



Initiative
kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen
umweltgerecht
innovativ
bezahlbar

Haus- und Grundstückskauf

- **Miete und Eigentumserwerb im Vergleich**
- **Kaufen oder selbst bauen – Alternativen des Eigentumserwerbs**
- **Der Grundstückskauf und Hausbau**
- **Der Grundstückskaufvertrag**

Info-Blatt Nr. 1.1

Impressum

Herausgeber:

Kompetenzzentrum "Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen" im

IEMB

Institut für Erhaltung und Modernisierung

von Bauwerken e.V. an der TU Berlin

Salzufer 14

10587 Berlin

Telefon: 030/39921-888

Telefax: 030/39921-889

E-mail: kompetenz@iemb.de

www.kompetenzzentrum-iemb.de

Geschäftsstelle

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Geschäftsstelle

Initiative "Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen"

Deichmanns Aue 31 - 37

53179 Bonn

E-mail: guenstig.bauen@bbr.bund.de

www.bbr.bund.de

Grafik

Online Now!

Gesellschaft für elektronisches Marketing mbH

Kastanienallee 26

14052 Berlin

www.online-now.de

Druck

Druckerei V+V Sofortdruck GmbH

Bunsenstraße 5

D-53121 Bonn

www.vuvdruck.de



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung



Initiative
**kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen**



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

Dieses Info-Blatt soll dem breiten Kreis der Eigenheiminteressenten Informationen, Tipps und Anregungen geben. Es will und kann Gesetzestexte nicht ersetzen. Bei Rechtsfragen sollten daher immer die zuständigen Behörden oder die allgemein zur Rechtsauskunft befugten Stellen befragt werden. Dort können Sie z. B. auch Ausführungsbestimmungen erfahren, die nicht immer alle dargestellt werden können und die häufig von Bundesland zu Bundesland verschieden sind.

Stand: Januar 2006

Weitere Merkblätter und Informationen zu aktuellen Themen können auf der Internetseite www.kompetenzzentrum-iemb.de abgerufen und ausgedruckt werden.

Inhaltsverzeichnis

1	Miete und Eigentumserwerb im Vergleich	2
1.1	Gute Gründe für Wohneigentum	2
1.2	Wohneigentum und private Altersvorsorge	2
1.3	Wohnen zur Miete	3
1.4	Fazit	3
2	Kaufen oder selbst bauen – Alternativen des Eigentumserwerbs	4
2.1	Grundlegende Entscheidungskriterien	4
2.2	Einfamilienhäuser selbst bauen	5
2.3	Kauf eines neuen Hauses	6
2.4	Kauf eines denkmalgeschützten Hauses	7
2.5	Erwerb aus einer Zwangsversteigerung	7
2.6	Beauftragung eines Maklers	8
3	Der Grundstückskauf und Hausbau	8
3.1	Wege zum Grundstück	8
3.2	Grundstücksbewertung	10
4	Der Grundstückskaufvertrag	23
4.1	Einsicht in das Grundbuch	23
4.2	Notarielle Beurkundung des Kaufvertrages	23
4.3	Abwicklung des Kaufvertrages	24

1.1 Haus und Grundstückskauf

1 Miete und Eigentumserwerb im Vergleich

1.1 Gute Gründe für Wohneigentum

Wohnen gehört wie das Essen und Trinken zu den Grundbedürfnissen der Menschen. Die Entscheidung darüber, wo und wie man wohnt, ist abhängig von der Lebensphase, den finanziellen Möglichkeiten und den individuellen Bedürfnissen. Junge Leute, die noch in der Ausbildung sind oder gerade erst ins Berufsleben eingestiegen sind, wollen und können sich zumeist noch nicht auf einen bestimmten Wohnort festlegen. Dagegen ist ein „Haus im Grünen“ für Paare mit kleinen Kindern besonders attraktiv.

Es gibt gewichtige wirtschaftliche Gründe für den Eigentumserwerb.

- Eigentum am Haus oder an der Wohnung wird als langfristig kostengünstiger als das Wohnen zur Miete angesehen.

Obwohl die Bevölkerung nicht weiter wächst, wird laut vorliegender Prognose die Zahl der Haushalte um 1 Mio. steigen. Daraus resultiert auch eine entsprechende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Einer neuen Studie zufolge, wollen immer mehr Menschen in Deutschland lieber in der Innenstadt wohnen und das breite Angebot an Restaurants, Kinos und Theatern nutzen. Menschen aus unterschiedlichen sozialen Schichten und Altersgruppen bevorzugen deshalb derzeit eine zentrale Wohnanlage. Diese Nachfrage wirkt sich auf die Preise aus.

Im Umland dagegen fallen die Preise, weil die Nachfrage sinkt. Deshalb ziehen immer mehr junge Familien mit Kindern aus den Innenstädten ins Grüne. Als Wohneigentümer ist man nicht von steigenden Mieten betroffen.

- Eigenheim kann als eine inflationsgeschützte Vermögensanlage angesehen werden.
- Wohneigentum bildet einen maßgeblichen Beitrag für die private Altersvorsorge.
- Eigentum kann vererbt werden.

1.2 Wohneigentum und private Altersvorsorge

Die gesetzliche Rente wird in Zukunft langsamer steigen als früher. Kern der letzten Rentenreform war daher der Ausbau einer zusätzlichen privaten Altersvorsorge, die durch staatliche Förderung initiiert werden soll. Wer selber für das Alter vorsorgen will, wird deshalb vom Staat durch Steuererleichterungen und Zulagen umfassend gefördert.

Prinzipiell gilt: Jeder entscheidet selbst, welche Form der zusätzlichen Altersvorsorge die individuell passende ist. Der Staat fördert den gewählten Altersvorsorgevertrag, solange bestimmte Anforderungen erfüllt sind.

Altersvorsorgeverträge können auch für den Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums genutzt werden. Diese Möglichkeit trägt der hohen Wertschätzung Rechnung, die Wohneigentum als Altersvorsorge in weiten Kreisen der Bevölkerung genießt. Ob Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung, 80 % der Bundesbürger erklärten in Umfragen, dies sei die sinnvollste private Altersvorsorge.

Diejenigen, die in eigenen Immobilien leben, geben im Alter etwa 5 % ihres verfügbaren Einkommens für das Wohnen aus, Mieter zahlen etwa 20 %. Wenn eine Wohnung oder ein Eigenheim entschuldet ist, wird das verfügbare monatliche Einkommen um rund 500 € erhöht – denn so viel müssten die Rentner, nach Angaben des Statistischen Bundesamtes, für eine Mietwohnung aufbringen.

Bei Pflegebedürftigkeit in hohem Alter, stellt das Wohneigentum zudem eine finanzielle Reserve da, die eine Unterbringung in einem guten Pflegeheim ermöglicht.

Deshalb bietet der Gesetzgeber die Möglichkeit – in einem festgelegten Rahmen -

Beträge aus der geförderten privaten Altersvorsorge für den Bau oder Erwerb einer im Inland gelegenen selbstgenutzten Wohnung zu entnehmen. Dabei soll sichergestellt werden, dass dem Bürger - trotz der Kapitalentnahme - im Alter ein angemessen hoher Rentenanspruch auf Grund des Altersvorsorgevertrages zur Verfügung steht.

Weitergehende Informationen und Hinweise finden Sie unter folgenden Adressen:

Bundesministerium der Finanzen: www.bundesfinanzministerium.de

Bundesministerium für Arbeit und Soziales:

Bundesverband deutscher Banken: www.bdb.de

Deutscher Sparkassen- und Giroverband: www.dsgv.de

Hier finden Sie auch konkrete Zahlenbeispiele zur Förderung und Informationen zur sogenannten „schädlichen Verwendung“ von angespartem Altersvorsorgevermögen und den daraus resultierenden Konsequenzen. Nach der Koalitionsvereinbarung zwischen CDU /CSU und SPD soll das selbstgenutzte Wohneigentum ab 01.01.2007 vollständig in die geförderte Altersvorsorge integriert werden.

1.3 Wohnen zur Miete

Es gibt auch Argumente dafür, Mieter zu bleiben. Wer mietet, ist mobiler als ein Eigentümer und kann sich flexibler auf sich ändernde persönliche Umstände einstellen. Für viele Mieter sind die mit dem Eigentumserwerb verbundenen Belastungen trotz der Hilfen durch den Staat immer noch hoch. Sie möchten sich auch nicht dem Zwang unterwerfen, sich in vielen anderen Lebensbereichen über viele Jahre hinweg stark einzuschränken. Vielleicht wollen sie auch erst noch weiter ansparen im Interesse einer späteren Senkung der Belastung.

Die meisten Mieter sind mit ihrer Wohnung und ihrem Vermieter zufrieden. Das Mietrecht gibt ihnen einen weitgehenden Schutz. Dem vertragstreuen Mieter darf nur gekündigt werden, wenn der Vermieter die Wohnung selbst benötigt (Eigenbedarf) oder durch die Vermietung an einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung gehindert wird und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Der Vermieter darf nicht kündigen, um eine Mieterhöhung zu erreichen.

1.4 Fazit

Mieten oder Wohneigentum sind echte Alternativen. Bei der Entscheidung zum Erwerb einer selbstgenutzten Wohnung handelt es sich um eine schwerwiegende Investitionsentscheidung. Für diejenigen, die sich für den Bau oder Erwerb eines Eigenheims entscheiden gilt:

**Auch in Zukunft wird Wohnen im Eigentum zur
Lebenszufriedenheit beitragen.**

Diejenigen, bei denen die persönlichen Lebensumstände oder noch zu geringe Ersparnisse einen späteren Eigentumserwerb ratsam erscheinen lassen, können erwarten, dass sie auch in Zukunft ein breites Angebot an Objekten aus Neubau und Bestand zur Auswahl haben.

Wer sich für Wohneigentum entschieden hat, dem hilft der Staat unter bestimmten Voraussetzungen mit einer staatlichen Förderung. Information dazu finden Sie in den Infoblättern 2.1 – 2.4.

2 Kaufen oder selbst bauen – Alternativen des Eigentumserwerbs

Wer Wohneigentum erwerben will, hat verschiedene Möglichkeiten:

- Man kann selbst bauen,
- man kann mit einem Bauträger bauen,
- man kann ein neues Haus oder eine neue Eigentumswohnung kaufen, oder
- man kann ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung aus dem Bestand kaufen.

2.1 Grundlegende Entscheidungskriterien

Es gibt mehrere Faktoren, die die Entscheidung beim Erwerb von Wohneigentum beeinflussen.

- Standort:
 - Eigentumserwerb im ländlichen Raum oder kleinerer Stadt:
 - a) Bau eines freistehenden Einfamilienhauses oder
 - b) Kauf eines älteren Eigenheimes und Um- und Ausbau nach eigenen Vorstellungen;
 - Eigentumserwerb in Ballungsgebieten:
 - meist hohe Bodenpreise, daher Begrenzung der Grundstücksfläche und der Bauform (kein Einfamilienhaus, eher ein Reihenhaus);
 - Eigentumserwerb im Umland der Stadt:
 - z.B. Kauf eines freistehenden Einfamilienhauses oder Reihenhauses;
 - Eigentumserwerb im innenstädtischen Bereich:
 - z.B. Erwerb einer Altbauwohnung mit gefragter Wohnqualität in einem bevorzugten Wohngebiet.
- Wechselnde Wohnanforderungen:

Je nach Haushaltstyp (kinderloser Haushalt, Familien- oder Mehrgenerationenhaushalt) ist zu prüfen, welche Anpassungen an sich veränderte Wohnbedürfnisse möglich sind. Als zukünftiger Bauherr oder Käufer haben Sie auch Vorstellungen über die äußere Form Ihres Hauses.

Sie sollten für sich beantworten:

 - Welchen Standort, bzw. welche Lage im Stadtgebiet, welche Nachbarschaften wünsche ich mir?
 - Welche Bauform ist für meine individuellen Bedürfnisse (Hausgröße, Hausform, Möglichkeiten der baulichen Veränderung) geeignet?
 - Mit der Anzahl der Kinder und deren Alter verändern sich Wohnraum- und Wohnflächenbedarf. Man sollte die Ausbaumöglichkeiten (z.B. ausbaufähiges Dach) oder die Möglichkeiten der Umnutzung später frei werdender Räume von vornherein einplanen.
 - Ist das Haus oder die Wohnung für ein sicheres Wohnen im Alter geeignet?
 - Wo und wie darf ich bauen? Welche rechtlichen Regelungen muss ich einhalten?
 - Was sollte ich beim Bau oder Kauf eines Hauses noch beachten?

Nachstehend finden Sie eine Beschreibung der möglichen Alternativen des Eigentumserwerbs. Jede von dieser Möglichkeiten hat ihre Vor- und Nachteile. Vielleicht sind jedoch allgemein als Nachteil angesehene Faktoren für den einen oder anderen eher positive Faktoren.

Daher liegt es beim Betrachter selbst, die Vor- und Nachteile abzuwägen und sich anhand dieser Bewertung für oder gegen eine der Alternativen zu entscheiden.

2.2 Einfamilienhäuser selbst bauen

Charakteristika	Die Planung, Ausschreibung, Auftragsvergabe und die Bauüberwachung sind vom Architekten in Zusammenarbeit mit dem Bauherrn zu erbringen. Es werden Verträge mit mehreren Bauhandwerkern (Gewerken) geschlossen; die Koordination und Überwachung sollte der Architekt leisten.
Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> – Weitgehend individuelle Planung und Gestaltung nach Vorstellungen des Bauherrn; – Größtmögliche Einflussnahme auf Planung und Ausführung und somit auf den privaten Freiraum; – Modernes Gebäude nach neusten Standards planbar, damit entfallen für längere Zeit aufwändige Modernisierungen; – Günstiger Verlauf der Folgekosten; – Mitbestimmung bei Ausschreibung und Vergabe; – Gewährleistung auf alle Bauleistungen entsprechend des BGB oder der VOB; – Nachträgliche Änderungen problemlos, da der Bauherr als Alleineigentümer entscheidet; – In der Regel bessere Lage, da ein Bau in einem reinen Wohngebiet ggf. günstiger – z.B. bezüglich Immissionen etc.- als in einem Kerngebiet ist; – Kosteneinsparung durch Eigenleistung (Die auch als Muskelhypothek bezeichnete Eigenleistung nehmen 20 % der Hausbauer in Deutschland derzeit in Anspruch); – Hohe Bewegungsfreiheit wegen des eigenen Grundstücks und eigenen Gartens; – Hohe Unabhängigkeit, da der Eigentümer selbst die Hausordnung bestimmt.
Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> – In neuen Siedlungen sind oft nur sehr kleine Grundstücke möglich. – Lage oft nicht zentral, sondern eher in Randgebieten gelegen; – Keine gewachsene Struktur, speziell beim Bau in neu ausgewiesenen Siedlungsgebieten mit daraus resultierender Unkenntnis über Nachbarn, Bebauung und künftige Entwicklung; – Es kann Jahre dauern, bis alle Grundstücke bebaut sind – so leben Sie auf der Baustelle; – Höherer Zeitaufwand, da der Bauherr an jedem Planungs- und Ausführungsschritt beteiligt ist und vielfältige Aufgaben zu übernehmen hat, wenn er seine Vorstellungen planerisch umgesetzt sehen will; – Manchmal erhöhtes Kostenrisiko aufgrund individueller Planung; – Höhere Instandhaltungskosten, da der Eigentümer für alle Reparaturen selbst zuständig ist.

Weitere Informationen zum Thema „Grundstückskauf und Hausbau“ finden Sie nachstehend in diesem Info-Blatt. Das Info-Blatt 3.1 informiert über das Verfahren bei der individuellen Planung mit Architekten und Ingenieuren.

2.3 Kauf eines neuen Hauses

2.3.1 Kauf eines Fertighauses

Charakteristika	Der Planungs- und Bauprozess wird durch hohen Vorfertigungsgrad gekennzeichnet. Angebot in unterschiedlichsten Typen und Fertigungsgraden.
Vorteile	<ul style="list-style-type: none">– Fertigstellungstermin und Festpreis werden garantiert;– durch Vorfertigung geringer Zeit- und Organisationsaufwand für den Bauherrn.
Nachteile	<ul style="list-style-type: none">– Einflussnahme auf Planung und individuelle Gestaltung eingeschränkt;– Eigenleistungen nur in geringem Umfang möglich.

2.3.2 Kauf vom Bauträger

Charakteristika	Der Bauträger bietet in der Regel ein Grundstück einschließlich eines vorhandenen Hauses oder mit bereits vorhandener Hausplanung an.
Vorteile	<ul style="list-style-type: none">– Niedriger Zeitaufwand;– Fertigstellungstermin und Festpreis werden garantiert;– Hauptrisiko und Projektmanagement liegen beim Bauträger.
Nachteile	<ul style="list-style-type: none">– Bei schon fertiggestellten Wohnhäusern wenig Einflussnahme auf Gestaltung, ansonsten änderungsbedingte Mehrkosten;– Eigenleistungen nur in geringem Umfang möglich.

Weitere Informationen bezüglich des Erwerbs eines Hauses vom Bauträger oder eines Fertighauses, sowie eines Ausbau oder Selbstbauhauses finden Sie im Infoblatt 1.2.

2.3.3 Haus- und Wohnungskauf aus dem Bestand

Charakteristika	Das Angebot an Altbauten ist oft differenzierter als das von Neubauten (verschiedene Bau- und Stilepochen). Die bestehenden Gebäude unterscheiden sich nach Konstruktion, Größe, Ausstattung und Instandhaltungsgrad erheblich.
Vorteile	<ul style="list-style-type: none">– Alte große Grundstücke mit viel gewachsenem Baumbestand sind hier leichter zu finden;– fast immer in entwickelter Struktur gelegen;– Wegfall der Planungs-, Genehmigungs- und Bauphase;– reizvolle Bauwerke in prädestinierten Lagen mit hohem ideellen Wert und vorrangig gesundem Raumklima können weiter- oder umgenutzt werden;– Günstiger Erwerb beispielsweise bei Zwangsversteigerungen,– Festpreis (bei Fremdvermittlung Maklergebühren);– Gute Umgestaltungsmöglichkeiten beim Kauf vernachlässigter, aber preisgünstiger Objekte - nach der Modernisierung können Altbauobjekte hohe Wohnqualität erreichen;– bei knapper Finanzlage sind ggf. Einsparungen durch Eigenleistung bei der Instandsetzung oder Modernisierung sowie die Durchführung von ausgewählten Maßnahmen zum späteren Zeitpunkt möglich.

Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> – In Teilbereichen schwierige und kostenintensive Modernisierung, um im Ergebnis den heutigen Normen zu entsprechen oder Wärmeschutz bei denkmalgeschütztem Bestand zu erreichen; – unter Umständen besteht ein Risiko hinsichtlich der Bausubstanz, z.B. verdeckte Schäden, Standsicherheitsprobleme beim Umbau oder der Qualität der Einbauten (in Zweifelsfällen Gutachten erstellen lassen); – mitunter Einschränkungen bei Sanierung oder Umnutzung und geplanten Abrissen; – ggf. späterer Bezug in Folge durchzuführender Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen; – Beschränkung der An- oder Einbauten durch Vorschriften von Denkmalschutz, Naturschutz oder Orts- und Gestaltungssatzungen.
-----------	--

Mehr über den Kauf einer Bestandsimmobilie erfahren Sie aus dem Infoblatt 1.3, sowie 7.1 – 8.5.

2.4 Kauf eines denkmalgeschützten Hauses

Beim Kauf eines baugeschichtlich besonders wertvollen Hauses erfolgt eine Prüfung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde. Weitere Informationen siehe im Infoblatt 8.4.

Mit dem Denkmalschutz sind einerseits Auflagen, aber auch gewisse Vorteile verbunden. Für bestimmte Maßnahmen zur Wiederherstellung von denkmalgeschützten Gebäuden werden besondere Steuervergünstigungen gewährt. Informationen dazu bietet das Infoblatt 2.4 „Staatliche Förderung bei Instandsetzung, Modernisierung und Energieeinsparmaßnahmen“.

2.5 Erwerb aus einer Zwangsversteigerung

Zwangsversteigerungen bieten die Möglichkeit, ein Objekt besonders günstig zu erwerben.

Informationen zu anstehenden Versteigerungsterminen kann man u.a. in Amtsgerichten erhalten. Dort können Sie auch vorliegende Gutachten einsehen, die Sie über das zur Versteigerung angebotene Objekt informieren. Bei der Bewertung der Gutachten sollten Sie jedoch vorsichtig sein, da es sich hierbei oft nur um eine reine Wertermittlung handelt.

Im Gegensatz zum normalen Haus- und Wohnungskauf trägt bei einer Zwangsversteigerung allein der Käufer das Risiko für eventuelle Mängel. Das gilt selbst dann, wenn Sie im Wertgutachten des Gerichts nachträglich Fehler entdecken. Es gibt in der Regel **keine Gewährleistung für bauliche Mängel!** Als Erwerber haben Sie also keine Ansprüche auf Minderung, Wandelung oder Nachbesserung. Umso wichtiger ist alle Angaben persönlich zu überprüfen.

Der Ersteigerer hat von Rechts wegen nämlich keinen Anspruch darauf, das Objekt vor dem Versteigerungstermin zu besichtigen. Bei der Beurteilung des Hauses ist er mitunter auf eine äußere Ansicht angewiesen. Der einzige Weg, sich ein objektives Bild von der Immobilie zu verschaffen, ist jedoch die komplette Besichtigung von innen und von außen. Bei Zwangsversteigerungen geht es aber nur, wenn die Eigentümer dem zustimmen, was erfahrungsgemäß nur selten geschieht.

Falls der Eigentümer Ihnen die Innenbesichtigung verweigert, machen Sie ihn darauf aufmerksam, dass der Wert der Immobilie ohne Besichtigung sinkt. Mit Besichtigung verbessern sich seine Aussichten, einen angemessenen Preis zu erzielen. Nehmen Sie im Zweifelsfall einen Fachmann, z.B. einen Bausachverständigen, mit. Die Fachleute können verborgene Schäden und Schwachstellen erkennen, weil sie genau wissen, wo

sie suchen müssen. Wenn dem Fachmann der Zutritt nachdrücklich verweigert wird, kann man nicht ausschließen, dass der Eigentümer etwas zu verbergen hat. Der Bausachverständige ist nicht dazu da, Preise zu drücken, sondern eine Immobilie objektiv zu beurteilen.

Wesentlich ist auch beim Erwerb aus einer Zwangsversteigerung die Beurteilung der Lage des Objektes sowie die Ermittlung des Grundstückswertes. Dazu folgen Ausführungen im Kapitel 3.2 Grundstücksbewertung.

2.6 Beauftragung eines Maklers

Ein Makler kann die Suche nach einem geeigneten Grundstück oder Haus erleichtern. Makler haben im Allgemeinen einen guten Marktüberblick und verfügen unter Umständen über ein reichhaltiges Objektangebot. Schalten Sie ruhig mehrere Makler ein. Der Wettbewerb erhöht Ihre Chance, an das optimale Grundstück bzw. die gewünschte Immobilie zu kommen. Die Dienste des Maklers kosten erst Geld, wenn er Ihnen ein Grundstück, ein Haus oder eine Wohnung erfolgreich vermittelt hat. Das sieht jedenfalls das Gesetz vor. Will der Makler mit Ihnen Sondervereinbarungen treffen, die davon abweichen, muss er sie im Vertrag deutlich kennzeichnen. Achten Sie auf die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), mitunter stecken auch hier Punkte, die für den Käufer nachteilig sind.

Die Maklercourtage wird bei Abschluss des Kaufvertrages fällig. Üblich sind zwischen 4 und 6 % vom Verkaufspreis zuzüglich Mehrwertsteuer. Die Aufteilung der Maklerprovision ist regional unterschiedlich, gewöhnlich teilen sich Käufer und Verkäufer diese. In Berlin dagegen zahlt in der Regel der Käufer die volle Provision. Auch Immobiliengesellschaften der Sparkassen, Banken und Bausparkassen bieten Maklerdienste zu marktüblichen Provisionen.

3 Der Grundstückskauf und Hausbau

Haben Sie sich für den Bau eines neuen Hauses entschieden? Dann brauchen Sie zunächst ein Grundstück! Der Erwerb eines Grundstücks gliedert sich in drei wesentliche Schritte:

- Grundstückssuche,
- Grundstücksbewertung,
- Grundstückskauf.

3.1 Wege zum Grundstück

Es gibt verschiedene Wege zum Grundstück:

- über den Erwerb aus Privatbesitz,
- über den Kauf von einer Kommune, von Kirchengemeinden oder Stiftungen,
- über den Erwerb von Bauträgern oder Fertighausanbietern,
- über Zwangsversteigerungen oder
- über Erbpacht (als Sonderfall).

Folgende Möglichkeiten bieten sich, um ein passendes Grundstück zu finden:

- Erkundigen Sie sich bei der Gemeindeverwaltung: Viele Gemeinden weisen kommunales Land aus, einige führen auch Listen über private Grundstücke, die zum Verkauf stehen.
- Bitten Sie Verwandte, Freunde, Nachbarn und Arbeitskollegen um Ihre Hilfe. Gerade aus diesem Kreis kommen oft wertvolle Tipps.
- Setzen Sie sich ins Auto oder noch besser gehen Sie zu Fuß und schauen Sie sich auf eigene Faust um. Gar nicht selten entdeckt man in Neubaugebieten brachliegende Grundstücke oder Baulücken in Bestandsgebieten. Fragen Sie

ruhig die Nachbarn, wem das Land gehört und ob es verkauft werden soll. Informationen über den Eigentümer können Sie sich beim Katasteramt besorgen. Scheuen Sie sich nicht, mit dem Eigentümer Kontakt aufzunehmen. Notieren Sie Straße und Hausnummer der Nachbarnhäuser und fotografieren Sie das Grundstück. So können Sie zu Hause in Ruhe weiter recherchieren.

- Beziehen Sie auch Grundstücke mit scheinbar schwierigen Zuschnitten ein. Sie werden erstaunt sein, wie hoch die ungenutzten Potenziale auch in sehr guten Lagen in einer Stadt sind.
- Sehen Sie die Immobilienanzeigen der Tageszeitungen durch. Mitunter lohnt es sich, selbst ein Inserat aufzugeben.
- Banken, Sparkassen und Bausparkassen vermitteln häufig Bauland. Die Informationen sind kostenlos, für die erfolgreiche Vermittlung muss man allerdings Maklergebühr zahlen. Der Grundstückskauf verpflichtet Sie aber nicht, einen Bausparvertrag abzuschließen oder den Kauf durch die vermittelnde Bank oder Sparkasse finanzieren zu lassen.
- Sie können sich auch an eine Wohnungsbaugesellschaft wenden; solche Unternehmen kaufen häufig Bauland auf Vorrat und können Ihnen in vielen Fällen günstige Angebote machen.
- Bauträger ebenso wie Fertighausanbieter verkaufen in der Regel Grundstücke nur gekoppelt mit der Planung und dem Bau eines Hauses.
- Achten Sie auf die öffentliche Bekanntmachung von Zwangsversteigerungen seitens der Amtsgerichte.
- Mitunter bleibt nur der Weg zum Makler.
- Stiftungen, Kommunen und Kirchengemeinden vergeben häufig Grundstücke in Erbpacht.

Architekten dürfen grundsätzlich nicht makeln. Sie können Ihnen jedoch helfen, ein Grundstück baureif zu machen bis hin zum Bauantrag. Der Architekt überprüft die zur Verfügung stehenden Angaben, berät Sie unabhängig in all Ihren Fragen – z.B. ob und wie ein Grundstück bebaubar ist - und klärt wichtige Details mit Behörden und Fachplanern – z.B. Bodengutachtern. Nicht jedes Grundstück, das im ersten Moment unbebaubar aussieht, ist es tatsächlich auch. Das ist möglicherweise eine Chance an ein preisgünstiges Grundstück in begehrter Lage zu kommen. Zwar kann die Planung und der Bau etwas länger dauern oder es kann auch etwas teuer werden. Doch vielleicht können Sie so am steilen Hang mit toller Aussicht oder traumhaft am Wasser wohnen. Grundsätzlich kann man zwischen drei Grundstückstypen unterscheiden: Neubaugrundstücke, Abrissgrundstücke und Baulücken.

Steigende Wohnungsnachfrage führt längerfristig zu einer planungsrechtlichen Ausweisung von **Neubaugebieten**. Diese werden jedoch nicht nur im städtischen Umland oder in ländlichen Gemeinden neu erschlossen, sondern teilweise auch durch Nutzung von Grundstücksreserven in Stadtzentren und innenstadtnahen Lagen. So können z. B. große Neubaugebiete entstehen, wenn Post, Bahn oder große Betriebe ganze Standorte schließen. Infolge von Truppenreduzierungen sind Kasernengelände und andere militärische Einrichtungen neu zu gestalten. Grundstücke auf diesen ehemaligen Brachflächen können trotz besserer Lage ggf. preisgünstiger sein als in Neubaugebieten mit hohen Kosten für Erschließungsmaßnahmen.

Freie Baugrundstücke in bestehenden Quartieren entstehen jedoch auch durch den **Abriss** von älteren Wohngebäuden, die nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben sind und deren Modernisierung unverhältnismäßig wäre. Auf einem ehemaligen Einfamilienhausgrundstück kann leicht ein Doppel- oder sogar ein Mehrfamilienhaus entstehen. Hier lohnt es sich einen Doppelhauspartner zu suchen, zusammen ein entsprechendes Abrissgrundstück zu kaufen und als Bauherrengemeinschaft zu bebauen.

Gerade in Ballungsräumen sind immer noch freie oder nur provisorisch bebaute **Baulücken**, zu finden. Ein großer Vorteil dieser Grundstücke ist meist, dass eine so ge-

nannte Grenzbebauung zulässig oder sogar vorgeschrieben ist. Das hat den Vorteil, dass mit einer hohen Grundstücksausnutzung gebaut werden kann.

Da manche Flächen schwer einsehbar oder gar nicht zugänglich sind, können Luftbilder bei der Suche nach Ihrem Traumgrundstück helfen. Hier erkennt man, wie dicht die Baustruktur eines Ortes ist, wo es große und kleine Grundstückspartellen gibt, wie groß die Häuser sind, wo sich die so genannte vordere und hintere Bauflucht der Gebäude befindet und noch vieles mehr. Sie können damit Ihre eigene Bewertung eines Grundstücks vornehmen. So sehen Sie, ob das Grundstück im Vergleich zu den Nachbarhäusern mehr oder weniger bebaut ist und ob die Möglichkeit des Anbaus, Abrisses oder der Errichtung eines größeren Hauses besteht. Die Luftbilder kann man u.a. über die Internetseiten der Städte herausfinden.

3.2 Grundstücksbewertung

Lassen Sie sich Zeit, wenn Sie sich auf die Suche nach einem geeigneten Grundstück begeben und prüfen Sie vor dem Kauf gründlich. Folgende Hinweise sollen Ihnen bei der Bewertung Ihres Grundstücks helfen.

Vor dem Grundstückskauf sind verschiedene Vorüberlegungen anzustellen.

Vorüberlegungen	
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> – Die Infrastruktur rund um das Grundstück – Anbindung an das öffentliche Bahn-, Bus-, und Straßenbahnnetz
Tatsächliche Anforderungen	<ul style="list-style-type: none"> – Grundstücksgröße – Mögliche Grundstücksausnutzung – Grundstück und Bauform – Nutzfläche – Wohnfläche
Baurechtliche Anforderungen	<ul style="list-style-type: none"> – Bodenbeschaffenheit – Bauplanungs- und Bauordnungsrecht (Planungsrechtliche Bebaubarkeit des Grundstücks) – Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> – Kaufpreis des Grundstücks – Bodenrichtwert des Grundstücks – Erschließungskosten – Mögliche kostenerhöhende Faktoren – Einsparungsmöglichkeiten – Erwerbsnebenkosten: <ul style="list-style-type: none"> – Notarkosten; – Grundbuchkosten; – Grunderwerbsteuer; – Maklerkosten

3.2.1 Infrastruktur und Umgebung

Die Auswahl des Standortes für Ihr Wohneigentum ist eine erste grundsätzliche Entscheidung. Alles können Sie verändern, aber nicht die Lage! Denken Sie immer daran: Sie kaufen in erster Linie ein Grundstück, entweder mit oder ohne Bebauung. Eine bestimmte Lage, ob zentral, am Stadtrand oder auf dem Land ist entscheidend für die Verwirklichung Ihrer Wohnvorstellungen aber auch, wenn es um den Wiederverkaufswert geht.

Haben Sie ein Grundstück von seinem Wohnumfeld her in die engere Wahl gezogen, prüfen Sie:

- die Infrastruktur rund um das Grundstück:
 - Entfernung zu den Arbeitsplätzen;
 - Kindergärten;

- Schulen;
- Geschäfte für den täglichen Bedarf;
- Arztpraxen;
- Freizeit-, Sport- und Kultureinrichtungen etc.
- Anbindung an das öffentliche Bahn-, Bus- und Straßenbahnnetz.

Grundstücke auf dem Land oder in weniger zentraler Lage sind häufig preiswerter als im städtischen Raum oder im Umland einer Großstadt. Auf dem Land locken Ruhe und Natur, engere Kontakte in der direkten Nachbarschaft und bessere Spielmöglichkeiten für Ihre Kinder. Nachteilig sind unter Umständen längere Wege zur Arbeit, zur Schule oder zum Einkaufen und damit höhere Fahrtkosten. Gibt es keine ausreichenden Bahn- oder Busverbindungen, ist eventuell ein Zweitwagen erforderlich. Diese zusätzlichen Ausgaben können auf Dauer die Ersparnis beim Erwerb des Grundstücks in dezentraler Lage wettmachen.

Eine gute Alternative bietet das Bauen im Bestand. Darüber hinaus wirkt das Bauen im Bestand der weiteren Zersiedelung unserer Landschaft entgegen. Wenn Sie sich in einem Ort mit einer gewachsenen Infrastruktur niederlassen, erreichen Sie Ihren Arbeitsplatz, Schule, Kindergarten, Einkaufszentren etc. mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder sogar mit dem Fahrrad oder zu Fuß. Baulücken gibt es genügend, allerdings darf man den Aufwand und damit die Kosten, diese bebaubar zu machen, nicht unterschätzen.

Persönliche Bedürfnisse und Vorstellungen spielen bei der Wahl des Grundstücks eine wichtige Rolle. So sollte man z.B. den Lärmpegel oder die Sonneneinstrahlung berücksichtigen.

Es sollten deshalb mögliche Umwelteinflüsse sorgfältig geprüft werden, wie z.B.:

- Befinden sich Gewerbegebiete, Bahngleise oder Hauptverkehrsstraßen in der Nähe?
- Wie laut ist der Verkehr?
- Wie hoch ist die Luftverschmutzung?

Es empfiehlt sich, das Grundstück werktags zu unterschiedlichen Tageszeiten zu besichtigen. So erfahren Sie, welche Belastungen tatsächlich auftreten. Dabei sollte auch das unmittelbare Umfeld des Grundstückes näher betrachtet werden. Wichtige Fragen sind:

- Wie stellt sich die umgebende Bebauung dar?
- Befinden sich ausreichend Grünflächen in der Nähe, z.B. Parkanlagen?
- Gibt es Spielplätze für die Kinder?
- Grenzt das Grundstück an ein brachliegendes Gelände?

Genauere Auskunft über die zukünftige Nutzung gibt der Bebauungsplan oder ggf. der Flächennutzungsplan, die man bei der Gemeinde einsehen kann (siehe auch [Kapitel 3.2.3](#) - „Baurechtliche Anforderungen“). Diese zeigen, ob beispielsweise demnächst der Bau einer Straße oder die Ansiedlung von Gewerbe geplant ist.

Es ist empfehlenswert, weitere Kriterien zu prüfen, wie z.B. die Existenz einer Garage, bzw. eines Stellplatzes für ein Auto oder die Möglichkeit, solche zu errichten.

Vergleichen Sie möglichst umfassend die Vor- und Nachteile sowie kurz- und langfristige Kosten der unterschiedlichen Standorte.

3.2.2 Grundstücksgröße und Ausnutzung

3.2.2.1 Grundstücksgröße

Sofern ein Bebauungsplan vorliegt, enthält dieser sowohl Angaben zur Bauweise (z.B. offene oder geschlossene Bauweise) wie auch zum Maß der baulichen Nutzung. Damit

legt der Bebauungsplan in der Regel auch die Bauform ([Kap. 3.2.2.3](#)) der Gebäude fest. Die zulässige Bebauung für ein bestimmtes Grundstück ist insbesondere abhängig von der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche bezogen auf die Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundfläche beschreibt dabei den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt wird. Darunter fallen z.B. auch Garagen und Stellplätze sowie ihre Zufahrten.

$$\text{GRZ} = \text{zulässige Grundfläche} / \text{Grundstücksfläche}$$

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie bezeichnet das Verhältnis der Geschossfläche – entspricht der Bruttogrundfläche (BGF) als Summe aller Vollgeschosse in m² - zur Grundstücksfläche in m².

$$\text{GFZ} = \text{Geschossfläche} / \text{Grundstücksfläche}$$

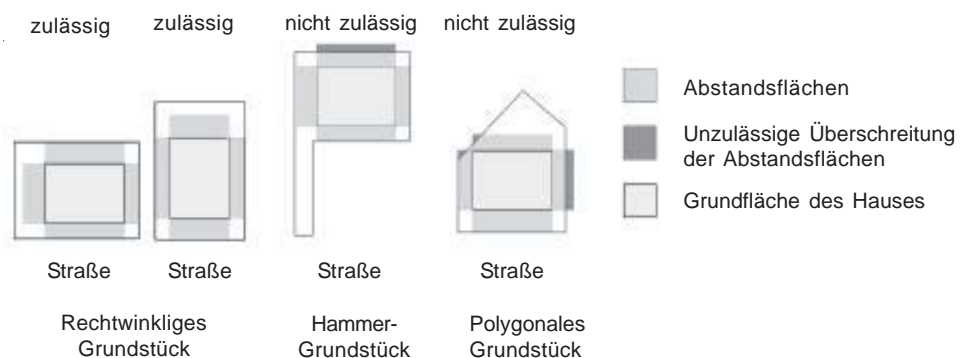
Grundfläche und Geschosszahl sowie die entsprechend der Bauordnung einzuhalten- den Abstandsflächen beeinflussen die mögliche Ausnutzung des Grundstückes, insbesondere in Abhängigkeit von der Form des Grundstückes.

3.2.2.2 Mögliche Grundstücksausnutzung

Bei der Besichtigung des Grundstücks sollte man auf jeden Fall den Lageplan dabei haben. Man bekommt ihn im Maßstab 1:1000 als Fotokopie beim Katasteramt oder bei der Gemeinde. Er verzeichnet den genauen Verlauf der Grundstücksgrenzen. Die stimmen mit dem aktuellen Verlauf von Hecken, Baumreihen oder Gräben nicht immer überein.

Der Bauplatz sollte so geschnitten sein, dass er zu Ihren Hausvorstellungen passt. Vor allem die Ausrichtung des Grundstücks zur Straße und zu den Himmelsrichtungen muss stimmen. Wichtig sind die Lichtverhältnisse. Stehen beispielweise auf den Nachbargrundstücken hohe und dichte Bäume, liegen die eigenen Wohnräume möglicherweise im Schatten. Deshalb sollten Sie sich den Bauplatz zu unterschiedlichen Tageszeiten ansehen.

An den folgenden Grafiken ist erkennbar, wie sich eine 200 m² große Grundfläche auf einem 500 m² großen Grundstück anordnen lässt (GRZ = 0,4). So bietet z.B. ein rechtwinkliges Grundstück oft die besseren Bedingungen, eine Fläche günstig und flexibel zu nutzen, unter gleichzeitiger Einhaltung der Abstandsflächen. Abstandsflächen sind Flächen, die vor den Außenwänden von Gebäuden oder Gebäudeteilen von oberirdischer Bebauung freizuhalten sind, um entsprechende Abstände zu anderen Gebäuden oder Grundstücksgrenzen zu gewährleisten.



3.2.2.3 Grundstück und Bauform

Bei der Wahl bestimmter Gebäudetypen spielen zwei wichtige Faktoren eine große Rolle: der Standort und die Kosten des Hauses. Natürlich bestimmt in erster Linie der Geldbeutel, welche Art von Haus man sich leisten kann. Es ist grundsätzlich zwischen folgenden Gebäudetypen zu unterscheiden:

- freistehende Einfamilienhäuser,
- Doppelhäuser,
- Reihenhäuser,
- Kettenhäuser,
- Stadthäuser,
- Gartenhäuser oder
- Atriumhäuser.

Freistehende Einfamilienhäuser

Attraktive und funktionelle Einfamilienhäuser lassen sich auch auf kleinen Grundstücken errichten. Bei hohen Grundstückspreisen können hier beträchtliche Einsparungen erzielt werden, sowohl beim Kaufpreis für das Grundstück als auch bei den Erschließungskosten.

Die bei Einfamilienhäusern üblichen unterschiedlichen Bauformen erfordern auch verschieden große Grundstücke. Das freistehende Einfamilienhaus braucht im Vergleich zu verdichteten Bauformen die größte Grundstücksfläche, in der Regel mindestens 400 m². Da die in der Praxis angebotenen Grundstücke nicht nach Mindestgrößen, sondern nach den örtlichen Gegebenheiten zugeschnitten sind, fallen sie oft größer aus.

Doppelhäuser

Das Doppelhaus ist ein Kompromiss zwischen Reihnhaus und freistehenden Einfamilienhaus. Die Grundstücksgröße sollte – je nach Zuschnitt – mindestens 280 m² betragen. Das Doppelhaus kann aber nicht mehr in allen vier Himmelsrichtungen umschritten werden und man hat einen direkten Nachbarn. Die Baukosten jedoch reduzieren sich, da die Doppelhaushälfte nur drei Außenwände hat und die Erschließungskosten mit dem Doppelhauspartner geteilt werden können. Doppelhäuser sind auch auf schmaleren Grundstücken möglich. Zu den Vorteilen dieser Bauform - sowie den im Weiteren beschriebenen Bauformen - zählt auch der geringere Energieverbrauch. Gegenüber dem freistehenden Einfamilienhaus sparen Sie hier ca. 25% Heizkosten, da die Wandfläche zu ihrem Doppelhauspartner keine Wärme an die Umwelt abgibt.

Reihenhäuser

Das Reihnhaus wird von einem (Reihenendhaus) oder zwei Nachbarnhäusern (Reihenmittelhaus) begrenzt und erfordert eine verhältnismäßig kleine Grundstücksfläche – ab ca. 150 m². Dabei wird das Gebäude vom Keller bis zum Dach in der Regel hoch ausgenutzt. Die Erschließungskosten können zwischen den Eigentümern aufgeteilt werden. Das Reihnhaus ist deshalb eine kostengünstige Form des Einfamilienhauses. Sein Wohnwert ist im Verhältnis zum Preis gerade für junge Familien ideal.

Kettenhäuser

Kettenhäuser benötigen ebenfalls geringe Grundstücksgrößen. Ein Kettenhaus besteht aus einem eingeschossigen und einem zweigeschossigen Teil und ist durch Vor- und Rücksprünge stärker als ein Reihnhaus gegliedert. Daher entstehen hier später höhere Energiekosten als beim Reihnhaus.

Stadthäuser

Ein Stadthaus ist vergleichbar mit einem Reihnhaus, befindet sich jedoch in der Regel in zentraleren Lagen und ist damit insgesamt städtischer geprägt. Stadthäuser sind häufig individuell geplant, so dass sich benachbarte Häuser voneinander unterscheiden.

Gartenhäuser

Ein Gartenhaus kommt mit relativ kleinen Grundstücken aus, da es an mindestens einer Grenze an die Nachbarbebauung angebaut ist und seine Räume sich überwiegend zu einem Gartenhof hin öffnen.

Atriumhäuser

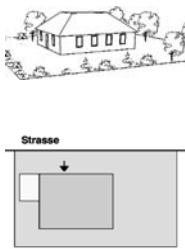
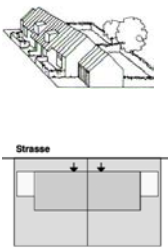
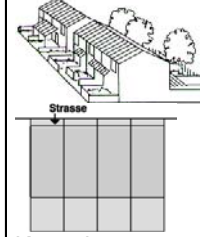
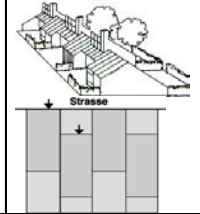
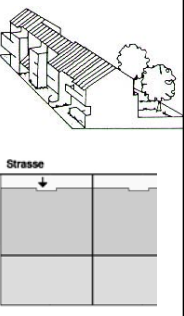
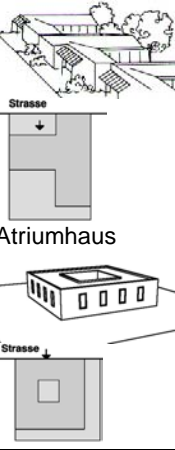
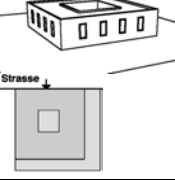
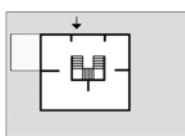
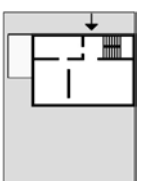
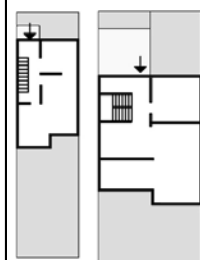
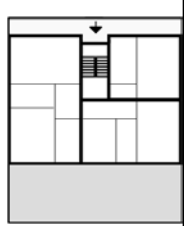
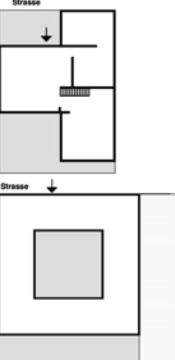
Ein Atriumhaus ist ein ein- bis zweigeschossiger Haustyp, dessen Räume sich zu einem Innenhof öffnen. Ein solches Haus kann ebenfalls an mindestens einer Grenze an die Nachbarbebauung angebaut sein.

Alle obengenannte Bauformen sind für einen oder mehrere Haushalte (Mehrgenerationenwohnen, Familien mit kleinen Kindern oder Lebensgemeinschaften oder Single) geeignet.

Mehrfamilienhäuser

Von einem Mehrfamilienhaus wird bei einem mehrgeschossigen Haustyp gesprochen, der Wohnungen für mehr als zwei Haushalte bietet. Aufgrund seiner kompakten Bauweise ist das Mehrfamilienhaus bezüglich der Heiz- und Nebenkosten der günstigste Wohnhaustyp.

Die folgende Tabelle veranschaulicht die unterschiedlichen Bauformen und gibt Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) und Grundrisslösungen.

Bauformen				
<p>Einzelhaus</p> 	<p>Doppelhaus</p> 	<p>Reihenhaus</p>  <p>Kettenhaus</p> 	<p>Stadthaus</p> 	<p>Gartenhofhaus</p>  <p>Atriumhaus</p> 
Grundrisse				
				
Maße der baulichen Nutzung				
GRZ: 0,2 - 0,4 GFZ: 0,4 - 1,2	GRZ: 0,2 - 0,6 GFZ: 0,4 - 1,2	GRZ: 0,2 - 0,6 GFZ: 0,4 - 1,2	GRZ: 0,6 - 1,0 GFZ: 1,2 - 3,0	GRZ: 0,4 - 0,6 GFZ: 1,2 - 1,6
Baukosten				
155%	117%	100%	ca.100%	ca.100%

Alle Bauformen sind auch innerhalb vorhandener Ortstrukturen möglich. Stadthäuser und Mehrfamilienhäuser werden vorrangig in innenstädtischer Lage errichtet. Alle anderen Bauformen sind auch am Stadtrand und im Umland möglich.

In allen Bauformen ist barrierefreies Wohnen möglich. Dafür sind barrierefreie Zugänge zum Haus und zu den Wohnungen zu schaffen, sowie innerhalb der Wohnungen ausreichende Bewegungsflächen einzuplanen. Bei Mehrfamilienhäusern ist ein Aufzug empfehlenswert, dabei sind jedoch die Kosten zu berücksichtigen.

3.2.2.5 Flächen in einem Wohngebäude

Grundflächen und Rauminhalte sind u.a. für die Ermittlung der Kosten von Hochbauten maßgebend, deshalb sollen wichtigste Bezeichnungen im Folgenden erläutert werden. Sie werden nach DIN 277 ermittelt.

Brutto-Grundfläche (BGF) – ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes und deren konstruktive Umschließungen.

Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, z.B. nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern und Dachstege, Wartungsstege in abgehängten Decken.

Die Brutto-Grundfläche gliedert sich in Konstruktions-Grundfläche und Netto-Grundfläche.

Die **Netto-Grundfläche (NGF)** gliedert sich in Nutzfläche, Technische Funktionsfläche und Verkehrsfläche.

Sie schließt die Grundflächen ein von:

- freiliegenden Installationen,
- fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. von Öfen, Heiz- und Klimageräten, Bade- oder Duschwannen,
- nicht raumhohen Vormauerungen und Bekleidungen,
- Einbaumöbeln,
- nicht ortsgebundenen versetzbaren Raumteilern,
- Installationskanälen und Installationsschächten sowie Kriechkellern über 1,0 m² lichtem Querschnitt,
- Aufzugschächten.

Die **Nutzfläche (NF)** – Summe der Grundflächen, die für

- Wohnen und Aufenthalt,
- Büroarbeit,
- Produktion, Hand- und Maschinenarbeit, Experimente,
- Lagern, Verteilen und Verkaufen,
- Bildung, Unterricht und Kultur,
- Heilen und Pflegen, genutzt werden,
- und sonstiger Nutzungen, sowie Sanitärräume, Garderoben, Abstellräume.

Die **Technische Funktionsfläche (TF)** ist die Summe der Grundfläche der technischen Anlagen. Sofern es die Zweckbestimmung eines Bauwerkes ist, eine oder mehrere betriebstechnische Anlagen unterzubringen, die der Ver- und Entsorgung anderer Bauwerke dienen, z.B. bei einem Heizhaus, sind die dafür erforderlichen Grundflächen jedoch Nutzflächen.

Die **Verkehrsfläche (VF)** ist der Teil der Netto-Grundfläche, der dem Zugang zu den Räumen, dem Verkehr innerhalb des Gebäudes und dem Verlassen im Notfall dient.

Bewegungsflächen innerhalb von Räumen, die zur Nutzfläche oder Funktionsfläche gehören, z.B. Gänge zwischen Einrichtungsgegenständen, zählen nicht dazu.

Die Wohnfläche (entsprechend der Wohnflächenverordnung (**WoFLV**) vom 01.01.04) einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

Bei der Ermittlung der Wohnflächen nach der Wohnflächenverordnung sind die Grundflächen nach folgenden Regeln anzurechnen:

- von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern vollständig,
- von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern zur Hälfte,
- von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen zur Hälfte,
- von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte.

3.2.2.6 Dachform

Die Dachform spielt bei der Berechnung von Abstandsflächen eine sehr wichtige Rolle und hat durch die Abstandsflächen Auswirkung auf Höhe und Breite eines Hauses. Sie hat auch nicht zuletzt einen wichtigen Einfluss auf den Energieverbrauch und damit auf die Energiekosten eines Hauses. Bei der Wahl der Dachform eines Hauses ist der Bebauungsplan unbedingt zu beachten. Mehr über mögliche Dachformen erfahren Sie aus dem Info-Blatt 4.1 - „Baukonstruktion“.

3.2.3 Baurechtliche Anforderungen

3.2.3.1 Bodenbeschaffenheit

Von erheblicher Bedeutung ist die Bodenbeschaffenheit des Grundstücks. In dieser Hinsicht sind folgende Fragen zu beantworten:

- Ist das Grundstück ohne Weiteres bebaubar?
- Kann der Verkäufer ein **Bodengutachten** vorlegen?
- Ein Bodengutachten ist ein absolutes Muss. Existiert keines, so sollten Sie in Erwägung ziehen, eines anfertigen zu lassen. Wenn die **Trägfähigkeit** nicht ausreicht, muss der Boden möglicherweise ausgetauscht werden oder es ist eine aufwändige Gründung erforderlich. Beides wirkt kostensteigernd.
- Wie hoch ist der **Grundwasserspiegel**?
- Auch ein hoher Grundwasserstand kann beträchtliche Zusatzkosten verursachen: z.B. für eine Grundwasserabsenkung und für aufwändige Abdichtungsmaßnahmen.
- Ist ein felsiger Untergrund zu erwarten?
- Auch Hanggrundstücke können erhöhte Kosten verursachen. Ist der Höhenunterschied auf dem Grundstück zu groß, sind ggf. zusätzliche Stützmauern oder umfangreiche Treppenanlagen notwendig. Darüber hinaus können aufwändige Abdichtungsmaßnahmen erforderlich werden.
- Ist der Bauplatz möglicherweise ein Altlastenstandort? In diesem Fall ist der Austausch des kontaminierten Bodens kostenseitig zu berücksichtigen.

Informationen hierzu erhalten Sie bei den Bauämtern, Wasserwirtschaftsämtern, Umweltämtern oder Vermessungsämtern, über das Altlastenkataster der Gemeinde, aber auch durch Gespräche mit Nachbarn und vielleicht über Baufirmen, die bereits in dieser Gegend gebaut haben. Bei einigen der genannten Ämter können oft auch Karten einge-

sehen werden. Bauen Sie mit einem freien Architekten, dann sollten Sie ihn bei diesen Recherchen hinzuziehen.

Falls Sie eine Baulücke oder ein Abrissgrundstück in die engere Auswahl gezogen haben, machen Sie mit Hilfe Ihres Architekten noch weitere Analysen:

- untersuchen Sie vorhandenen Nachbargebäude, damit an ihnen infolge Ihrer Baumaßnahmen kein Schaden entsteht,
- kann die vorhandene Bausubstanz (z.B. ein alter Keller) noch genutzt werden?
- welche kostenträchtigen Verbaumaßnahmen zur Straße oder zu Nachbargebäuden sind erforderlich?
- Wie kann in beengter, innenstädtischer Lage die Baustelleneinrichtung organisiert werden?

3.2.3.2 Planungsrechtliche Bebaubarkeit des Grundstücks

Die entscheidende Voraussetzung für die Bebaubarkeit eines Grundstücks ist:

Das Grundstück muss als Bauland ausgewiesen und erschlossen sein.

Fragen Sie beim Bauamt nach,

- ob ein gültiger Bebauungsplan vorliegt oder in Arbeit ist,
- wie nach dem Bebauungsplan gebaut werden darf,
- welche weiteren Auflagen mögliche Ortssatzungen oder das Baulastenverzeichnis enthalten.

In einem dicht besiedelten Land wie der Bundesrepublik Deutschland sind öffentlich-rechtliche Regelungen über die Zulässigkeit des Bauens unvermeidbar. Im Baugenehmigungsverfahren wird daher geprüft, ob das beabsichtigte Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen nicht widerspricht. Hierbei geht es in erster Linie darum, ob das Vorhaben mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Einklang steht.

Das Bauplanungsrecht des Bundes ist in den folgenden gesetzlichen Quellen geregelt:

Baugesetzbuch (BauGB) enthält das einheitliche Städtebaurecht der Bundesrepublik Deutschland. Die städtebauliche Planung in den Städten und Gemeinden stützt sich im wesentlichen auf zwei Planungsstufen:

- Flächennutzungsplan als vorbereitender Plan und
- Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan.

Bundeseinheitlich sind die Gemeinden verpflichtet **Bauleitpläne** in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Eine detaillierte Planung kann gegebenenfalls zehn Jahre dauern. Der Vorteil einer langen Planungsphase liegt auch darin, die Bürger zu beteiligen, Wünsche und Bedürfnisse zu erfragen und Pläne gemeinsam zu diskutieren. Dadurch können Interessenkonflikte und Fehlinvestitionen vermieden werden.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** ist ein vorbereitender Plan der Gemeinde. Er stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen dar. Der FNP gibt dem Bürger jedoch noch kein Recht zum Bauen. Aus seinen Darstellungen sind keine Ansprüche beispielsweise auf Erteilung einer Baugenehmigung ableitbar. Der FNP bildet die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Der **Bebauungsplan (B-Plan)** ist der verbindliche Bauleitplan. Er setzt, soweit es erforderlich ist, für Teilbereiche des Gemeindegebiets rechtsverbindlich fest, wie die einzelnen Grundstücke - auch die privaten - zu nutzen und zu bebauen sind.

Der Bebauungsplan ist eine Satzung und damit ein Ortsgesetz. Er bildet die Rechtsgrundlage z.B. für die hier zulässige Bebauung, die Erschließung, die Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu den durch die Planung zugelassenen

nen Eingriffen, für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeiträgen, für die Umlegung, die Grenzreglung und die Enteignung. Dies gilt für und gegen jedermann.

Der Bebauungsplan stellt eine wichtige Grundlage für Ihre Entscheidung bei einem Grundstückskauf dar. Ihn bekommen Sie bei der Gemeinde oder beim Bauamt. Er zeigt, welche Auflagen für den Bauplatz bestehen und ob Sie wirklich so bauen können, wie Sie möchten.

Einen Bebauungsplan zu lesen ist nicht ganz einfach. Besser ist es, sich dabei von einem Mitarbeiter des Bauamtes oder vom Architekten helfen zu lassen.

Ist ein Bebauungsplan so konkret ausformuliert, dass die Zulässigkeit von Bauvorhaben sich ausschließlich nach ihm richtet, spricht man von einem „qualifizierten“ Bebauungsplan. Er beinhaltet konkrete Vorgaben für die Bebauung auf den im Planbereich liegenden Grundstücken.

Geregelt werden zumindest vier Punkte:

- die Art der Bebauung,
- das Maß der Bebauung,
- die überbaubare Grundstücksfläche und
- die örtlichen Verkehrsflächen.

Mit der **Art der Bebauung** wird festgelegt, ob sich im Baugebiet nur Wohngebäude oder auch Geschäfte und Gewerbebetriebe befinden. Zur Darstellung im Bebauungsplan werden Abkürzungen benutzt, die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert werden.

Die ersten Buchstaben bezeichnen die „allgemeine“ Art der vorgesehenen Nutzung:

- W = Wohnbaufläche,
- M = gemischte Baufläche,
- G = gewerbliche Baufläche,
- S = Sonderbaufläche.

Die „besondere“ Art der Nutzung wird durch Hinzufügen eines weiteren Buchstabens gekennzeichnet:

- WS = Gebiet mit Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden und Nutzgärten
- WR = Reines Wohngebiet.
Neben Wohngebäuden sind in Ausnahmen beispielsweise Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs erlaubt. Auch Betreuungseinrichtungen, kulturelle, kirchliche und sportliche Anlagen sind möglich.
- WA = Allgemeines Wohngebiet.
Es dient nur „vorwiegend“ dem Wohnen. Läden, Gaststätten und nicht störende Handwerksbetriebe sind erlaubt.
- MD = Dorfgebiet.
Hier sind land- und forstwirtschaftliche Betriebe vorgesehen, auf deren Belange auch immer Rücksicht zu nehmen ist; außerdem beispielsweise Wohngebäude und Gewerbebetriebe.
- MI = Mischgebiet.
Es dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z.B. Tankstellen).
- MK = Kerngebiet.
Hier haben Handelsbetriebe, Wirtschaft, Verwaltung und Kultur ihren hauptsächlichen Sitz. Wohnungen sind nur ausnahmsweise gestattet, das gleiche gilt für Tankstellen.

Durch das **Maß der Bebauung** wird festgelegt, wie viel Prozent der Grundstücksfläche bebaut werden darf und wie viel Quadratmeter Wohnfläche insgesamt auf dem Grundstück entstehen dürfen. Entscheidend sind dabei die Grundstücksgröße und die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ).

Wie viel **Geschosse** zulässig sind, kann der Bebauungsplan ebenfalls vorschreiben: Römische Ziffern zeigen die Zahl an, die außer Keller und Dachboden erlaubt sind.

Mit der **überbaubaren Grundstücksfläche** wird festgelegt, wo auf dem Grundstück genau gebaut werden darf. Das können beispielsweise blau gekennzeichnete Baugrenzen sein, die nicht überschritten werden dürfen oder rot dargestellte Baulinien, entlang denen gebaut werden muss. Es kann auch vorgeschrieben sein, dass Einzel- oder Doppelhäuser beziehungsweise ausschließlich Einzelhäuser gebaut werden dürfen.

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** ist nach ihrem Inhalt Bauplanungsrecht. Sie unterscheidet u.a. zwischen der Art und dem Maß der baulichen Nutzung. In ihr werden Aussagen zur Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) getroffen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan kommt in Betracht, wenn ein Investor ein konkretes Vorhaben verwirklichen will und die Gemeinde das Vorhaben für städtebaulich sinnvoll erachtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein schnelles Verfahren, bei dem der Investor die Erschließung auf seine Kosten übernimmt und dafür von der Gemeinde ein Baurecht mit Bauverpflichtung erhält.

Nicht zu den Bauleitplänen gehören die so genannten „informellen“ städtebaulichen Planungen, wie z.B. städtebauliche Entwicklungspläne und Rahmenpläne. Sie haben keine rechtliche Bindungswirkung. Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne und als Bebauungspläne übergeleitete „alte“ Pläne sind dagegen verbindlich. Die darin konkretisierten Festsetzungen für einen bestimmten Gemeindeteil setzen die Grundstücksnutzung rechtsverbindlich für jedermann fest.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können Abweichungen im Wege einer Ausnahme oder Befreiung zugelassen werden. Die Möglichkeit, Ausnahmen zuzulassen, muss bereits im Bebauungsplan vorgesehen sein. Auch in anderen Fällen, in denen im Bebauungsplan keine Ausnahmen vorgesehen sind, können Abweichungen durch Befreiung zugelassen werden. Allerdings ist das nur im Einvernehmen mit der Gemeinde möglich. Voraussetzung dafür ist in erster Linie, dass die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führt; auf die Interessen der Nachbarn ist Rücksicht zu nehmen.

Liegt kein qualifizierter Bebauungsplan vor, so ist das Grundstück grundsätzlich nur bebaubar, wenn es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt (§ 34 Baugesetzbuch). Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist anzunehmen, wenn eine tatsächliche, aufeinander folgende Bebauung von einer gewissen Dichte besteht, die trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind Bauvorhaben im wesentlichen zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das neue Gebäude muss sich also dem vorhandenen Bestand anpassen. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil kann auch formell durch eine Satzung festgelegt sein.

Ein Bauvorhaben kann auch im Vorgriff auf einen künftigen Bebauungsplan zulässig sein. Mitunter hat die Gemeinde auch so genanntes Bauerwartungsland ausgewiesen. Das ist zwar als Wohngebiet vorgesehen, aber es gibt noch keinen verbindlichen Bebauungsplan dafür. Das heißt, dass Sie keinen verbrieften Rechtsanspruch auf die Genehmigung des Bauvorhabens haben.

Wenn Sie Bauerwartungsland kaufen wollen, sollten Sie in jedem Fall eine Bauvoranfrage an die Gemeinde oder das Bauamt richten. So erfahren Sie, ob Ihr Bauvorhaben auf dem Grundstück überhaupt machbar und genehmigungsfähig ist. Der Bebauungs-

plan muss allerdings Planreife haben, d.h., es muss erkennbar sein, dass er in dieser Form verabschiedet wird, und der Antragsteller muss die Festsetzung des künftigen Bebauungsplans für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennen.

Liegt kein Bebauungsplan vor und liegt das Grundstück auch nicht in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, so liegt es im so genannten **Außenbereich** (§ 35 Baugesetzbuch). Hier sind Wohngebäude, sofern sie nicht einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen - hierzu gehören auch Altenteilhäuser - nur ausnahmsweise zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Bestimmte Bauvorhaben im Außenbereich, die im Zusammenhang mit vorhandenen Gebäuden stehen, sind unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Hierbei handelt es sich u.a. um Nutzungsänderungen, Ersatzbauten, bauliche Erweiterungen von Wohngebäuden. Bei der Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude können zum Beispiel unter bestimmten Voraussetzungen insgesamt drei zusätzliche Wohnungen je Hofstelle eingerichtet werden. Die Voraussetzungen sind im Gesetz im Einzelnen festgelegt.

In allen oben genannten Fällen muss die Erschließung gesichert sein. Zu einer gesicherten Erschließung gehört im Allgemeinen der Anschluss an das öffentliche Straßennetz, die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung - im Regelfall der Anschluss an eine zentrale Kanalisation - und der Anschluss an das Energieversorgungsnetz. Diese Erschließungsanlagen müssen spätestens bei der Fertigstellung des Bauvorhabens benutzbar sein. Erkundigen Sie sich bei der Gemeinde, wann mit der Erschließung eines Grundstücks zu rechnen ist. Sie haben grundsätzlich keinen Rechtsanspruch auf Erschließung!

3.2.3.3 Bauordnungsrechtliche Bestimmungen

Insbesondere das Bauordnungsrecht der Länder und das Energieeinsparrecht des Bundes setzen weitere Anforderungen fest, die der Bauherr und die am Bau sonst Beteiligten beachten müssen. Diese Anforderungen beziehen sich auf das Grundstück und seine Bebauung. Damit sind z.B. die Einhaltung von Abständen, die äußere Gestaltung, die Standsicherheit, der Schutz gegen Erschütterungen, Feuchtigkeit und Korrosion, der Brand- und Wärmeschutz, der Schallschutz sowie die Verkehrssicherheit, die Belichtung und Beheizung gemeint.

Geregelt werden die Anforderungen in den Landesbauordnungen der Länder, in den dazu erlassenen Durchführungsverordnungen, in der Energieeinsparverordnung (vgl. Infoblatt „Die Energieeinsparverordnung“), sowie in den für das Bauwesen einschlägigen Baunormen. Ferner gibt es z.B. Verordnungen über Feuerungsanlagen und Heizräume, über die Lagerung von Brennstoffen, über Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge usw.

Auch dem Nachbarschaftsrecht sollten Sie die gebührende Aufmerksamkeit schenken, schließlich müssen Sie mit Ihrem Nachbarn auskommen.

3.2.4 Kaufpreis des Grundstücks

Kostengünstig Bauen bedeutet qualitätsbewusst, umweltgerecht, innovativ und bezahlbar Bauen. Über Höhe und Zusammensetzung der Kosten eines Neubaus sollte sich jeder Bauherr frühzeitig einen genauen Überblick verschaffen. Um keinen Kostenfaktor zu vergessen, sollte ein **Kostenplan** aufgestellt werden (siehe dazu Infoblätter 2.1 Baufinanzierung) Die Gesamtkosten setzen sich beim Neubau zusammen aus den

- Kosten für das Baugrundstück und den
- Baukosten.

Bei den Kosten für ein Eigenheim hat der Grundstückspreis einen großen Anteil. Die Grundstücks- und Erschließungskosten bilden mit 20 bis 25 % einen beachtenswerten Anteil der Gesamtkosten Ihrer Baumaßnahme. Allgemein beginnen die Kaufpreise für baureifes Land in Wohngebieten heute bei 30 Euro in kleinen ländlichen Gemeinden und erreichen über 300 Euro und mehr je m² in großen Städten.

Beachten Sie auch, dass der Erwerb eines Grundstücks neben dem eigentlichen Kaufpreis weitere Kosten nach sich zieht. So zählen zu den **Kosten für das Baugrundstück**:

- der Kaufpreis des Grundstücks,
- die Erwerbskosten,
- die Kosten für das Freimachen und Herrichten des Grundstücks, um mit dem Bau beginnen zu können, und
- die Erschließungskosten.

Für die jährlich zu entrichtende Grundsteuer hat die Grundstücksgröße Bedeutung, ebenso für die Anliegerbeiträge und die Gebühren für Straßenreinigung und Abwasser. Zum Preisvergleich verschiedener Grundstücksangebote finden Sie Anhaltspunkte in den Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwertkarten, die von den Gutachterausschüssen der Kreise und kreisfreien Städte auf der Basis der tatsächlich erzielten Verkaufspreise erstellt werden. Außer den eigentlichen Bodenrichtwerten in €/m² Grundstücksfläche (erschließungsbeitragsfrei) werden auf einer Bodenrichtwertkarte gekennzeichnet:

- Richtwertzone
- Geschossflächenzahl
- Art der baulichen Nutzung (z.B. allgemeines Wohngebiet (WA), Gewerbegebiet (GE), Bauerwartungsland (BE), Wohneigentum (WE) u.s.w.)
- Art der landschaftlichen Nutzung etc.

Unterschiede der einzelnen Grundstücke in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungszustand, planungsrechtliche und marktübliche Nutzungsmöglichkeit, Erschließungszustand, Neigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und –zuschnitt bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Richtwert. Bodenrichtwerte sowie sonstige Grundstückdaten können im Einzelfall die sachverständige Vermittlung nicht ersetzen.

Daneben gibt der Immobilienverband Deutschland (IVD) ebenso wie andere Vereinigungen Preisspiegel heraus, die gewisse Anhaltspunkte über Grundstückswerte geben. Die statistischen Durchschnittswerte für baureifes Land sind nur wenig hilfreich, da sie die lokalen Besonderheiten nicht berücksichtigen. Auch der regelmäßige Vergleich der Grundstückspreise im Immobilien teil Ihrer Tageszeitung - teilweise auch über das Internet - verschafft Ihnen einen Überblick

3.2.4.1 Erwerbsnebenkosten

Zu den Erwerbskosten gehören:

- Gebühren für den Notar (0,8-1,5 % des Kaufpreises für Kaufabwicklung und Grundbucheintragung)
- das Gericht (Grundbuchamt) - Grundbucheintragung (ca. 1,5 % des Kaufpreises)
- ggf. Kosten für Vermessung (ca. 0,3 % des Kaufpreises)
- ggf. die Kosten für Baugrundgutachten (Tragfähigkeit)
- ggf. Kosten für die Bodenanalyse
- die Grunderwerbsteuer (3,5 % des Kaufpreises). Erst wenn Sie das Geld an das Finanzamt überwiesen haben, werden Sie als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.
- soweit sie anfällt, die Maklerprovision

3.2.4.2 Erschließungskosten

Kaufen Sie möglichst nur ein voll erschlossenes Baugrundstück. Erkundigen Sie sich beim Erschließungsträger oder Verkäufer, ob die vollständige öffentliche Erschließung

im Grundstückspreis enthalten ist. Auch sollte geklärt sein, ob in absehbarer Zeit eventuell mit Nachforderungen oder weiteren Erschließungskosten zu rechnen ist. Ausstehende Erschließungsmaßnahmen können bei der Kommune erfragt werden. Wenn ja, sollten diese Kosten im Finanzierungsplan unbedingt berücksichtigt und ihre Verteilung zwischen Käufer und Verkäufer im Kaufvertrag geregelt werden.

Stehen noch Erschließungsmaßnahmen aus, haben die Gemeinden das Recht, Vorausleistungen auf den künftigen Erschließungsbeitrag zu verlangen, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wurde und mit der Herstellung der Erschließungsanlage in absehbarer Zeit zu rechnen ist. Ferner können Vorausleistungen erhoben werden, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen wird.

Zur vollständigen öffentlichen Erschließung gehören die Anlage von Straßen, Wegen, Grünflächen sowie die Verlegung der Hauptkanäle und -leitungen für Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telefon und Fernsehkabelanschluss.

Die Erstellung der Hausanschlüsse für Strom, Gas, Wasser vom Abzweig des Hauptkanals bzw. der Grundstücksgrenze bis in Ihr Haus müssen Sie selbst beantragen und bezahlen. Die Hausanschlüsse werden von den Versorgungsunternehmen oder durch von ihnen konzessionierte Firmen verlegt. Eigenleistungen sind oft in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen möglich. Dort können Sie auch die Kosten erfragen.

Sparen lässt sich - z.B. bei Doppelhäusern oder Reihenhäusern - durch gemeinsame Hausanschlüsse sowie durch eine gemeinsame Heizungsanlage mit Ihren Nachbarn. Die Grundstücke müssen dann als Gemeinschaftseigentum mit Sondernutzungsrechten (s. Kap. 2.2) ins Grundbuch eingetragen werden.

3.2.5 Erbpacht

Gemeinden oder Kirchengemeinden vergeben Grundstücke, z.B. an kinderreiche Familien, oft auch in **Erbpacht**. Sie pachten dann das Grundstück für eine bestimmte Zeit - meist 99 Jahre - und bekommen die Nutzungsrechte gegen einen jährlichen Erbbauzins übertragen. Der Erbbauzins beträgt zu Beginn in der Regel ca. 4 % des Bodenwertes. Grundstück und Gebäude fallen nach dieser Zeit an den Grundstückseigentümer zurück, es sei denn, der Vertrag wird verlängert. Läuft ein Erbpachtvertrag aus, so muss der Grundstückseigentümer für ein mittlerweile aufstehendes Haus in der Regel eine entsprechende Entschädigung leisten.

Erbpacht kann, muss aber nicht preiswert sein. Arbeiten Sie deshalb in einem solchen Fall die Erbpachtregeln genau durch, und prüfen Sie, ob Steigerungsraten enthalten sind, etwa durch eine Kopplung an die Inflationsrate.

3.2.6 Mögliche kostenbeeinflussende Faktoren

Zunächst sparen Sie, wenn Sie bereit sind, Abstriche bei der Grundstücksgröße zu machen.

Den finanziellen Spielraum, den Sie so gewinnen, können Sie für die Gestaltung Ihres Hauses nutzen.

Bei der Auswahl eines Grundstückes ist es ratsam, die nachfolgenden Punkte zu beachten. Sie können u.U. die Baukosten erhöhen und sollten einkalkuliert werden:

- Bodendenkmale,
- Altlasten (Bodenaushub, Schuttabfuhr, Sondermüll),
- vorhandene Bausubstanz (Denkmalschutz, Abrisskosten),
- Baugrund (wie z.B. Sand, Lehm, Torf) und daraus resultierender Aufwand für die Gründung,
- Grundwasserstand (ggf. Verzicht auf Unterkellerung)

4 Der Grundstückskaufvertrag

Gehen Sie beim Grundstückskauf kein Risiko ein und lassen Sie sich im Zweifelsfall rechtlich beraten. Wenn Sie ein Verkäufer zum schnellen Grundstückskauf drängen will, indem er Ihnen unterbreitet, es gäbe andere Interessenten, die Ihnen zuvorkommen werden, dann sollten Sie erst recht gut prüfen, sich Zeit lassen und notfalls das Grundstück eben nicht erwerben.

4.1 Einsicht in das Grundbuch

Sobald Sie mit dem Verkäufer einig geworden sind, lassen Sie sich von ihm eine schriftliche Einwilligung zur Einsicht in das Grundbuch geben. Damit können Sie sich beim Grundbuchamt, einer Abteilung des Amtsgerichts, das entsprechende Grundbuchblatt vorlegen lassen.

So lässt sich prüfen, wer Grundstückseigentümer ist (Abteilung I), ob bestimmte Nutzungsrechte auf dem Grundstück liegen - wie Dauerwohnrechte, Nießbrauchrechte, Erbbaurechte, Vorkaufsrechte, Wege- oder Leitungsführungsrechte (Abteilung II) - und ob das Grundstück noch mit Grundschulden und Hypotheken belastet ist (Abteilung III).

Die Grundbucheinsicht ist kostenlos, Sie müssen allerdings ein berechtigtes Interesse nachweisen. Dafür genügt eine schriftliche Einverständniserklärung des Eigentümers oder ein Kaufvertragsentwurf mit den entsprechenden Grundstücksdaten. Wenn Sie den Grundstücksverkauf über ein Geldinstitut finanzieren wollen, benötigen Sie eine beglaubigte Kopie des Grundbuchauszugs.

4.2 Notarielle Beurkundung des Kaufvertrages

Jeder Grundstückskauf bedarf der notariellen Beurkundung. Diese Kosten für den Kaufvertrag und die Grundbucheintragung lassen sich nicht umgehen, denn auch schriftliche Vereinbarungen haben ohne notarieller Unterschrift keine rechtliche Geltung. Der beurkundende Notar ist unparteiischer Mittler zwischen Käufer und Verkäufer. Er ist verpflichtet, Käufer wie Verkäufer über ihre Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag aufzuklären und die Voraussetzungen für die Grundbucheintragung zu schaffen, etwa durch Klärung gesetzlicher Vorkaufsrechte, die den Kaufvertrag ungültig werden lassen könnten. Schließlich beantragt der Notar in Ihrem Auftrag die Grundbucheintragung.

Verhandeln Sie vor der notariellen Beurkundung des Vertrages mit dem Verkäufer über die Konditionen zur Übernahme von Eintragungen im Grundbuch oder die vorherige Löschung. Sämtliche Vereinbarungen mit dem Verkäufer sind auf jeden Fall im Vertrag festzuhalten. Halten Sie auch die Erschließungssituation im Kaufvertrag fest, z.B. ob das Grundstück voll erschlossen ist oder welche Erschließungsmaßnahmen bzw. -kosten noch ausstehen. Lassen Sie sich außerdem im Vertrag bestätigen, dass das Grundstück frei ist von rückständigen öffentlich-rechtlichen Lasten und Abgaben. Ist dies nicht der Fall, sollte im Vertrag vereinbart werden, wer nach endgültiger Abrechnung der Erschließungskosten eventuell Rückerstattungen erhalten soll oder Nachforderungen zu entrichten hat.

Die Vertragsparteien können in der Regel den Notar selbst auswählen. Diesen Vorteil sollte der Käufer unbedingt nutzen, denn der Notar, den der Käufer ausgesucht hat, wird den ersten Vertragsentwurf nach den Vorstellungen des Käufers anfertigen. Denken Sie daran, dass in der Regel der Käufer die Kosten des Kaufvertrages trägt. Es bleibt dann Ihre Aufgabe, den Notar über unklare oder zweifelhafte Regelungen zu befragen. Lassen Sie sich deshalb vor dem Notartermin den Vertragsentwurf aushändigen, um ihn in Ruhe zu lesen und zu prüfen. Sie können dazu auch rechtliche Beratung z.B. durch einen Anwalt in Anspruch nehmen. Stellen Sie dem Notar Ihre Fragen auch schon vor dem offiziellen Termin. Ist der Vertrag nämlich erst einmal unterschrieben, ist es für Änderungen zu spät.

4.3 Abwicklung des Kaufvertrages

Haben Sie und der Verkäufer den Vertrag vor dem Notar unterschrieben, heißt dies noch lange nicht, dass Sie direkt zahlen und dann Eigentümer des Grundstücks sind. Um die Eigentumsübertragung abzusichern, muss vom Notar erst eine Auflassungsvormerkung an erster Rangstelle im Grundbuch beantragt werden. Dies sichert Ihre Ansprüche während der formellen Eigentumsübertragung, die, je nach Belastung der Amtsgerichte, mehrere Wochen bis Monate dauern kann.

Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt in der Regel auf ein sogenanntes Notaranderkonto, ein auf den Namen des Notars eingerichtetes Bankkonto zur vorübergehenden treuhänderischen Verwahrung von Fremdgeldern. Nach korrekter Eintragung in das Grundbuch als neuer Eigentümer Ihres Grundstücks, überweist ihr Notar das Geld an den Verkäufer. Höhe und Zeitpunkt der Kaufpreiszahlungen sollten vor Abschluss des Kaufvertrages mit der Hausbank abgestimmt werden, damit das zugesagte Darlehen punktgenau ausgezahlt werden kann. Eigentümer des Grundstücks sind Sie allerdings erst nach Eintragung in das Grundbuch.