

Am Anfang steht immer die Suche nach dem „richtigen“ Grundstück. Das Grundstück muss geeignet sein, Ihre Anforderungen und Wünsche zu erfüllen. Dies steht in der Regel in einem Spannungsverhältnis zu der Tatsache, dass der Kauf eines Grundstücks und dessen Bebauung auch finanzierbar sein muss.

### **Inhaltsübersicht:**

- 1. Das „richtige“ Grundstück**
- 2. Das Baugenehmigungsverfahren**
- 3. Der Bauvertrag**
- 4. Anspruchsdurchsetzung**
- 5. Die Bauversicherung**
- 6. Nachbarrecht**

Diese Broschüre kann nur einen kurzen Überblick über das Thema geben. Es besteht nicht der Anspruch auf Vollständigkeit. Bei konkreten Fragen und/oder Problemen wird empfohlen, den Rat und Beistand eines Rechtsanwalts einzuholen. Diese Broschüre ersetzt keinesfalls eine Rechtsberatung.

## 1. Das "richtige" Grundstück

Wenn Sie ein Grundstück gefunden haben, welches Ihnen nach Lage, Infrastruktur und Wohnumfeld zusagt, stellt sich die Frage nach der **Bebaubarkeit** des Grundstücks. Das ist eine im Wesentlichen öffentlich-rechtliche Frage. Hier haben Sie es mit dem Fachgebiet "Bauen" der Verwaltung der Stadt oder Gemeinde zu tun, in der das Grundstück liegt. Zunächst werden Sie dann die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen eines Bauwerks auf dem von Ihnen ins Auge gefassten Grundstück prüfen. Die Kommunen können so genannte Bebauungspläne für ihr Gebiet oder Teile davon erlassen. Dies geschieht in Form einer Satzung. Hierin werden verschiedene Regelungen getroffen. Z.B. welcher Flächenanteil des Grundstücks bebaut werden darf, wie viele Geschosse errichtet werden dürfen usw. Dies wird sicherlich der von Ihnen beauftragte Architekt bzw. Planer für Sie erledigen, aber natürlich sollten auch Sie das nachvollziehen können. Denn bevor Sie erhebliche Kosten für die Planung Ihres Hauses investieren, sollten Sie dessen Bebaubarkeit prüfen. Heutzutage werden die Bebauungspläne von den Kommunen meistens im Internet auf deren jeweiliger Homepage z.B. als PDF bereitgestellt. Dort kann man sich die Bebauungspläne ansehen und gegebenenfalls auch herunterladen. Existiert ein Bebauungsplan, so ist dann noch zwischen einem einfachen und einem qualifizierten Bebauungsplan zu unterscheiden. Letzterer trifft relativ genaue Regelungen und reduziert die

Prüfung der zuständigen Behörden darauf, ob das geplante Vorhaben dem Bebauungsplan entspricht und ob die Erschließung des Grundstücks gesichert ist. Liegt ein solcher qualifizierter Bebauungsplan für das von Ihnen zum Kauf beabsichtigte Grundstück nicht vor, muss die Behörde erheblich umfangreichere Prüfungen und Abwägungen vornehmen, was häufig ein schwieriges und Streitiges Unterfangen darstellt.

Weiterhin sollten Sie sich im Hinblick auf das Grundstück einen Grundbuchauszug besorgen. Wenn Ihnen das Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht als Kaufinteressent einen solchen unbeglaubigten Grundbuchauszug nicht zur Verfügung stellt, sollten Sie spätestens vom Verkäufer einen aktuellen Grundbuchauszug einfordern. Darin müssen Sie prüfen, wer tatsächlich der Eigentümer ist, welche Lasten und Beschränkungen des Grundstücks es gibt, ob Wohnrechte bestehen usw. Prüfen Sie auf jeden Fall, ob Baulasten bestehen. Denn Baulasten bleiben auch bestehen, wenn sich die Eigentumsverhältnisse ändern. Nehmen Sie deshalb Einblick in das Baulastenverzeichnis bei der Baubehörde. Wenn sie selber Wegerechte benötigen, sollten Sie diese nicht nur als Baulast, sondern auch zivilrechtlich z.B. als Grunddienstbarkeit absichern, die dann auch im Grundbuch eingetragen wird. Sie haben damit auch einen zivilrechtlichen Anspruch gegen den Verpflichteten. Natürlich sollten Sie auch prüfen, in welchem Zustand die Infrastruktur an dem Grundstück, insbesondere Straßen, sind.

Straßensanierungen werden durch die Kommune häufig auf die Anlieger abgewälzt, so dass dadurch erhebliche finanzielle Belastungen entstehen können. Auch die Nachbarbebauung sollten Sie im Auge haben im Hinblick auf Abstandsflächen, Bewuchs usw.

## **2. Das Baugenehmigungsverfahren**

Wenn trotz der sorgfältigen Prüfung der Bebaubarkeit des Grundstücks noch Zweifel bleiben, sollten Sie in jedem Fall eine so genannte Bauvoranfrage bei der zuständigen Behörde stellen. Dies spart unter Umständen erhebliche Kosten. Diese Auskunft ist verbindlich. Die Behörde erlässt einen Bauvorbescheid, welcher drei Jahre gültig ist.

Handelt es sich um ein nur anzeigepflichtiges Bauvorhaben, müssen sie selber als Bauherr prüfen, ob Ihr Planer über die entsprechende Sachkunde verfügt.

In der Regel wird es sich aber um ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben handeln. Dementsprechend muss ein schriftlicher Bauantrag gestellt werden. Diesem sind die Bauvorlagen beizufügen. Der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser muss insoweit bauvorlageberechtigt sein. Dies prüft in diesem Fall die Behörde ausdrücklich. Die Baugenehmigungsbehörde wird dann alle Beteiligten – unter anderem unter Umständen auch Nachbarn – anhören. Grundsätzlich ist die

Baugenehmigungsbehörde verpflichtet, innerhalb von drei Monaten über den Bauantrag zu entscheiden. Gegen die Entscheidung ist in Nordrhein-Westfalen als Rechtsmittel lediglich die Klage zum Verwaltungsgericht vorgesehen, die innerhalb von einem Monat nach Bekanntgabe der Entscheidung erhoben werden muss.

Mit Beginn der Bauausführung muss der Baubehörde eine bauleitende Person benannt werden, die die Ausführung der Bauarbeiten überwacht. Nach Fertigstellung der Arbeiten muss diese Person der Baubehörde die Fertigstellung anzeigen, damit eine eventuelle Prüfung durch die Baubehörde vor Ort stattfinden kann. Kommt es zu erheblichen Abweichungen bei der Bauausführung von der genehmigten Planung oder stellt sich während der Ausführung heraus, dass bei weiterer Ausführung des Baues schwere Verstöße gegen das öffentliche Recht eintreten werden, kann die Bauverwaltung den Bau stilllegen. Eine Abrissverfügung kommt nur dann in Betracht, wenn gravierende Verstöße festgestellt wurden und sowohl keine Baugenehmigung vorliegt (formelle Illegalität) als auch das Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist (materielle Illegalität). In diesem Fall muss der Bauherr den Bau auf eigene Kosten beseitigen, wobei zumeist Schadensersatzansprüche gegen den Architekten bzw. Bauplaner in Betracht zu ziehen sind.

In diesem Zusammenhang erlaube ich mir abschließend den ergänzenden Hinweis, dass auch

reine Nutzungsänderungen eines Grundstücks bzw. eines Bestandsbaues baugenehmigungspflichtig sind. Dies wird häufig und gerne vergessen und führt zu erheblichen Ordnungswidrigkeitenverfahren. Besonders zu beachten ist, dass eine solche Nutzungsänderung häufig dazu führen kann, dass ein eventuell bestehender Bestandsschutz entfällt.

### **3. Der Bauvertrag**

Hier gibt es viele Gestaltungsmöglichkeiten. Alle Möglichkeiten im Einzelnen darzustellen sprengt den Rahmen einer kurzen Information. Von dem direkten Bauvertrag zwischen Bauherren und Handwerkern, was sich lediglich bei einfach gelagerten Bauvorhaben anbietet, über Generalunternehmervertrag, Generalübernehmervertrag, Baubetreuer, Beauftragung eines Architekten bis hin zum Bauträgermodell ist eine ganze Menge möglich. Nicht zu vergessen das so genannte Bauherrenmodell, was unter Umständen sogar steuerliche Vorteile hat. Für alle Vertragsarten gilt der Grundsatz, "Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser". Natürlich muss man zu seinem Vertragspartner Vertrauen haben. Nichtsdestotrotz sollte man vor Vertragsschluss in jedem Fall Erkundigungen über den potenziellen Vertragspartner einholen und sich gegebenenfalls Referenzen vorlegen lassen. Außerdem ist es gut angelegtes Geld, wenn man die beabsichtigten

Verträge vor der Unterzeichnung durch einen Rechtsanwalt überprüfen lässt.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Bundesregierung am 02.03.2016 den Entwurf des Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung beschlossen hat. Insbesondere werden u.a. verbraucherschützende Vorschriften in diesem Bereich mit aufgenommen. Diese positive aktuelle Entwicklung hierzu sollte im Auge behalten werden.

Generell macht es einen wesentlichen Unterschied, ob sich der Bauherr durch einen so genannten BGB-Werkvertrag oder einen VOB/B-Vertrag bindet. Der Unterschied liegt weniger im Abschluss des Bauvertrages als in den Konsequenzen bzw. Rechtsfolgen. Wichtig ist, dass der Bauherr dem Handwerker eine vernünftige Leistungsbeschreibung zur Verfügung stellt. Sodann ist es denkbar, dass der Handwerker einen Einheitspreisvertrag anbietet, aber auch Pauschalpreisverträge sind nicht unüblich und es gibt auch den bekannten schlüsselfertigen Bau. Üblicherweise liegt der Handwerker dann dem Bauherrn einen Werkvertrag vor. Enthält dieser wie zumeist allgemeine Geschäftsbedingungen, sollte unbedingt eine Prüfung der Klauseln durch einen Rechtsanwalt vor Unterzeichnung des Vertrages stattfinden. Viele Klauseln sind unwirksam. Im Bauvertrag sollte eine förmliche Abnahme vereinbart werden. Denn mit der Abnahme beginnt die Verjährungsfrist bezüglich Baumängel. Die

Abnahme sollte für den Bauherrn durch einen Fachmann vorbereitet und durchgeführt werden. Nach der Abnahme beginnt die so genannte Gewährleistungsphase. Denken Sie daran, auch in diesem Bereich im Hinblick auf Mängelanzeige und Ähnliches alles schriftlich zu machen und auch angemessene Fristen zu setzen. Der Bauherr ist insoweit in der Beweislast. Immer wieder entzündet sich Streit mit den Handwerkern bei Mehrmengen, geänderten Leistungen oder zusätzlichen Leistungen. Denn der Handwerker wird dafür in der Regel eine höhere Vergütung verlangen. Das darf er aber nicht in jedem Fall.

Mängelansprüche des Bauherrn verjähren im Werkvertragsrecht regelmäßig in den meisten Fällen in 5 Jahren. Die Vergütungsansprüche des Unternehmers verjähren hingegen innerhalb von 3 Jahren. Die Frist beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist. Handwerker sollten bedenken, dass die Vergütungsansprüche nicht erst mit Rechnungsstellung entstehen. Kann also durchaus bereits vorher die Fälligkeit von Vergütungsansprüchen eingetreten sein. Da Bauvorhaben mehr in der Regel länger dauern, kann dann eine Verjährungsproblematik eintreten. Für private Bauherrn ist die Vereinbarung der VOB/B in der Regel nicht vorteilhaft. Handwerker können im Übrigen die VOB/B nicht durch eine Klausel mit in den Vertrag einbeziehen, die wie üblich lautet: "Es gilt die VOB/B in der neuesten Fassung". Will der Handwerker diese Vereinbarung, sollte er sie übergeben.



## 4. Anspruchsdurchsetzung

Ausgangspunkt ist die Feststellung eines Mangels bzw. Fehlers. Hier kann man sich z.B. von einem Fachmann ein Privatgutachten einholen. Das kostet in der Regel nicht wenig Geld und hat keine verbindliche Wirkung. Positiv ist daran, dass man als Bauherr relativ klar definieren kann, um was es einem geht und dies auch beschreiben kann. Einen Kostenerstattungsanspruch hat man hierzu nicht. Eine Rechtsschutzversicherung trägt die Kosten nicht. Wird später ein Prozess bei Gericht anhängig und gewinnt der Bauherr den Prozess, dann können aber diese Kosten gegebenenfalls im Rahmen der Aufwendungen zur Schadensbeseitigung erstattet verlangt werden. Empfehlenswert ist daher das so genannte selbstständige Beweisverfahren. Dieses Verfahren ist insbesondere dann empfehlenswert, wenn die Mängel nicht sofort behoben werden müssen. Hier besteht zudem der Vorteil, dass dieses gerichtliche Verfahren zu einem für beide Parteien verbindlichen Gutachten führt. Weiterhin ist es durchaus möglich, dass eine bestehende Rechtsschutzversicherung für dieses Verfahren Kostenschutz zusagt.

Bauherren sind weiterhin gut beraten, eine Vertragserfüllungssicherheit sowie eine Gewährleistungssicherheit vertraglich zu vereinbaren. Im übrigen gibt es da noch § 648a BGB. Nicht nur der Bauherr, sondern auch der Handwerker hat ein schutzwürdiges Interesse daran, die auch erst in Zukunft fällig werdenden Forderungen abzusichern. Wie die Sicherheit

geleistet wird, bestimmt der Bauherr. Meistens ist es eine Bürgschaft. Der Höhe nach kann Sicherheit verlangt werden bis zur Höhe des voraussichtlichen Vergütungsanspruchs. Allerdings müssen private Bauherren für die Herstellung oder Instandsetzung von Einfamilienhäusern eine solche Sicherheit nicht leisten ("Häuslebauer-Privileg"). Eine weitere Möglichkeit für den Handwerker, seine Ansprüche abzusichern, stellt die Möglichkeit zur Eintragung einer Sicherheitshypothek gemäß § 648 BGB am Grundstück des Bestellers dar. Diese wird in das Grundbuch eingetragen.

Könnten mehrere Personen bzw. Unternehmen für Mängel verantwortlich sein, bietet sich das Instrument der so genannten Streitverkündung an. Das hat vor allem den Vorteil, dass die Verjährungsfristen gehemmt sind. Denn ein Bauprozess kann ohne weiteres schnell einmal mehr als 3 Jahren dauern und dann sind möglicherweise die Ansprüche gegen bislang Unbeteiligte verjährt.

Auf die Problematik der Insolvenz insbesondere des Handwerkers kann hier nur rudimentär eingegangen werden. Hier ist dann der Insolvenzverwalter aufzufordern, sich zu erklären. Am besten sichert sich der Bauherr, indem er von Anfang an nicht in Vorleistung tritt.

## 5. Die Bauversicherung

Hier ist zunächst einmal die sog. Bauleistungsversicherung zu nennen. Der Unternehmer trägt bis zur Abnahme das Risiko der Herstellung des Werkes. Bis zur Abnahme trägt der Handwerker alleine die Vergütungsgefahr und die Leistungsgefahr. Kommt es hier zu Schwierigkeiten, bedeutet dies, dass er die erbrachte Leistung im schlimmsten Fall sogar wiederherstellen muss, um die vereinbarte Vergütung zu verlangen. Solche Versicherungen sind meistens nicht teuer. Diese können übrigens auch vom Bauherrn abgeschlossen werden. Es bietet sich an, auch Stromschäden und/oder Wasserschäden mit abzusichern.

Der Handwerker kann auch gut beraten sein, eine so genannte Baugewährleistungsversicherung abzuschließen. Diese betrifft dann unter anderem die Ausführung von Nachbesserungsarbeiten. Die Handwerker haben häufig, aber leider nicht immer, eine betriebliche Haftpflichtversicherung. Natürlich ist das Vorhalten einer Haftpflichtversicherung immer zu empfehlen. Die Haftpflichtversicherung haftet nicht für Schäden, welche die Erfüllung des Werkes betreffen. Analog gibt es so genannte Berufshaftpflichtversicherungen für Architekten und Ingenieure. Hier besteht sogar der Vorteil, dass der Bauherr das Recht hat, zu erfahren, bei welcher Gesellschaft die Berufshaftpflichtversicherung besteht und welche Versicherungsnummer maßgeblich ist. In allen Versicherungszweigen gilt aber, dass kein

Direktanspruch des Bauherrn gegen den Haftpflichtversicherer besteht. Ansprüche müssen also gegen den Vertragspartner geltend gemacht werden.

In diesem Zusammenhang ein letztes Wort zur Bauherrenhaftpflichtversicherung. Dieser Versicherungszweig wird oft sträflich vernachlässigt. Bauherren gehen meist davon aus, dass ihre private Haftpflichtversicherung auch für Schäden Dritter an der Baustelle aufkommt. Das sollte man auf jeden Fall überprüfen, denn dies muss nicht der Fall sein. Wenn man es nicht in der privaten Haftpflicht mit abgedeckt hat, sollte eine Bauherrenhaftpflichtversicherung in Betracht gezogen werden.

## **6. Nachbarrecht**

Das private Nachbarrecht ist vom Grundsatz wechselseitiger Rücksichtnahme geprägt. Man spricht in diesem Zusammenhang von nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnissen, in denen es gilt, einen gerechten Ausgleich zwischen den oft gegensätzlichen Interessen der Nachbarn zu finden. Die nachbarrechtlichen Verhaltenspflichten sind im Bürgerlichen Gesetzbuch und in den nachbarrechtlichen Landesgesetzen konkretisiert. In Nordrhein-Westfalen gilt folgendes:

- Eigentümer sind verpflichtet, zusammen mit den Nachbarn eine Einfriedigung auf der

- Grundstücksgrenze zu errichten, wenn auch nur einer Partei dies verlangt. Davon gibt es nur geringe Ausnahmen. Das betrifft nicht Einfriedigungen, die ein Eigentümer entlang der Grenze bereits errichtet hat. Zu beachten ist das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme.
- Mit Bäumen außerhalb des Waldes, Sträuchern und Rebstöcken sind von Nachbargrundstücken bestimmte vorgegebene Abstände einzuhalten. Insbesondere mit stark wachsenden Bäumen sind dies 4 m und mit übrigen Bäumen 2 m. Hecken von über 2 m Höhe müssen einen Grenzabstand von mindestens 1 m und Hecken bis zu 2 m Höhe einen Abstand von 0,50 m einhalten. Gemessen wird von der dem Nachbarn zugekehrten Seitenfläche der Hecke. Die Beseitigung einer Anpflanzung, die die erforderlichen Abstände nicht einhält, kann nicht mehr verlangt werden, wenn der Nachbar nicht binnen 6 Jahren nach dem Anpflanzen Klage auf Beseitigung erhoben hat.

Der Eigentümer eines Grundstücks kann vom Nachbar verlangen, dass Wurzeln und Zweige, die über die Grundstücksgrenze wachsen, beseitigt

werden. Dies regelt aber das Bürgerliche  
Gesetzbuch in § 1004.

**M** § **arkus**  
**P** § **ütz**  
**Rechtsanwalt**

Weierstr. 16  
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/90880  
Fax: 02226/908829  
info@rechtsanwalt-puetz.de  
www.rechtsanwalt-puetz.de

Rheinbach, März 2016

**Für Ihre Notizen:**