

Grundstückslexikon

Abnahme

Nach § 640 BGB sind Sie als Bauherr zur Abnahme der vom Bauunternehmer beziehungsweise Handwerker erbrachten Leistungen verpflichtet, wenn diese vertragsgemäß ausgeführt wurden. Wurde ein VOB-Vertrag vereinbart, ergibt sich die Abnahmepflicht aus § 12 VOB/B. Weist die Bauleistung jedoch noch Mängel auf, besteht keine Pflicht des Bauherrn zur Abnahme. Nimmt der Bauherr jedoch die Bauleistung ohne Einschränkungen ab, bringt er damit zum Ausdruck, dass die Bauarbeiten vollständig und wie im Vertrag vereinbart erbracht wurden. Empfehlenswert ist eine so genannte förmliche Abnahme, bei welcher Bauherr und Bauunternehmer gemeinsam das Bauwerk begehen und hierüber ein Protokoll anfertigen. Stellt der Bauherr hierbei Mängel fest, sollte er die Abnahme verweigern und die Mängel im Protokoll festhalten.

Abrissverfügung

Vereinfachte Regelungen bestehen in mehreren Bundesländern dann, wenn das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt. Sofern die in den Landesbauordnungen geregelten Voraussetzungen vorliegen, genügt bereits die Anzeige eines Bauvorhabens. Widerspricht die Behörde nicht innerhalb einer bestimmten Frist, gilt die Baugenehmigung als erteilt.

Abstandsflächen

In den einzelnen Landesbauordnungen finden sich Regelungen über die einzuhaltenden Abstandsflächen. Nach diesen Abstandsflächenregelungen müssen die Gebäude einen gewissen Mindestabstand aufweisen. Auf diese Weise soll die Gefahr von Konflikten zwischen den Nachbarn gering gehalten werden. Die Abstandsflächenregelungen sind dann nicht einzuhalten, wenn eine Grenzbebauung nach planungsrechtlichen Vorschriften zulässig ist.

Altlastengrundstück

Unter einem Altlastengrundstück oder einer Altlast versteht man ein verunreinigtes Grundstück. Die Belastung des Bodens kann nicht nur aus einer früheren Nutzung (zum Beispiel Produktionsbetrieb, Tankstelle etc.) herrühren, in vielen Fällen werden schädliche Rückstände auch von belasteten Nachbargrundstücken angeschwemmt. Da Sie als Grundstückseigentümer für die in der Regel sehr hohen Sanierungskosten auch dann haften, wenn Sie die Verschmutzung nicht verursacht haben, sollten Sie das Baugrundstück vor Unterzeichnung des Kaufvertrags genauestens überprüfen.

Altlastenkataster

geografische Karte, die alle Flächen im Gemeindegebiet markiert, die im begründeten Verdacht stehen, mit Chemikalien, Gewerbe- und Hausmüll oder Bauschutt verseucht zu sein. Im Bauamt fragen.

Anliegergebühren

Vor der Bebauung eines Grundstücks schreibt das Gesetz die Sicherstellung der Erschließung vor. Zuständig für die Errichtung von Erschließungsanlagen ist die Gemeinde, die dem Grundstückseigentümer einen Erschließungsbeitrag, auch Anliegergebühr genannt, in Rechnung stellt.

Architektenvertrag

Die Beauftragung eines Architekten wird rechtlich als Werkvertrag nach § 631 BGB eingestuft. Obgleich keine besonderen Formvorschriften gelten, sollten Sie aus Beweisgründen auf einen schriftlichen Vertrag bestehen. Für Sie als Bauherr kommt es

entscheidend darauf an, dass die vom Architekten zu erbringenden Leistungen genau geregelt sind.

Auflassung

Für die Eigentumsübertragung an einem Grundstück sieht das Gesetz (§ 925 Absatz 1 BGB) vor, dass Verkäufer und Käufer die Einigungserklärung (Auflassung) bei gleichzeitiger Anwesenheit vor einer zuständigen Stelle (zum Beispiel: Notar) abgeben müssen. Damit allein tritt der Eigentumsübergang jedoch noch nicht ein. Hinzukommen muss noch die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch. In der Regel wird die Auflassung gleichzeitig mit der Beurkundung des Kaufvertrags erklärt. Möglich ist aber auch, dass zunächst der Kaufvertrag beurkundet wird und erst später die Auflassung erklärt wird. Außenbereich: Die Bebaubarkeit des Außenbereichs ergibt sich aus § 35 BauGB. Danach sind dort lediglich solche Vorhaben zulässig, die für den "normalen" Bauherrn ohne Bedeutung sind. Darunter fallen zum Beispiel land- oder forstwirtschaftliche Betriebe, Ställe, Scheunen sowie Wohnungen für ehemalige Landwirte.

Auflassungsvormerkung

Trotz des unterschriebenen Kaufvertrages ist der Käufer noch lange nicht neuer Eigentümer (hat noch kein dingliches Recht, weil die Eintragung ins Grundbuch längere Zeit dauert). Um seine Interessen zu schützen, lässt der Notar im Grundbuch die Auflassung vormerken, bis die endgültige Umschreibung im Grundbuch erfolgen kann.

Bauamt

für Baugenehmigungen und Bebauung (Bebauungsplan) zuständige Behörde und erste Adresse (im Rathaus des Ortes oder der nächsten Kreisstadt). Weiß auch von Bauland-Angeboten der Gemeinde.

Bauantrag

Mit Stellung des Bauantrags leitet der Bauherr das Baugenehmigungsverfahren ein. Aus den einzelnen Landesbauordnungen ergibt sich, welche Unterlagen dem Bauantrag beizufügen sind. Normalerweise sind dies: Lageplan, Bauzeichnungen, die Baubeschreibung sowie die Statik. Zur Anfertigung dieser Unterlagen sind Architekten und Bauingenieure berechtigt.

Baubeschreibung

Durch die Baubeschreibung wird die Leistungspflicht des Bauunternehmers im Einzelnen geregelt. Insbesondere beim schlüsselfertigen Kauf vom Bauträger spielt die Baubeschreibung eine bedeutende Rolle. Anhand der Baubeschreibung erkennt ein Fachmann sofort, ob die Ausstattung des Bauträgers als durchschnittlich oder gar überdurchschnittlich eingestuft werden kann. Bewegt sich der Ausstattungsstandard am unteren Ende, schlagen abweichende Ausführungen (Sonderwünsche) mitunter erheblich zu Buche.

Baudenkmal

Baudenkmäler stoßen bei Immobilienkäufern insbesondere unter steuerlichen Gesichtspunkten auf Interesse. Die Gebäudeherstellungskosten für Baudenkmäler können über einen Zeitraum von zehn Jahren mit jährlich bis zu 10 % abgesetzt werden. Voraussetzung ist, dass die Denkmaleigenschaft bereits vor Aufnahme der Bauarbeiten anerkannt ist. Wird die Eigenschaft als Baudenkmal erst während der Umbauarbeiten anerkannt, fallen die Baumaßnahmen unter die erhöhte Absetzung nur insoweit, als sie nach der Anerkennung durchgeführt werden. Allerdings fallen nicht sämtliche Baumaßnahmen unter die steuerliche Begünstigung. Es muss sich immer um Arbeiten handeln, die zur Erhaltung des Gebäudes als Denkmal oder zu einer sinnvollen Nutzung erforderlich sind. Darunter fällt beispielsweise der Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage oder die Anbringung von Sanitäreinrichtungen.

Bauerwartungsland

In der Umgangssprache versteht man unter Bauerwartungsland solche Grundstücke, bei denen in Zukunft mit einer Bebaubarkeit zu rechnen ist. Diese Erwartung schlägt sich normalerweise in einem bereits höheren Preis am Markt nieder. Auch wenn im Grundstückskaufvertrag dieser Begriff verwendet wird, sollte sich der Käufer keinesfalls darauf verlassen, ein Grundstück zu erwerben, das später tatsächlich einmal bebaubar wird. Baugenehmigung: Ohne Vorliegen einer Baugenehmigung darf ein Grundstück grundsätzlich nicht bebaut werden. Von der Genehmigungspflicht ist nicht nur die Neuerrichtung, sondern auch die Erweiterung, der Umbau sowie die Nutzungsänderung umfasst. Die Baugenehmigung enthält die behördliche Feststellung, dass dem Bauvorhaben keine öffentlichrechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Ein Bauherr, der ein Gebäude ohne Baugenehmigung errichtet, riskiert neben empfindlichen Bußgeldern eine behördliche Strafverfolgung.

Baugebiete

die Baunutzungsverordnung unterscheidet nach der Art baulich erlaubter Nutzung 11 Gebiete, von denen für private Grundstückskäufer interessant sind: Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete (mit Läden), besondere Wohngebiete (mit Geschäften, Büros, Kinos), Mischgebiete (Wohnhäuser mit "leisem" Gewerbe), Dorfgebiete, Sondergebiete (Ferien- und Wochenendhäuser).

Baugenehmigung

Erlaubnis der Bauaufsichtsbehörde, dass Sie so bauen können wie beantragt und von einem Architekten oder Ingenieur in den Bauvorlagen beschrieben. Antrag ist meist nötig (für welche Bauvorhaben genau, das steht in der jeweiligen Landesbauordnung). Genehmigung ist zeitlich befristet, mit Auflagen verbunden und muss auf der Baustelle verfügbar sein.

Baugesetzbuch

regelt, wie Flächennutzungsplan und Bebauungsplan auszusehen haben, wie Erschließungsbeiträge aufgebracht werden, was bei städtebaulicher Sanierung und Erhaltung zu beachten ist, wie der Grundstückswert ermittelt wird und wie Grundstückssucher zu unterstützen sind.

Baugrenze

ist im Bebauungsplan für das konkrete Grundstück festgelegt und gibt an, wie das Haus auf dem Grundstück stehen darf: maximal zulässige Entfernung von der Baulinie zur Rückfront (darf nicht überschritten werden).

Bauland

Im Gegensatz zu Bauerwartungsland bezeichnet man als Bauland umgangssprachlich solche Grundstücke, die sofort bebaubar sind. Eine Baugenehmigung beziehungsweise ein Bauvorbescheid müssten - bei Stellung eines Bauantrags - ohne Weiteres erteilt werden.

Baulandpreis

Der Quadratmeter Bauland kostet in Deutschland im Schnitt ca. 50 EUR. Er schwankt regional stark (in Ballungsgebieten bis mehrere tausend Euro) und hängt von Qualität und Nachfrage ab. Regionalpreise kennen der Gutachterausschuss in der örtlichen Kaufpreissammelstelle (Bodenrichtwertkarte) und Makler (Preisspiegel).

Baulast

Unter einer Baulast versteht man eine freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde. Gegenstand einer solchen Verpflichtung ist ein Verhalten, dass sich nicht bereits aus öffentlichrechtlichen Vorschriften ergibt. Als Beispiel sei der Fall genannt, dass sich ein Grundstückseigentümer verpflichtet, den Nachbarn über sein Grundstück fahren zu lassen,

ohne hierzu verpflichtet zu sein. Auf diese Weise wird es dem Nachbarn ermöglicht, der Baubehörde die ordnungsgemäße Erschließung seines Grundstücks (Zugang) nachzuweisen und damit eine Baugenehmigung zu erhalten.

Baulastenverzeichnis

Das Baulastenverzeichnis wird bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde geführt und kann dort eingesehen werden. Hervorzuheben ist, dass die im Baulastenverzeichnis eingetragenen Baulasten - anders als zum Beispiel eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit - nicht in das Grundbuch eingetragen werden. Der Erwerber eines Baugrundstücks sollte sich daher niemals allein mit dem Blick in das Grundbuch begnügen, sondern zusätzlich das Baulastenverzeichnis konsultieren.

Baulinie

ist im Bebauungsplan für das konkrete Grundstück festgelegt und gibt an, an welcher vorderen Linie entlang das Haus zu bauen ist (praktisch die Flucht zur Straße, die sich auch nach den Nachbarhäusern richtet). Ist unbedingt einzuhalten (nach vorn ist bis an die Linie heranzubauen), sonst droht Abriss.

Baumängel

Ein Baumangel liegt dann vor, wenn die Leistung des Bauunternehmers beziehungsweise Handwerkers von den anerkannten Regeln der Baukunst beziehungsweise den anerkannten Regeln der Technik abweicht. Liegt ein Baumangel vor, stehen dem Bauherrn Gewährleistungsansprüche zu.

Baunutzungsverordnung

Die Baunutzungsverordnung ist eine ergänzende Regelung zum Baugesetzbuch. Sie richtet sich an erster Stelle an die für die Bauleitplanung zuständigen Gemeinden. Kernpunkt der Regelungen in der Baunutzungsverordnung ist die planerische Festlegung über die Art und das Maß der baulichen Nutzung.

Bauordnungsrecht

Unter dem Bauordnungsrecht, früher Baupolizeirecht genannt, sind diejenigen Vorschriften zu verstehen, welche sich mit dem Wie der Bebauung eines Grundstücks befassen. An erster Stelle sind hier die einzelnen Landesbauordnungen zu nennen.

Bauplanungsrecht

Im Gegensatz zum Bauordnungsrecht, welches sich mit dem Wie der Bebauung eines Grundstücks befasst, regeln die Bestimmungen des Bauplanungsrechts die Frage, ob ein Grundstück überhaupt bebaut werden darf. Die entsprechenden Regelungen finden sich im Baugesetzbuch, der Baunutzungsverordnung und einer Reihe anderer baurechtlicher Nebengesetze.

Bauprozess

Die Führung eines Bauprozesses ist für den Bauherrn unter anderem deshalb riskant, weil Bauverfahren besonders kostspielig sind. Dies deshalb, weil es häufig um hohe Streitwerte geht. Außerdem können die meisten Bauprozesse nicht ohne Einschaltung von teuren Gutachtern entschieden werden, deren Kosten ebenfalls von den Prozessparteien zu tragen sind. Sämtliche Rechtsstreitigkeiten, die im Zusammenhang mit der Errichtung eines Gebäudes entstehen, werden von der Rechtsschutzversicherung nicht gedeckt. Durch die so genannte Bauausschlussklausel sind derartige Streitigkeiten vom Versicherungsschutz ausgenommen.

Bautagebuch

Zweck eines Bautagebuchs ist die genaue Dokumentation des Bauablaufs. Obgleich der private Bauherr nicht zur Führung eines Bautagebuchs verpflichtet ist, sollte er dies im

eigenen Interesse tun. Dort wird genau vermerkt, welche Handwerker wann mit welchen Arbeiten begonnen hat und wann diese abgeschlossen wurden. Festgehalten werden auch äußere Bedingungen der Baustelle, wie zum Beispiel Temperaturen, Feuchtigkeit und ähnliches. Vor allem bei späteren Streitigkeiten über mögliche Baumängel kann ein sorgfältig geführtes Bautagebuch für den Bauherrn nützlich sein.

Bauträger

Ein Bauträgerunternehmen zeichnet sich dadurch aus, dass es in eigenem Namen und auf eigene Rechnung ein Gebäude auf einem ihm gehörenden Grundstück errichtet. Erst nach oder während der Errichtung des Gebäudes erfolgt die Veräußerung des gesamten Gebäudes oder einzelner Wohnungen. Bauherr ist also nicht der spätere Erwerber, sondern das Bauträgerunternehmen selbst. Da beim Kauf vom Bauträger auch Grundstücke übertragen werden, bedarf der Bauträgervertrag der notariellen Beurkundung.

Bauvertrag

Das Gesetz kennt keinen speziellen Typ des Bauvertrags. Mit der Bezeichnung soll lediglich zum Ausdruck gebracht werden, dass es sich um die Beauftragung von Bauleistungen handelt. Rechtlich handelt es sich um einen Werkvertrag im Sinne von § 631 BGB. In der Praxis wird zwischen dem reinen BGB-Vertrag und dem VOB-Vertrag unterschieden. Immer dann, wenn nicht ausdrücklich die Geltung der VOB vereinbart wird, liegt ein BGB-Vertrag vor. Umgangssprachlich werden beide Verträge als Bauvertrag bezeichnet.

Bauvoranfrage

vor dem Bauantrag hilft oft das kleine Genehmigungsverfahren: Sie erhalten nach wenigen Wochen den Bauvorbescheid und wissen, ob Ihr Bauvorhaben planungsrechtlich zulässig ist. Zweifelhafte Punkte des Projektes werden damit geklärt. Bauvorlagen: sind zusammen mit dem Bauantrag von einem Architekten oder Bauingenieur einzureichen: Baubeschreibung, Lageplan, Bauzeichnungen, statische Berechnung, Zeichnungen für Wasserversorgung und Entwässerung, Lichtbilder, zustimmende Erklärungen der Nachbarn zum Bau.

Bebauungsplan

Nach § 8 Abs. 1 BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Für die Frage, ob ein Grundstück bebaut werden kann, kommt es deshalb auf die Festsetzungen des Bebauungsplans an. Der Bebauungsplan wird von der Gemeinde in Form einer Satzung erlassen. Folgende Festsetzungen kann der Bebauungsplan beinhalten: Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Größe, Tiefe und Breite der Baugrundstücke.

BGB-Vertrag

Unter diesem Begriff versteht der Baujurist einen Bauvertrag, dem allein die Bestimmungen des Werkvertragsrechts (Werkvertrag) zugrunde liegen. Das Gegenstück zum BGB-Vertrag ist der VOB-Vertrag. Für den Bauherrn ist wichtig zu wissen, dass ein BGB-Vertrag immer dann vorliegt, wenn nicht ausdrücklich die Geltung der VOB vereinbart wird.

Bodenrisiko

Da der Bauherr dem Bauunternehmer das Baugrundstück zur Verfügung stellt, trägt grundsätzlich er das Risiko für gesehene Boden- und Wasserverhältnisse des Grundstücks. Dieses Boden- oder auch Baugrundrisiko wird allerdings dadurch gemindert, dass der für die Planung zuständige Architekt sich selbst ein Bild von den Bodenverhältnissen muss. Unterlässt der Architekt die eventuell notwendige Entnahme von Bodenproben, kann er sich gegenüber dem Bauherrn schadenersatzpflichtig machen.

Dienstbarkeit

schränkt den Eigentümer bei der Nutzung seines Grundstücks ein. Steht dies sogar im Grundbuch, etwa ein Wegerecht für den Nachbarn über Ihr Grundstück, so ist dies eine Grunddienstbarkeit mit absolutem Machtanspruch des Begünstigten. Verwehren Sie ihm sein Recht, kann er Schadenersatz verlangen. Neben Grunddienstbarkeiten gibt es auch persönliche Dienstbarkeiten wie Nießbrauch. Sie erlöschen erst durch Tod des Begünstigten.

Eigenleistungen

Um die finanzielle Belastung beim Bauen zu mindern, entschließen sich viele Bauherrn zur Erbringung von Eigenleistungen. Die "Muskelhypothek" ist aber auch beim Erwerb vom Bauträger anzutreffen. Hier kommt es darauf an, dass bereits im Bauträgervertrag klar geregelt wird, welche Arbeiten der Erwerber selbst durchführen möchte. Als Erwerber müssen Sie auch darauf achten, dass der Wert Ihrer Eigenleistungen im Bauträgervertrag angemessen berücksichtigt wird.

Eigentumswohnung

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz besteht die Möglichkeit, innerhalb eines Gebäudes Eigentum an einer einzelnen Wohnung zu bilden. Rechtlich wird unterschieden zwischen dem Sondereigentum an der Wohnung selbst und dem dazugehörigen Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (Gemeinschaftseigentum). Beide sind Bestandteile des Wohnungseigentums und untrennbar miteinander verbunden. Das bedeutet, dass beim "Verkauf" einer Eigentumswohnung neben dem Sondereigentum an der Wohnung selbst noch der entsprechende Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum verkauft wird. Im Gegensatz zum Wohnungseigentum wird von Teileigentum dann gesprochen, wenn es sich um Sondereigentum handelt, welches nicht zu Wohnzwecken dient (zum Beispiel: Laden- und Büroräume).

Erbbaurecht

Das Erbbaurecht ist ein dingliches Recht, welches dem Inhaber die Befugnis gibt, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten. Das Erbbaurecht wird üblicherweise für 99 Jahre bestellt. Es wird im Grundbuch eingetragen und kann sowohl veräußert als auch vererbt werden.

Erschließungskosten

umfassen Kosten für den Anschluss des Grundstücks an Kanalisation, Wasser- und Energieversorgung. Sie enthalten auch anteilige Kosten des Straßenbaus (samt Gehweg und Beleuchtung) und öffentlicher Kinderspielplätze. Erschließungskosten sind auch für das Telefon- und Kabelfernsehnetz fällig. Üblicherweise muss der Eigentümer sich daran bis zu 90 % beteiligen.

Exposé

Exposé ist die Bezeichnung für die Unterlagen, die ein Makler an Interessenten abgibt. In den allermeisten Fällen enthält das Exposé neben den Angaben über das Objekt zugleich die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Maklers. Vor Unterzeichnung des Vertrags sollten Sie die Angaben im Exposé (Wohnfläche, Grundstücksgröße etc.) sorgfältig überprüfen. In den allermeisten Fällen übernimmt der Makler lediglich die Angaben des Verkäufers.

Festpreis

Die Vereinbarung eines Festpreises ist sowohl für den Erwerb vom Bauträger als auch für den Fertighausvertrag charakteristisch. Dennoch bedarf die Vereinbarung eines Festpreises einer ausdrücklichen Regelung im Vertrag. Als Bauherr sollten Sie die Festpreisabrede besonders genau prüfen. Durch unklare Formulierungen und unübersichtliche Vertragsgestaltungen wird die Festpreisklausel häufig stark entwertet.

Flächennutzungsplan

ist im Bauamt einzusehen und enthält für Bebauung vorgesehene Flächen nach Art voraussichtlicher Nutzung (unverbindlicher Bauleitplan für gesamtes Gemeindegebiet). Er verrät künftige Baugebiete (Bauerwartungsland), ist aber eben noch nicht verbindlich (keine Baugenehmigung möglich), sondern nur die Basis für den Bebauungsplan.

Flurkarte

siehe Lageplan

Gefahrübergang

Hierunter versteht man die Frage, wer im Falle einer - weder vom Bauherr noch vom Bauunternehmer zu vertretenden - Zerstörung oder Beschädigung des Bauwerks das Risiko der Neuherstellung und der Vergütung zu tragen hat. Beim BGB-Vertrag findet der Gefahrenübergang nach § 644 BGB mit Abnahme des Bauwerks statt. Nach diesem Zeitpunkt muss der Bauherr die Vergütung des Bauunternehmers auch dann zahlen, wenn das Gebäude zerstört oder beschädigt wird. Eine davon zugunsten des Bauunternehmers abweichende Regelung enthält § 7 VOB/B.

Generalübernehmer

Darunter versteht man einen Generalunternehmer, der seine zu erbringenden Bauleistungen ausschließlich durch andere Unternehmer erbringen lässt. In vertraglichen Beziehungen steht der Bauherr allein mit dem Generalübernehmer und nicht mit dem Bauunternehmer beziehungsweise den Handwerkern. Diese werden vom Generalübernehmer direkt beauftragt.

Generalunternehmer

Wenn ein Unternehmer vom Bauherrn mit der gesamten Planung und Errichtung des Bauwerks beauftragt wird, spricht man von einem Generalunternehmer. Der Generalunternehmer erbringt einen Teil seiner Verpflichtungen selbst, den Rest vergibt er an Nachunternehmer.

Geschossflächenzahl (GFZ)

ist im Bebauungsplan festgelegt: maximal zulässige Wohnfläche samt Treppenhaus (auch über mehrere Etagen) im Verhältnis zur Grundstücksfläche. Häufig ist GFZ bis 1,2 erlaubt.

Gewerk

Gewerk ist die Bezeichnung für die Arbeiten der verschiedenen bei der Bauausführung tätig werdenden Handwerker. Das sind zum Beispiel Fliesenlegen, Elektroinstallation, Sanitärinstallation usw.

Grenzabstand

ist die Entfernung, die von Haus, Garage und Bäumen (vom Stamm aus) mindestens zur Grundstücksgrenze bleiben muss. Für Häuser ist es meist die halbe Haushöhe, mindestens aber drei Meter (steht genau in der Bauordnung), für Bäume und Sträucher mindestens 50 Zentimeter (steht genau im Landesnachbarrechtsgesetz).

Grundbuch

Zur Vermeidung von unklaren Rechtsverhältnissen an Grundstücken wird beim jeweiligen Amtsgericht ein Grundbuch geführt. Dort sind alle Grundstücke, die im Bereich des Amtsgerichts gelegen sind, aufgenommen. Für jedes Grundstück wird ein eigenes Grundbuchblatt angelegt, in welchem die wichtigsten Daten des Grundstücks nach einem bestimmten System aufgelistet werden.

Grundbuchauszug

Insbesondere bei den Verhandlungen mit der Bank, benötigt diese aktuelle und klare Auskünfte über die Rechtsverhältnisse am Grundstück. Der Grundstückseigentümer kann deshalb vom Grundbuchamt die Erstellung eines Grundbuchauszugs verlangen, in welchem der Inhalt des Grundbuchs noch einmal wiedergegeben wird. In der Praxis handelt es sich dabei um eine Kopie des betreffenden Grundbuchblatts, die auch in beglaubigter Form erteilt werden kann.

Grundbucheinsicht

Nach § 12 GBO (Grundbuchordnung) darf jeder, der ein berechtigtes Interesse nachweisen kann, das Grundbuchblatt eines Grundstücks einsehen. Ein berechtigtes Interesse hat zum Beispiel derjenige, der in Kaufverhandlungen über ein Grundstück steht. Die Grundbucheinsicht als solche ist gebührenfrei.

Grunderwerbsteuer

ist die Umsatzsteuer beim Grundstückshandel (3,5 Prozent vom Kaufpreis). Erst wenn die bezahlt ist, stellt das Finanzamt einen Schein aus, dass der Eigentumsumschreibung im Grundbuch nichts mehr im Weg steht (Unbedenklichkeitsbescheinigung).

Grundflächenzahl (GRZ)

ist im Bebauungsplan festgelegt: maximal zulässige Grundfläche des Hauses im Verhältnis zur Grundstücksfläche. Häufig ist GRZ von 0,4 erlaubt. Damit dürfen 40 % des Grundstücks "zugebaut" werden.

Grundpfandrechte

Unter Grundpfandrechten sind Sicherungsrechte an einem Grundstück zu verstehen, die normalerweise als Sicherheit für ein Darlehen eingeräumt werden. Eine Bank wird ein Darlehen erst dann ausbezahlen, wenn ihr der Bauherr eine Sicherheit in Form eines Grundpfandrechts einräumt. In der Praxis wird meist eine Grundschuld oder eine Hypothek im Grundbuch eingetragen.

Grundschuld

sichert für Geldgeber das Darlehen ab und wird nach bestimmter Rangfolge in Abteilung 3 des Grundbuchs eingetragen. Soll sie am Ende gelöscht werden, so muss dies beantragt werden. Bei Zwangsversteigerung wird der Gläubiger im ersten Rang vor den nachrangigen Geldgebern (zum Beispiel Bausparkasse) bedient.

Grundstücksamt

der Gemeinde, Stadt oder Region ist die richtige Adresse, wenn jemand Bauland kaufen will, das der Kommune gehört. Das ist billiger als auf dem freien Markt, aber mit Auflagen zum Bau verbunden.

Hammergrundstück

ist ein Grundstück, bei dem der hinten wohnende Nachbar (nutzt praktisch die Fläche wie beim echten Hammerkopf) keine eigene Zufahrt hat und darauf angewiesen ist, über das vordere Grundstück laufen und fahren zu müssen (praktisch wie beim echten Hammerstiel). Im Baulastenverzeichnis bzw. Grundbuch ist dann dieses Wegerecht als Nutzungsbeschränkung für den Eigentümer der vorderen Grundstücks eingetragen.

HOAI

Abkürzung für die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure. Sie regelt die Frage, welche Vergütung der Bauherr dem Architekten für dessen Leistung schuldet. Soweit keine andere schriftliche Vereinbarung bei Abschluss des Architektenvertrags getroffen wird, gilt grundsätzlich das jeweilige Mindesthonorar der HOAI als vereinbart. Im Bauträgervertrag

und beim Kauf von Eigentumswohnungen wird der Zeitpunkt des Gefahrenübergangs meist im Vertrag festgelegt.

Hypothek

sichert für Geldgeber das Darlehen (zweckgebunden nur für Immobilienkauf) ab und wird nach bestimmter Rangfolge in Abteilung 3 des Grundbuchs eingetragen. Nach voller Rückzahlung des Darlehens kann die Hypothek gelöscht werden (dazu ist ein Antrag nötig).

Katastrerauszug

ist der Auszug aus der Flurkarte (Lageplan), der Ihr Grundstück mit seinen Abmessungen und genauen Grenzen zu den Nachbarn beschreibt (Gemarkung, Flur, Flurstück, Angaben zum Eigentümer, Lage, Grenzen, Straßen und Wege). Das Katasterbuch (enthält alle Grundstücke der Gemeinde) wird vom Katasteramt geführt (heißt mitunter Liegenschaftsamt) und gehört häufig zum Vermessungsamt.

Kaufvertrag

Mit dem Abschluss des Kaufvertrags verpflichtet sich der Käufer zur Zahlung des Kaufpreises, der Verkäufer verpflichtet sich zur Übergabe der Kaufsache. Im Falle eines Grundstückskaufs, bedarf der Vertrag nach § 313 BGB der notariellen Beurkundung. Die Unterzeichnung des Kaufvertrags hat allerdings noch nicht den Übergang des Eigentums zur Folge. Die Eigentumsübertragung findet erst dann statt, wenn der Käufer im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Zwischen Abschluss des Kaufvertrags und Eintragung des Erwerbers im Grundbuch vergehen in der Praxis jedoch mehrere Wochen. Der Käufer kann sich gegen nachteilige Verfügungen in dieser Zeit dadurch schützen, dass er die Eintragung einer Vormerkung vereinbart und beantragt.

Kostenvoranschlag

In einem Kostenvoranschlag teilt der Bauunternehmer beziehungsweise Handwerker dem Bauherrn die voraussichtlichen Kosten seines Bauvorhabens auf der Basis einer sorgfältigen Kalkulation mit. Die Bedeutung des Kostenvoranschlags wird von den meisten Bauherren jedoch überschätzt. Nach § 650 BGB steht dem Bauherrn bei einer wesentlichen Überschreitung der veranschlagten Kosten lediglich ein Kündigungsrecht zu. Außerdem ist der Bauunternehmer beziehungsweise Handwerker verpflichtet, eine erkennbare Kostenüberschreitung dem Bauherrn unverzüglich mitzuteilen. Verletzt er diese Mitteilungspflicht, kommen Schadenersatzansprüche des Bauherrn in Betracht. Die Gerichte lassen Schadenersatzansprüche nur insoweit zu, als durch die erhöhten Kosten ein Wertzuwachs am Gebäude entstanden ist.

Landesbauordnung

regelt, was genau im betreffenden Bundesland technisch beim Bau zu beachten ist, wann überhaupt eine Baugenehmigung nötig ist und welche seitlichen Abstände beim Bau zu den Nachbarn einzuhalten sind (Abstände zur Grundstücksgrenze und vorhandenen Nachbarhäusern, erlaubte Bauhöhe, Widerspruchsrechte der Nachbarn). Makler: erleichtert die Suche nach einem geeigneten Grundstück, da er ständig Verkaufswillige ermittelt und den Kauf vermittelt. Muss alle wertmindernden Faktoren feststellen und nennen (auch Baulasten).

Makler- und Bauträgerverordnung

Die Makler und Bauträgerverordnung (MaBV) regelt zum Schutz des Erwerbers beim Bauträgervertrag die Frage, in welcher Weise der Bauträger die vom Erwerber entgegengenommenen Gelder absichern muss. So ist dort geregelt, dass der Bauträger die empfangenen Gelder nur für das jeweilige Projekt verwenden darf. Außerdem muss er private Gelder und Zahlungen von Kunden auseinanderhalten (getrennte Vermögensverwaltung). Schließlich hat der Bauträger dem Erwerber eine Bürgschaft zu stellen, welche die Leistungserfüllung durch den Bauträger absichert.

Mischgebiet

Wird eine Fläche im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen, sind dort solche Bauvorhaben zulässig, die dem Wohnen dienen. Außerdem ist die Unterbringung von Gewerbetreibenden möglich, soweit das Wohnen dadurch nicht wesentlich gestört wird. Zulässig sind folgende Nutzungen: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten.

Miteigentumsanteil

Bei einer Eigentumswohnung beschreibt der Miteigentumsanteil zu welchem Bruchteil der einzelne Wohnungseigentümer am Grundstück und am Gemeinschaftseigentum beteiligt ist. Die Höhe der Miteigentumsanteile ergibt sich aus der Teilungserklärung und wird auch im Grundbuch eingetragen. Anhand des Miteigentumsanteils erfolgt normalerweise auch die Verteilung der Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums.

Nachbesserung

Ein Recht auf Nachbesserung steht dem Bauherrn bereits vor der Abnahme zu. Es handelt sich dann noch um den ursprünglichen Erfüllungsanspruch aus dem Bauvertrag. Nach der Abnahme muss der Bauherr dem Bauunternehmer zunächst die Möglichkeit einer Nachbesserung einräumen. Gleichzeitig muss er dem Unternehmer eine angemessene Frist zur Nachbesserung setzen und androhen, dass er nach Ablauf dieser Frist die Nachbesserung ablehne (so genannte Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung). Erst wenn der Unternehmer diesem Verlangen nicht innerhalb der gesetzten Frist nachkommt oder sich weigert, kann der Bauherr seine Gewährleistungsansprüche geltend machen.

Nachunternehmer

Nicht immer erbringt der vom Bauherrn beauftragte Bauunternehmer beziehungsweise Handwerker sämtliche Arbeiten selbst. Häufig beauftragt er Dritte mit der Ausführung von Teilleistungen. Solche Drittunternehmer werden als Nach- oder auch Subunternehmer bezeichnet. Die Besonderheit dieser Konstruktion besteht darin, dass der Bauherr keine vertraglichen Beziehungen zum Nachunternehmer hat. Sein Vertragspartner ist einzig und allein der von ihm beauftragte Bauunternehmer/Handwerker, der auch als Hauptunternehmer bezeichnet wird. Auch für die vom Nachunternehmer erbrachten Leistungen ist im Verhältnis zum Bauherrn der Hauptunternehmer allein zuständig und verantwortlich.

Nebenabreden

Nach § 313 BGB bedarf der Grundstückskaufvertrag mit sämtlichen Nebenvereinbarungen (= Nebenabreden) der notariellen Beurkundung. Wird diese Formvorschrift nicht beachtet, ist der Vertrag nach § 125 BGB nichtig.

Negativzeugnis

auch Negativbescheinigung genannt, ist die Bestätigung der Gemeinde, dass sie von ihrem Vorkaufsrecht für das betreffende Grundstück keinen Gebrauch macht. Das klärt der Notar bei der Kaufhandlung, kann aber schon vorher vom Kaufinteressenten durch Nachfrage im Planungsamt ermittelt werden. Kein Vorkaufsrecht besteht, wenn der Verkäufer in gerader Linie mit dem Käufer verwandt ist.

Notar

ist ein erfahrener Rechtsanwalt, der zum Notar berufen wird und fortan Rechtsgeschäfte als unparteiischer Betreuer beurkunden darf. Bei Grundstücksgeschäften ist immer ein Notar Pflicht (für Kaufvertrag und Eigentumsumschreibung). Der Käufer darf den Notar aussuchen. Bei jeder späteren Grundbuchänderung ist wieder der Notar zur Beurkundung nötig.

Notar- Anderkonto

Konto, das der Notar einrichtet, und auf das der Käufer den Kaufpreis einzahlt. Der Notar verwaltet es treuhänderisch und zahlt das Geld erst an den Verkäufer aus, wenn alle Vertragsbedingungen erfüllt und alle Behördengänge erledigt sind. Übergang von Lasten und Nutzen: des Grundstücks auf den Käufer passiert am Tag nach Einzahlung des Kaufpreises auf das Notar-Anderkonto. Dann darf der Käufer über den Grund und Boden verfügen, obwohl er noch nicht im Grundbuch als Eigentümer steht. Das heißt: Der "Neue" haftet für die Verkehrssicherung, kann aber auch schon gärtnern, seinen Liegestuhl aufstellen und Bauanträge stellen.

Notarielle Beurkundung

Nicht nur der Grundstückskaufvertrag, sondern auch der Bauträgervertrag, die Bestellung eines Erbbaurechts sowie die Einräumung von Wohnungseigentum bedürfen der notariellen Beurkundung. Der Notar ist verpflichtet, die am Vertrag Beteiligten über die rechtliche Tragweite des Geschäfts zu belehren und ihre Erklärungen klar und unzweideutig in der Urkunde wiederzugeben.

Reines Wohngebiet

Wird ein Gebiet als reines Wohngebiet im Bebauungsplan ausgewiesen, sind dort lediglich Wohngebäude zugelassen. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Anwohner dienen, sowie kleine Hotels zugelassen werden. Entsprechendes gilt für Anlagen, die sozialen Zwecken dienen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Schiedsgutachtervertrag

Sehr häufig findet sich in Bauverträgen eine so genannte Schiedsgutachtenklausel. Darin einigen sich die Parteien auf einen Schiedsgutachter, der im Falle von Streitigkeiten einzelne Tatsachen feststellen soll. Der Schiedsgutachter soll also nicht anstelle des Gerichts den Streit entscheiden. Er prüft vielmehr bestimmte, in einem Streit erhebliche Tatsachen (zum Beispiel: ob ein bestimmter Baumangel vorliegt). Die Besonderheit besteht dann darin, dass die Feststellungen des Schiedsgutachters in einem späteren Gerichtsverfahren für die Parteien und das Gericht bindend sind. Auf diese Weise lassen sich in der Praxis viele zeit- und kostenaufwendige Bauprozesse vermeiden.

Schlüsselfertiges Bauen

Verspricht ein Bauunternehmer oder Architekt dem Bauherrn die schlüsselfertige Errichtung eines Gebäudes, so ist hierfür die Vereinbarung eines Festpreises charakteristisch. Typisch ist die schlüsselfertige Herstellung für den Bauträger, welcher neben der Errichtung des Gebäudes auch noch die Übertragung des Grundstückes schuldet.

Schwarzbau

Unter einem Schwarzbau versteht man die Durchführung eines Bauvorhabens ohne Genehmigung der Baubehörde. Erlangt die Behörde Kenntnis von einem Schwarzbau, stehen ihr gegen den Bauherrn eine Reihe von Maßnahmen zur Verfügung. Neben erheblichen Bußgeldern sind die Stilllegung der Baustelle, eine Nutzungsuntersagung oder auch eine Abbruchverfügung möglich.

Teilungsgenehmigung

Häufig möchte der Bauherr im Zusammenhang mit seinem Vorhaben sein Grundstück teilen. Hierfür benötigt er nach § 19 BauGB eine Genehmigung, die so genannte Teilungsgenehmigung. Dazu bedarf es zunächst einer Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt, aus welcher sich der Wunsch des Bauherrn nach Teilung des Grundstücks ergibt. Der abgeteilte, in der Fachsprache "abgeschriebene", Grundstücksteil soll dann zu einem selbstständigen Grundstück mit einem eigenen Grundbuchblatt werden. Entspricht der

Teilungsantrag den gesetzlichen Erfordernissen, ist über die Teilungsgenehmigung innerhalb von drei Monaten nach Eingang des Antrags zu entscheiden. Diese Frist kann von der Behörde durch einen Zwischenbescheid noch einmal um maximal drei Monate verlängert werden. Wird sie nicht innerhalb dieser Frist abgelehnt, gilt die Genehmigung als erteilt. Sofern es sich um die Errichtung eines Wohngebäudes innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans handelt, beträgt die jeweilige Frist lediglich einen Monat.

Unbedenklichkeitsbescheinigung

Die Unbedenklichkeitsbescheinigung wird vom Finanzamt ausgestellt und bestätigt die Zahlung der Grunderwerbsteuer durch den Käufer eines Grundstücks oder einer Eigentumswohnung. Obgleich die Zahlung der Grunderwerbsteuer keine Voraussetzung für die Eigentumsumschreibung ist, sind die Grundbuchämter angewiesen, ohne Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung keine Eintragung vorzunehmen. Im Ergebnis ist damit eine Grundbucheintragung ohne vorherige Zahlung der Grunderwerbsteuer nicht möglich. Vereinbarten Käufer und Verkäufer außerhalb der notariellen Urkunde (zum Beispiel: mündlich) zusätzliche Punkte, so gilt Folgendes: Sowohl die Nebenabrede als auch der beurkundete Kaufvertrag sind wegen Verstoßes gegen § 313 BGB unwirksam.

Verkehrswertgutachten

kann Verkäufer oder Käufer veranlassen, um verlässlichen Kaufpreis zu ermitteln. Meist wird aus Kostengründen darauf verzichtet. Anders bei der Zwangsversteigerung: Hier stellt ein vereidigter Sachverständiger auf Kosten des Gerichts den Ist-Zustand des Hauses, erforderlichen Modernisierungsumfang, den Bodenwert und schließlich den Verkehrswert fest (mit ausführlicher Begründung).

Vermessungsamt

Behörde, die durch öffentlich bestellte Vermessungsingenieure amtliche Lagepläne von Grundstücken erstellen lässt und ins Kataster einträgt. Dort kann man ins Kataster einsehen und bei berechtigtem Interesse einen Katasterauszug beantragen, der das Grundstück mit seinen Abmessungen beschreibt.

Vertragsstrafe

Die Vertragsstrafe stellt für den Bauherrn ein sehr effizientes Druckmittel dar, den Bauunternehmer/Handwerker zur ordnungsgemäßen Erbringung seiner Arbeiten zu veranlassen. In der Baupraxis wird entweder die nicht fristgemäße Fertigstellung der Arbeiten oder aber die nicht ordnungsgemäße Erbringung der Bauleistung unter Vertragsstrafe gestellt. Kommt es dem Bauherrn auf die fristgemäße Fertigstellung an, muss der Unternehmer üblicherweise für jeden Verzögerungstag einen bestimmten Prozentsatz des Auftragswertes als Vertragsstrafe entrichten. Eine Vertragsstrafe, bedarf in jedem Fall einer Vereinbarung zwischen Bauherrn und Bauunternehmer/Handwerker.

VOB

Die Verdingungsordnung für Bauleistungen stellt ein auf die besonderen Bedürfnisse am Bau zugeschnittenes Regelwerk dar. Sie besteht aus drei Teilen (VOB/A, VOB/B und VOB/ C). Dabei regelt Teil A die allgemeinen Vergabebedingungen von Bauleistungen, Teil B enthält allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen und in Teil C sind allgemeine technische Vorschriften für Bauleistungen enthalten. Die in der VOB/B enthaltenen Vertragsbedingungen weichen in mehreren Punkten vom Werkvertragsrecht (Werkvertrag) des BGB ab. BGB-Vertrag und VOB-Vertrag sind aber nicht etwa zwei völlig verschiedene Regelwerke. Auch der VOB-Vertrag basiert auf einem Werkvertrag, der jedoch durch die Vertragsbedingungen der VOB/B modifiziert und ergänzt wird. Hervorzuheben ist, dass die VOB immer nur dann Anwendung findet, wenn ihre Geltung zwischen Bauherrn und Bauunternehmer/Handwerker ausdrücklich vereinbart wurde. Dafür ist beispielsweise ein bloßer Hinweis auf die VOB auf der Rechnung des Bauunternehmers nicht ausreichend.

VOB- Vertrag

Hierunter versteht man einen Bauvertrag, bei dessen Abschluss die Parteien ausdrücklich die Geltung der VOB vereinbart haben. Gegenstück hierzu ist der BGB-Vertrag, der allein auf den Bestimmungen des Werkvertragsrechts (Werkvertrag) basiert. Vorkaufsrecht: Nach §§ 24 und 25 BauGB besitzt die Gemeinde zur Sicherung und Verwirklichung ihrer Bauleitplanung ein Vorkaufsrecht. Dieses umfasst beispielsweise auch Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, wenn das fragliche Grundstück im Bebauungsplan für öffentliche Nutzungszwecke vorgesehen ist. Technisch wird die Verwirklichung des Vorkaufsrechts wie folgt gesichert: Der Grundstücksverkäufer ist verpflichtet, den Abschluss eines Kaufvertrags unverzüglich der Gemeinde mitzuteilen. Diese hat dann zwei Monate Zeit, ihr Vorkaufsrecht (durch Abgabe einer entsprechenden Erklärung) auszuüben. Macht sie von ihrem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch, stellt sie ein so genanntes Negativattest aus.

Vorkaufsrecht

ist das Recht der Gemeinde, beim Grundstücksverkauf vor allen anderen Interessenten kaufen zu können. Verzichtet sie darauf, erhält der Verkäufer dies schriftlich bestätigt (Negativ-Zeugnis), und zwar innerhalb von zwei Monaten nach Antrag auf Negativ-Zeugnis.

Werkvertrag

Der in § 631 BGB geregelte Werkvertrag verpflichtet den Unternehmer zur Herstellung des versprochenen Werks. Der Besteller (Bauherr) wird zur Zahlung der vereinbarten Vergütung verpflichtet. Charakteristisch für den Werkvertrag ist dessen Erfolgsbezogenheit. Der Unternehmer schuldet also immer einen bestimmten Erfolg (z. B.: Fachgerechte Erstellung eines Gebäudes, Reparatur einer Heizungsanlage etc.). Ist der Werkvertrag auf die Erbringung von Bauleistungen gerichtet, wird er umgangssprachlich auch als Bauvertrag bezeichnet.

Zwangsversteigerung

wird von Gläubigern (Bank) beim zuständigen Amtsgericht beantragt, wenn der Eigentümer nicht wie vereinbart seine Schulden zurückzahlt. Das Gericht lässt dann von einem Sachverständigen den Verkehrswert ermitteln und ordnet die Zwangsversteigerung an (durch Eintragung dieser Anordnung ins Grundbuch wird das Grundstück beschlagnahmt).