten werden.

i

Setzt der Bebauungsplan Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die örtlichen Verkehrsflächen fest, handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. Dieser qualifizierte Bebauungsplan kann selbstverständlich zusätzliche Anforderungen an die zulässige Bebauung stellen (nach § 30 BauGB), wie beispielsweise Mindest- oder Höchstmaße für die Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB), öffentliche oder private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) oder Vorschriften über das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Pflanzen auf bestimmten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Fehlt mindestens

eines dieser Mindestbestandteile, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB). Auch seine Festsetzungen müssen zwingend beachtet werden. Doch werden sie anders als beim qualifizierten Bebauungsplan noch durch weitere Vorschriften des BauGB ergänzt (§ 34 BauGB).



Hinweis

So kann der **einfache Bebauungsplan** etwa festlegen, welche Art der Grundstücksnutzung in dem Baugebiet zulässig ist, zum Beispiel die Wohnnutzung. Ob und in welchem Umfang die einzelnen Grundstücke bebaut werden dürfen, richtet sich dann aber nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan selbst sagt dazu nichts aus.

Den Umfang der Grundstücksnutzung legt der Bebauungsplan fest. Wie diese Bestimmungen ausgestaltet werden können, ergibt sich aus der Baunutzungsverordnung. Das Maß der Grundstücksnutzung wird durch verschiedene Kenngrößen festgesetzt (§§ 16 ff. BauNVO). Zu den typischen Kenngrößen gehören:

- **Überbaubare Grundflächen:** Dieser Faktor legt die zulässige Fläche fest, die die bauliche Anlage auf einem Grundstück einnehmen darf, gibt also an, in welchem Umfang das Grundstück bebaut werden darf. Er kann als absolute Zahl (GR) festgelegt werden oder als sogenannte Grundflächenzahl (GRZ).



BEISPIEL: Grundflächenzahl

Darstellung:

GR 200 m² oder GRZ 0,2

Grundstücksfläche × Grundflächenzahl = überbaubare Grundfläche (GRZ)

1000 m² Grundstück × 0,2 GRZ = 200 m² überbaubare Fläche

- **Geschossfläche:** Die Geschossfläche gibt die Größe der zulässigen Fläche der Geschosse des Gebäudes je m² Grundstücksfläche an. Wiederum kann entweder die Größe der Geschossfläche als absolute Zahl (GF) oder als Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt werden.

BEISPIEL: Geschossfläche

Darstellung:

GF 700 m² oder GFZ 0,7

Grundstücksfläche × Geschossflächenzahl (GFZ) = zulässige
Geschossfläche

1000 m² Grundstück × 0,7 = 700 m² Geschossfläche



- Zahl der Vollgeschosse: Diese Kenngröße gibt die zulässige Anzahl der Vollgeschosse an, die auf dem Grundstück errichtet werden dürfen.

BEISPIEL: Vollgeschosse

Darstellung:

| | |
|---|-----|
| Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse: | IIO |
|---|-----|

| | |
|--|----|
| Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse: | IO |
|--|----|



- Höhe der baulichen Anlagen: Über diese Angaben beschränkt der Bebauungsplan die maximale Höhe der Anlage, er normiert jedoch nicht den Umfang der überbaubaren Fläche. Typischerweise wird die Höhe der Anlage als Trauf- oder Firsthöhe vorgegeben.

BEISPIEL: Höhe der baulichen Anlagen

Traufhöhe (TH): Entfernung zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante des Daches, in der Regel der Unterkante des Sparrens oder der Dachhaut, gemessen über einem bestimmten Höhenbezugspunkt, meist dem fertigen Fußboden im Erdgeschoss oder der Oberkante der öffentlichen Straße. Wie die Traufhöhe zu bemessen ist, wird in den Satzungen definiert.

Beispiel: TH = 22 m

Firsthöhe (FH): Höhe des Dachfirstes über einem festen Bezugspunkt, meist die Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

Beispiel: FH = 9 m



- Baumasse: Die Baumasse bestimmt, wie viel Kubikmeter Raum pro Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden darf.



BEISPIEL: Baumasse

Darstellung:

3,0 oder BMZ 3,0 oder BM 3000 m³

Beispiel:

Grundstücksfläche × BMZ = zulässiger umbauter Raum

1000 m² Grundstücksfläche × 3,0 BMZ = 3000 m³ zulässiger umbauter Raum

Die **zulässige Art der Nutzung** eines Grundstücks ergibt sich aus dem Bebauungsplan. Der Bebauungsplan weist zunächst sogenannte Plangebiete aus, die festlegen, wie die Grundstücke innerhalb dieser Gebiete genutzt werden müssen. Die Gemeinde muss die Baugebietstypen verwenden, die die Baunutzungsverordnung festlegt (§§ 1-11 BauNVO), sie darf keine eigenen Baugebiete erfinden. Möglich sind folgende Plangebiete:

- Kleinsiedlungsgebiete (WS)
- Reines Wohngebiet (WR)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Besonderes Wohngebiet (WB)
- Dorfgebiet (MD)
- Mischgebiet (MI)
- Kerngebiet (MK)
- Gewerbegebiet (GE)
- Industriegebiet (GI)
- Sondergebiet (SO)

Wie diese Gebiete genutzt werden können, ist in der Baunutzungsverordnung festgelegt. So sind beispielsweise in reinen Wohngebieten ausnahmsweise Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes zulässig, nicht aber Supermärkte, die der Versorgung des Gebiets dienen (§ 3 Abs. 3 BauNVO). Die Wohnnutzung ist in Gewerbegebieten und Industriegebieten nur in Ausnahmefällen zulässig (§§ 8 Abs. 3 Nr. 1, 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Eine Rolle spielt die zulässige Nutzung insbesondere dann, wenn eine Immobilie

mit angeschlossener Gewerbeinheit errichtet oder in Wohnungseigentumsanlagen Raum für Teileigentum geschaffen werden soll. Weniger problematisch sind freiberufliche Tätigkeiten, wie zum Beispiel die eines Architekten oder Anwalts. Sie dürfen selbst in reinen Wohngebieten ausgeübt werden (§ 13 BauNVO).

Hinweis

Mieter dürfen **ohne Genehmigung** ihres Vermieters in ihren Wohnungen einer Bürotätigkeit nachgehen, künstlerisch oder schriftstellerisch aktiv werden. Die gewerbliche Tätigkeit wird i. d. R. erst vertragswidrig, wenn durch ein Schild auf die Tätigkeit hingewiesen wird, so zum Beispiel entschieden für einen Ingenieur (LG Schwerin, Urteil vom 4.8.95, 6 S 96/94, NJW-RR, 1996, S. 1223, BGH, Urteil vom 10.4.2013, VIII ZR 213/12).

- Die Zulässigkeit des Bauvorhabens. Ein Bauvorhaben muss den Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen, damit es zulässig ist. Soll davon abgewichen werden, müssen entsprechende Anträge auf Ausnahmen oder Befreiungen gestellt werden.

Hinweis

Damit ist eine **zweigeschossige Bebauung** beispielsweise **nicht** möglich, wenn für ein Baugebiet lediglich ein Vollgeschoss vorgesehen ist. Legt der Bebauungsplan etwa Satteldächer fest, benötigt der Bauherr eine Ausnahmegenehmigung für ein Walmdach. Sieht der Bebauungsplan gar einen Holzzaun als Grundstücksbegrenzung vor, reicht die Hecke nicht aus.

Inwieweit umfangreichere Bebauungen oder spätere Erweiterungen nach Antrag genehmigt werden können, muss auf jeden Fall vorab geprüft werden. Doch erhöhen solche zusätzlichen Genehmigungen natürlich die Baukosten. Ist ein Grundstück bereits mit einem kleineren Gebäude bebaut, das für den Neubau abgerissen werden soll, kann auch der Alteigentümer die Genehmigung einer erweiterten Bebauung beantragen. Da die Baugenehmigung sach- und nicht personenbezogen ist, gilt sie ebenso für – in manchen Fällen allerdings auch gegen – den Rechtsnachfolger des Bauherrn. Dadurch besteht für den Käufer im besten Fall die Sicherheit, dass die gewünschte Bebauung realisiert werden kann.



Hinweis

Für die **Höhe** der Baukosten ist zudem entscheidend, ob das Grundstück bereits erschlossen ist oder ob die Erschließungskosten – zum Beispiel für Wasser- und Abwasseranschlüsse, Strom, Straßen – zusätzlich anfallen. Denn diese Kosten würden das Budget noch einmal erheblich belasten.

- Stellplätze und Garagen. Die meisten Landesbauordnungen schreiben vor, dass bauliche Anlagen nur errichtet werden dürfen, wenn gleichzeitig Stellplätze oder Garagen gebaut werden (zum Beispiel Art. 47 BayBO; § 37 IV LBO BW). Die Anzahl muss dem zu erwartenden Zugangsverkehr entsprechen. Diese Landesgesetze werden vielfach durch kommunale Satzungen ergänzt. Können Stellplätze nicht gebaut werden, besteht häufig die Möglichkeit, die fehlenden Plätze durch Zahlung einer satzungsmäßig definierten Summe abzulösen (zum Beispiel Art. 47 BayBO).



Hinweis

Bereits bei der **Planung** des Bauvorhabens müssen diese Vorschriften berücksichtigt werden. Die Vorschrift wird nicht dadurch erfüllt, dass Stellplätze hinzugepachtet werden. Soll die Stellplatzverpflichtung auf einem anderen Grundstück erfüllt werden, muss eine entsprechende Baulast eingetragen werden.

Bebauungspläne existieren nicht für das gesamte Gemeindegebiet. Der weitaus größere Teil ist „**unbeplant**“, aber dennoch bebaut. Denn typischerweise sind die Städte und Gemeinden Jahrhunderte lang gewachsen, bis schließlich das Baurecht Bebauungspläne entwickelte. Anders als im „beplanten“ Innenbereich ergibt sich die zulässige Bebauung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) aus der Umgebungsbebauung.



BEISPIEL: Umgebungsbebauung

Verfügen die umliegenden Grundstücke über eine 3-4 geschossige Bebauung, darf in der Baulücke grundsätzlich in dieser Höhe gebaut werden. Auch wenn der Bauherr über einen weiten Spielraum verfügt, muss sich das Gebäude vom Aussehen her in die Umgebungsbebauung einfügen.

Üblicherweise werden solche Bauvorhaben in Baulücken geplant. Ob ein unbebauter Bereich aber noch als Baulücke eingestuft werden kann, beurteilt sich danach, ob durch die Baulücke der Zusammenhang zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zerrissen wird. Das lässt sich im wesentlichen nur durch eine Begutachtung vor Ort beurteilen. Der Zusammenhang mit dem bebauten Ortsteil muss bestehen bleiben, damit die oben genannte Regel noch gilt. Insbesondere am Ortsrand ergeben sich immer wieder solche Schwierigkeiten der Abgrenzung zum grundsätzlich nicht bebaubaren Außenbereich. Die Gemeinde hat allerdings die Möglichkeit, durch die sogenannte Klarstellungsatzung die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festzulegen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Handelt es sich um sogenannte Splittersiedlungen, also um kleinere abseits gelegene Ansiedlungen von Häusern, wird in vielen Fällen keine Verbindung zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil mehr gesehen (BVerwG, Urteil vom 14.4.2000, 4 C 5/99, NJW 2001, S. 386; BVerwG, Beschluss vom 24.6.04, 4 B 23/04, BauR 2005, S. 73).

Hinweis

Inwieweit ein Bauvorhaben auf diesen Grundstücken zulässig ist, sollte bereits vor dem Kauf und vor allem vor dem Baubeginn geprüft werden.

Im **Außenbereich**, also außerhalb des Gemeindegebiets, sind Bauvorhaben zu Wohnzwecken grundsätzlich nicht zulässig (§ 35 BauGB), außer im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Anlagen. Ausnahmen können jedoch aufgrund einer Außenbereichssatzung zugelassen werden (§ 35 Abs. 6 BauGB).

Durch eine **Entwicklungssatzung** (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) kann die Gemeinde die weitere Bebauung der oben genannten Splittersiedlungen zulassen. Das gewinnt insbesondere in den Fällen an Bedeutung, in denen die Verbindung zu dem im Zusammenhang bebauten Gemeindegebiet geschaffen werden soll. Allerdings dürfen die Festsetzungen des Flächennutzungsplans der Bebauung nicht entgegenstehen.

Die Gemeinde hat die Möglichkeit, einen sogenannten **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** zu erlassen (§ 30 Abs. 2 BauGB, § 12 BauGB). Diese Variante spielt vor allem dann eine Rolle, wenn Investoren in einem nicht beplanten Gebiet größere Bauvorhaben durchführen wollen. Der Investor legt einen fertig ausgearbeiteten

i

Planentwurf, den Vorhaben- und Erschließungsplan, vor. Stimmt die Gemeinde der Planung zu, beschließt sie über das Vorhaben.

Ein solches Verfahren kann von den Kommunen erheblich schneller durchgeführt werden als der Erlass eines Bebauungsplanes. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält die Festsetzungen des Bebauungsplans, er wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Gleichzeitig schließen Gemeinde und Vorhabenträger einen (gesetzlich vorgeschriebenen) Durchführungsvertrag, in dem sich der Investor verpflichtet, das Projekt innerhalb einer bestimmten Zeit durchzuführen. Dazu gehört auch die Erschließung des Baugebiets. Der Vorhabenträger muss die Planungs- und Erschließungskosten regelmäßig ganz beziehungsweise in Ausnahmefällen teilweise tragen.

i

Hinweis

Diese Variante spielt für den Bauherrn eines Eigenheims in der Regel keine Rolle. Aber häufig nutzen **Bauunternehmen** diese Möglichkeit, um entweder große Wohnanlagen, die aus mehreren Häusern bestehen, oder ganze Doppel- oder Reihenhaussiedlungen zu errichten. Auch für Wohnungsbauunternehmen, die in eigener Verantwortung bauen, um die Wohnungen anschließend zu vermieten, ist der Vorhaben- und Erschließungsplan durchaus eine Alternative, um Bauvorhaben schnell zu realisieren.

Der **Erschließungsvertrag** (§ 11 BauGB) dient ähnlich wie der Vorhaben- und Erschließungsplan der Erschließung ganzer Baugebiete und spielt daher nur für umfangreichere Investitionen eine Rolle. Es handelt sich dabei um Gebiete, die bereits als Baugebiete ausgewiesen, von den Gemeinden jedoch – meist aus finanziellen Gründen – noch nicht erschlossen worden sind. In diesen Fällen verpflichtet sich der Erschließungsträger, ein vertraglich definiertes Gebiet im eigenen Namen und auf eigene Kosten zu übernehmen. In der Regel trägt er die Kosten in vollem Umfang. Er errichtet folglich auch die notwendigen Erschließungsanlagen. Sind sie fertig gestellt, werden sie auf die Gemeinde übertragen, die sie wiederum als öffentliche Erschließungsanlage widmet.

i

Hinweis

Der **Erschließungsträger**, also der Investor, verkauft nach Fertigstellung die Immobilien beziehungsweise Wohnungen. Im Kaufpreis sind anteilmäßig auch die Kosten der Erschließung enthalten.

d) Die Bebaubarkeit

Grundstücke dürfen erst bebaut werden, wenn sie voll erschlossen sind, das heißt, sie sind an das Straßennetz angeschlossen, die Versorgung mit Energie und Wasser sowie die Entsorgung des Abwassers ist gesichert (§§ 30 Abs. 1, 34 Abs. 1, 35 Abs. 1 BauGB). Die Anforderungen an die Erschließungsanlagen richten sich nach den jeweiligen Vorhaben (BVerwG, Urteil vom 30.8.85, 4 C 48.81, NJW 1986, 394).

Die Bebaubarkeit ist (noch) nicht gegeben, wenn es sich um sogenanntes Rohbauland oder um Bauerwartungsland handelt. Bauerwartungsland ist noch nicht zur Bebauung ausgewiesen. Allerdings wird erwartet, dass die Grundstücke demnächst zur Bebauung frei gegeben werden. Häufig sind diese Flächen noch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Weist der gemeindliche Flächennutzungsplan das Grundstück als Baufläche aus, ohne dass dieser Ausweis bereits im Bebauungsplan umgesetzt wurde, handelt es sich objektiv um Bauerwartungsland, die künftige Baureife ist zu erwarten. Aber auch andere Faktoren können dazu führen, dass von Bauerwartungsland ausgegangen werden kann, es kommt stets auf die Umstände des Einzelfalles an (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV). Das Grundstück wird zu Rohbauland, wenn es im Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen, aber noch nicht erschlossen ist (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV). Erst wenn die öffentlich-rechtlichen Vorschriften erfüllt sind, nach denen die Grundstücke bebaut werden dürfen, und sie den tatsächlichen Gegebenheiten nach baulich nutzbar sind, kann von baureifem Land gesprochen werden (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

Hinweis

Daher sollte beim Kauf von Grundstücken stets darauf geachtet werden, dass sie tatsächlich **bebaut** werden dürfen. Ob und wann Land zu Bauerwartungsland und dann zu Rohbauland wird, ist häufig nicht abzusehen und hängt von vielen Faktoren ab. Ob das Grundstück dann für die eigenen Zwecke – zum Beispiel für einen schnellen Einzug ins eigene Heim – geeignet ist, muss gut überlegt sein. Einen Anspruch gegen die Gemeinde, dass sie die Erschließungsmaßnahmen ergreift, hat der Eigentümer nicht (§ 123 Abs. 3 BauGB).

i

3. Die Immobilie

a) Formen des Immobilieneigentums

Für welche Immobilie sich ein Bau- oder Kaufwilliger entscheidet, hängt zunächst davon ab, ob die Immobilie vermietet oder selbst genutzt werden soll.

Selbstverständlich kann grundsätzlich jede Immobilie vermietet werden. Doch prädestiniert zur rentablen Vermietung sind Mehrfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen. Die Entscheidung zwischen diesen beiden Immobilienformen wird wesentlich durch den unterschiedlich hohen Kapitaleinsatz geprägt. So ist der Kapitaleinsatz für ein Mehrfamilienhaus erheblich höher als für den Erwerb einer Eigentumswohnung. Allerdings müssen bei der Vermietung einer Eigentumswohnung Besonderheiten beachtet werden, die sich aus den speziellen Konflikten zwischen Miet- und Wohnungseigentumsrecht ergeben.

Wird die Immobilie zur Selbstnutzung erworben, bieten sich unterschiedliche Immobilientypen an. Alle Typen haben ihre Vor- und Nachteile, die jeder Bau- und Kaufwillige für sich abwägen muss.

- **Einfamilienhäuser.** Einfamilienhäuser haben in der Regel einen mehr oder weniger großen Garten und bieten einer Familie Platz. Einfamilienhäuser können eingeschossig (Bungalow) oder mehrgeschossig errichtet werden. Insbesondere die eingeschossige Bauweise ist eine ideale Voraussetzung für barrierefreies Wohnen. Einfamilienhäuser können mit einer Einliegerwohnung kombiniert werden. Dabei handelt es sich um eine eigenständige, in der Regel abgeschlossene Wohnung, die jedoch im Vergleich zur Hauptnutzung von untergeordneter Bedeutung ist. Einfamilienhäuser kommen in der Regel mit Grundstücken ab 350-400 m² aus.

i

Hinweis

Sind Einfamilienhausgrundstücke besonders groß, wirkt sich die Fläche von einer bestimmten Größe an **nicht mehr wertsteigernd** aus, obwohl die Grundstückspreise insbesondere in Hochpreisregionen den Preis des Bauvorhabens dominieren. Vielmehr können die Quadratmeterpreise sinken, wenn Grundstücke die ortsüblichen Größen überschreiten.

Je nachdem wie das Grundstück geschnitten ist und wie sich die zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks darstellt, wäre es jedoch

denkbar, das Grundstück zu teilen und eine zweite Immobilie zu errichten. Eine solche Nachverdichtung findet derzeit vielerorts statt.

Werden Einfamilienhäuser mit einer Einliegerwohnung kombiniert oder wird ein Zweifamilienhaus erworben, finden unter einem Dach gleich zwei Generationen Platz und haben dennoch ihr „eigenes Reich“. Wird aus den unterschiedlichsten Gründen eine Betreuungs- oder Pflegeperson benötigt, erweist sich eine solche Kombination als ideal, da ein eigener abgetrennter Wohnbereich im gleichen Haus vorhanden ist und angeboten werden kann.

Hinweis

Die zweite Wohnung kann nicht nur selbst genutzt werden, sie steht zusätzlich zur **Vermietung** zur Verfügung. Dies hat den Vorteil, dass über die Mieteinnahmen ein Teil der Annuitäten gezahlt werden kann. Zudem können Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zum Teil abgesetzt werden (vergleiche Seite 456 ff.).

i

Oft bietet das Dachgeschoss noch eine zusätzliche Platzreserve. Eine Platzreserve kann auch im Keller vorhanden sein, wenn die Fenster von vorneherein so geplant und ausgeführt werden, dass genügend Helligkeit vorhanden ist.

Ein- und Zweifamilienhäuser stehen im Alleineigentum im Gegensatz zum Gemeinschaftseigentum nach WEG (vergleiche dazu auch Seite 94 ff.). Damit kann der Eigentümer (weitgehend) frei über die Gestaltung seiner Immobilie entscheiden. Auch in der Nutzung ist er im Wesentlichen frei: Duschen, musizieren, feiern und andere Lebensgewohnheiten können im Einfamilienhaus nach eigenen Wünschen geregelt werden. Im Außenbereich der Immobilie sind allerdings die Vorschriften des Nachbarrechts zu beachten, etwa Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern (zum Beispiel § 38 Hess. NachbarG).

Hinweis

Einfamilienhäuser können durchaus mit einer Seitenwand oder mit der angebauten Garage auf der Grenze stehen, in manchen Fällen sogar direkt an das Nachbarhaus grenzen. Es handelt sich dennoch **nicht um Doppelhäuser**. Denn neben dem Realeigentum an Haus und Grundstück unterscheiden sich Einfamilienhäuser

i

durch die unterschiedlichen Größen und Raumaufteilungen, eine individuelle Gestaltung sowohl von innen und außen sowie häufig auch durch die Bauweise.

- **Kombinierte Wohn- und Geschäftshäuser.** Kombinierte Wohn- und Geschäftshäuser bieten die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten mit einander in Verbindung zu bringen – für Freiberufler oder Gewerbetreibende eine Alternative, die zeitsparend, aber auch steuerlich sinnvoll sein kann. Je nachdem, in welchem Baugebiet sich eine solche Immobilie befindet, können bestimmte Nutzungen, beispielsweise Fuhrunternehmen in reinen Wohngebieten, nicht zulässig sein (zur freiberuflichen Nutzung vergleiche Seite 27 f.).

i

Hinweis

Wohn- und Geschäftseinheit sollten unabhängig voneinander begeh- und nutzbar sein. Dann lässt sich die Geschäftseinheit zu einem späteren Zeitpunkt nötigenfalls **separat** vermieten, beispielsweise wenn das Gewerbe aus Altersgründen aufgegeben wird.

- **Doppel- und Reihenhäuser.** Preisgünstiger als Ein- und Zweifamilienhäuser sind im allgemeinen Doppelhaushälften oder Reihenhäuser. Während bei Doppelhäusern zwei Haushälften aneinandergelagert werden, sind es bei Reihenhäusern mehrere Häuser. Bei diesen beiden Wohnformen werden die „Einfamilienhäuser“ fest aneinander gereiht und verfügen über einen kleinen Garten. Jedes Haus hat einen eigenen Zugang und verfügt selbst über alle Einrichtungen wie Heizung, Wasserversorgung und Ähnliches. Allerdings leben die Nachbarn eng beieinander. Die gute Nachbarschaft und das eigene Wohlbefinden hängen folglich auch davon ab, wie gut die Bauausführung insbesondere beim Schallschutz ist. Obwohl Doppel- und Reihenhäuser meist im Realeigentum stehen, kann die Außengestaltung der Immobilie in manchen Fällen nur in Absprache mit den Nachbarn verändert werden. Mögliche Einschränkungen ergeben sich aus dem Grundbuch. Als besonders hochwertig werden die Eckhäuser von Reihenhäuseranlagen angesehen, da nur ein direkter Nachbar angrenzt, mehr Fenster möglich sind (Helligkeit!) und meist ein größerer Gartenanteil vorhanden ist. Vor dem Kauf sollte geklärt werden, ob die Häuser sich im Realeigentum befinden oder ob es sich um Sondereigentum handelt. Stehen die Reihenhäuser im Sondereigentum, müssen auf jeden Fall die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung

eingesehen werden (vergleiche Seite 97 und 227 ff.), damit der künftige Eigentümer weiß, welche Entscheidungen er alleine und welche er nur in der Gemeinschaft treffen kann.

Hinweis

Auch wenn die Grundstücke real geteilt sind, sollte stets darauf geachtet werden, ob Wege, Garagen, Stellplätze oder Heizungsanlagen im Gemeinschaftseigentum stehen, und welche Regelungen für diesen Fall getroffen worden sind.



- **Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau.** In Mehrfamilienhäusern befinden sich mehrere Wohnungen. Das Haus kann einem Eigentümer gehören. Entweder bewohnt er selbst eine Wohnung und vermietet die übrigen Wohnungen oder er vermietet alle Wohnungen im Haus.
- **Eigentumswohnungen.** Eine Alternative zum Realeigentum ist die Eigentumswohnung. Nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes wird Sondereigentum an der Wohnung und sogenanntes Miteigentum an dem Grundstück begründet (vergleiche Seite 94 ff.). Mit der Wohnung kann ein Sondernutzungsrecht an einem Garten verbunden sein. Erstreckt sich die Wohnung über die obersten beiden Stockwerke, wird von einer Maisonettewohnung gesprochen. Maisonettewohnungen werden aufgrund ihres speziellen Zuschnitts als besonders hochwertig angesehen. Doch muss berücksichtigt werden, dass durch die innen liegende Treppe mehr Verkehrsflächen benötigt werden als bei Wohnungen auf einer Ebene. Zudem verhindert die Treppe in der Regel eine barrierefreie Nutzung. Als Penthousewohnungen werden – meist exklusive – Wohnungen auf dem (Flach-)Dach eines mehrgeschossigen Hauses bezeichnet. Die Grundflächen treten hinter der Flucht der unteren Geschosse zurück, so dass der Eindruck eines eigenständigen Hauses oder zumindest eines „Staffelgeschosses“ entsteht. Häufig erstrecken sie sich über die gesamte Etage, möglich sind jedoch zwei oder drei „Reihenpenthouse-Wohnungen“. Meist verfügen sie über eine Dachterrasse, oft werden sie über einen eigenen Fahrstuhl erreicht. Beim Erwerb einer Eigentumswohnung darf das Augenmerk des zukünftigen Immobilieneigentümers nicht nur auf der Immobilie liegen. Wichtig ist vielmehr, dass sich der Interessent über die Eigentümergemeinschaft informiert, mit der er über Jahre hinaus eng verbunden sein wird. Denn die Eigentümer verwalten die Immobilie gemeinschaftlich (vergleiche Seite 219 ff.).

i

Hinweis

Die Kaufentscheidung für eine Eigentumswohnung sollte besonders sorgfältig vorbereitet werden, denn ein Wohnungseigentümer erwirbt neben seinem Sondereigentum – der Wohnung – einen **Teil des Gemeinschaftseigentums** und wird Teil einer Gemeinschaft. Daher sollte im Vorfeld durch den Blick in die Teilungserklärung, die Gemeinschaftsordnung und – bei bereits bestehenden Gemeinschaften – durch den Blick in die Beschluss-Sammlung sowie bei älteren Gemeinschaften in die Protokolle der Eigentümersammlungen geklärt werden, ob die Regeln, die sich die Gemeinschaft gegeben hat, akzeptiert werden können und wie die Gemeinschaft – auch im Zusammenspiel mit dem Verwalter – harmonisiert (vergleiche Seite 109 f.).

b) Haustypen

Mit den Begriffen Architektenhaus, Fertighaus, Massivhaus oder Bauträgerhaus werden unterschiedliche Haustypen bezeichnet. Sie lassen keinen Rückschluss auf Qualität, Größe oder Struktur einer Immobilie zu, vielmehr spielt die Konstruktion eine Rolle. Während Architektenhäuser individuell durch das Zusammenspiel von Bauherrn und Architekt geplant und gebaut werden und damit in der Regel als am kostenintensivsten gelten, werden Fertighäuser standardisiert gebaut. Es gibt sie in der herkömmlichen Holzbauweise, die – aus bereits vorgefertigten Teilen – an der Baustelle aufgestellt werden. Doch werden Fertighäuser inzwischen auch aus vorgefertigten Massivbauteilen errichtet. Durch unterschiedliche „standardisierte“ Varianten können individualisierte Häuser in sehr kurzer Bauzeit entstehen. Die Kosten liegen meist unter denen von Architektenhäusern, die von Architekten individuell geplant und in Massivbauweise errichtet werden. Bauträgerhäuser werden von Bauträgern in der Regel standardisiert in großer Zahl errichtet. Doch bieten gerade kleinere Bauträger immer wieder individuelle Häuser an, wobei die gesamte Abwicklung – anders beispielsweise als beim Architektenhaus – in der Hand des Bauträgers liegt (vergleiche Seite 57 ff.).

c) Größe und Ausstattung der Immobilie

Jeder Kauf- und Bauwillige sollte sich im Vorfeld Gedanken über sein zukünftiges Zuhause machen. Dazu gehört auf jeden Fall die Frage nach dem individuellen Platzbedarf – in Quadratmetern und Zim-

mern. Dabei dürfen nicht nur die reinen Wohnräume berücksichtigt werden, wie Wohnzimmer, Schlafzimmer und Bäder, sondern ebenso auch Keller, Abstell- oder Hauswirtschaftsräume. Bereits zu diesem Zeitpunkt sollten sich die zukünftigen Immobilieneigentümer darüber im Klaren sein, dass der Wohnraumbedarf sich über die Jahre hin verändern kann, beispielsweise wenn Kinder die Familie vergrößern und später wieder ausziehen. Möglicherweise sollen die eigenen Eltern aufgenommen werden oder es wird ein Büroraum benötigt. Solche Erweiterungen sollten bei der Planung berücksichtigt werden.

Hinweis

Bei der Planung können nicht alle Eventualitäten bedacht werden. Doch müssen auf jeden Fall solche Entwicklungen beachtet werden, die bereits zum Planungszeitpunkt feststehen, zum Beispiel die eigene selbständige Tätigkeit, die in Kürze realisiert werden soll. Ansonsten sollten die nächsten 10-12 Jahre überdacht und in die Überlegungen einbezogen werden.



Entschieden werden muss außerdem, ob sich die Fläche auf einer Ebene – wie bei einer Wohnung oder einem Bungalow – befinden soll oder ob sie – wie bei einem Reihenhaus – über mehrere Ebenen verteilt sein kann. Ebenso zentral ist die Frage, ob ein Garten, eine Terrasse oder ein Balkon vorhanden sein soll.

Hinweis

Diese und ähnliche Fragen sollten Sie ehrlich gegenüber sich selbst beantworten. Denn die Antworten führen sehr schnell dazu, dass sich bestimmte Immobilientypen als „ideale“ Wohnform herauskristallisieren und andere aus der Planung herausfallen.



Die Ausstattung sollte im Vorfeld gut geplant werden. Dazu zählt beispielsweise Art und Qualität von Fußbodenbelägen, Fenster mit oder ohne Rollläden beziehungsweise mit oder ohne Insektenschutz, die Gestaltung des Badezimmers und Ähnliches.

Hinweis

Eine extravagante, ausgefallene Ausstattung kann der augenblicklichen Vorstellung des künftigen Immobilieneigentümers entsprechen. Doch kann sie sehr schnell unmodern werden und dann die Wiederverkäuflichkeit erschweren.



Das Hauptaugenmerk der Ausgestaltung sollte stets auf langfristigen Erwägungen liegen, die die zukünftige Nutzung der Immobilie entscheidend beeinflussen können: die altersgerechte Ausstattung. Altersgerecht oder barrierefrei kann eine Immobilie durch ganz unterschiedliche Maßnahmen werden. Dazu können Anbauten gehören, damit die Wohnfläche auf einer Ebene liegt, aber auch Umbauten, damit die notwendige Bewegungsfläche für Gehhilfen oder Rollstühle geschaffen oder Schwellen beseitigt werden. Bestandteil der Barrierefreiheit sind aber auch elektrische Steuerungssysteme zum Beispiel für Türen oder Rollläden.

Werden Immobilien neu errichtet oder umfassend saniert, ist diese barrierefreie Ausstattung häufig möglich, ohne dass erhebliche Mehrkosten entstehen. Diesen Mehrkosten steht zudem ein erheblicher Zusatznutzen gegenüber, da die Immobilie im Alter oder im Krankheitsfall besser und länger genutzt werden kann. Selbstverständlich schlägt sich eine solche Ausstattung der Immobilie beim späteren Verkauf im Preis nieder.

Die Barrierefreiheit lässt sich bei Sanierungen häufig nicht mehr erreichen, wenn sich der Wohnraum über mehrere Ebenen erstreckt. Denn in diesem Fall müssen Treppen entweder durch einen Aufzug oder durch einen Treppenlift überwunden werden, was aus baulichen, aber auch aus Kostengründen nicht immer möglich ist.



Hinweis

Wird eine Immobilie zur Kapitalanlage gesucht, kann sich durch die altersgerechte Ausstattung der Immobilie auch die Vermietbarkeit verbessern. Denn ältere Mieter können länger in ihrer Wohnung bleiben und die Wohnung wird im Falle einer Neuvermietung für einen größeren Mieterkreis interessant.

Nicht vernachlässigt werden darf die energetische Qualität von Immobilien. Im Neubau sind bestimmte energetische Standards und der Einsatz alternativer Energien zum Heizen und Bereiten von Warmwasser vorgeschrieben. Im Gebäudebestand finden sich bereits Immobilien, die nach dem neusten energetischen Standard saniert worden sind, doch ist das noch nicht die Regel. Daher sollte bereits vor dem Kauf geklärt werden, wie die Immobilie energetisch ausgestattet ist und was zukünftig zu tun bleibt.



Hinweis

Bei Bestandsimmobilien sollten notwendige Maßnahmen zur **energetischen Sanierung** nach dem Erwerb und vor dem späteren Einzug ergriffen werden. Damit erspart sich der neue Eigentümer viele Unbequemlichkeiten, die mit einer Sanierung stets einhergehen. Die Kosten müssen in die Finanzierung einkalkuliert werden.

d) Neubau oder Bestandsimmobilie?

Die Entscheidung für einen Neubau oder eine Bestandsimmobilie ist in vielen Fällen eine rein emotionale Entscheidung. Doch kann und sollte sie anhand verschiedener Kriterien vorbereitet werden.

Pro Bestandsimmobilie:

- Bestandsimmobilien sind meist zu einem niedrigeren Preis zu erwerben als neue Gebäude, allerdings fallen in der Regel Sanierungs- und Modernisierungskosten an.
- Unter Kostengesichtspunkten muss allerdings berücksichtigt werden, dass bestimmte energetische Sanierungsmaßnahmen im Bestand verpflichtend werden können, wenn die Immobilie neu erworben wird, etwa der Austausch bestimmter Heizkessel, die Dämmung der obersten Geschossdecke oder die Dämmung bisher ungedämmter, aber zugängliche Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen.
- Neue Immobilien entstehen häufig in neu erschlossenen Baugebieten. Wie das Gebiet nach Fertigstellung aussehen wird, ist meist noch nicht erkennbar und kann nur anhand der vorliegenden Planung beurteilt werden. Im Altbestand kann jeder Interessent sich einen eigenen Eindruck von der Nachbarschaft sowie von erreichbaren Geschäften, Ärzten und ähnlichen Infrastruktureinrichtungen verschaffen.
- Bestandsimmobilien können vor dem Erwerb besichtigt werden. Von Neubauten gibt es in der Regel nur Planzeichnungen, bei Neubausiedlungen eventuell Musterhäuser oder -wohnungen.
- Bestandsimmobilien verfügen oft über einen Charme, den neue Immobilien (noch) nicht vermitteln, wie beispielsweise Immobilien aus der Gründerzeit oder alte Fachwerkhäuser. Sie benötigen dann jedoch viel Pflege, die Zeit- und Kostenaufwand nach sich zieht.

- Bestandsimmobilien befinden sich in vielen Fällen auf größeren Grundstücken mit einem größeren Gartenanteil. Allerdings bedarf ein Garten Pflege, die wiederum Zeit erfordert.
- Bestandsimmobilien können gleich oder zumindest relativ schnell nach dem Kauf bezogen werden. Sofern erforderlich lassen sich notwendige Umbauten durchführen, wenn die Immobilie bereits bezogen ist, obwohl dies während der Durchführung der Maßnahmen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen kann. So lässt sich die finanzielle Belastung leichter tragen, da nicht gleichzeitig die Miete (für die bisherige Wohnung) und die Zins- und Tilgungszahlung für das neue Eigenheim gezahlt werden müssen.

Pro Neubau:

- Bestandsimmobilien haben häufig einen Grundriss, der den heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht. Soll er geändert werden, entstehen hohe Kosten. Neubauten können üblicherweise noch den Wünschen des Bauherrn entsprechend angepasst werden.
- Neue Immobilien sind normalerweise auf dem neuesten Stand der Technik. Anders Bestandsimmobilien: Hat der bisherige Eigentümer nicht ständig modernisiert und saniert, stehen zum Teil erhebliche Investitionen an, wie beispielsweise Dämmmaßnahmen, neue Fenster, Wasserversorgung, Bodenbeläge und Ähnliches.



Hinweis

Zumindest die Kosten für dringend notwendige Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen müssen in die Kalkulation mit einfließen, so dass der anfängliche Preisunterschied schrumpft.

- Bei Bestandsgebäuden können ungeplant Kosten für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen entstehen. Bei Neubauten sind die Kosten eher kalkulierbar und sollten zumindest in den ersten Jahren nicht anfallen.

II. Neubau von Immobilien

1. Die Planung

Wird eine Immobilie vom Bauherrn oder in seinem Auftrag errichtet, kann der Bauherr seine Überlegungen und Wünsche am besten realisieren. Allerdings bedarf ein solches Vorhaben auch einer intensiven

Vorbereitung und Planung; der Bauherr steht zudem in einer großen Verantwortung. Bereits im Vorfeld sollte sich der Bauherr über die Art der Immobilie und mögliche Grundrisse im Klaren sein, die anschließend vom Architekt oder Bauingenieur zu Papier gebracht werden. Bei der Gestaltung des Grundrisses sollten auch zukünftige Anforderungen an die Immobilie berücksichtigt werden.

2. Die Baugenehmigung

Obwohl der Bebauungsplan wichtige Vorschriften enthält, wie ein Neubau zu errichten ist, müssen Baumaßnahmen grundsätzlich von den zuständigen Behörden genehmigt werden. Voraussetzung für den Baubeginn ist in der Regel die Baugenehmigung (zum Beispiel Art. 68 Abs. 5 BayBO, § 58 LBO B-W). Erst wenn sie vorliegt, darf mit dem Bau begonnen werden. Zuständig sind die Bauaufsichts- beziehungsweise Baurechtsbehörden (Art. 64 BayBO, § 53 LBO B-W).

Hinweis

Den **Gebührenbescheid** für die Baugenehmigung erhält der Bauherr. Für ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche zwischen 100-150 m² ist mit Gebühren zwischen 400 und 800 EUR zu rechnen.



Grundlage der Baugenehmigung ist die genehmigungsfähige Planung, die im Wesentlichen Bauzeichnungen, die Baubeschreibung und die Lage enthält. Der Bauantrag wird in der Regel von Architekten oder Bauingenieuren erstellt. Wer den Bauantrag erstellen darf, wer also bauvorlageberechtigt ist, regeln die Bundesländer im jeweiligen Landesrecht (beispielsweise Art. 61 BayBO, § 43 BO B-W). Der Planung müssen die Nachbarn grundsätzlich zustimmen (Art. 66 BayBO, § 55 BO B-W). Der Bauantrag wird anschließend mit sämtlichen Unterlagen in der Regel bei der Gemeinde eingereicht, um von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde genehmigt zu werden. Dabei kann die Gemeinde, etwa in kreisfreien Städten, die Funktion der unteren Bauaufsichtsbehörde selbst ausüben. Ist das nicht der Fall, gibt sie die Unterlagen mit ihrer Stellungnahme an die zuständige Behörde weiter.

Hinweis

Übt die Gemeinde die Funktion der unteren Bauaufsichtsbehörde nicht selber aus, sind eventuelle Zusagen oder Auskünfte **nicht**



rechtsverbindlich. Die Widersprüche, beispielsweise gegen eine unter Umständen versagte Baugenehmigung, werden bei den oberen Bauaufsichtsbehörden, den sogenannten Widerspruchsbehörden eingelegt. Welche Behörde zuständig ist, findet sich in der Rechtsbehelfsbelehrung am Ende des Bescheides.

Bestehen bereits in der Planung Probleme oder Unsicherheiten, kann vorab eine sogenannte Bauvoranfrage (zum Beispiel Art. 71 BayBO, § 57 BO B-W) gestellt werden. Um einen zügigen Ablauf zu gewährleisten, sollte der Zeitpunkt möglichst so gewählt werden, dass auch Sitzungen der zuständigen Gremien stattfinden. Gerade in der Ferienzeit finden Sitzungen nur in längeren Abständen statt.

Weicht die Planung von den Vorgaben des Bebauungsplanes ab, müssen Ausnahmegenehmigungen oder Befreiungen eingeholt werden (zum Beispiel Art. 63 BayBO, § 56 BO B-W). Auf jeden Fall kann dies zu Verzögerungen im Zeitablauf führen. Ein Anspruch auf Erteilung der Ausnahmegenehmigung besteht im Allgemeinen nicht.

i

Hinweis

Wird der Bauantrag abgelehnt, muss dagegen **Widerspruch** nach §§ 68 ff. VwGO eingelegt werden. Verschiedene Bundesländer – wie beispielsweise Bayern – haben das Widerspruchsverfahren abgeschafft. In diesen Fällen muss direkt Klage nach § 74 VwGO eingereicht werden. Der genaue Weg wird in der Rechtsbehelfsbelehrung vorgegeben, die auf dem Bescheid enthalten sein muss.

Ist die Baugenehmigung vorhanden, kann mit dem Bau begonnen werden. Die Landesbauordnungen räumen für den Wohnbau Erleichterungen ein. Dazu sehen die Gesetze verschiedene Möglichkeiten vor, wie beispielsweise das Kenntnisgabeverfahren oder ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 57 BO Hess). In manchen Fällen werden die Bauvorhaben von Genehmigungen freigestellt (§ 67 BO Rh-Pf, Art. 58 BayBO). Wichtigste Voraussetzung ist dafür stets, dass ein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt, dem das Vorhaben entspricht (zum Beispiel § 51 i. V. m. § 52 BO Baden-Württemberg). Allerdings trägt in diesen Fällen der Bauherr die Verantwortung dafür, dass das Gebäude den Vorschriften entsprechend errichtet wird. Daher wird trotz dieser Erleichterungen häufig eine förmliche Baugenehmigung eingeholt.

3. Die Baubeteiligten

a) Der Bauherr

Ist das Grundstück vorhanden, kann der Bauherr den Bau entweder in eigener Regie erstellen oder das Bauvorhaben vergeben. Errichtet er seine Immobilie in eigener Regie, kann er Planung und Durchführung ganz oder teilweise an einen Architekt oder Bauingenieur übergeben und/oder in eigener Verantwortung Handwerker für die einzelnen Gewerke beauftragen. Allerdings obliegen Koordination und Überwachung grundsätzlich seiner Verantwortung, auch wenn die Aufgaben vertraglich an Dritte delegiert werden.

Hinweis

Meist werden die Grundlagen der Planung und Gestaltung der Immobilie vom Bauherrn gelegt, der den Rahmen vorgibt. Die Umsetzung erfolgt dann durch einen Architekten oder Ingenieur.



b) Der Architekt

Die eigentliche Planung des Neubaus übernimmt der Architekt. Die **Auswahl** des Architekten sollte sehr sorgfältig vorgenommen werden, denn von seiner Planungsleistung hängen das Aussehen, der Zuschnitt, die Ausstattung und natürlich die Kosten des künftigen Eigenheims ab. Daher sollten Bauwillige vorab mit mehreren Architekten Gespräche führen und sich bereits fertig gestellte Gebäude anschauen.

Hinweis

Eine Liste ansässiger Architekten erhalten Interessenten bei der Architektenkammer.



Für den Bauherrn ist es wichtig, dass der Architekt ihn „versteht“. Denn der Architekt muss in der Lage sein, die Wünsche und Vorstellungen des Bauherrn realisierbar umzusetzen. Deshalb sollte neben ausführlichen Gesprächen immer die Besichtigung von Referenzobjekten zum Auswahlprozess dazu gehören.

Hinweis

In manchen Fällen vermitteln Architekten auch Grundstücke. Der Architekt darf den **Grundstückskaufvertrag** jedoch **nicht** daran binden, dass der Käufer ihn oder einen im Vertrag festgelegten



Architekten beauftragt. Eine solche Vereinbarung ist – anders als beispielsweise bei Bauträgern – unwirksam (§ 3 IngAlg; BGH, Urteil vom 22.7.2010, VII ZR 144/09, NJW 2010, S. 3154).

Welche Leistungen der Architekt erbringen soll, wird im **Architektenvertrag** – ein Werkvertrag – vereinbart, dem die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zugrunde liegt. Dieser Vertrag wird normalerweise schriftlich fixiert, gesetzlich vorgeschrieben ist dies aber nicht.



Hinweis

Der **Architektenvertrag** kann mündlich geschlossen werden, obwohl der Abschluss dann meist nicht beweisbar ist. Nimmt der Bauherr die Leistung des Architekten jedoch erkennbar in Anspruch, ist ein Vertrag zumindest über diese Teilleistung wohl zustande gekommen und muss vergütet werden. Eine mögliche Absprache, dass die Leistung unentgeltlich erbracht werden sollte, muss der Bauherr beweisen (OLG Düsseldorf, Urteil vom 5.6.92, 22 U 251/09, NJW-RR 1992, 1172).

Der Architekt kann grundsätzlich das gesamte Bauvorhaben begleiten, von der ersten Planung, über die Vergabe der einzelnen Aufträge an Handwerker bis schließlich das Gebäude fertig gestellt ist. Daher muss der Vertrag exakt festlegen, was der Architekt übernehmen soll. Das geschieht in der Regel über sogenannte Leistungsphasen, die in der HOAI (Anlage 10 zu § 34 Absatz 4, § 35 Absatz 7) definiert werden.

- Grundlagenplanung
- Vorplanung
- Entwurfsplanung
- Genehmigungsplanung
- Ausführungsplanung
- Vorbereitung der Vergabe
- Mitwirkung bei der Vergabe
- Objektüberwachung
- Objektbetreuung und Dokumentation.

Die Leistungsphasen können einzeln vereinbart werden. Der Architekt kann aber auch mit der kompletten Erstellung des Gebäudes inklusive Dokumentation betraut werden. Das muss der Vertrag klar regeln. Oft ist es sinnvoll, die Planung beim Architekten zu lassen und mit der Durchführung einen Bauleiter zu betrauen, der eng mit dem Architekten zusammenarbeitet. Soll der Architekt das gesamte Bauvorhaben betreuen, hat es sich bewährt, zumindest die Planungs- und die Durchführungsphase getrennt zu beauftragen. Denn im Verlauf der Planung kann es durchaus zu Unstimmigkeiten kommen. Dann muss der Vertrag nicht gekündigt werden, er endet mit der Planungsphase. Auf diese Weise können Streitigkeiten insbesondere über eventuell noch bestehende Honoraransprüche vermieden werden.

Hinweis

Um Streitigkeiten zu vermeiden, ob der Bauplan verwendet werden darf, wenn der Architekt nicht mit der Durchführung beauftragt wird, sollte eine entsprechende Klausel in den Vertrag aufgenommen werden.



Aufträge an Handwerker oder Bauunternehmen sollten nur nach einer Ausschreibung vergeben werden, damit ein Vergleich der Leistungen möglich ist. Der Vertrag kommt zwischen dem Bauherrn und den Handwerkern und nicht zwischen dem Architekt und dem Handwerker zustande. Hat ein Handwerker seine Leistung erbracht, wird sie vom Bauherrn in Zusammenarbeit mit dem Architekten abgenommen.

Hinweis

Auch wenn der Architekt die Interessen seines Auftraggebers, also des Bauherrn, wahrnimmt, hat er nur eine **eingeschränkte Handlungsberechtigung**. Damit er nicht nur geringfügige Zusatzaufträge erteilen kann, benötigt er eine Vollmacht des Bauherrn (BGH, Urteil vom 20.4.1978, VII ZR 67/77).



Für seine Tätigkeit stellt der Architekt sein **Honorar** in Rechnung. Wie dieses Honorar berechnet wird, regelt die HOAI. Die HOAI definiert zunächst die sogenannten anrechenbaren Baukosten (§ 4 HOAI). Dazu zählen beispielsweise die Kosten für die Baugrube, das Dach, die Fenster und Ähnliches. Nicht eingerechnet werden dürfen Kosten für das Grundstück, seine Erschließung oder die Mehrwert-

steuer. Diese Kosten lassen sich ohne eine umfassende Planung, Ausschreibung und Vergabe nicht oder nur sehr ungenau ermitteln. Daher bestimmt die HOAI zusätzlich, wie die Kosten in den einzelnen Leistungsphasen des Bauvorhabens zu berechnen sind und weist zudem den Leistungsphasen Anteile am Gesamthonorar zu.



BEISPIEL: Kostenberechnung

In der Leistungsphase „Entwurfsplanung“ werden die Kosten auf der Basis einer Kostenberechnung ermittelt. Für diese Phase dürfen 15 % der Gesamtkosten berechnet werden. In der Leistungsphase Objektüberwachung fallen 32 % des gesamten Honorars an.

Doch nicht nur die Kosten bestimmen die Höhe des Honorars, auch der Schwierigkeitsgrad der erbrachten Leistung wird berücksichtigt. Dazu sieht die HOAI fünf Honorarzonen vor (§ 5 HOAI), in die das Bauvorhaben eingeordnet werden muss. Einfamilienhäuser liegen in der Regel in der Honorarzone III und IV, die immer dann Anwendung findet, wenn die Anforderungen an die Planung als durchschnittlich beziehungsweise überdurchschnittlich eingestuft werden. Die Honorarzonen sehen nur Mindest- und Höchstsätze vor, die in Abhängigkeit von der Höhe der anrechenbaren Kosten gestaffelt sind.



Hinweis

Im Allgemeinen liegt das **Honorar** bei rund 10 % der Baukosten, wenn sich der Architekt um das gesamte Bauwerk kümmert. Die komplexe Honorarberechnung ist für einen privaten Bauherrn meist nur schwer verständlich, insbesondere wenn neben dem Honorar – zulässige – Nebenkosten für Zusatzleistungen anfallen. Fragen zur Honorarabrechnung sollten zunächst mit dem Architekten geklärt werden. Können Fragen und Zweifel nicht ausgeräumt werden, kann zunächst die Architektenkammer, letztlich aber nur ein Anwalt helfen.

Auch die Arbeit des Architekten wird je nach Vertrag am Ende der Planung oder des Bauvorhabens abgenommen. Sinnvollerweise regelt der Vertrag, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit die Immobilie als abgenommen gilt und es später keine Unstimmigkeiten über den Zeitpunkt der Abnahme und damit den Beginn der Verjährung geben kann. Hat der Architekt das Bauvorhaben von Anfang bis Ende betreut, wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass mit Bezug der Immobilie, Rechnungsprüfung und Kos-

tenfeststellung des Architekten und schließlich mit der Vorlage der Schlussrechnung die Abnahme erfolgt ist (BGH, Urteil vom 11.3.82, VII ZR 128/81). Auch die Bezahlung des Architektenhonorars lässt auf eine Abnahme schließen. Die Honorarrechnung muss jedoch prüffähig vorliegen, das heißt, sie muss transparent und nachvollziehbar sein. Ist die Rechnung nicht prüffähig, muss dies dem Architekten binnen 2 Monaten (BGH, Urteil vom 27.11.2003, VII ZR 288/02) mitgeteilt werden. Andernfalls wird die Rechnung als prüffähig anerkannt.

Hinweis

Der Bauherr sollte daher dem Architekten unmissverständlich mitteilen, wenn er mit der Leistung nicht einverstanden ist, damit nicht durch schlüssiges Handeln von einer Abnahme der Bauleistung ausgegangen werden kann.

i

Erfüllt der Architekt seine Leistung nur unzureichend, kann ein Mangel vorliegen. In solchen Fällen bestehen gegenüber dem Architekten Mängelansprüche aus Werkverträgen. Diese Ansprüche verjähren nach BGB in 5 Jahren (§ 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB; BGH, Urteil vom 11.3.82, VII ZR 128/81).

c) Ingenieure

Bauingenieure können ebenso wie Architekten ein Bauvorhaben planen und durchführen. Auch sie sind an die HOAI gebunden. Daneben gibt es jedoch noch eine Reihe am Bau beteiligter Ingenieure, die oft unter dem Begriff Sonderfachleute zusammengefasst werden. Bestimmte Bauleistungen werden meist an diese Spezialisten vergeben, dazu gehören etwa die Berechnung der Gebäudestatik, die Heizungs-, Klima- und Lüftungstechnik und Ähnliches. Die Verträge werden ebenfalls als Werkverträge geschlossen und richten sich nach den Vorgaben der HOAI.

d) Die Bauleistungen

Der Bauherr oder sein Beauftragter vergibt schließlich die Bauleistungen an spezialisierte Bauunternehmer oder Handwerker, wie beispielsweise Maurer, Trockenbauer, Schreiner, Dachdecker und viele andere Spezialisten. Die Bauleistungen sollten ausführlich entweder im Kostenvoranschlag oder im Leistungsverzeichnis beschrieben werden. Dabei sollte zunächst die gewünschte Bauleistung allgemein

bezeichnet und anschließend alle Teilleistungen eindeutig und umfassend aufgelistet werden (beispielsweise § 7 ff. Teil A VOB).



Hinweis

Durch Änderungen im privaten Baurecht erhalten private Bauherren nun ein Widerrufsrecht von 14 Tagen nach Vertragsabschluss. Der Vertrag muss auf das Widerrufsrecht hinweisen. Fehlt ein entsprechender Hinweis verlängert sich die Widerrufsfrist um ein Jahr. Sofern eine Rückgabe oder Rückerstattung nicht möglich ist, müssen Verbraucher einem Unternehmer den Wert der bis zum Widerruf erbrachten Leistungen erstatten.

Bei dem zugrundeliegenden Vertrag handelt es sich um einen Bauwerksvertrag nach § 634 a Abs. 1 Nr. 2 BGB. Ohne weitere Zusätze gelten für ihn die Regeln des Werkvertragsrechts des BGB (§§ 631 ff. BGB). Meist nehmen die Bauverträge jedoch Bezug auf die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), die aus drei Teilen besteht. Während die VOB/A die Vorgaben für öffentliche Vergaben und Ausschreibungen enthält, und daher in der Regel von öffentlichen Auftraggebern angewandt wird, ist die VOB/B für private Bauherren von Bedeutung. Sie enthält die wichtigsten Regeln für das Zusammenspiel der Vertragsparteien untereinander. Werden im Bauvertrag die VOB/B vereinbart, gilt automatisch die VOB/C mit vereinbart (§ 1 NR. 1 VOB/B). Dieser dritte Teil enthält DIN-Normen und Kalkulationsgrundlagen für Handwerksbetriebe.



Hinweis

Anders als das Werkvertragsrecht des BGB handelt es sich bei der VOB um ein **Spezialrecht**, das den Besonderheiten der Bauvorhaben Rechnung trägt. Da diese allgemeinen Geschäftsbedingungen durchaus ausgewogen gestaltet sind, ist es für jeden Bauherrn wichtig, dass die VOB dem Vertrag zugrunde gelegt werden. Die VOB können aber nur im Ganzen vereinbart werden. Werden bestimmte Teile der VOB ausgeschlossen, liegt ein Werkvertrag nach BGB zugrunde.

Im Vertrag sollte auf jeden Fall ein fester **Zahlungsplan** vereinbart werden. Handelt es sich um einen Verbrauchervertrag, dürfen Zahlungen nur in Abhängigkeit vom Baufortschritt vereinbart werden.

Hinweis

Durch die Änderungen im privaten Baurecht dürfen bei Verbraucherverträgen Abschlagszahlungen künftig bis maximal 90 % der vertraglich vereinbarten Bausumme verlangt werden. Der Restbetrag wird nach Abnahme fällig.



Neben den Zahlungsterminen sollte auch der Fertigstellungstermin vereinbart und Regelungen für den Fall getroffen werden, dass dieser Termin nicht eingehalten wird. Denn wenn die bisherige Wohnung geräumt, Möbel eingelagert und ein Hotelzimmer genommen werden müssen, entstehen hohe Kosten. Mit einer entsprechenden Vereinbarung müssen diese Kosten in der Regel vom Vertragspartner getragen werden.

Hinweis

Die Änderungen des privaten Baurechts verpflichten alle am Hausbau beteiligten Firmen, eine verbindliche Aussage hinsichtlich der Bauzeit zu treffen. Wenn diese Angabe im Bauvertrag fehlt, werden die entsprechenden Angaben in der vor dem Vertragsschluss erstellten Baubeschreibung zum Vertragsbestandteil. Sofern die vereinbarte Bauzeit überschritten wird, müssen die Baufirmen Schadenersatz zahlen.



Der Vertrag sollte auf jeden Fall eine förmliche Abnahme vorsehen. Wird dies nicht gesondert vereinbart, gilt die Bauleistung „mit Ablauf von 12 Werktagen nach schriftlicher Mitteilung über die Fertigstellung der Leistung“ als abgenommen (§ 12 Nr. 5 Absatz 1 VOB/B). Doch gerade die Abnahme ist entscheidend. Bei der Begehung des neu erstellten Gebäudes werden alle sichtbaren, aber auch verdeckten Mängel, sofern sie bekannt sind, benannt und dokumentiert. Diese letzte Phase des Bauvorhabens sollte sehr ernst genommen werden. Werden diese sichtbaren oder bekannten verdeckten Mängel nicht protokolliert, verliert der Bauherr meist den Anspruch auf Beseitigung.

Hinweis

Spätestens bei der Bauabnahme sollte sich der Bauherr durch einen externen Fachmann begleiten lassen. Denn so sehr sich der künftige Eigentümer auch mit den technischen Bauvorgaben beschäftigt, erkennen Fachleute schneller und sicherer, ob den Vorschriften gemäß gebaut wurde, und wissen aus Erfahrung, wo sich Mängel häufig verbergen.



Die Neuregelungen des Baurechts erstrecken sich auch auf die Abnahme. Käufer können die Abnahme durchaus mit dem Hinweis auf Mängel verweigern, müssen allerdings zusammen mit dem Unternehmer den Zustand des fertigen Hauses schriftlich festhalten, sofern der Vertragspartner darauf besteht. Diese Zustandsfeststellung stellt für Verbraucher eine besondere Herausforderung dar und sollte sorgfältig vorbereitet und überwacht werden. Denn offenkundige Mängel, die nicht in der Zustandsfeststellung aufgeführt werden, werden grundsätzlich so bewertet, als wären sie erst nach der Zustandsfeststellung entstanden. Ohne einen besonderen Grund kann sich ein Bauherr der Abnahme nicht mehr entziehen. Denn der Bauunternehmer kann eine angemessene Frist setzen, in der der Grund nachgereicht werden kann. Nutzt der Kunde diese Möglichkeit nicht, gilt die Abnahme nach Ablauf der Frist als erfolgt. Mit der Abnahme der Immobilie beginnt die Gewährleistungsfrist zu laufen, die bei Bauwerken nach § 634 a Abs. 1 Nr. 2 BGB 5 Jahre und nach § 13 Nr. 4 Abs. 1 VOB/B 4 Jahre beträgt. Treten in dieser Zeit Mängel auf, hat der Auftraggeber einen Nacherfüllungsanspruch, der vom Bauunternehmer zu erfüllen ist und zwar entweder durch Beseitigung des Mangels oder durch Neuherstellung. Die Kosten dafür trägt der Bauunternehmer.

Als Mangel werden Fehler der Immobilie bezeichnet, die den Wert der Immobilie oder ihre Fähigkeit, dem gewöhnlichen oder im Vertrag vorausgesetzten Gebrauch zu dienen, vermindern oder sogar in Gänze aufheben. Fehlt eine zugesicherte Eigenschaft, gilt auch das als Mangel. Ein Mangel bei Bauwerken liegt in der Regel vor, wenn die anerkannten Regeln der Baukunst und Technik nicht eingehalten worden sind, zum Beispiel weil die verwendeten Materialien für den Zweck nicht geeignet waren oder vereinbarte Vorschriften zum Beispiel zum Schallschutz in Mehrfamilienhäusern nicht eingehalten wurden.

Gewährleistungsansprüche können vertraglich abgesichert werden. Dazu wird meist ein Sicherheitseinbehalt von 5 % vereinbart, den der Auftraggeber erst mit Ablauf der Gewährleistungsfrist an den Unternehmer auszahlt. Alternativ kann eine Gewährleistungsbürgschaft der Bank akzeptiert werden, sofern sie „auf erstes Anfordern“ ausgezahlt wird. Setzt die Auszahlung der Bürgschaft voraus, dass das Vorliegen von Mängeln gerichtlich bestätigt wird, ist sie für den Auftraggeber weitgehend nutzlos.



Hinweis

Vorsicht, wenn der Einbehalt 5 % der Bausumme überschreitet, die Vereinbarung kann dann nichtig sein.

Die Gewährleistungsfrist beginnt in dem Augenblick zu laufen, in dem das Bauwerk übergeben wurde. Wird bei VOB-Verträgen der Mangel angezeigt und die Beseitigung verlangt, wird die Gewährleistungszeit ausgesetzt. Anders bei BGB-Verträgen: hier muss der Mangel vom Bauunternehmer anerkannt sein, damit die Gewährleistungszeit ausgesetzt wird.

Hinweis

Dieser Unterschied ist insbesondere kurz vor Ende der Gewährleistungszeit relevant. Denn beginnt eine Hinhaltenaktik über die Frage, ob ein Mangel vorliegt oder nicht, ist das Ende der Gewährleistungszeit schnell erreicht. Um das zu vermeiden, sollten schnell rechtliche Schritte – beginnend mit einem gerichtlichen Beweissicherungsverfahren – eingeleitet werden.

i

4. Die Fremdvergabe

a) Generalübernehmer – Generalunternehmer

Einfacher als ein Bau in eigener Regie wird das Bauvorhaben, wenn der Bauherr einen Dritten mit der Errichtung der Immobilie beauftragt. Ist das Grundstück bereits vorhanden, kann das Bauvorhaben einem Generalübernehmer übertragen werden. Der Generalübernehmer übernimmt die vollständige Planung des Bauvorhabens und vergibt die Ausführung der einzelnen Gewerke an verschiedene Unternehmen und Handwerker. Meist verfügt er nicht über eigene Handwerkerkapazitäten. Anders beim Generalunternehmer, der einen großen Teil der Handwerkerleistungen selbst ausführt, die Planungsleistung jedoch meist dazu kauft. Oft wird gleichzeitig ein Grundstück vermittelt, auf dem das Bauvorhaben ausgeführt werden kann. Doch der Vertrag mit dem Generalübernehmer wird nur über das Bauvorhaben geschlossen.

Hinweis

Nach der geltenden Rechtsprechung ist es zumindest zweifelhaft, ob der Generalübernehmer- oder Generalunternehmervertrag unter der Bedingung geschlossen werden kann, dass das Grundstück gekauft werden muss (BGH, Urteil vom 26.11.1999, V ZR 251/98; BGH, Urteil vom 13.6.2002, VII ZR 321/00).

i

Der Generalübernehmer sollte sorgfältig ausgesucht werden. Dazu sollten nicht nur ausführliche Gespräche über die Art und Weise der

Bauausführung gehören, sondern auch die Besichtigung von Referenzobjekten. Diese Auskünfte und Termine sollten für den zukünftigen Bauherrn kostenfrei sein. Wichtig für das Bauvorhaben ist eine solide Basis der Zusammenarbeit. Denn mit dem Generalübernehmer wird zunächst die Immobilie geplant und dann errichtet. Vor allem bei der Planung muss der Generalübernehmer in der Lage sein, die Wünsche und Vorstellungen des Bauherrn umzusetzen.

Die genaue Kalkulation der Baukosten ist schwierig. Denn die tatsächlichen Kosten hängen entscheidend von der zugrunde liegenden Planung ab. Der Vertrag aber wird in der Regel vor der Planung geschlossen, also bevor die Pläne und eine exakte Baubeschreibung vorliegen.



Hinweis

Zumindest eine überschlägige Überprüfung ist mit Hilfe der Baukostenindices des Statistischen Bundesamtes oder der Statistischen Landesämter möglich.

Mit dem Generalübernehmer können durchaus zwei getrennte Verträge – über die Planungsleistung und anschließend über die Bauleistung – abgeschlossen werden. Ein solches Vorgehen bietet dem Bauherrn eine größere Sicherheit, denn er erkennt bereits in der Planungsphase, ob die Zusammenarbeit mit dem Generalübernehmer funktioniert.



Hinweis

Wird ein gesonderter Vertrag über die Planung der Bauleistung abgeschlossen, heißt das nicht zwangsläufig, dass die Ausführung mit einem anderen Generalübernehmer durchgeführt werden kann. Ein solcher Passus sollte explizit im Vertrag vereinbart werden, damit der Bauherr den Plan „erwirbt“ und weiter verwenden darf. Damit lassen sich (doppelte) Kosten für eine zweite Planung vermeiden.

Wenn Planung und Ausführung in zwei getrennten Verträgen vereinbart werden sollen, müssen selbstverständlich auch beide Leistungen getrennt vergütet werden. Meist wird jedoch die Komplettleistung mit einem Pauschalpreis vereinbart. In diesen Fällen ist ein Wechsel des Bauunternehmens während der Bauphase im Allgemeinen nicht mehr möglich.

Bei Verträgen mit einem Generalübernehmer handelt es sich um Werkverträge. Im Allgemeinen wird für Planungsleistungen ein Werkvertrag nach BGB, für die Bauleistungen selbst jedoch nach VOB vereinbart. Der Generalunternehmer überwacht die Bauarbeiten. Doch wird er trotz aller Sorgfalt gegenüber seinem Auftraggeber stets auch seine eigenen Interessen wahren. Daher sollte jeder Bauherr – und vor allem Bauherrengemeinschaften – über eine zusätzliche Bauüberwachung durch einen externen Fachmann nachdenken. Eine solche Baubegleitung durch einen objektiven Experten kann wesentlich dazu beitragen, Baumängel frühzeitig aufzudecken und zu vermeiden, und dem Bauherrn somit erheblichen Ärger ersparen.

Hinweis

Geeignete Experten werden von den Interessenvertretungen der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, aber auch von anderen Verbänden empfohlen.

i

Die Gewährleistungsfristen richten sich grundsätzlich nach § 634 a Abs. 1 Nr. 2 BGB, so dass eine Fünfjahresfrist gilt. Doch legen Generalübernehmerverträge häufig die VOB/B zugrunde, die neben anderen Vorschriften eine nur 4-jährige Gewährleistungsfrist enthält. Die längere Fünfjahresfrist nach BGB muss dann explizit vereinbart werden. Wurde die VOB/B nicht als Ganzes vereinbart, sondern vielmehr wichtige Bestandteile gestrichen oder ergänzt, oder verweist der Vertrag nur bezüglich der Verjährungsfristen auf die VOB/B, entfällt die vierjährige Verjährungsfrist. Denn die VOB/B dürfen nur als Ganzes vereinbart werden, folglich greift die Gewährleistungsfrist nach BGB automatisch.

Hinweis

Da Mängel in Neubauten häufig erst nach 2 oder 3 Jahren, vielfach auch wesentlich später auftreten, sind die längeren Gewährleistungsfristen natürlich von Vorteil und sollten, wenn immer möglich, im Vertrag vereinbart werden.

i

b) Die Aufgabe des Bauherrn

Führt der künftige Eigentümer das Bauvorhaben in eigener Regie durch oder vergibt er die Planung und Ausführung an einen Generalübernehmer, bleibt er in jedem Fall der Bauherr und trägt eine hohe Verantwortung. Das beginnt beispielsweise bei der Baugenehmigung.

Kann die Genehmigung nicht erteilt werden oder stellt sich etwa im Kenntnisgabeverfahren (vergleiche Seite 31 ff.) heraus, dass das geplante Bauvorhaben nicht zulässig ist, ist der Bauherr Ansprechpartner der Behörden.



Hinweis

Werden **Bußgelder** fällig, sind sie vom Bauherrn zu tragen. Inwieweit der mit der Planung beauftragte Architekt oder der Generalübernehmer in Haftung genommen werden kann, ist abhängig von der vertraglichen Regelung.

Der Bauherr muss die verschiedenen behördlichen Termine, die sich im Laufe des Bauvorhabens ergeben, grundsätzlich selbst wahrnehmen, wie beispielsweise die Rohbauabnahme. Wenn der Termin aufgrund vertraglicher Regelungen vom Vertragspartner wahrgenommen wird, sollte der Bauherr zusätzlich selbst anwesend sein, er bleibt stets verantwortlich. Ergeben sich Reklamationen, ist wiederum der Bauherr der Ansprechpartner. Benötigte Sondergenehmigungen, beispielsweise wenn die angrenzenden Fußwege oder Straßen in Anspruch genommen werden, müssen vom Bauherrn eingeholt werden, wenn dies nicht vertraglich auf den Generalübernehmer übertragen wurde.

Der Bauherr ist auch verantwortlich für die Baustelle. Wird diese Aufgabe nicht auf den Generalübernehmer oder ein Bauunternehmen übertragen, muss sich der Bauherr um die sichere Baustellenzufahrt, Baustrom, Bauwasser, WC und Ähnliches kümmern.



Hinweis

Kümmert sich der Bauherr selbst um diese infrastrukturellen Leistungen, hat er Verzögerungen der Arbeiten, die beispielsweise durch eine ausgefallene Versorgung mit Baustrom entstehen, selbst zu verantworten.

Auch die Sicherung der Baustelle ist Aufgabe des Bauherrn. Mit dem Bauzaun allein ist es nicht getan. Das Baumaterial, die bereits errichteten Teile des Gebäudes, unter Umständen Nachbargebäude und auf jeden Fall Passanten und Personen, die sich berechtigter Weise auf der Baustelle befinden, müssen geschützt werden. Diese Aufgabe kann ebenso wie der ordnungsgemäße Rückbau der Baustelle vertraglich auf den Vertragspartner übertragen werden.

Hinweis

Die Handwerker sollten möglichst nur so viel Baumaterialien auf der Baustelle lagern, wie sie am jeweiligen Tag verbauen. Materiallager können im Schadensfall für den Bauherrn teuer werden.



c) Die Baubegleitung

Trotz intensiver Begleitung des Bauvorhabens durch den zukünftigen Immobilieneigentümer kann in der Regel nur ein Fachmann beurteilen, ob die Bauausführung und die eingebauten Bauteile den jeweiligen Vorschriften entsprechen. Auch die Beurteilung von Baumängeln – das beginnt bereits mit der Entscheidung, ob es sich bei einem Riss im Putz tatsächlich um den Haarriss handelt, der in der Regel als noch zulässig angesehen wird – kann der Bauherr in der Regel nicht rechtssicher vornehmen. Das gleiche gilt für die Planung des Bauvorhabens und die spätere Abnahme des Gebäudes. In diesen und vielen anderen Fällen gibt eine Baubegleitung Sicherheit. Da der Baubegleiter zusätzlich „von außen kommt“, wird er auch auf Fehler und Mängel hinweisen, für die der Vertragspartner des Bauherrn und nicht „nur“ einzelne Handwerker die Verantwortung tragen.

Hinweis

Die Baubegleitung wird typischerweise von Architekten und Bauingenieuren durchgeführt.



d) Die Absicherung des Bauherrn

Auf keinen Fall darf der Bauherr vergessen, notwendige Versicherungen abzuschließen (vergleiche Seite 202 ff.). Sonst kann aus dem Traum vom Eigenheim schnell ein Alptraum werden. Das gilt besonders dann, wenn der Bauherr sein Bauvorhaben weitgehend selbst organisiert, also in eigener Regie Unternehmen und Handwerker beauftragt oder auf die Hilfe von Verwandten und Freunden zurückgreift. Versicherungen sind aber auch wichtig, wenn das Bauvorhaben mit einem Generalübernehmer durchgeführt wird, da der Bauherr im Ernstfall, beispielsweise bei einem Unfall mit Passanten, zunächst der Ansprechpartner der Geschädigten ist. Daher sollte in allen Fällen auf ausreichenden Versicherungsschutz geachtet werden.

III. Erwerb von Neuimmobilien

1. Besondere Auswahlkriterien

Käufer von Neubauten brauchen sich normalerweise keine Gedanken zu machen, ob im Zeitpunkt des Erwerbs Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen notwendig sind, wie sie sich bei Bestandsimmobilien zum Beispiel für Fenster, Dach oder Heizungsanlagen in regelmäßigen Abständen ergeben. Trotz dieser Vorteile sollte der Kaufinteressent beim Erwerb neuer Immobilien verschiedene Grundregeln beachten.

Besichtigungen neuer Immobilien sind oft (noch) nicht möglich. Denn im Allgemeinen existieren sie erst auf dem Papier in Form von Bauzeichnungen und Prospekten. Nur das Grundstück ist schon vorhanden. Alle anderen Informationen muss der zukünftige Immobilieneigentümer vom Bauherrn erfragen. Daher sollten auf jeden Fall die Bauunterlagen intensiv geprüft werden. Dazu gehören insbesondere die Baubeschreibung und die Planunterlagen. Zu den Planunterlagen sollten Vermessungs- beziehungsweise Lagepläne und die Baupläne gehören.



Hinweis

Bestehen Unklarheiten, wie Baubeschreibung oder Planungsunterlagen zu verstehen sind, sollte der Kaufinteressent auf jeden Fall nachfragen und sich die Informationen im Zweifel schriftlich bestätigen lassen.

Jeder Interessent sollte sich das Grundstück und die Umgebung genau ansehen. So sehen am Hang gebaute Immobilien zwar sehr attraktiv aus, doch wie sind zum Beispiel die Zimmer gelegen: Bietet das Souterrain genügend hellen Wohnraum? Wie ist der Abstand zum Nachbarn? Auf diese und ähnliche Aspekte hin sollte sich jeder Kaufwillige die Zeichnungen genau ansehen, sie mit zum Grundstück nehmen, im Zweifel nachfragen und sich die Antworten schriftlich geben lassen.



Hinweis

Der Übergabetermin sollte schriftlich fixiert werden. Denn Verzögerungen können für den künftigen Eigentümer teuer werden, wenn die alte Wohnung bereits gekündigt ist, die Möbel zwischengelagert werden müssen und anderes mehr.

Neue Immobilien zeichnen sich dadurch aus, dass sie nach dem neuesten Baustandard gebaut wurden. Damit entsprechen sie – zumindest ist das die Regel – auch den neuesten Bauvorschriften, wie sie zum Beispiel nach der Energieeinsparverordnung für den energetischen Standard bestehen. Dies sollte in den Bauunterlagen geprüft und im Vertrag niedergelegt werden. Der Käufer sollte zudem darauf achten, dass immer die Vorschriften der **aktuellen** Energieeinsparverordnung zugrunde liegen. In der Regel muss eine Immobilie zwar (nur) den energetischen Anforderungen entsprechen, die im Zeitpunkt des Bauantrags galten. Verschärfen sich die Vorschriften der Energieeinsparverordnung jedoch zwischen dem Bauantrag und der Vertragsunterzeichnung durch den Erwerber, entspricht die Immobilie nicht mehr den aktuellen Anforderungen an die Energieeffizienz.

Hinweis

Dies wirkt sich für den Käufer nicht unmittelbar aus, denn die Immobilie entspricht dennoch dem geltenden Recht. Doch die Änderung des Standards schlägt sich im Wiederverkaufspreis nieder. Der jeweilige Standard ist der Baubeschreibung zu entnehmen.

i

Gerade beim Erwerb neuer Immobilien ist es schwierig, den Preis unterschiedlicher Immobilien mit einander zu vergleichen. Ein erster Anhaltspunkt kann aus dem Preis pro m²-Wohnfläche gewonnen werden. Zur Wohnfläche zählen in der Regel auch die Nutzflächen innerhalb der Wohnung wie beispielsweise Speisekammer oder Besenkammer, nicht jedoch solche außerhalb der Wohnung wie etwa Keller oder Hobbyräume unter Tag. Terrassen im Garten oder auf dem Dach zählen nur teilweise zur Wohnfläche. Wird in den Angeboten die Wohn- und Nutzfläche in einer Summe angegeben – gekennzeichnet durch die Bezeichnung W/Nfl. –, sollte der Käufer nachfragen.

2. Erwerb vom Bauträger

a) Das Prinzip

Der Immobilienerwerb über einen Bauträger gehört derzeit zu den am meisten genutzten Möglichkeiten des Erwerbs von Neuimmobilien. Bauträger bieten gleichzeitig das Grundstück und die Bauleistungen an. Es handelt sich jedoch nicht um einen Bauvertrag, wie vielfach angenommen, sondern vielmehr um einen Kaufvertrag. Bauherr ist der Bauträger. Damit liegt die Verantwortung beispielsweise für

Genehmigungen, die Sicherheit der Baustelle und Ähnliches anders als beim Bau in eigener Regie beim Bauträger.

Dieses Modell ist für den Erwerber einer Immobilie bequem. Der Bauträger sucht sich passende Grundstücke, plant die Immobilie und erbringt die Bauleistung in der Regel schlüsselfertig zu einem festen Preis zu einem festgelegten Termin.

i

Hinweis

Zwischen Bauträger und Käufer kann vereinbart werden, dass der Käufer bestimmte Leistungen selbst erbringt, beispielsweise Tapezier- und Streifarbeiten, unter Umständen aber auch den Ausbau des Dachgeschosses. Dies muss im Vertrag festgelegt werden. Selbstverständlich erstreckt sich die Gewährleistung des Bauträgers nicht auf die vom Käufer selbst erbrachten Leistungen.

Das Bauvorhaben wird vom Bauträger konzipiert und auf eigene Rechnung in eigenen Namen realisiert. Ob der Bauträger weitere Unternehmen oder Handwerker einschaltet – was er regelmäßig tun wird –, spielt für den Erwerber zunächst keine Rolle. Denn erfüllen diese ihre Leistung nur mangelhaft, haftet dem Erwerber gegenüber der Bauträger. Und das nach Bürgerlichem Gesetzbuch fünf Jahre lang (§ 634 a Abs. 1 Nr. 2 BGB).

Der Bauträger sollte sorgfältig ausgesucht werden. Denn wenn er seine Verpflichtungen nicht mehr erfüllen kann, bleibt das Bauvorhaben stecken. Das kann dem Erwerber je nach Bonität des Bauträgers schnell viel Geld kosten. Auf jeden Fall sollte also ein Bauträger mit gutem Ruf und guter Bonität gewählt und zusätzlich eine Vertragserfüllungsgarantie vereinbart werden. Auch ein Gespräch mit früheren Käufern oder die Besichtigung weiter fortgeschrittener Objekte kann zusätzliche Informationen bringen.

i

Hinweis

Oft beauftragen Bauträger Makler mit dem Vertrieb der Projekte. In diesem Fall sollte vorher geklärt werden, ob für die Vermittlung eine Courtage verlangt wird und in welcher Höhe.

b) Der Auswahlprozess

Bauträger beginnen mit der Errichtung der Immobilien häufig, bevor sich Käufer gefunden haben. Daher können sich Bauträgerprojekte

in der Planungsphase oder bereits im Bau befinden, aber auch fertig gestellt sein, wenn Verhandlungen aufgenommen werden. Alle drei Phasen haben ihre Vorteile. Denn bei Objekten, die sich noch in der Planung oder in einer frühen Bauphase befinden, kann der Erwerber zumindest in eingeschränktem Maß noch Einfluss nehmen und in gewissem Umfang eigene Vorstellungen verwirklichen. Ist das Projekt fertig gestellt, kann es im fertigen Zustand besichtigt werden, wodurch sich ein besserer Eindruck gewinnen lässt. Zudem kann der Erwerber schneller einziehen.

Hinweis

Je nach Baufortschritt können beim Erwerb der Immobilie von einem Bauträger Sonderwünsche oder Änderungen verwirklicht werden. Doch entstehen für diese Sonderwünsche in der Regel Zusatzkosten, nicht nur für die Leistung, beispielsweise die zusätzliche Tür, sondern bereits für die Planung. Kleinere Bauträger zeigen sich in solchen Fällen oft flexibler, das heißt, die Zusatzkosten fallen niedriger aus. Gerade bei den Kosten für Zusatzleistungen besteht häufig Verhandlungsspielraum.

i

c) Die Baubeschreibung

Der Bauträger erbringt die Bauleistung in dem Umfang, der in der Baubeschreibung festgelegt ist. Daher sollte diese genau geprüft, sofern notwendig konkretisiert oder ergänzt werden. Die Baubeschreibung regelt die Bauausführung. Sie sollte daher möglichst exakt sein. Der Bauträger ist durch die Änderungen im privaten Baurecht gesetzlich verpflichtet, eine Baubeschreibung zur Verfügung zu stellen und zwar rechtzeitig vor Vertragsschluss, damit der Käufer sie noch prüfen kann.

Hinweis

Dazu gehört beispielsweise die Festlegung, aus welchem Material und in welcher Stärke Innenwände gefertigt werden, aus welchem Material die einzubauenden Abwasserrohre bestehen und ob sie schallentkoppelt sind. Geregelt wird aber ebenso die Art und Weise der Wandgestaltung – Tapete oder Anstrich – oder der Umfang des Gartenausbaus durch den Bauträger.

i

Die Baubeschreibung definiert zudem Art und Qualität der Innenausstattung und sollte dies auch exakt regeln. So sagt die Beschrei-

bung einer Badausstattung als „hochwertig“ nichts aus. Notwendig ist vielmehr die Angabe, was zur sanitären Einrichtung gehört, von welchem Hersteller welche Serie unter Umständen sogar in welcher Farbe eingebaut wird. Alternativ kann eine Preisspanne angegeben werden. Ob dies zusagt, sollte jeder Käufer vor Vertragsschluss prüfen. Oft können Muster der Ausstattung vor Ort besichtigt werden, in anderen Fällen steht im festgelegten Fachgeschäft eine bestimmte Auswahl zur Ansicht zur Verfügung. Gefällt die vorgesehene Auswahl nicht, kann in den meisten Fällen eine andere Qualität und Ausführung gewählt werden, die Mehrkosten trägt der künftige Immobilieneigentümer.

i

Hinweis

Manche Preise beziehungsweise Preisspannen werden inklusive Handwerkerleistung angegeben. Damit reduziert sich zwangsläufig der Anteil der Materialien, in der Konsequenz meist auch die Qualität. Auf die Angabe der Materialpreise sollte in diesen Fällen bestanden werden.

Die Baubeschreibung ist ein Vertragsbestandteil, der vom Notar mit zu beurkunden ist. Allerdings können auch Pläne, Angaben in Inseraten oder Prospekten oder andere Unterlagen, die im Zuge der Verhandlungen übergeben wurden, herangezogen werden, wenn Unklarheiten über den vereinbarten Leistungsumfang bestehen (BGH, Urteil vom 7.5.1987, VII ZR 366/85, NJW 1989, S. 193). Zusätzliche Vereinbarungen sollten schriftlich festgehalten und im Kaufvertrag mit beurkundet werden. Je genauer die Baubeschreibung ist, desto weniger Unklarheiten und Streitpotential können entstehen. Es ist durchaus sinnvoll, die Baubeschreibung bereits vorab mit dem späteren Baubegleiter durchzusprechen (vergleiche Seite 46). Denn gerade technische Einzelheiten sind in ihren Konsequenzen für den Käufer oft nur schwer nachvollziehbar.

i

Hinweis

Manche Bauträgerverträge sehen noch vor, dass die Grundlage der Bauausführung zwar die Baubeschreibung ist, dass Änderungen der Bauausführung, der Material- beziehungsweise der Baustoffauswahl jedoch vorgenommen werden können, sofern sie gleichwertig sind. Eine solche Klausel ist unwirksam (BGH, Urteil vom 23.6.2005, VII ZR 200/04, DWW 2005, 388).