

DAS GRUNDSTÜCK

Wie ein Grundstück erworben werden kann und wie hier am besten vorgegangen wird, wurde bereits erläutert. Steht ein Grundstück zum Kauf an, sollten sich die Interessenten vor dem Kauf nochmals klar verdeutlichen, ob das Grundstück tatsächlich für sie geeignet ist. Hierzu sind die Lage, der Ort, die Distanzen, aber auch die monatliche finanzielle Belastung genau durchzukalkulieren.

Grundstück und öffentliches Baurecht

Achten Sie auch bei dem Erwerb des Grundstücks darauf, ob das Grundstück im Geltungsbereich eines gültigen **Bebauungsplans** liegt, der von der Gemeinde erlassen worden ist. Liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan vor, so haben Sie Sicherheit, was die Möglichkeiten der baulichen Realisierung angeht. Denn der Bebauungsplan regelt, was zulässig und was unzulässig ist. Nähere Informationen sollten hier bei einem Architekten eingeholt werden. Normalerweise gibt es bei sehr frisch erschlossenen Baugebieten keine beziehungsweise wenig Möglichkeiten, Befreiungen zu erlangen. Ist das Baugebiet älter und finden bereits erste Nachverdichtungen statt, können oftmals auch Befreiungen erteilt werden, wenn beispielsweise ein anderes Grundstück in der Nähe eine solche Befreiung bereits erhalten hat. Hier sollten Sie beim Erwerb des Grundstücks durchaus einmal prüfen, wie die Nachbargrundstücke zwischenzeitlich bebaut worden sind.

Merke: Hat ein Nachbar einen illegalen Anbau getätigt, haben Sie keinen Anspruch, ebenfalls einen solchen Anbau zu tätigen. Hat der Nachbar aber mit Genehmigung des Baurechtsamts einen solchen Anbau getätigt, besteht im Wege des Gleichbehandlungsgrundsatzes in der Regel ebenfalls ein Anspruch auf Genehmigung eines solchen Anbaus beziehungsweise eine ähnliche Baumaßnahme. Ge-

Tipp: Grundstück prüfen

In Immobilienkreisen gibt es drei Kriterien, die den Wert eines Grundstücks beeinflussen: Lage, Lage, Lage.

Prüfen sie also die äußeren Einflüsse auf das Grundstück. Versäumen Sie es nicht, das Grundstück mehrfach bei Tag, bei Nacht, bei gutem und bei schlechtem Wetter zu besuchen. Sind Sie dort in der Nähe einer erkennbaren Lärmquelle, vergewissern Sie sich, wann die Lärmzeiten sind und mit welchen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Auflagen, beispielsweise in einer Baugenehmigung nach Schallschutzfenstern, lassen immer darauf schließen, dass eine hohe Lärmbelastung gegeben ist, die auch Ihre Lebensqualität negativ beeinträchtigen kann, wenn Sie dort länger wohnen.

hen Sie also bereits vor Erwerb des Grundstücks zum Baurechtsamt und erörtern dort Ihre Planungsabsichten.

Der Vorteil des Erwerbs eines Grundstücks im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans ist, dass Baumaßnahmen oftmals schneller realisiert werden können als dies im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB der Fall ist.

Sofern Bauherren sich lediglich an den Bebauungsplan halten und keine Abweichungen hiervon wünschen, gibt es auch die Möglichkeit, im sogenannten **Kenntnisgabeverfahren** (vgl. beispielsweise § 51 LBO BW) innerhalb von wenigen Wochen eine Baugenehmigung zu erlangen. Dies kann wirtschaftlich sehr interessant und bedeutend sein.



Bevor die Baugrube ausgehoben werden kann, müssen die Eigentumsverhältnisse am Grundstück zweifelsfrei und verbindlich feststehen.

Gibt es keinen Bebauungsplan, richtet sich die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens in der Regel nach § 34 BauGB. Das Bauvorhaben befindet sich dann im **unbeplanten Innenbereich** und darf eine Bebauung ausweisen, die in dem Gebiet üblich ist. Grundsätzlich besteht zwar auch hier ein Anspruch auf Bebauung. Die Behörde hat aber wesentlich mehr Ermessensfreiheit, als wenn das Grundstück im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegt. Bauvorhaben und Baugenehmigungsverfahren verzögern sich und dauern nach Erfahrung aus der Praxis mindestens sechs bis zwölf Monate.

Schließlich gibt es Grundstücke, die im **Außenbereich** gemäß § 35 BauGB liegen und für die grundsätzlich kein Baurecht vorhanden ist, sondern nur ein sogenannter Bestandsschutz. Sollten Sie ein Grundstück im Außenbereich erwerben, müssten Sie unbedingt einen Architekten beauftragen, der sich mit solchen Baumaßnahmen sehr gut auskennt. Keinesfalls darf ein auf dem Grundstück stehendes Gebäude abgebrochen werden, da sonst der Bestandsschutz erlischt. Die Umnutzung in einen Wohnraum ist im Rahmen des § 35 BauGB zulässig und müsste genau geprüft werden.

Sofern Sie unsicher sind, ob das von Ihnen gewünschte Objekt auf dem Grundstück zu

realisieren ist, wäre zu prüfen, ob eine **Bauvoranfrage** beim Bauamt einzureichen ist. Mit dieser erhalten Sie eine schriftliche, verbindliche Aussage der Verwaltungsbehörden (nur schriftliche Aussagen der Verwaltungsbehörde sind bindend, vgl. § 38 LVerwVerfG). In einer Bauvoranfrage werden die vom bestehenden Baurecht abweichenden kritischen Punkte des Bauvorhabens der Behörde vorgelegt, verbunden mit der Bitte zu prüfen, ob diese genehmigungsfähig sind. Solche Bauvoranfragen sollten mit einem versierten Architekten, Bauträger oder Generalübernehmer abgeklärt werden.

Vor Erwerb eines Grundstücks sollte auch geprüft werden, in welcher Verfassung der Baugrund ist. Entweder holen Sie ein Bodengutachten ein oder erfragen, welche Vorbelastungen beziehungsweise vorherigen Nutzungen auf den Grundstücken vorhanden waren. Vielleicht wurde das Grundstück beispielsweise als Tankstelle genutzt, so sind umfangreiche Bodensanierungsmaßnahmen erforderlich. In den Städten stellt sich oftmals das Problem der Kampfmittelbeseitigung, die ebenfalls Aufwand und Kosten verursacht. Liegt Ihr Grundstück im Bereich einer Kampfmittelverdachtsfläche, sind Gutachter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei dem Aushub und sonstigen Arbeiten

einzuschalten. All dies verursacht Kosten und ist auch im zeitlichen Rahmen der Baumaßnahme einzuplanen und zu kalkulieren.

Grundstückseigentum

Eigentümer des Grundstücks ist immer der, der **im Grundbuch** eingetragen ist. Insbesondere Ehegatten oder Familien, die den Traum einer Immobilie realisieren möchten, gehen üblicherweise davon aus, dass beide zu gleichen Teilen im Grundbuch eingetragen werden. Wird die Immobilie mit dem Erbe des einen oder des anderen erworben und bezahlt oder bringt ein Ehegatte das Grundstück mit in die Beziehung, so können die Eigentumsverhältnisse auch „quotale“ ausgebildet werden, so dass derjenige, der sein Erbe in das Bauvorhaben einbringt, einen höheren Anteil an dem Grundstück erwerben kann.

Bedenken Sie, dass in Deutschland eine rechtliche Trennung zwischen Immobilie (Gebäude) und Grundstück nicht möglich ist. Derjenige, der Eigentümer des Grundstücks ist, ist somit auch immer der Eigentümer der Immobilie, die auf dem Grundstück steht. Deswegen müssen solche quotalen Verhältnisse dann auch nach dem Gesamtinvest (Grundstückskosten und Baukosten) ermittelt werden.

Insbesondere, wenn das Grundstück auch gewerblich genutzt wird oder teilgewerblich durch die selbständige Tätigkeit des Lebenspartners, kann es sinnvoll sein, das Alleineigentum auf den anderen Ehepartner zu übertragen. Dieser kann dann die Räumlichkeiten an den selbständigen Partner vermieten und aus den Einnahmen Steuervorteile (beispielsweise Umsatzsteuer, Abschreibungen etc.) geltend machen. Zudem kann eine Immobilie, die 10 Jahre von einer Privatperson vermietet worden ist und in privater Hand gehalten worden war, ohne Anfall der Spekulationssteuer verkauft werden. Über solche – völlig legalen – Steuermodelle müssen und sollten Sie mit Ihrem Steuerberater reden.

Absicherungsmöglichkeiten des nicht eingetragenen Partners können insbesondere durch Dienstbarkeiten oder sonstige Innenabreden, die gegebenenfalls notariell zu beurkunden wären, geschaffen werden. Zur genauen

Ausformulierung eines solchen Konstruktes bedarf es aber der Hilfe eines Steuerberaters und eines versierten Immobilienjuristen.

Tipp: Wie ein Grundstück erworben werden kann und welche Eigentumsverhältnisse hierbei zu regeln sind, kann Ihnen auch ein Notar, den Sie ohnehin für den Erwerb dieses Grundstücks benötigen, genau erläutern.

Bebaute Grundstücke

Vielfach werden Grundstücke erworben, die bereits bebaut sind. Die Erbauer des Gebäudes sind in die Jahre gekommen, möchten verkaufen, weil sie selbst einen neuen Lebensabschnitt in einer Wohnung oder einem Altenheim planen. Der Erwerber möchte dann die Bestandsimmobilie oftmals abreißen oder umbauen. Auch hier gilt zu klären, ob dies möglich ist. Für Umbaumaßnahmen ist wiederum zu prüfen, ob der Bebauungsplan oder das Baurecht dies zulässt. Der Abbruch eines Gebäudes ist in vielen Städten nicht so einfach möglich, da vielfach **Wohnraumerhaltungssatzungen** gelten, nachdem Wohnraum, der abgebrochen wird, auch entsprechend wieder neu gebaut werden muss. Stehen gar Bäume auf dem Grundstück, sind regionale **Baumschutzsatzungen** zu beachten, nachdem für jeden Baum, der gefällt werden muss, um die Baumaßnahme zu realisieren, eine Ersatzpflanzung oder gar eine Entschädigungszahlung von 8 000 Euro bis 10 000 Euro bezahlt werden muss. Diese Zahlungen sind im Rahmen eines Grundstückserwerbs unbedingt zu kalkulieren, da hier schnell hohe Summen zusammenkommen. Nicht alle Städte haben aber solche Baumschutzsatzungen. Es handelt sich meistens um Städte in Ballungsgebieten. Neben den Baumschutzsatzungen gilt auch noch das **Bundesnaturschutzgesetz**. Dieses verbietet insbesondere die Artengefährdung, die auch durch das Fällen von Bäumen eintreten kann und droht hohe Ordnungsgelder an.

Abbruch

Abbrucharbeiten sind ebenfalls kostspielig und teuer, da die Abfallentsorgung von Gebäuden nicht mehr so einfach wie früher ist. Im Falle eines Abbruchs müssen die verschiedenen

Materialien sauber getrennt und separat entsorgt werden. Auch muss geprüft werden, ob der Abbruch des Gebäudes überhaupt möglich ist. Liegt **Denkmal- oder Ensembleschutz** auf dem Gebäude, ist ein Abbruch gar nicht zulässig, oder nur dann, wenn das Gebäude in gleicher Höhe wiedererrichtet wird.

Wird ein altes Gebäude abgebrochen, ist in jedem Fall auch zu prüfen, ob **Unterfangungs- und Sicherungsmaßnahmen** zu dem Nachbargebäuden erforderlich werden. Hier wäre bei älteren Gebäuden auch daran zu denken, dass die Qualität der früheren Bausubstanz oft nicht so gut ist und umfangreiche Mehrmaßnahmen erforderlich machen können.

Kosten

Bedenken Sie, dass der Umbau eines Gebäudes in der Regel deutlich kostspieliger ist als der Neubau eines Gebäudes. Dies liegt einfach daran, dass beim Umbau alle Beteiligten Schwierigkeiten haben, die Kosten Ihrer Baumaßnahme sicher zu kalkulieren. Unternehmer werden dies dadurch ausgleichen, dass sie zusätzliche Arbeiten mit Stundenlohnarbeiten abgelten beziehungsweise ableisten werden. Diese wiederum zu kalkulieren und zu kontrollieren, ist für Bauherren sehr schwierig. Insbesondere deshalb, weil bei Vereinbarung von Stundenlöhnen gilt, dass die Menge der angefallenen Stunden vom Unternehmer darzulegen ist und die vom Unternehmer geltend gemachten Stunden eine Vermutung der Richtigkeit in sich tragen, solange, bis der Bauherr das Gegenteil, also eine unzulässig hohe Abrechnung von Stundenlohnarbeiten, nachweist. Gelingt dem Bauherrn dies, so liegt die Beweislast für die Menge der angefallenen Stunden beim Unternehmer, auch was Inhalt und Umfang der Tätigkeiten angeht. Jeder Vertrag oder vertragliche Abrede trägt das Vertrauen in sich, dass der eine Vertragspartner den anderen Vertragspartner nicht übervorteilen wird. Dies gilt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch bei Stundenlohnarbeiten. Bevor Sie daher ein Gebäude erhalten möchten, prüfen Sie genau, ob dies lohnend ist und erwägen Sie daher gegebenenfalls eher, das Bestandsgebäude abzubrechen, als dieses zu erhalten.

An dieser Stelle ist noch darauf hinzuweisen, dass der Verkäufer in der Regel keine Gewährleistung für die vorhandene Bausubstanz beziehungsweise das vorhandene Gebäude übernehmen wird. Diese ist bei Gebrauchtimobilien in der Regel ausgeschlossen. Lediglich dann, wenn der Verkäufer arglistig gehandelt hat, also bereits bei Abschluss des Kaufvertrags wusste, dass das vorhandene Gebäude nicht umgebaut werden kann und er darauf nicht hingewiesen hat, bestehen Möglichkeiten, den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung anzufechten oder deshalb Schadenersatz zu verlangen.

Der Grundstückskaufvertrag

Anders als andere Verträge unterliegen Grundstückskaufverträge und alle damit verbundenen Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, einer Pflicht zur notariellen Beurkundung gemäß § 311 b BGB. Das heißt, solche Verträge müssen notariell beurkundet, also vor einem Notar geschlossen, von diesem vorgelesen und im Beisein des Notars von allen Beteiligten unterschrieben werden. Andernfalls entfaltet der Vertrag keine Wirksamkeit (vgl. § 873 Abs. 2 BGB).

Die unterschiedlichen Schriftformgebote des BGB

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) kennt verschiedene Arten von Dokumentationserfordernissen: Die Schriftform wird bei Honorarvereinbarungen mit dem Architekten vorgeschrieben, die von den Mindest- und Höchstsätzen der HOAI abweichen, vgl. § 7 Abs. 5 HOAI.

§ 126 Schriftform

- (1) Ist durch Gesetz schriftliche Form vorgeschrieben, so muss die Urkunde von dem Aussteller eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet werden.
- (2) Bei einem Vertrag muss die Unterzeichnung der Parteien auf derselben Urkunde erfolgen. Werden über den Vertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen, so genügt es, wenn jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet.

- (3) Die schriftliche Form kann durch die elektronische Form ersetzt werden, wenn sich nicht aus dem Gesetz ein anderes ergibt.
- (4) Die schriftliche Form wird durch die notarielle Beurkundung ersetzt.

Die Textform wird vor allen Dingen bei Verbraucherverträgen, und dort der Leistungsbeschreibung vorgeschrieben, vgl. § 650 i Abs. 2 BGB.

§ 126b Textform

Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das

1. es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist, und
2. geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.

Unabhängig von allen gesetzlichen Vorschriften wird zwischen Bauparteien oftmals vereinbart, dass der Vertrag erst gültig sein soll, wenn der Vertrag schriftlich abgeschlossen worden ist, die sogenannte vereinbarte Form.

§ 127 Vereinbarte Form

- (1) Die Vorschriften des § 126, des § 126a oder des § 126b BGB gelten im Zweifel auch für die durch Rechtsgeschäft bestimmte Form.
- (2) Zur Wahrung der durch Rechtsgeschäft bestimmten schriftlichen Form genügt, soweit nicht ein anderer Wille anzunehmen ist, die telekommunikative Übermittlung und bei einem Vertrag der Briefwechsel. Wird eine solche Form gewählt, so kann nachträglich eine dem § 126 entsprechende Beurkundung verlangt werden.
- (3) Zur Wahrung der durch Rechtsgeschäft bestimmten elektronischen Form genügt, soweit nicht ein anderer Wille anzunehmen ist,

Fazit: Jedes Grundstück bestimmt seine Maßnahmen.

Kaufen Sie sich eine Immobilie im Gewerbegebiet, sollten Sie sich den Themen Altlasten, Untergrund und Genehmigungsfähigkeit sehr ausführlich widmen.

Kaufen Sie ein Gelände im Bereich eines Wohngebiets, wo ein rechtsgültiger Bebauungsplan existiert, und möchten Sie eine Baumaßnahme lediglich im Rahmen dieses Bebauungsplans umsetzen, sind wesentlich weniger kaufvorbereitende Maßnahmen erforderlich.

Am besten, Sie suchen sich hier eine Person Ihres Vertrauens, oftmals Architekten, die sich in der Regel bestens mit solchen Problemen auskennen und bitten diese um Rat. Etwaiger Aufwand des Architekten kann in diesem Fall auf Stundenbasis frei vereinbart und vergütet werden.

auch eine andere als die in § 126a bestimmte elektronische Signatur und bei einem Vertrag der Austausch von Angebots- und Annahmeerklärung, die jeweils mit einer elektronischen Signatur versehen sind. Wird eine solche Form gewählt, so kann nachträglich eine dem § 126a entsprechende elektronische Signierung oder, wenn diese einer der Parteien nicht möglich ist, eine dem § 126 entsprechende Beurkundung verlangt werden.

Schließlich schreibt der Gesetzgeber in § 313b BGB vor, dass alle Verträge über den Kauf und Verkauf von Grundstücksanteilen oder Grundstücken sowie alle dazugehörigen Nebengeschäfte notariell beurkundet werden müssen.

§ 128 Notarielle Beurkundung

Ist durch Gesetz notarielle Beurkundung eines Vertrags vorgeschrieben, so genügt es, wenn zunächst der Antrag und sodann die Annahme des Antrags von einem Notar beurkundet wird.

Nach den gesetzlichen Regelungen sind auch mit dem Grundstückserwerb verbundene Verträge notariell zu beurkunden. Dies gilt insbesondere bei Fertighausherstellern oder Generalübernehmern, die oftmals ein Grundstück vermitteln und gleichzeitig ihre Bauleistungen verkaufen wollen. Wird also im Fertighausvertrag auf

- ▶ den Erwerb eines bestimmten Grundstücks abgestellt,
- ▶ die Verpflichtung zum Erwerb eines bestimmten Grundstücks aufgenommen
- ▶ oder werden beide Verträge als Einheit angeboten,

sind beide Verträge notariell zu beurkunden, was natürlich deutlich höhere Gebühren auslöst. Geheilt werden kann diese Formunwirksamkeit der verbundenen Verträge aber durch Eigentumsübergang, das heißt, Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch (vgl. § 311 b BGB).

Tipp: Achten Sie also darauf, dass alle Nebenabreden mitbeurkundet werden. Ein vermeintlicher finanzieller Vorteil durch Ersparnis von Notariatsgebühren und Grunderwerbssteuern steht einem sehr hohen Risiko im Hinblick

auf die Investitionssicherheit und Abwicklung gegenüber.

Tipp: Bei Baugemeinschaften bedarf in der Regel nur der Grundstückserwerb der notariellen Beurkundung, da diese ein Grundstück erwerben und danach die Planung darauf entwickeln.

So lange der Vertrag nicht notariell beurkundet worden ist, ist er nicht wirksam und somit auch keine vertraglichen Abreden getroffen worden. In diesem Fall werden Parteien regelmäßig keine Schadenersatzansprüche gegenüber dem jeweiligen anderen geltend machen können. Dies kann nur dann der Fall sein, wenn ein besonderes Vertrauen einer Partei auf die Wirksamkeit des Vertrags in Anspruch genommen worden ist. So zum Beispiel, wenn der Verkäufer keinerlei Zweifel daran gelassen hat, dass er an den Käufer verkaufen wird und der Käufer im Vertrauen darauf besondere Aufwendungen tätigt und beispielsweise ein Bodengutachten einholt, schließlich der Verkäufer aber das Grundstück an einen anderen Käufer verkauft. Die Beweislast hat derjenige, der sich auf den Anspruch beruft. Eine Nachweisführung ist entsprechend anspruchsvoll.



Auch für anspruchsvolle Grundstücke lassen sich Häuser mit hohem Wohlfühlfaktor erschaffen.