

# Nutzen Sie Ihr gutes Baurecht

## Worauf sollten Sie beim Hausbau unbedingt achten?

---

### Übersicht

1. Der Grundstückskauf
  2. Der Bau eines Einfamilienhauses
  3. Der Bau eines Doppelhauses
  4. Der Bau eines Reihenhauses
  5. Der Kauf einer Eigentumswohnung
  6. Das Bauen mit einem Architekten
- 

## 1. Der Grundstückskauf

Holen Sie so viele Erkundigungen wie nur möglich über das Baugrundstück ein:

Wie sind die Grundwasserverhältnisse?

Wie sind die Baugrundverhältnisse?

Kann es zu Feuchteproblemen kommen, wenn Sie mit Keller bauen?

Was darf überhaupt gebaut werden?

Gibt es besondere Gestaltungsvorgaben?

Gibt es ausdrückliche Baugrenzen?

Wie darf das Grundstück ausgelastet werden?

Welche Erschließungsmaßnahmen sind erforderlich oder zu erwarten?

Mit welchen Erschließungskosten müssen Sie rechnen (Straße, Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation, u.s.w.)?

Sind eventuell Baulasten vorhanden?

Mit welchen Anliegerkosten müssen Sie rechnen (Anschlusskosten für Wasser und Abwasser: fallen in der Regel gesondert zu den Erschließungskosten an)?

Wie hoch ist der übliche Kaufpreis (Verkehrswert)?

Ist das Grundbuch mit Wegerechten (Dienstbarkeiten), Leitungsrechten, u.s.w. belastet?

Bestehen Altlasten (z.B. ehemaliges Tankstellengelände, Müllplatz, Fabrikgelände, u.s.w.- Vorsicht vor Kontamination – teurer Bodenaustausch)?

Die hinfälligen Informationen erhalten Sie:

- beim Bauamt der Gemeinde oder Stadt,
- beim Grundwasserkataster der Gemeinde oder Stadt, das in der Regel beim Bauamt geführt wird,
- bei den vorhandenen Nachbarn der Altbebauung,
- beim Katasteramt,
- beim Verkäufer bzw. Vorbesitzer,
- im Baulastenverzeichnis, das bei der Genehmigungsbehörde geführt wird sowie
- beim Grundbuchamt.

Lassen Sie sich vor dem Kauf einen neuen, beglaubigten Grundbuchauszug aushändigen!

---

## 2. Der Bau eines Einfamilienhauses

Für das schlüsselfertige Bauen mit einem Generalunternehmer oder einer Fertighausfirma sind für Sie folgende Tipps und Hinweise geltend:

- vereinbaren Sie im Bauvertrag ausdrücklich eine Gewährleistungsfrist von fünf Jahren (BGB),
- vereinbaren Sie ausdrücklich einen verbindlichen Endtermin und geben Sie diesen mit einem eindeutigen Datum an,
- vereinbaren Sie eine Vertragsstrafe,
- legen Sie besonderen Wert auf eine genaue Bau- und Leistungsbeschreibung und genaue Pläne,
- vereinbaren Sie einen Einheitspreisvertrag, wo nach Aufmaß abgerechnet wird,
- beschreiben Sie Zusatzleistungen so genau wie möglich und vereinbaren Sie dafür konkrete Preise,
- beschreiben Sie die Eigenleistungen so genau wie möglich und vereinbaren Sie konkrete Gutschriften,
- fragen Sie nach zusätzlichen Hausanschluss- und Erschließungskosten (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Straße, Zufahrt und Zuwegung, u.s.w.),
- fragen Sie nach Baugenehmigungskosten und
- oftmals stellt der Bodenaushub und deren Abtransport Probleme dar (Deponie!).

Regeln Sie bitte folgendes vertraglich:

- wenn Sie mit Keller bauen, legen Sie großen Wert auf die Klärung der Bauwerksabdichtungsproblematik, wie z.B. Drainage und Druckwasser haltende Abdichtung.
- regeln Sie in jedem Fall die spezifische Kostenfrage,
- prüfen Sie den Vertrag in allen Einzelheiten oder lassen Sie dies von einem erfahrenen Juristen tun,
- lassen Sie sich niemals zum Vertragsschluss drängen,
- Unterschreiben Sie keinen Vertrag, ohne nicht wenigstens eine Nacht darüber geschlafen zu haben.

Wenn Sie mit einem Bauträger bauen:

- lassen Sie den Vertrag einer genauen Prüfung unterziehen,
- lassen Sie eine vollständige Bau- und Leistungsbeschreibung (LV) und die Baupläne mit beurkunden,
- achten Sie auf die richtige Staffelung der Abschlagszahlungen,
- achten Sie darauf, dass der Vertrag keine Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel für die Bauleistungen enthält,
- achten Sie darauf, dass im Notarvertrag der Kaufpreis für das Grundstück und für die Baumaßnahme getrennt ausgewiesen sind.

---

## 3. Der Bau eines Doppelhauses

Bei diesem Bautyp müssen Sie folgendes beachten:

- bauen Sie nur eine Doppelhaushälfte, wenn sicher gestellt ist, dass die beiden Haushälften in einem Zuge gebaut werden. Oftmals werden die zwei Hälften getrennt errichtet, je nach Verkaufsstand. Dies kann dazu führen, dass Sie unter Umständen Jahre auf einer Baustelle mit einer unfertigen Außenwand zum Nachbarhaus leben.
- Achten Sie darauf, dass über gemeinsame Hausanschlüsse (Be- und Entwässerung, Elektro, Zuwegung, u.s.w.) schriftliche Verträge geschlossen und gegenseitige Nutzungsrechte im Grundbuch eingetragen werden.
- Achten Sie darauf, dass auch so triviale Dinge, wie z.B. eine gemeinsame Dachentwässerung oder Drainage, in diese Regelungen aufgenommen werden. Wenn möglich, drängen Sie auf eine bauliche Trennung. Gerade diese scheinbaren Kleinigkeiten stellen, wenn keine Vernünftige Regelung erfolgt, Streitpunkte dar, wenn nicht gleich, dann vielleicht später. Für einen Notar ist es kein Problem, entsprechende Regelungen zu formulieren.
- Häufiger Streitpunkt ist eine gemeinsame Drainagepumpe. Regeln Sie den Energieverbrauch und die Wartung mit Ihrem Nachbarn in einem Vertrag.

Vorgenannte Richtsätze gelten für alle gemeinsam genutzten Gegenstände und Verbrauchsstellen.

- Achten Sie darauf, dass die vereinbarten Abschlagszahlungen der Makler- und Bauträgerordnung entsprechen.

Erfahrungen belegen, dass es in der Regel Kleinigkeiten sind, die zu unangenehmen Nachbarschaftsstreitigkeiten führen können. Denken Sie immer daran, dass Nachbarn über die Jahre auch wechseln können. Wer privatrechtliche Vereinbarungen getroffen hat, die nicht grundbuchlich abgesichert sind, sollte den Vertragspartner verpflichten, die Vereinbarung bei einem Verkauf an den Erwerber weiterzugeben.

---

## 4. Der Bau eines Reihenhauses

Reihenhäuser werden in der Regel schlüsselfertig mit Grundstücken angeboten und von einem Generalübernehmer oder Generalunternehmer vermarktet.

Beim Kauf eines Reihenhauses sollten Sie folgende Tipps nie außer Acht lassen:

- Prüfen Sie den Vertrag eingehend oder lassen Sie ihn von einem fachkundigen Juristen prüfen.
- Sie haben das Recht, den Notarvertrag durch einen Notar Ihrer Wahl beurkunden zu lassen.
- Bestehen Sie auf eine genaue und umfassende Bau- und Leistungsbeschreibung.
- Bestehen Sie auf fünf Jahre Gewährleistung (BGB).
- Lassen Sie Zusatzleistungen genau festlegen.
- Vereinbaren Sie feste Preise.
- Lassen Sie Eigenleistungen genau festlegen und vereinbaren sie angemessene feste Gutschriften.
- Vereinbaren Sie für das Haus einen Einheitspreisvertrag, hier wird nach Aufmaß abgerechnet.
- Achten Sie auf angemessene Abschlagszahlungen (siehe Makler- und Bauträgerverordnung).
- Fragen Sie nach zusätzlichen Kosten, wie z.B. Hausanschlusskosten und Erschließungskosten (Wasser, Abwasser, Strom, Straße, Telekommunikation, Zuwegung, etc.).
- Fragen Sie nach eventuellen Genehmigungskosten.
- Achten Sie darauf, dass über gemeinsame Hausanschlüsse (Be- und Entwässerung, Elektro, Zuwegung) schriftliche Verträge geschlossen und gegenseitige Baulasten und Nutzungsrechte im Grundbuch eingetragen werden. Achten Sie des Weiteren darauf, dass auch so banale Dinge, wie z.B. eine gemeinsam genutzte Dachentwässerung (Dachrinne) oder Drainage, in diese Regelungen aufgenommen werden. Gerade diese Punkte stellen, wenn keine vernünftige Regelung erfolgt, häufig Streitpunkte dar, wenn nicht gleich, dann später. Für einen Notar ist es kein Problem, entsprechende Regelungen zu formulieren.
- Ein möglicher Streitpunkt ist allzu oft die Drainage. Regeln Sie den Energieverbrauch und die Wartung mit Ihren Nachbarn in einem Vertrag.
- Vorstehende Grundsätze gelten für alle gemeinsam genutzten Gegenstände und Verbraucher.

Denken Sie bitte daran, was im Falle eines Verkaufs oder einer Erbschaft ist?

Die Erfahrung zeigt, dass gerade Kleinigkeiten zum Streit führen können. Werden privatrechtliche Vereinbarungen getroffen, die nicht grundbuchlich abgesichert sind, ist es erforderlich, dass sich Ihre Vertragspartner verpflichten, die Vereinbarung an einen Erwerber weiterzugeben.

**Beachte:** Nachbarschaftsstreitigkeiten belasten die deutschen Gerichtsinstanzen wie keine anderen!

---

## 5. Der Kauf einer Eigentumswohnung

- Sie erhalten regelmäßig einen kompletten vorgefertigten Vertrag von einem Notar, den der Verkäufer bestimmt hat, was grundsätzlich nicht zu beanstanden ist. Es ist davon auszugehen, dass dieser Notar sich mit den Besonderheiten des Grundstücks und seiner Teilung gut auskennt. Dieser Umstand ändert aber nichts daran, dass Sie das Recht haben, den beurkundenden Notar selbst zu bestimmen.
- Lesen Sie sich die Verträge gründlich durch und/oder lassen Sie sich diese von einem erfahrenen

Juristen überprüfen.

- Fragen Sie den Notar, wenn Sie etwas nicht verstanden haben. Er muss Ihnen alles ausführlich beantworten.
  - Vereinbaren Sie fünf Jahre Gewährleistung für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum.
  - Bestehen Sie auf eine genaue Bau- und Leistungsbeschreibung und lassen Sie diese beurkunden.
  - Achten Sie auf eine eindeutige Teilungserklärung.
  - Fragen Sie nach zusätzlichen Anschluss- und Erschließungskosten.
  - Erkundigen Sie sich nach den monatlichen Kosten aus Verwaltung, Unterhaltungsaufwendungen und Rücklagen. Nur so können Sie die tatsächliche Belastung ermitteln.
  - Erkundigen Sie sich ausführlich nach dem Verwalter.
  - Beachten Sie, dass die gemeinschaftlichen Nutzungsrechte, wie z.B. Zufahrts- und Wegerechte, Leitungsrechte, besondere Eigentumsrechte, u.s.w., ausreichend vertraglich und soweit erforderlich, grundbuchlich abgesichert sind.
  - Achten Sie bitte darauf, dass die Abschlagszahlungen der Makler- und Bauträgerverordnung entsprechen.
- 

## 6. Das Bauen mit einem Architekten

- Schließen Sie in jedem Fall einen schriftlichen Architektenvertrag ab.
- Lassen Sie den Architektenvertrag von einem Juristen prüfen.
- Stellen Sie vertraglich sicher, dass nur Sie als Bauherr Verträge abschließen und unterschreiben dürfen (Es kann nur nachdrücklich davor gewarnt werden, den Architekten zu bevollmächtigen, Aufträge in Ihrem Namen und für Ihre Rechnung zu erteilen!).
- Stellen Sie vertraglich sicher, dass Ihnen der Architekt die Ausschreibungen und die Ausschreibungsergebnisse vorlegt. Nur so können Sie sicher sein, ob auch wirklich das gebaut wird, was Sie auch haben wollen. Denn nur so können Sie die Einhaltung des Kostenrahmens wirklich überwachen und kontrollieren.
- Beachten Sie unbedingt, dass gerade die Baukosten vom Architekten nicht immer verlässlich ermittelt werden können. Planen Sie unbedingt Reserven von ca. 20 Prozent ein.
- Vertrauen Sie nicht ohne weiteres auf schwammige Formulierungen, wie z.B.: die Preise werde ich später noch Nachverhandeln, usw.
- Regeln Sie alle Preise in Bauverträgen.
- Achten Sie auf genaue Bau- und Leistungsverzeichnisse.
- Achten Sie auf exakte Pläne, die alles das enthalten was Sie haben wollen. Lassen Sie sich diese Pläne genauestens erklären und erläutern.
- Achten Sie peinlichst auf den Text einer gesonderten Architektenvollmacht. Streichen Sie Formulierungen, die gegen vorstehende Fingerzeige verstoßen.
- Bestehen Sie in jedem Einzelfall auf den Abschluss schriftlicher Bauverträge mit den Handwerkern.
- Bestehen Sie auf die Erstellung und Einhaltung eines konkreten Zeitablaufplanes.
- Lassen Sie in die Bauverträge konkrete Fertigstellungstermine (immer ein konkretes Datum!) aufnehmen.
- Vereinbaren Sie in jedem Einzelfall eine Vertragsstrafe.
- Lassen Sie die Bauverträge immer prüfen
- Vereinbaren Sie regelmäßig Gewährleistungsfristen von fünf Jahren (BGB), für Flachdächer von zehn Jahren.

*Dipl.-Ing. (FH) Uwe Morchutt*

[www.bauwissen-online.de](http://www.bauwissen-online.de)

**Vertrauen Sie dem Profi-Wissen!**

**[www.bauwissen-online.de](http://www.bauwissen-online.de)**