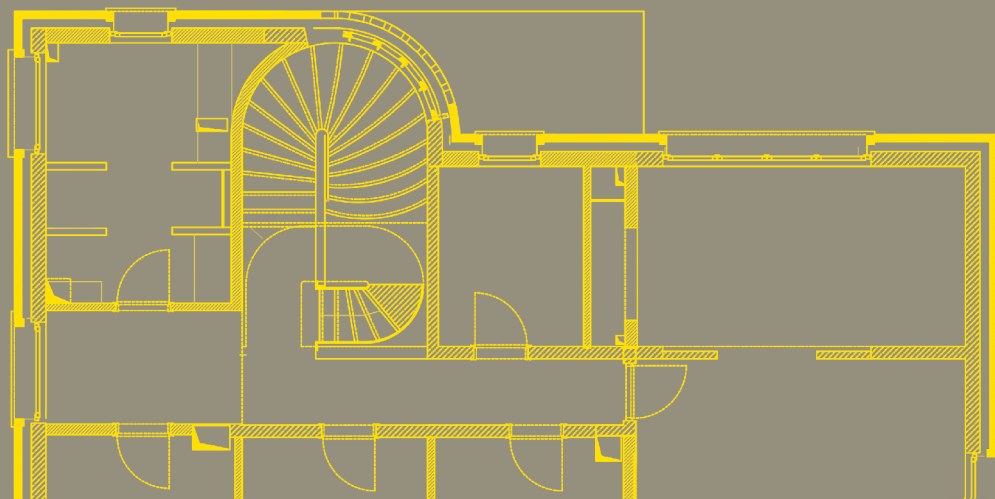


Oliver Olzem · Hans Joachim Hoffstadt

Abwicklung von Bauvorhaben

Von den Grundstücksfragen über Planung und Ausführung bis zur Abnahme und Abrechnung

8. Auflage



Mit Arbeitshilfen und Planungsunterlagen zum Download



Abwicklung von Bauvorhaben

Von den Grundstücksfragen über Planung und Ausführung bis zur Abnahme und Abrechnung

8., aktualisierte Auflage

mit 78 Abbildungen und 7 Tabellen

 mit digitalen Arbeitshilfen

Dipl.-Ing. Oliver Olzem

Bauingenieur, ö. b. u. v. Sachverständiger (IHK)
für Schäden an Gebäuden

und

Dipl.-Ing. Hans Joachim Hoffstadt

Architekt, Bauingenieur

begründet von:

Dr.-Ing. Bernd Koppe

Architekt



Rudolf Müller

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

8., aktualisierte Auflage 2018

© Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG, Köln 2018
Alle Rechte vorbehalten

Das Werk einschließlich seiner Bestandteile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne die Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme.

Maßgebend für das Anwenden von Normen ist deren Fassung mit dem neuesten Ausgabedatum, die bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich ist. Maßgebend für das Anwenden von Regelwerken, Richtlinien, Merkblättern, Hinweisen, Verordnungen usw. ist deren Fassung mit dem neuesten Ausgabedatum, die bei der jeweiligen herausgebenden Institution erhältlich ist. Zitate aus Normen, Merkblättern usw. wurden, unabhängig von ihrem Ausgabedatum, in neuer deutscher Rechtschreibung abgedruckt.

Das vorliegende Werk wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Verlag und Autoren können dennoch für die inhaltliche und technische Fehlerfreiheit, Aktualität und Vollständigkeit des Werkes und seiner elektronischen Bestandteile (Internetseiten) keine Haftung übernehmen.

Wir freuen uns, Ihre Meinung über dieses Fachbuch zu erfahren. Bitte teilen Sie uns Ihre Anregungen, Hinweise oder Fragen per E-Mail: fachmedien.architektur@rudolf-mueller.de oder Telefax: 0221 5497-6141 mit.

Lektorat: Jan Stüwe, Köln
Umschlaggestaltung: Designbüro Lörzer, Köln
Satz: WMTP Wendt-Media Text-Processing GmbH, Birkenau
Druck und Bindearbeiten: Westermann Druck Zwickau GmbH, Zwickau
Printed in Germany

ISBN 978-3-481-03668-3 (Buch-Ausgabe)

ISBN 978-3-481-03672-0 (E-Book als PDF)



Vorwort zur 8. Auflage

Das Gelingen eines Bauvorhabens ist im Wesentlichen abhängig von der Auswahl des Grundstücks, auf dem das Objekt erstellt werden soll, von den Ideen, nach denen der Entwurf konzipiert wurde, von den Personen, die das Objekt abwickeln, sowie vom Kosten-, Termin- und Qualitätsrahmen, welchen jeweils der Bauherr vorgibt.

Hierzu bildet das vorliegende Buch am Beispiel eines Musterprojektes allen, die am Bau beteiligt sind, insbesondere jungen Architekten und Bauingenieuren, privaten Bauherren, Schülern der Berufsfachschulen, der Technikerschulen und der Meisterschulen sowie Studenten des Bauingenieurwesens und der Architektur, eine fundierte Grundlage für die zeitliche und organisatorische Abwicklung, die Kostenermittlung und -kontrolle eines Bauvorhabens.

Die Leser werden entsprechend der zeitlichen Reihenfolge des Bauablaufs Schritt für Schritt durch die folgenden Phasen eines Bauvorhabens geführt:

- Grundstück/Grundlagenermittlung
- Vorplanung
- Entwurfsplanung
- Genehmigungsplanung
- Ausführungsplanung
- Leistungsbeschreibung
- Bauvertrag
- Ausführung
- Gewährleistung

Viele Objektphasen werden durch praxisgerechte Arbeitshilfen und Checklisten ergänzt, die auch zum Download bereit stehen (siehe Seite 6).

Die Pflichten und Leistungsanforderungen der einzelnen am Bau beteiligten Personen werden in den Objektphasen dargestellt, in denen diese in der Regel an einem Objekt involviert sind.

Das Buch wurde für die 8. Auflage komplett aktualisiert und durch das Kapitel „BIM – Modeling und Management“ ergänzt. Es entspricht dem aktuellen Stand der HOAI, der VOB, der Landesbauordnung NRW, der DIN 276, der EnEV, des EEWärmeG sowie den realen Kosten- und Finanzierungsbedingungen.

Unser besonderer Dank gilt Herrn Cornelius Nailis von Nailis-Architekten in Berlin, der die Planung des Einfamilienhauses, das in dieser Auflage als Musterprojekt dient, erstellt hat.

Köln, im Januar 2018

Oliver Olzem
Hans Joachim Hoffstadt

Hinweise zu digitalen Arbeitshilfen

Die in diesem Buch enthaltenen Checklisten und Arbeitshilfen stehen exklusiv für Buchkäufer im PDF-Format bzw. als Word- oder Excel-Vorlagen zum Download bereit.

Öffnen Sie dazu unsere Plattform

www.baufachmedien.de/abwicklung-von-bauvorhaben.html

Dort finden Sie im Reiter „Mehr“ die folgenden Dateien:

- Checkliste zum Baugrundstück
- Checkliste zur Bestandsaufnahme von Außenwänden und Fassaden
- Checkliste zur Zusammenstellung der Bestandsaufnahme
- Kostenschätzung nach DIN 276-1, erste Ebene
- Muster eines Finanzierungsplanes
- Architektenvertrag (Musterprojekt)
- Checkliste zur Vorplanung
- Kostenberechnung nach DIN 276-1, zweite Ebene
- Muster für den Aufbau eines Wirtschaftlichkeitsplanes
- Checkliste zu den Unterlagen zur Baugenehmigung
- Muster Verkaufsbaubeschreibung (Baubeschreibung Neubau Eigentumswohnungen)
- Checkliste zur Ausführungsplanung
- Checkliste zur Leistungsbeschreibung
- Kostenermittlung nach DIN 276-1, dritte Ebene
- Muster Vergabeprotokoll
- Muster Zusätzliche Vertragsbedingungen
- Muster Mängelrüge (Musterprojekt)
- Muster Bautagesbericht (Musterprojekt)
- Muster Terminmahnung (Musterprojekt)
- Checkliste zur Ausführung
- Checkliste zur Baustelleneinrichtung
- Musterformular für eine Vorankündigung
- Bauabnahmeprotokoll (Musterprojekt)

Zum Öffnen der Dateien ist ein Kennwort erforderlich.

Ihr persönliches Kennwort lautet: **KA#57xy4**

Inhalt

	Vorwort zur 8. Auflage	5
	Hinweise zu digitalen Arbeitshilfen	6
1	Allgemeine Grundlagen und Begriffsdefinitionen	13
1.1	Grundstück	13
1.1.1	Grundstücksklassifizierungen	13
1.1.2	Grundstücksbewertung	14
1.1.3	Grundstückswert	14
1.1.4	Grundstückskauf	15
1.1.5	Checkliste zum Baugrundstück	20
1.2	Öffentliches Bau- und Planungsrecht	21
1.2.1	Übersicht	21
1.2.2	Baugesetzbuch (BauGB)	22
1.2.3	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	25
1.2.4	Bauordnungsrecht: Landesbauordnung (hier BauO NRW) ..	26
1.3	Energieeinsparung	29
1.3.1	Energieeinsparverordnung (EnEV)	29
1.3.2	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)	35
1.3.3	GebäudeEnergieGesetz (GEG)	37
1.4	Bauen im Bestand	37
1.4.1	Begriffsbestimmung	37
1.4.2	Honorierung von Leistungen im Bestand gemäß HOAI	38
1.4.3	Vertragsgestaltung	38
1.4.4	Baurecht	38
1.4.5	Denkmalschutz	39
1.4.6	Bestandsaufnahme	39
1.4.7	Checkliste zur Bestandsaufnahme von Außenwänden und Fassaden	40
1.4.8	Checkliste zur Zusammenstellung der Bestandsaufnahme ..	41
1.4.9	Energetische Verbesserung	42
1.5	Erschließungen	42
1.5.1	Öffentliche Erschließung	42
1.5.2	Nicht öffentliche Erschließung	42
1.5.3	Erschließungskosten	43
1.6	Am Bau Beteiligte	43
1.6.1	Vermessungsingenieur	44
1.6.2	Bodengutachter	44
1.6.3	Makler	45
1.6.4	Katasteramt	45

1.6.5	Liegenschaftsamt	46
1.7	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ..	46
1.8	Grundlagenermittlung nach HOAI, Leistungsphase 1	48
2	Vorplanung	49
2.1	Auswertung der Grundlagen	49
2.2	Musterprojekt Einfamilienhaus	50
2.3	Lageplan	52
2.4	Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung) nach HOAI, Leistungsphase 2	55
2.5	Vorentwurf	55
2.6	Baukosten	56
2.7	Kostenschätzung	57
2.8	Rentabilität	58
2.9	Finanzierung	59
2.9.1	Kostenkontrolle	59
2.9.2	Finanzierungsplan	60
2.10	Genehmigungsfähigkeit	60
2.10.1	Bauberatung	61
2.10.2	Aktennotiz	61
2.10.3	Bauvoranfrage	61
2.11	Am Bau Beteiligte – Architekt	62
2.11.1	Aufgaben und Pflichten	63
2.11.2	Architektenvertrag	64
2.11.3	Haftung	68
2.11.4	Leistungsbild des Architekten	69
2.11.5	Besondere Leistungen	70
2.11.6	Vollmacht	70
2.11.7	Schlichtungsausschuss	70
2.11.8	Honorarermittlung für das Musterprojekt	71
2.12	Checkliste zur Vorplanung	72
3	Entwurf	75
3.1	Anforderungen an den Entwurf	75
3.2	Verbindlichkeit und Vollständigkeit des Entwurfes	75
3.3	Entwurfsplanung nach HOAI, Leistungsphase 3	75
3.3.1	Durcharbeiten des Vorplanungskonzeptes	76
3.3.2	Zeichnerische Darstellung des Gesamtobjektes	76
3.3.3	Objektbeschreibung	77
3.3.4	Zusammenfassung der Entwurfsunterlagen	77
3.4	Kostenberechnung	78
3.4.1	Kostenberechnung nach DIN 276-1, zweite Ebene	78

3.4.2	Auswertung der Baukostenfeststellung	83
3.4.3	Schlüssel für die Baukostenaufstellung	83
3.5	Wirtschaftlichkeitsberechnung	86
3.6	Am Bau Beteiligte	86
3.6.1	Tragwerksplaner	86
3.6.2	Fachingenieur für Technische Gebäudeausrüstung (TGA) ..	87
3.6.3	Staatlich anerkannter Sachverständiger (saSV)	90
4	Baugenehmigung	91
4.1	Bauaufsichtsbehörde	91
4.2	Genehmigungsverfahren	91
4.3	Notwendigkeit der Genehmigung	92
4.3.1	Genehmigungsfreie Vorhaben nach § 65 BauO NRW	92
4.3.2	Genehmigungsfreie Wohngebäude, Stellplätze und Garagen nach § 67 BauO NRW	92
4.3.3	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 68 BauO NRW	94
4.3.4	Genehmigungsbedürftige Bauvorhaben nach § 63 BauO NRW	96
4.3.5	Ausnahmen und Befreiungen	96
4.4	Wichtige Paragraphen der BauO NRW zu baulichen Anlagen	97
4.5	Bauvorlageberechtigung	98
4.6	Bauvorlagen im Einzelnen	98
4.6.1	Berechnung des umbauten Raumes (BRI)	98
4.6.2	Wohnflächenberechnung	100
4.6.3	Bautechnische Nachweise	102
4.7	Checkliste zu den Unterlagen zur Baugenehmigung	104
4.8	Fachunternehmerbescheinigungen	105
4.9	Genehmigungsplanung nach HOAI, Leistungsphase 4	107
4.10	Erteilung der Baugenehmigung	107
4.11	Am Bau Beteiligte	107
4.11.1	Bauherr (nach § 57 BauO NRW)	107
4.11.2	Entwurfsverfasser (nach § 58 BauO NRW)	108
4.11.3	Bauträger	108
5	Ausführungsplanung	113
5.1	Ausführungspläne	113
5.2	Detailpläne	116
5.3	Checkliste zur Ausführungsplanung	118
5.4	Qualitätsbeschreibung	119
5.5	Koordinierungspflicht	120
5.6	Ausführungsplanung nach HOAI, Leistungsphase 5	120

6	Vergabe von Bauleistungen – Leistungsbeschreibung	121
6.1	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ...	121
6.2	Leistungsbeschreibung mit Einheitspreisverzeichnis	124
6.2.1	Gliederung	124
6.2.2	Bestandteile	126
6.2.3	Deckblatt	127
6.2.4	Positionsarten	128
6.2.5	Ausschreibungstexte	128
6.2.6	Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm (funktionale Leistungsbeschreibung)	129
6.3	Mengenermittlung	130
6.4	Vorbereitung der Vergabe nach HOAI, Leistungsphase 6	131
6.5	Am Bau Beteiligte – Unternehmer (nach § 59 BauO NRW)	131
6.6	Checkliste zur Leistungsbeschreibung	132
7	Bauvertrag	133
7.1	VOB Teil B, DIN 1961	133
7.2	Vergleichen der Ausschreibungsergebnisse	138
7.3	Prüfen und Werten der Angebote	143
7.4	Mitwirkung bei der Vergabe	144
7.4.1	Verhandeln mit den Bietern bei öffentlichen Ausschreibungen	144
7.4.2	Auftragserteilung durch den privaten Auftraggeber	144
7.4.3	Zusätzliche Vertragsbedingungen zur VOB Teil B	147
7.5	Bauvertragsarten	149
7.6	Mitwirkung bei der Vergabe nach HOAI, Leistungsphase 7 .	150
8	Bauausführung	151
8.1	Am Bau Beteiligte	151
8.1.1	Auftragnehmer (nach § 4 VOB/B)	151
8.1.2	Bauleiter	152
8.2	Objektüberwachung nach HOAI, Leistungsphase 8	154
8.3	Aufgaben der Objektüberwachung	154
8.3.1	Qualitätskontrolle	155
8.3.2	Beweissicherung bei Nachbarbebauung	158
8.3.3	Bauzeitenplan	158
8.3.4	Terminkontrolle	160
8.3.5	Kostenkontrolle	162
8.4	Checkliste zur Ausführung	163
8.5	Baustelle	164
8.5.1	Baustelleneinrichtung	164
8.5.2	Checkliste zur Baustelleneinrichtung	165

8.5.3	Baustelleneinrichtungsplan	165
8.5.4	Baustellensicherheit – Baustellenverordnung	167
8.6	Aufmaß und Abrechnung von Bauleistungen	169
8.6.1	Grundlagen der Abrechnung	169
8.6.2	Prüfung der Abrechnung	170
8.6.3	Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV, VOB Teil C)	171
8.7	Abnahme	171
8.8	Kostenfeststellung (dritte Ebene)	174
8.9	Objektübergabe – Dokumentation	174
9	BIM – Modeling und Management	175
9.1	Definition BIM	175
9.2	Regelwerke für BIM	176
9.3	Software und Schnittstellen für BIM	177
9.4	Kommunikation und Koordination in BIM	177
9.5	Praktische Umsetzung von BIM	179
9.5.1	Modeling – von der Linie zum Bauelement (3-D)	180
9.5.2	Mengen – Kosten – Leistungsverzeichnisse (5-D)	180
9.5.3	Terminplanung (4-D)	182
9.6	Vertragsgestaltung	182
9.7	Bedingungsfeld für den Einsatz von BIM	183
10	Objektbetreuung und Dokumentation	185
11	Anhang	187
11.1	Bauantrag – vereinfachtes Genehmigungsverfahren NRW ..	188
11.2	Grundriss Musterprojekt – Untergeschoss (Maßstab 1:100)	190
11.3	Grundriss Musterprojekt – Erdgeschoss (Maßstab 1:100) ..	191
11.4	Grundriss Musterprojekt – Obergeschoss (Maßstab 1:100) .	192
11.5	Grundriss Musterprojekt – Dachgeschoss (Maßstab 1:100) .	193
11.6	Baubeschreibung zum Bauantrag NRW	194
11.7	Schnitt A-A Musterprojekt (Maßstab 1:100)	196
11.8	Straßenansicht Musterprojekt (Maßstab 1:100)	196
11.9	Gartenansicht Musterprojekt (Maßstab 1:100)	197
11.10	Seitenansicht Ost Musterprojekt (Maßstab 1:100)	198
11.11	Seitenansicht West Musterprojekt (Maßstab 1:100)	199
11.12	Statistischer Erhebungsbogen	200
11.13	Berechnung der Flächen und Kennwerte	201
11.14	Grundriss Musterprojekt – Untergeschoss (Maßstab 1:50) ..	202
11.15	Grundriss Musterprojekt – Erdgeschoss (Maßstab 1:50)	204
11.16	Grundriss Musterprojekt – Obergeschoss (Maßstab 1:50) ..	206
11.17	Grundriss Musterprojekt – Dachgeschoss (Maßstab 1:50) ..	208
11.18	Gartenansicht Musterprojekt (Maßstab 1:50)	210
11.19	Straßenansicht Musterprojekt (Maßstab 1:50)	210

11.20	Seitenansicht West Musterprojekt (Maßstab 1:50)	211
11.21	Schalplan Musterprojekt – Untergeschoss	212
11.22	Bewehrungsplan Matten Musterprojekt – Untergeschoss ...	214
11.23	Energieausweis Musterprojekt	215
Literaturverzeichnis		221
Stichwortverzeichnis		223

1 Allgemeine Grundlagen und Begriffsdefinitionen

Am Beginn einer jeden Baumaßnahme steht der Erwerb eines entsprechenden Grundstückes durch den Bauherrn.

Bevor der Bauherr ein Grundstück erwirbt, ist der Grundstückswert zu ermitteln und die Bebaubarkeit zu prüfen. Für diese Prüfung gewährt der Verkäufer dem Käufer häufig ein Vorkaufsrecht (Option). Sollten sich bei dieser Prüfung Abweichungen von der vorher angenommenen Bebaubarkeit herausstellen, so werden die Konditionen zwischen den Vertragsparteien neu vereinbart.

1.1 Grundstück

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstückes kann erfolgen:

- über Städte und Kommunen (z. B. Einsicht in Bebauungspläne)
- über den freien Markt (z. B. Zeitungsannoncen)
- über Immobilienmakler

Beim Immobilienverkauf ist die Provisionshöhe frei vereinbar, da es keine gesetzlichen Vorgaben gibt. In der Praxis orientieren sich Eigentümer und Immobilienmakler bei der Festsetzung der Provision an den in dem jeweiligen Bundesland marktüblichen Regelungen. In NRW beispielsweise liegt die Gesamtmaklerprovision, die sich üblicherweise Käufer und Verkäufer teilen, bei 7,14 %.

1.1.1 Grundstücksklassifizierungen

Entsprechend der zu erwartenden Bebaubarkeit werden Grundstücke folgendermaßen klassifiziert:

- **Land- und Forstwirtschaftsflächen**
Land und Forstwirtschaftsflächen sind Flächen, die in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzt werden.
- **Bauerwartungsland**
Hierbei handelt es sich um Flächen, von denen erwartet werden kann, dass sie in absehbarer Zeit Bauland werden.
- **Rohbauland**
Rohbauland ist Bauland, das für die Bebauung noch unzureichend gestaltet (Lage, Form und Größe) oder noch nicht erschlossen ist.
- **Bauland**
Mit der Bebauung kann sofort begonnen werden. Die Baugenehmigung muss bei richtiger Planung erteilt werden. Das Grundstück ist vermessen, erschlossen und zumindest über eine provisorisch ausgebaute Straße erreichbar. In der Regel liegt ein Bebauungsplan vor.

1.1.2 Grundstücksbewertung

Die Grundstücksbewertung kann erfolgen durch

- **einen Sachverständigen** (sollte öffentlich bestellt und vereidigt sein) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, der auf diesem Sachgebiet über besondere Fachkenntnisse verfügt,
- **einen Architekten**, der bei der Auswahl des Baugrundstückes den Bauherrn unterstützend beraten kann. Die Vergütung hierfür kann nach §§ 3 und 7 HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure [2013]) frei vereinbart werden (möglicherweise vermittelt der Architekt, auf einen späteren Auftrag hoffend).

Beauftragt der Bauherr (der Grundstückseigentümer) den Architekten mit der Untersuchung bzw. Beurteilung des Grundstückes, so ist dies eine Teilleistung der Leistungsphase 1, der Grundlagenermittlung. Somit ist der Architekt honorarberechtigt, wobei die Standortanalyse und die Bestandsaufnahme als Besondere Leistungen gelten (als Grundlage für die Standortanalyse empfiehlt sich das Führen einer Checkliste, siehe [Kapitel 1.1.5](#)).

1.1.3 Grundstückswert

Marktpreis

Der Marktpreis ist der Wert bzw. Preis, zu dem ein Grundstück verkauft wird. Er entsteht durch Angebot und Nachfrage (subjektiver Wert).

Verkehrswert, § 194 BauGB (Baugesetzbuch)

Der Verkehrswert ist der Wert (objektiver Wert) des Baugrundstückes nach objektiv ermittelbaren Wertansätzen, z. B.:

- Lage des Grundstückes
- Beschaffenheit des Bodens
- Grad der Erschließung
- Möglichkeit der Nutzung laut Bebauungsplan
- Bodenrichtwert

Der Verkehrswert leitet sich in der Regel vom Bodenrichtwert ab, mit entsprechenden Faktoren für Erschließung und Grundstücksgröße usw., ohne Rücksicht auf Ungewöhnliches und persönliche Verhältnisse.

Gutachterausschuss, § 192 BauGB

Zur Ermittlung von Grundstückswerten werden selbstständige unabhängige Gutachterausschüsse gebildet.

Die Geschäftsstelle eines Gutachterausschusses sammelt alle Kaufverträge und wertet sie anonym aus. Der Gutachterausschuss, der sich aus Sachverständigen zusammensetzt, überprüft und dokumentiert die Grundstückswerte in der Bodenrichtwertkarte.

Bodenrichtwerte, § 196 BauGB

Der Interessent kann sich beim Kauf eines Grundstückes mithilfe der Bodenrichtwertkarte orientieren.

Die Bodenrichtwerte sind Kaufpreissammlungen für das entsprechende Kommunalgebiet, dargestellt als durchschnittliche Lagewerte unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes (Erschließungszustand, Tiefe, Bebaubarkeit und Bauweise).

1.1.4 Grundstückskauf

Grundbuch

Beim Grundbuchamt (Amtsgericht, Abteilung Grundbuch) wird das Grundbuch geführt. Es ist die amtsgerichtliche Erfassung aller Grundstücke. Das Grundbuch weist das Bestandsverzeichnis und 3 Abteilungen aus:

- Bestandsverzeichnis: Hier werden Merkmale des Grundstückes beschrieben.
- Erste Abteilung: Hier sind die Eigentumsverhältnisse definiert.
- Zweite Abteilung: Hier sind die Lasten und Beschränkungen der Grundstücke definiert, wie Wegerechte, Kanalleitungsrechte usw.
- Dritte Abteilung: Hier sind die Grundpfandrechte eingetragen, wie Hypotheken, Grundschulden usw.

Einsehen dürfen das Grundbuch die Eigentümer und jeder eingetragene berechtigte Gläubiger sowie jeder Interessent, der berechtigtes Interesse (Vollmacht des Eigentümers bzw. Gläubigers) vorweist.

Vorkaufsrecht

Es gibt 3 Möglichkeiten des Vorkaufsrechtes:

Vorkaufsrecht der Gemeinde

Das Vorkaufsrecht der Gemeinde besteht nach § 24 BauGB in bestimmten Fällen und ist in der Regel nicht im Grundbuch eingetragen.

Sinn des Vorkaufsrechtes der Gemeinde ist es,

- ein ernsthaftes Interesse der Gemeinde zu wahren,
- mögliche Wucherpreise zu verhindern.

Deshalb ist nach Vertragsabschluss beim Notar die sog. Bodenverkehrsgenehmigung (Verzichtserklärung der Kommune auf das gesetzliche Vorkaufsrecht) bei der Gemeinde einzuholen und dem Notar vorzulegen.

Das vom Käufer nicht beachtete Vorkaufsrecht der Kommune kann große Schwierigkeiten verursachen. Es gilt noch 2 Monate nach Abschluss des Kaufvertrages. Im gegebenen Fall muss der Käufer das neu erworbene Grundstück wieder an die Gemeinde abtreten. Die Gemeinde zahlt aber nur den Verkehrswert.

Im Grundbuch eingetragenes Vorkaufsrecht

Das im Grundbuch eingetragene Vorkaufsrecht ist das angemeldete Interesse einer Privatperson gegenüber dem Grundstücksbesitzer. Es rangiert nach dem Vorkaufsrecht der Gemeinde.

Nicht im Grundbuch eingetragenes Vorkaufsrecht

Das nicht im Grundbuch eingetragene Vorkaufsrecht besteht aufgrund einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Grundstücksbesitzer und einem privaten Interessenten (Option). Es rangiert nach dem im Grundbuch eingetragenen Vorkaufsrecht.

Belastungen

Belastungen auf einem Grundstück können zum einen im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeiten sein, wie Wegerechte oder Kanalleitungsrechte, Auflassungsvormerkungen, Vorkaufsrechte usw.

Weitere Belastungen sind Baulasten, die sich aus Abstandflächen der Nachbarbebauung auf dem Grundstück ergeben. Diese sind im Baulastenverzeichnis festgeschrieben.

Baulastenverzeichnis

Das Baulastenverzeichnis liegt bei der Baugenehmigungsbehörde, es gibt Auskunft über Anlagen, die im öffentlichen und privatrechtlichen Interesse auf dem Grundstück geplant oder vorgesehen sind, wie Straßenerweiterungen, unter- oder oberirdische Leitungen u. a., z. B. auch die Zufahrt für ein nicht unmittelbar an der Straße gelegenes Grundstück über ein davor liegendes Nachbargrundstück oder die Übernahme eines fehlenden Häuserzwischenraums.

Kauf- bzw. Bauinteressenten müssen also im eigenen Interesse wegen möglicher Einschränkungen der Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück frühzeitig Auskünfte einholen, d. h., sie müssen sich die **Boden- und Verkehrsgenehmigung** besorgen.

Notar

Für die Beurkundung von Rechtsvorgängen und anderen Aufgaben auf dem Gebiet der vorsorgenden Rechtspflege werden in den Bundesländern Notare bestellt und vereidigt.

Der Notar beurkundet Rechtsvorgänge, soweit die Gesetze Beurkundungsformen vorschreiben, wie Grundstücksgeschäfte, Erbverträge, Eheverträge usw. Alle Immobilienkäufe müssen demnach vom Notar verhandelt werden.

Die Einigung der Beteiligten schlägt sich in der Regel in einem Vertrag nieder, z. B. einem Kaufvertrag, der vom Notar beurkundet wird. Als Behörde haftet der Notar jedoch nicht.

Kaufvertrag

Im Grundstückskaufvertrag verpflichtet sich der Verkäufer, dem Käufer das Grundstück zu übereignen. Der Käufer verpflichtet sich, als Gegenleistung dafür den vereinbarten Kaufpreis zu bezahlen.

Der Kaufvertrag ist nur dann wirksam zustande gekommen, wenn er notariell beurkundet worden ist. Das Eigentum geht über durch die Auflassung und Umschreibung des Grundstückes auf den Käufer im Grundbuch (in die Erste Abteilung).

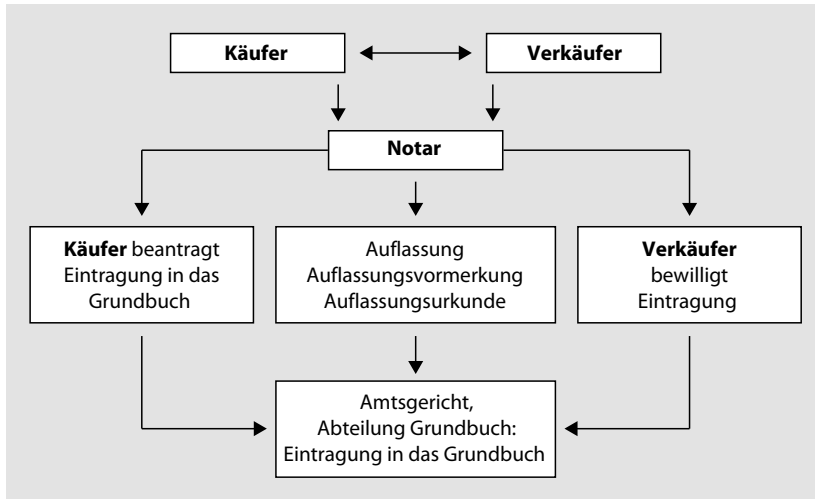


Abb. 1.1: Von der Kaufabsicht zur Grundbucheintragung

Besonders wichtige Begriffe im Vertrag

- **Auflassung** ist die Einigung von Käufer und Verkäufer vor dem Notar.
- **Auflassungsvormerkung** heißt die Eintragung (vor der endgültigen Eintragung) im Grundbuch zum Schutz des Interessenten und der von ihm eventuell schon geleisteten Teilzahlung.
- **Auflassungsurkunde** ist die schriftliche Vertragsabfassung mit Datum und Unterschriften.

Bedingungen für die Eintragung in die Erste Abteilung

- Die Grunderwerbsteuer muss bezahlt sein.
- Die Bodenverkehrsgenehmigung der Gemeinde muss vorgelegt werden.
- Es muss auf Vorkaufsrecht verzichtet werden.
- Die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes muss vorgelegt werden.
- Die Frage der ersten Hypothek muss geklärt sein, ggf. durch einen neuen Vertrag mit dem Geldinstitut. Der neue Eigentümer könnte sonst, trotz des beim Notar abgeschlossenen Kaufvertrages, in große Schwierigkeiten kommen. Falls nämlich der Verkäufer die erste Hypothek schuldig bleibt und der Käufer den Betrag nicht zahlen kann, kann es zu einer Zwangsversteigerung kommen.

Deshalb müssen Käufer und Verkäufer bei Vertragsabschluss zwischen verschiedenen Regelungen entscheiden:

- Der Verkäufer tilgt die erste Hypothek vor dem Verkauf.
- Der Verkäufer übernimmt die erste Hypothek.
- Der Käufer übernimmt die erste Hypothek.

Bei einem neuen Vertrag ist der Betrag der Hypothek auf ein **Sonderkonto des Geldinstitutes** zu überweisen.

Danach erfolgt die Eintragung in das Grundbuch (veranlasst durch den Notar). Jetzt erst ist der Kauf des Grundstückes gültig (siehe im Überblick [Abb. 1.1](#)).

Steuern und Nebenkosten

Grunderwerbsteuer

Beim Kauf von unbebauten oder bebauten Grundstücken wird die Grunderwerbsteuer durch das zuständige Finanzamt festgesetzt. Seit Januar 2017 beträgt die Grunderwerbssteuer beispielsweise in NRW 6,5 %, in Rheinland-Pfalz 5,0 % und in Sachsen und Bayern nur 3,5 % vom notariell vereinbarten Kaufpreis (ohne Makler-Courtage) für das Objekt. Aber nicht nur der reine Kauf eines Grundstückes unterliegt der Grunderwerbsteuer, sondern auch der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages.

Im Grunderwerbsteuergesetz werden jedoch einige Ausnahmen von der Besteuerung zugelassen: Grundstücksschenkungen und das Erbe eines Grundstückes unterliegen unter bestimmten Voraussetzungen nicht der Grunderwerbsteuer.

Die Grunderwerbsteuer wird grundsätzlich von den beteiligten Personen geschuldet. Wichtig ist hierbei jedoch, dass für die wirksame Übertragung des Grundbesitzes die Vorlage eines vom zuständigen Finanzamt ausgestellten Freistellungsbescheides zwingend erforderlich ist. Der Freistellungsbescheid wird jedoch erst dann erteilt, wenn die Grunderwerbsteuer vollständig gezahlt wurde. In den notariellen Kaufverträgen wird die Pflicht zur Zahlung der Grunderwerbsteuer gewöhnlich so geregelt, dass der Erwerber die Grunderwerbsteuer zu zahlen hat.

In Zweifelsfällen sollte der beurkundende Notar oder ein Steuerberater zur Grunderwerbsteuer befragt werden.

Grundsteuer

Die Grundsteuer wird von den Grundstückseigentümern erhoben und ist jährlich an die Gemeinde zu zahlen, die den Betrag durch den Grundsteuerbescheid festgesetzt hat. Die festgesetzte Grundsteuer wird zu je einem Viertel des Jahresbetrages jeweils am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November des laufenden Jahres fällig.

Maßgebend für die Festsetzung der Grundsteuer ist der Steuermessbetrag, der wiederum zusammen mit dem Einheitswertbescheid durch das zuständige Finanzamt festgesetzt wird. Der Einheitswert eines unbebauten Grundstückes ist niedriger als der eines bebauten Grundstückes, da im Einheitswert neben dem reinen Grundstückswert auch der Wert für das darauf gebaute Objekt erfasst wird.

Die Gemeinden wenden beim Erlass des Grundsteuerbescheides einen Hebesatz (Multiplikator) auf den Messbetrag an, der dann endgültig über die Höhe der Grundsteuer entscheidet. Da die Hebesätze der Gemeinden nicht einheitlich sind, ist die Höhe der Grundsteuer bei gleichem Messbetrag von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich.

Einkommensteuer

Allein durch den Erwerb eines Grundstückes entsteht keine Einkommensteuer. Der Einkommensteuer unterliegen nur die Vorgänge, die durch die wirtschaftliche Nutzung eines Grundstückes entstehen.

Erzielte Gewinne und Verluste aus der Vermietung oder Verpachtung von bebauten oder unbebauten Grundstücken unterliegen jedoch der Einkommensteuer. Sie erhöhen bzw. vermindern das Einkommen und damit auch die tatsächliche Einkommensteuerbelastung.

Beim Kauf ist es wichtig, dass der Kaufpreis oder die Herstellungskosten keinen unmittelbaren Einfluss auf das Einkommen haben, sondern lediglich die zu berücksichtigenden Abschreibungen, die von der Art des Objektes und der Nutzung abhängig sind. Weiterhin ist zu beachten, dass Tilgungsleistungen für Darlehen bei der Ermittlung des Einkommens unberücksichtigt bleiben.

Beim Verkauf von Grundstücken ist zu beachten, dass der hierdurch entstehende Gewinn der Einkommensteuer unterliegt, wenn das Grundstück innerhalb von 10 Jahren nach dem Erwerb oder der Herstellung veräußert wird. Der hierbei erzielte Gewinn unterliegt aber nicht der Einkommensteuer, wenn das Objekt durch den Verkäufer ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Vor der Veräußerung sollte eine Beratung durch den Steuerberater in Anspruch genommen werden.

Nebenkosten

Beim Grundstückserwerb werden häufig die Nebenkosten vom Käufer unterschätzt oder gar nicht beachtet. Neben der bereits erwähnten Grunderwerbsteuer entstehen durch den Erwerb noch weitere Kosten.

In der Kalkulation sollten die nicht vermeidbaren Kosten für den Notar und die Gerichtskasse in einer Höhe von bis zu 2 % der Anschaffungskosten berücksichtigt werden.

Um Kosten einzusparen, sollte versucht werden, ein Grundstück ohne die Einschaltung eines Maklers zu erwerben, denn der Makler erhält für die Vermittlungsleistung eine von der Höhe des Kaufpreises abhängige Provision.

Bevor sich der Käufer für ein Grundstück entscheidet, sollte er vor allem die grundsätzlichen Fragen klären und Überlegungen anstellen, die in der folgenden Checkliste ([Kapitel 1.1.5](#)) aufgeführt sind.

1.1.5 Checkliste zum Baugrundstück

Diese Checkliste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.



Handelt es sich um ein Baugrundstück (Bauland)?	ja	nein	Bemerkungen
<ul style="list-style-type: none"> Liegt das Baugrundstück innerhalb eines Bebauungsplanes? Liegt das Baugrundstück (nach § 34 BauGB) innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile? 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Bebaubarkeit			
(mit dem Bauaufsichtsamt bzw. Stadtplanungsamt abzustimmen)			
<ul style="list-style-type: none"> Wie ist das Baugrundstück bebaubar? Welche anteiligen Grundstücksflächen dürfen bebaut werden? <ul style="list-style-type: none"> Im Verlauf der Baulinien (BL) und Baugrenzen (BGR), Größe des Baufensters? Grundflächenzahl (GRZ) oder Geschossflächenzahl (GFZ)? Ist eine geschlossene bzw. eine offene Bebauung vorgeschrieben? Angabe von Gebäudehöhen bzw. Angabe der Geschossigkeit Welche Dachform ist vorgeschrieben? Zeitpunkt der Genehmigung? 			
Abstände			
<ul style="list-style-type: none"> Welche Abstände von den seitlichen Nachbargrenzen und den Straßen müssen nach der Abstandflächenverordnung eingehalten werden? 			
Akzeptanz			
<ul style="list-style-type: none"> Entspricht das Grundstück bezüglich der Größe, Form, Aussicht und der Himmelsrichtung den Wünschen des Bauherrn? Lassen sich die Vorstellungen des Bauherrn in die Umgebung architektonisch integrieren? Wie sind die Nachbargrundstücke bebaut bzw. geplant? 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Infrastruktur			
<ul style="list-style-type: none"> Anbindung an die Fernstraße? Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel? Einkaufsmöglichkeiten? Öffentliche Einrichtungen (Kindergärten, Schulen)? Grün- und Sportanlagen? 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Immissionen			
<ul style="list-style-type: none"> Ist das Grundstück besonderen Immissionen ausgesetzt, wie Lärm, Luftverschmutzung? Sind entsprechende Maßnahmen notwendig, z. B. Schallschutzfenster? 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Baugrundqualität			
Wie ist die Baugrundbeschaffenheit?			
<ul style="list-style-type: none"> Tragfähigkeit des Baugrundes? Ist der Baugrund kontaminiert? Wo liegt der Grundwasserspiegel? Liegt eine Hochwassergefährdung vor? 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Bestand			
<ul style="list-style-type: none"> Sind Gebäude oder Bewuchs zu erhalten, abzurechen oder zu schützen, z. B. Natur- oder Baudenkmäler? Gibt es ein Wege- oder Leitungsrecht? Sind vorhandene Leitungen zu verlegen? Werden Unterfangungen notwendig? 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Sonstiges			
<ul style="list-style-type: none"> Sind regenerative Energiesysteme einsetzbar (Geo-, Solarthermie, Fotovoltaik u. a.)? Können die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen werden (Garage, Tiefgarage) oder sind Ablöszahlungen an die Kommunen notwendig? Welche Erschließungs- und Straßenbaukosten sind zu zahlen? 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

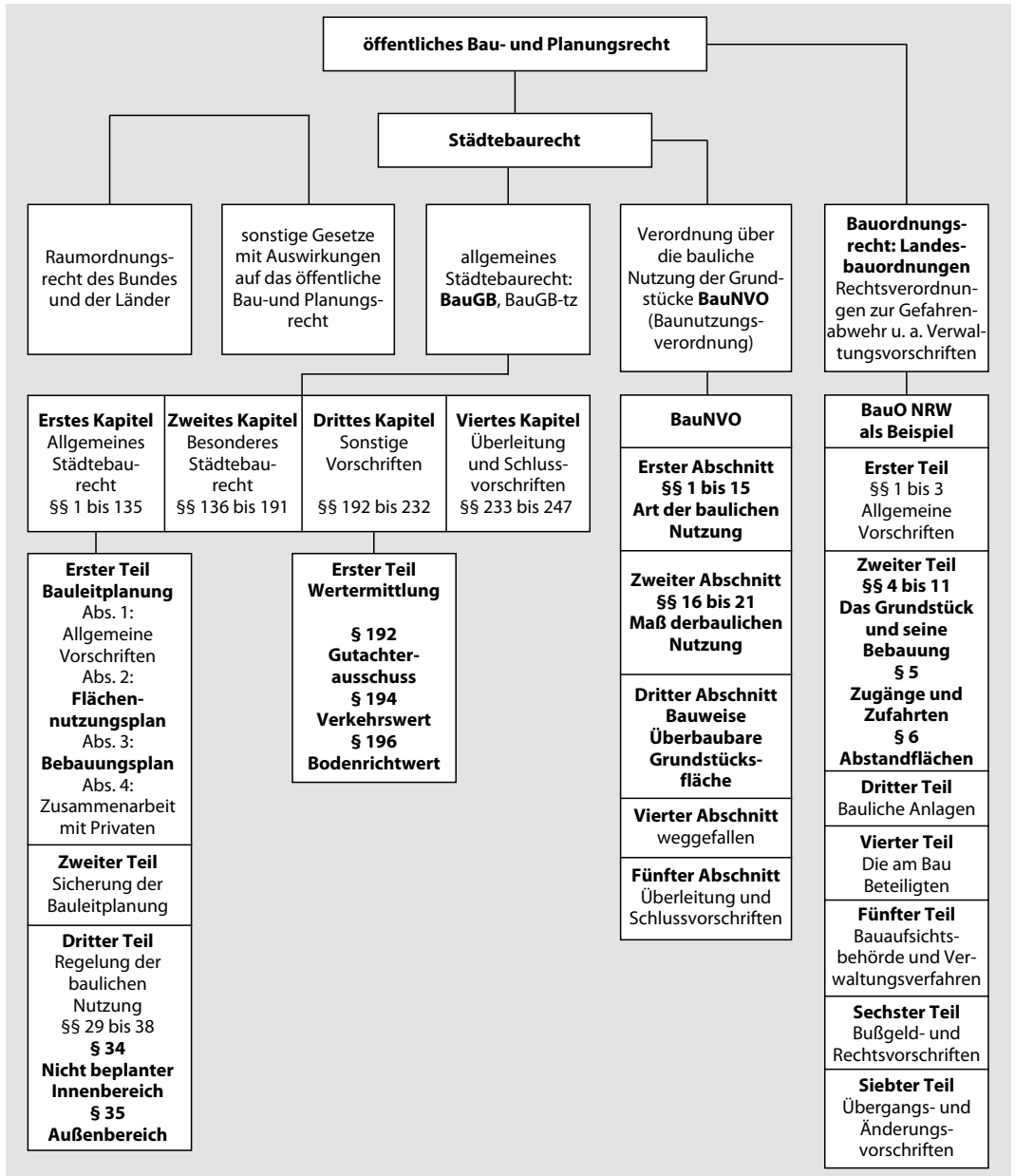


Abb. 1.2: Übersicht über das öffentliche Bau- und Planungsrecht

1.2 Öffentliches Bau- und Planungsrecht

1.2.1 Übersicht

Das öffentliche Bau- und Planungsrecht besteht aus verschiedenen Gesetzen und Verordnungen. Eine Übersicht über Diese Vielfalt für den Gebrauch in der Praxis bietet [Abb. 1.2](#).

1.2.2 Baugesetzbuch (BauGB)

Allgemeines Städtebaurecht – Bauleitplanung

Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan) – §§ 5 bis 7 BauGB

Der Flächennutzungsplan (siehe beispielhaft [Abb. 1.3](#)) umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf.

Ob die festgelegten Flächen tatsächlich auch für den vorgesehenen Bedarf genutzt werden, wird mit diesem Plan jedoch nicht bestimmt, sondern erst im Bebauungsplanverfahren.

Aus dem Flächennutzungsplan entsteht also keinerlei Anspruch auf die dargestellte Nutzung, ein Bebauungsplan kann jedoch grundsätzlich nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) – §§ 8 bis 10 BauGB

Den Bebauungsplan (siehe beispielhaft [Abb. 1.4](#)) beschließt der Stadt- oder Gemeinderat als Satzung unter Beteiligung der Bürger. Dieser Bebauungsplan (B-Plan) wird der höheren Verwaltungsbehörde (NRW: Bezirksregierung) zur Genehmigung vorgelegt. Nach Genehmigung und Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist dieser rechtskräftig und muss von jedem Bauherrn beachtet werden.

Der Bebauungsplan regelt in den Planzeichnungen und den textlichen Festsetzungen für jedes Grundstück, in welchem Umfang (Lage, Volumen des Baukörpers), in welcher Art (Wohnen und Gewerbe) die Fläche nutzbar ist. Der rechtskräftige Bebauungsplan kann bei den örtlichen Planungsämtern jederzeit eingesehen werden.

Abweichungen vom Bebauungsplan sind nur durch Befreiung (Dispens) im Zuge einer Bauvoranfrage bzw. eines Bauantrages möglich.

Allgemeines Städtebaurecht – Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung

Zulässigkeit von Bauvorhaben – § 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Die Nutzungsmöglichkeit des jeweiligen Grundstückes muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Auslotung dessen, was tatsächlich möglich ist, ist letztlich in Abstimmung mit dem Bauaufsichtsamt vorzunehmen.

§ 35 BauGB Bauen im Außenbereich

Liegt ein Grundstück außerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, ist kein grundsätzliches Baurecht gegeben. Ein Vorhaben kann nur durchgeführt werden, wenn ihm keine öffentlichen Belange entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Ausnahmen gelten für



Abb. 1.3: Ausschnitt aus einem Flächennutzungsplan

- land- und forstwirtschaftliche Betriebe,
- Betriebe der gartenbaulichen Versorgung,
- öffentliche Versorgung, die wegen ihrer Besonderheit nur im Außenbereich ausgeführt werden soll.