

Dr. Otto N. Bretzinger

Haus, Wohnung oder Grundstück kaufen

Was Sie von Auswahl bis Versicherung beim Immobilienkauf beachten müssen

2. aktualisierte Auflage



Haus, Wohnung oder Grundstück kaufen

**Was Sie von Auswahl bis
Versicherung beim Immobilienkauf
beachten müssen**

Dr. Otto N. Bretzinger

© 2022 by Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlagsgesellschaft mbH

Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim
Telefon 0621/8626262
Telefax 0621/8626263
www.akademische.de

2. Auflage

Stand: Februar 2022

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

Zum Zwecke der besseren Lesbarkeit verwenden wir allgemein die grammatisch männliche Form. Selbstverständlich meinen wir aber bei Personenbezeichnungen immer alle Menschen unabhängig von ihrer jeweiligen geschlechtlichen Identität.

Redaktion: Dr. Torsten Hahn, Benedikt Naglik

Geschäftsführer: Christoph Schmidt, Stefan Wahle

Layout und Umschlaggestaltung: futurweiss kommunikationen, Wiesbaden

Bildquelle: © Imageteam – Adobe Stock; © seenooo1 – Adobe Stock

Printed in Poland

ISBN 978-3-96533-220-1

Alternative Streitbeilegung (Online-Streitbeilegung und Verbraucherschlichtungsstelle)

Die Europäische Kommission hat eine Plattform zur Online-Streitbeilegung eingerichtet, die unter folgendem Link abgerufen werden kann: www.ec.europa.eu/consumers/odr.

Wolters Kluwer ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Vorwort

Wenn Sie sich den Wunsch nach den eigenen vier Wänden erfüllen wollen, werden Sie sich zunächst mit einem sicheren Finanzierungskonzept beschäftigen müssen. Danach werden Sie aber zwangsläufig auch mit vielen rechtlichen Fragen konfrontiert werden. Dabei können falsche Entscheidungen schwerwiegende rechtliche und finanzielle, unter Umständen sogar existenzbedrohende Folgen auslösen.

Für Ihren Wunsch nach der eigenen Immobilie stehen Ihnen verschiedene Wege zur Verfügung. Sie können ein Grundstück erwerben und darauf Ihr Eigenheim errichten. Statt ein Grundstück zu kaufen, können Sie ein Erbbaurecht erwerben und auf dem Erbbaugrundstück ein Haus errichten. Und statt ein Grundstück oder ein Erbbaurecht zu erwerben, können Sie auch ein Grundstück erwerben, auf dem bereits ein Haus steht. In diesem Fall müssen Sie entscheiden, ob Sie ein gebrauchtes Haus (sogenannte Bestandsimmobilie) oder ein neu errichtetes Haus (im Regelfall vom Bauträger) kaufen. Schließlich haben Sie die Möglichkeit, Ihren Traum von den eigenen vier Wänden durch den Erwerb einer Eigentumswohnung zu erfüllen.

Egal, für welchen Weg des Immobilienerwerbs Sie sich entscheiden: Sie müssen die jeweiligen rechtlichen Rahmenbedingungen kennen. Je nachdem findet nämlich für das Rechtsgeschäft nicht nur Kauf-, sondern unter Umständen auch Werkvertragsrecht Anwendung. Ihr Entschluss, eine Immobilie zu erwerben, ist regelmäßig von großer rechtlicher und finanzieller Tragweite. Falsche Entscheidungen kommen Sie unter Umständen teuer zu stehen.

Dieser Ratgeber will Sie beim Erwerb einer Immobilie von der Vorbereitung über den Abschluss des Kaufvertrags bis zur Eintragung des Erwerbs ins Grundbuch begleiten. Berücksichtigt werden dabei

auch die Besonderheiten des Immobilienerwerbs von einem Bauträger und im Wege des Zwangsversteigerungsverfahrens. Ebenso wird auf die Kosten des Erwerbs und die richtige Versicherung der Immobilie eingegangen. Es werden Fallstricke und Risiken aufgezeigt, die Sie vor rechtlichen und finanziellen Nachteilen schützen sollen. Viele konkrete Tipps sollen Ihnen helfen, eine für Sie günstige Rechtslage zu schaffen.

Otto N. Bretzinger

Inhalt

1	DIE RICHTIGE IMMOBILIE: GRUNDSTÜCK, HAUS ODER EIGENTUMS- WOHNUNG	11
1.1	Miete oder eigene vier Wände – Kriterien für die richtige Entscheidung	11
1.1.1	Pro Immobilie	12
1.1.2	Kontra Immobilie	13
1.2	Erwerb eines Grundstücks und Errichtung eines Hauses	13
1.2.1	Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus. ...	14
1.2.2	Architektenhaus oder Fertighaus	16
1.3	Erwerb eines Erbbaurechts als Alternative zum Grundstücks- kauf	18
1.3.1	Erbbaurechtsvertrag	18
1.3.2	Inhalt.	18
1.3.3	Erbbauzins	19
1.3.4	Erlöschen	20
1.4	Erwerb eines Hauses	20
1.4.1	Bestandsimmobilie	20
1.4.2	Neubau	23
1.5	Erwerb einer Eigentumswohnung	24
1.5.1	Kriterien für die richtige Entscheidung	25
1.5.2	Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum.	26
1.6	Die richtige Immobilie finden	28
1.6.1	Anzeigen studieren	28
1.6.2	Anzeigen aufgeben	29
1.6.3	Gemeindeverwaltungen ansprechen	30
1.6.4	Banken, Sparkassen und Bausparkassen ansprechen ...	30
1.6.5	Makler beauftragen	30
1.6.6	Bei Bauträgern nachfragen	32
1.6.7	Versteigerungen nutzen	33
2	SIE WOLLEN EIN GRUNDSTÜCK KAUFEN	35
2.1	Auswahl des Grundstücks	35
2.1.1	Kriterien für die Auswahl des Grundstücks	35
2.1.2	Informationen beschaffen	42

2.2	Abschluss des Kaufvertrags	44
2.2.1	Grundkonzept des Grundstückskaufvertrags.....	45
2.2.2	Vertragsparteien	46
2.2.3	Gegenstand des Kaufvertrags	50
2.2.4	Kaufpreis	54
2.2.5	Weitere Regelungen im Kaufvertrag	57
2.2.6	Form des Kaufvertrags.....	59
2.3	Erwerb des Eigentums	63
2.3.1	Auflassung	64
2.3.2	Eintragung im Grundbuch	65
2.4	Genehmigung des Grundstückserwerbs	66
2.4.1	Genehmigung des Erwerbs land- und forstwirtschaft- licher Grundstücke	66
2.4.2	Genehmigung der Grundstücksteilung	67
2.4.3	Genehmigung des Grundstücksverkaufs durch den Betreuer	67
2.4.4	Genehmigung des Grundstücksverkaufs durch den gesetzlichen Vertreter.....	68
2.4.5	Genehmigung des Grundstücksverkaufs durch den Ehegatten	68
2.5	Sicherung der Ansprüche des Käufers	69
2.5.1	Sicherung der Übereignung des Grundstücks	70
2.5.2	Sicherungen bei der Zahlung des Kaufpreises	72
2.6	Haftung des Verkäufers bei nicht rechtzeitiger Erfüllung des Grundstückskaufvertrags.....	74
2.6.1	Überblick über die rechtlichen Folgen, wenn der Verkäufer seine Pflichten nicht rechtzeitig erfüllt	75
2.6.2	Geltendmachung des Verzögerungsschadens.	75
2.6.3	Rücktritt vom Kaufvertrag.	80
2.6.4	Schadensersatz statt der Leistung	83
2.6.5	Aufwendungsersatz.	84
2.7	Haftung des Verkäufers für Grundstücksängel	84
2.7.1	Grundstücksängel	84
2.7.2	Mängelrechte des Käufers	88
2.7.3	Ausschluss der Haftung	97
2.8	Belastungen des Grundstücks	101
2.8.1	Grundbuch.	101
2.8.2	Einzelne dingliche Lasten im Grundbuch.....	106
2.8.3	Belastungen des Grundstücks außerhalb des Grundbuchs.....	119

3	SIE WOLLEN EIN ERBBAURECHT KAUFEN	125
3.1	Begriff des Erbbaurechts.....	125
3.2	Entstehung des Erbbaurechts.....	128
3.2.1	Erbbaurechtsvertrag.....	128
3.2.2	Einigung.....	128
3.2.3	Eintragung im Grundbuch	129
3.3	Inhalt des Erbbaurechts	129
3.3.1	Gesetzlicher Mindestinhalt	130
3.3.2	Weitere mögliche Inhalte.....	131
3.4	Wirkungen des Erbbaurechts.....	137
3.5	Erbbauzins	138
3.5.1	Sicherung des Anspruchs.....	138
3.5.2	Wertsicherungsklausel	139
3.6	Belastungen des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten	141
3.7	Veräußerung des Erbbaurechts	141
3.7.1	Schuldrechtliche Vereinbarung.....	142
3.7.2	Dingliche Übertragung	143
3.7.3	Folgen der Übertragung.....	143
3.8	Rechte des Erbbauberechtigten bei Pflichtverletzungen des Grundstückseigentümers	143
3.9	Beendigung des Erbbaurechts	144
3.9.1	Aufhebung	144
3.9.2	Zeitablauf	145
4	SIE WOLLEN EIN HAUS KAUFEN	147
4.1	Erwerb einer Bestandsimmobilie	147
4.1.1	Erwerb des Eigentums	147
4.1.2	Haftung des Verkäufers bei nicht rechtzeitiger Erfüllung des Grundstückskaufvertrags	148
4.1.3	Haftung des Verkäufers für Mängel	149
4.2	Besonderheiten beim Erwerb eines neuen Hauses.....	150
4.2.1	Abnahme	151
4.2.2	Haftung des Verkäufers für Sach- und Rechtsmängel	153
5	SIE WOLLEN EINE EIGENTUMSWOHNUNG KAUFEN	163
5.1	Rechtliche Konstruktion und Entstehung des Wohnungseigentums	163
5.1.1	Rechtliche Konstruktion	163
5.1.2	Entstehung des Wohnungseigentums	169

5.2	Erwerb der Eigentumswohnung	171
5.2.1	Wichtige Dokumente vor dem Erwerb	171
5.2.2	Abschluss des Kaufvertrags	179
5.2.3	Erwerb des Eigentums	181
5.3	Haftung des Verkäufers bei nicht rechtzeitiger Erfüllung des Kaufvertrags	182
5.4	Haftung des Verkäufers für Wohnungsmängel	183
5.4.1	Erwerb einer gebrauchten Eigentumswohnung (Bestandswohnung)	184
5.4.2	Besonderheiten beim Kauf einer neuen Eigentumswohnung	186
5.5	Belastungen der Eigentumswohnung	188
5.5.1	Belastungen im Grundbuch	188
5.5.2	Belastungen außerhalb des Grundbuchs	190
6	SIE WOLLEN EINE IMMOBILIE VOM BAUTRÄGER KAUFEN	193
6.1	Risiken beim Kauf vom Bauträger	193
6.2	Auswahl des Bauträgers	195
6.3	Bauträgervertrag	196
6.3.1	Form	196
6.3.2	Errichtung des Bauwerks	197
6.3.3	Kaufpreis	198
6.3.4	Einbeziehung der VOB/B	204
6.4	Abnahme	206
6.5	Haftung des Bauträgers für Mängel	207
7	ERWERB EINER IMMOBILIE IM ZWANGSVERSTEIGERUNGS-VERFAHREN	209
7.1	Gegenstand der Zwangsversteigerung	209
7.2	Ort der Zwangsversteigerung	209
7.3	Vorbereitung auf den Versteigerungstermin	210
7.3.1	Informationen einholen	210
7.3.2	Finanzierung sichern	212
7.3.3	Beglaubigte Vollmacht bei Stellvertretung	213
7.3.4	Bietstrategie	213
7.4	Ablauf des Versteigerungstermins	214
7.4.1	Bekanntmachungsteil	214
7.4.2	Bietzeit	215
7.4.3	Verhandlung über den Zuschlag	216

7.5	Zuschlag	216
7.5.1	Eigentumsübergang	217
7.5.2	Ausschluss der Mängelhaftung	217
7.5.3	Eintritt in Mietverträge	217
7.5.4	Räumung und Herausgabe der Immobilie	218
7.5.5	Zahlung an Gericht.	218
7.5.6	Eintragung ins Grundbuch	218
8	KOSTEN DES IMMOBILIENERWERBS	219
8.1	Notar- und Grundbuchkosten.	219
8.1.1	Notarkosten	219
8.1.2	Grundbuchkosten	221
8.2	Grunderwerbsteuer.	222
8.2.1	Höhe der Steuer.	223
8.2.2	Steuerschuldner.	224
8.2.3	Entstehung und Fälligkeit der Steuer	224
8.2.4	Steuerbefreiungen	224
8.3	Beiträge	225
8.3.1	Anschlussbeiträge	225
8.3.2	Erschließungsbeiträge	225
8.3.3	Straßenbaubeiträge	226
8.4	Vermessungskosten	226
8.5	Maklerprovision	227
8.5.1	Höhe der Provision.	227
8.5.2	Voraussetzungen für den Provisionsanspruch	228
8.5.3	Schuldner der Provision.	230
8.5.4	Verjährung des Provisionsanspruchs	231
8.5.5	Ausschluss der Maklerprovision	231
9	STOLPERFALLEN BEIM IMMOBILIENERWERB	235
9.1	Kaufvertrag sorgfältig prüfen	235
9.2	Kaufnebenkosten richtig einschätzen.	235
9.3	Keine Vertragsunterzeichnung ohne Darlehenszusage	236
9.4	Im Kaufvertrag korrekten Kaufpreis angeben.	236
9.5	Grundbuch einsehen.	237
9.6	Auf Vertragspartner achten	237
9.7	Keinen unseriösen Makler beauftragen	238
9.8	Ansprüche durch Vormerkung sichern	238

9.9	Erbbaurecht momentan nicht sinnvoll.	239
9.10	Vor Erwerb einer gebrauchten Eigentumswohnung über Finanzsituation der Eigentümergemeinschaft informieren . . .	239
9.11	Bestandsimmobilie auf Herz und Nieren prüfen	240
9.12	Auf Erschließungsbeiträge achten.	240
9.13	Erwerb des Gebäudezubehörs vereinbaren	241
9.14	Fehler bei der Bauabnahme vermeiden	241
9.15	Zwangsversteigerungen sind nicht zwangsläufig eine »Schnäppchenbörse«.	242
9.16	Immobilie ausreichend versichern	243
10	IMMOBILIE RICHTIG VERSICHERN	245
10.1	Überblick	245
10.1.1	Privathaftpflichtversicherung	246
10.1.2	Wohngebäudeversicherung.	246
10.1.3	Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung.	247
10.1.4	Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung.	247
10.1.5	Glasversicherung.	248
10.2	Privathaftpflichtversicherung	249
10.2.1	Versicherungsschutz.	249
10.2.2	Leistungen	250
10.3	Wohngebäudeversicherung	251
10.3.1	Versicherungsschutz.	251
10.3.2	Leistungen	254
10.4	Elementarschadenversicherung als Zusatzpolice für die Wohngebäudeversicherung	255
10.5	Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung	256
10.5.1	Versicherungsschutz.	256
10.5.2	Leistungen	258
10.6	Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung	259
10.6.1	Versicherungsschutz.	259
10.6.2	Leistungen	261
10.7	Glasversicherung	261
10.7.1	Versicherungsschutz.	262
10.7.2	Leistungen	262
	INDEX.	263

1 Die richtige Immobilie: Grundstück, Haus oder Eigentumswohnung

Die erste Entscheidung, die Sie treffen müssen, ist, ob Sie in Ihren eigenen vier Wänden wohnen oder ob Sie eine Mietwohnung beziehen wollen. Wenn Sie sich für den Kauf einer Immobilie entscheiden, müssen Sie sich zwangsläufig mit der Frage auseinandersetzen, ob Sie sich überhaupt eine Immobilie und wie viel Immobilie Sie sich leisten können. Diese grundlegenden Fragen stehen am Anfang Ihrer Überlegungen. Erst danach müssen Sie entscheiden, welche Immobilie für Sie die richtige ist.

1.1 Miete oder eigene vier Wände – Kriterien für die richtige Entscheidung

Wenn Sie Ihr Leben lang zur Miete wohnen, zahlen Sie einige Hunderttausend Euro an Ihren Vermieter. Wenn Sie dagegen auf Wohneigentum setzen, zahlen Sie die Miete in die eigene Tasche und bauen ein beträchtliches Vermögen auf. Ob Bauen bzw. Kaufen oder Mieten die bessere Alternative ist, hängt von den Lebensumständen ab. Und dabei spielen nicht nur finanzielle Aspekte eine Rolle.

Wenn Sie sich entschließen, ein Haus zu bauen oder zu kaufen oder eine Eigentumswohnung zu erwerben, und diese Investition mit Fremdkapital finanzieren müssen, müssen Sie sich mutig drei Wahrheiten stellen:

- Wahrheit 1: Bis der letzte Cent der Schulden getilgt ist, dauert es im Schnitt 30 Jahre.
- Wahrheit 2: Am Ende müssen Sie damit rechnen, dass Sie den doppelten Kaufpreis an die Bank gezahlt haben.
- Wahrheit 3: Vor allem in den ersten zehn Jahren heißt es, eisern sparen und auf teure Anschaffungen und Ausgaben verzichten, während Mieter fröhlich konsumieren.



Doch dann kommt's. Wer das durchsteht, hat gewonnen. Denn die Bilanz kehrt sich um. Der Vorteil der Mieter schwindet mit jedem Jahr, in dem die Mieten steigen und Eigentümer ihre Schulden abbauen. Eigentümer stehen am Ende besser da als Mieter mit vergleichbarem Einkommen. Denn sie besitzen nicht nur eine schuldenfreie Immobilie als Vermögenswert, sondern sie wohnen auch noch mietfrei. Wertsteigerungen der Immobilie nicht eingerechnet, stehen Eigentümer am Ende finanziell wesentlich besser da als Mieter.

1.1.1 Pro Immobilie

Die Immobilie bietet finanzielle Sicherheit im Alter. Durch die eingesparte Miete verbessert sich die Einkommenssituation von Eigentümern um rund 30 %, das heißt, sie haben fast ein Drittel »mehr« von ihrer Rente als Mieter mit vergleichbarem Einkommen. Ihre Rente ist zwar nicht höher, aber nach Abzug aller Kosten fürs Wohnen haben sie mehr im Portemonnaie als Mieter, die eine gleich hohe Rente beziehen und in einer vergleichbaren Wohnung wohnen. Dieser Effekt wirkt lebenslang. Eigentümer sind außerdem vor Mieterhöhungen sicher.

Die Immobilie ist ein Sachwert und von bleibendem Wert. Und in den eigenen vier Wänden kann man tun und lassen, was man will. Man kann seine individuellen Wohnwünsche umsetzen, man hat mehr Freiraum und ist von einem Vermieter unabhängig.



Wohnungsbauprämie, Arbeitnehmer-Sparzulage und Wohn-Riester sind staatliche Fördermittel, die im Rahmen der Baufinanzierung die Darlehensbelastung des Eigentümers senken. Ferner wird der private Wohnungsbau in Deutschland nach wie vor durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gefördert. Wohnungseigentümer sparen Steuern, denn mietfreies Wohnen im Alter ist steuerfrei. Und sie können die Immobilie steuerfrei an ihre Angehörigen vererben.

1.1.2 Kontra Immobilie

Eigentümer müssen die Unterhaltungskosten für die Immobilie selbst tragen. Kleinere und größere Reparaturen, Sanierungen und Modernisierungen verursachen Kosten. Diese sind nicht vorab kalkulierbar.

Wer sein gesamtes Geld in eine Immobilie steckt, verzichtet auf eine Risikostreuung bei der Kapitalanlage. Der Verlust des Arbeitsplatzes, eine Ehescheidung, ein Unfall oder eine schwere Krankheit können zur Folge haben, dass die Finanzierung nicht mehr gesichert ist und die Immobilie mit Wertverlusten verkauft werden muss.

Der Eigentümer einer Immobilie verzichtet unter Umständen auf Flexibilität. Muss der Arbeitsplatz gewechselt werden, kann die eigene Immobilie eher zur Fessel werden.

1.2 Erwerb eines Grundstücks und Errichtung eines Hauses

Wenn Sie in Ihren eigenen vier Wänden wohnen wollen, haben Sie mehrere Möglichkeiten:

- Sie können ein Grundstück erwerben und darauf Ihr Eigenheim errichten (vgl. dazu 2.).
- Statt ein Grundstück zu kaufen, können Sie ein Erbbaurecht erwerben und auf dem Erbbaugrundstück ein Haus errichten (vgl. dazu 1.3 und 3.).
- Statt ein Grundstück zu erwerben, können Sie ein Haus mit Grundstück erwerben. In diesem Fall müssen Sie entscheiden, ob Sie ein gebrauchtes Haus (sogenannte Bestandsimmobilie) oder ein neu errichtetes Haus (im Regelfall vom Bauträger) kaufen (vgl. dazu 1.4 und 4.).
- Schließlich haben Sie die Möglichkeit, eine Eigentumswohnung zu erwerben (vgl. dazu 1.5 und 5.).

Wenn Sie sich dafür entscheiden, ein Grundstück zu kaufen, um darauf Ihr Eigenheim zu errichten, können Sie sich für ein frei stehendes Einfamilienhaus, ein Doppel- oder Reihenhaus entscheiden. Und zur Auswahl steht auch, ob Sie Ihr Eigenheim individuell mit einem Architekten planen oder ein Fertighaus errichten wollen.

1.2.1 Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus

Ihr Eigenheim können Sie als frei stehendes Einfamilienhaus, als Doppelhaushälfte oder als Reihenhaus errichten. Wegen der Einzelheiten im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Grundstücks für die Errichtung dieser Häuser vgl. auch 2.

== Frei stehendes Einfamilienhaus

Das frei stehende Einfamilienhaus ist die teuerste Variante und das optimale Eigenheim für Familien mit Kindern. Der Wohnwert ist sehr hoch. Das Eigenheim bietet viel Platz. Sie können individuell entscheiden, wie die Räumlichkeiten aufgeteilt werden, wenn Sie neu bauen. Die Grundstücksgrenze liegt im Gegensatz zur Doppelhaushälfte und zum Reihenhaus etwas vom Haus entfernt. Sie haben viel Privatsphäre und wenig Einschränkungen. In guter Lage ist beim frei stehenden Einfamilienhaus auch von einer guten Wertentwicklung auszugehen.

Allerdings wird für das Eigenheim eine Fläche von mindestens 400 m² benötigt. In guter Lage sind solche Grundstücke knapp und teuer. Die Erschließung des Grundstücks und der Hausanschluss verursachen beim frei stehenden Einfamilienhaus die höchsten Kosten. Die Unterhaltungskosten sind beim frei stehenden Einfamilienhaus höher. Das gilt auch für die Heizkosten aufgrund von vier Außenwänden. Zu beachten ist, dass Einfamilienhäuser oft in zentrumsfernen Wohngebieten mit schwacher Infrastruktur liegen.

== Doppelhaushälfte

Der Platzbedarf für eine Doppelhaushälfte ist wesentlich geringer. Eine Grundstücksfläche von 300 m² genügt. Da die Grundstückspreise in den letzten Jahren sehr angezogen haben, besteht der Vorteil des geteilten Grundstückspreises. Die Baukosten sind gegenüber dem frei stehenden Einfamilienhaus niedriger. Das gilt auch für die Erschließungskosten, weil durch gemeinsame Anschlüsse an das Wasser- und Abwassernetz Geld gespart werden kann. Das Grundstück ist in der Regel größer als beim Reihnhaus.

Bei der Doppelhaushälfte ist allerdings der Kontakt zum Nachbarn zwangsläufig enger. Es besteht eine verhältnismäßig enge Nachbarschaft mit den Bewohnern der angrenzenden Haushälfte. Bei der Grundrissplanung und der Ausrichtung des Gebäudes muss der Bauherr Kompromisse eingehen. Es bleibt wenig Raum für eine individuelle Gestaltung. Die Privatsphäre ist im Vergleich zum frei stehenden Einfamilienhaus eingeschränkt. Gartengestaltung und größere bauliche Veränderungen müssen mit dem Nachbarn abgestimmt werden. Der Wiederverkauf einer Doppelhaushälfte ist im Regelfall leichter möglich als beim Reihnhaus.

== Reihnhaus

Den geringsten Baulandverbrauch hat das Reihnhaus. 150 m² bis 200 m² Grundstücksfläche genügen. Das Reihnhaus ist im Vergleich mit den anderen Einfamilienhaustypen preisgünstig. Die Erschließungskosten sind bei Reihnhäusern am geringsten. Die Heizkosten sind bei nur zwei Außenwänden niedrig. Bei dichter Besiedlung ist die Infrastruktur oft besser als in anderen Wohngebieten.

Dem Bauherrn sind allerdings beim Reihnhaus Grenzen gesetzt. Es besteht nur ein geringer Gestaltungsspielraum. Reihnmittelhäuser besitzen nur an zwei Seiten Fenster, Bäder und WC-Räume manchmal gar keine. Der Garten ist klein. Das Bauen in der Gruppe erfordert einen hohen Aufwand zur Koordination der Leistungen aller

Bauherren. Gegenseitige Rücksichtnahme und ein gutes Einvernehmen mit dem Nachbarn sind beim Reihenhauses wichtig. Die direkte Nachbarschaft zu zwei anderen Parteien birgt nämlich kein geringes Konfliktpotenzial. Die Wertentwicklung eines Reihenhauses ist gegenüber dem frei stehenden Einfamilienhaus deutlich geringer. Der Wiederverkauf ist also schwieriger als bei den anderen Haustypen.

1.2.2 Architektenhaus oder Fertighaus

Auf Ihrem Grundstück können Sie Ihr Eigenheim als Architektenhaus oder als Fertighaus bauen.

== Architektenhaus

Entscheiden Sie sich für ein Architektenhaus, können Sie in der Planungsphase sämtliche Wünsche und Ideen einbringen. Dem Architekten obliegt es dann, Ihre Vorstellungen auf die Mach- und Finanzierbarkeit zu prüfen. Beim Fertighaus hat der Bauherr deutlich weniger Auswahlmöglichkeiten. Ihm bleibt nichts anderes übrig, als sich mit vordefinierten Modulen zu begnügen.



Individuell geplanter Hausbau eignet sich besonders für freistehende Eigenheime und Zweifamilien- oder Doppelhäuser.

Die Ausführung des Architektenhauses erfolgt meist im Massivbau. Eigenleistungen des Bauherrn können entsprechend eingeplant und mit der Bauausführung koordiniert werden.

Ein Vorteil des Architektenhauses besteht darin, dass der Bauherr Vertragspartner sämtlicher Handwerker ist. Ein entschlossener Bauherr hat somit die volle Kontrolle über den Bau. Wer eine gewisse Erfahrung am Bau hat, ist dabei deutlich besser bedient als bei der Abnahme von einem Generalunternehmer.

Ein wesentlicher Nachteil des Architektenhauses gegenüber dem Fertighaus sind die erhöhten Kosten. Ein Fertighaus muss nur einmal geplant und kann anschließend zigfach gebaut werden. Die Baukosten können beim Architektenhaus ausufern, wenn der Kostenrahmen nicht eindeutig bestimmt ist und Bauzeiten überschritten werden. Trotz Beauftragung eines Architekten muss der Bauherr viel Zeit aufwenden, um die Arbeiten zu kontrollieren und den Bau zu überwachen.

== Fertighaus

Der entscheidende Vorteil des Fertighauses ist der Preis. Fertighäuser gibt es für jeden Geldbeutel. Der günstige Preis kommt dadurch zustande, dass einzelne Elemente eines Fertighauses bereits in speziellen Fabriken vorproduziert werden. Da diese Einzelteile normiert und in höheren Stückzahlen fabriziert sind, werden günstige Komplettpreise angeboten. Der Hausbau in Fertigbauweise bietet eine hohe Planungssicherheit für den Bauherrn, wenn alle wichtigen Punkte mit dem Fertighaushersteller vertraglich geregelt sind, das heißt ein fester Einzugsstermin, ein Festpreis für die jeweilige Ausstattung der Auf- bzw. Ausbaupakete und Zusatzkosten. In diesem Fall ist ein Fertighaus einfacher zu planen. Durch einen fixen Einzugsstermin spart man außerdem doppelte Miet- und Finanzierungskosten.



Heutige Fertighäuser sind Energiesparhäuser. Die physikalischen Eigenschaften des natürlichen Baustoffes Holz werden in Verbindung mit der durchdachten Konstruktion voll ausgenutzt.

Nachteilig wirkt sich bei Fertighäusern aus, dass die Gestaltungsmöglichkeiten von Grundriss und Materialien eingeschränkt und bei einem Änderungsbedarf mit hohen Zusatzkosten verbunden sind. Häufig ist auch die Beleihung durch Banken aufgrund der geringer erwarteten Lebensdauer ungünstiger. Und der Wiederverkaufswert von Fertighäusern ist ungünstiger als bei Architektenhäusern.



Wenn Sie Ihr Haus schnell und günstig und ohne teures Einbringen eigener architektonischer Elemente bauen wollen, liegen Sie mit einem guten Fertighaus sicher nicht verkehrt. Wenn Sie jedoch gestalterische Ideen umsetzen wollen und ausgefallene Wünsche für die Verwirklichung Ihrer Wohnträume haben, sollten Sie sich besser für ein Architektenhaus entscheiden.

1.3 Erwerb eines Erbbaurechts als Alternative zum Grundstückskauf

Baugrund ist mittlerweile außerordentlich teuer und für den Durchschnittsverdiener kaum noch finanzierbar. Eine Alternative ist das sogenannte Erbbaurecht. Statt das Grundstück zu kaufen, gestattet der Eigentümer dem Erbbauberechtigten, auf dem Grundstück ein Eigenheim zu errichten und das Grundstück zu nutzen. Einzelheiten zum Erbbaurecht erfahren Sie unter 3.



Erbbaurechte vergeben vor allem Kirchen, Gemeinden und Stiftungen.

1.3.1 Erbbaurechtsvertrag

Der Eigentümer schließt mit dem Erbbauberechtigten einen Erbbaurechtsvertrag ab. Darin wird eine längere Vertragsdauer (in der Regel zwischen 75 und 99 Jahren) vereinbart. Ferner werden die Nutzungs- und Bebauungsrechte für den Erwerber und die Modalitäten der späteren Rückgabe geregelt.

1.3.2 Inhalt

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht. Auch wenn der Erbbauberechtigte nicht Eigentümer ist, so hat er praktisch zeit seines Lebens keine Nachteile im Vergleich zu einem Käufer. Weder der Grundstückseigentümer noch der Erbbauberechtigte können vom Vertrag zurücktreten. Der Erbbauberechtigte wird Eigentümer und

Besitzer des von ihm errichteten Gebäudes. Er kann dieses Gebäude verkaufen oder vermieten. Das Erbbaurecht selbst darf er veräußern und auch vererben.

Im Grundbuch wird das Erbbaurecht im ersten Rang eingetragen. Kommt es zu einer Zwangsversteigerung des Grundstücks, bleiben die Rechte des Erbbauberechtigten davon unberührt. Wegen dieser hervorragenden Absicherung kann der Erbbauberechtigte die Immobilie auch beleihen. Ebenso ist es möglich, im Grundbuch ein Vorkaufsrecht für den Erbbauberechtigten einzutragen.

1.3.3 Erbbauzins

Als Gegenleistung erhält der Eigentümer vom Erbbauberechtigten einen Erbbauzins, der für die gesamte Laufzeit des Vertrags festgelegt wird. Dieser beträgt meist 4–5 % des Bodenrichtwertes zum Zeitpunkt der Bestellung des Erbbaurechts. Die Höhe des Erbbauzinses steht für die gesamte Laufzeit des Vertrages fest. Er kann allerdings an wirtschaftliche Rahmenbedingungen geknüpft sein. Bei Erbbauverträgen mit privaten Bauherren kann eine Koppelung an die Entwicklung des Lebenshaltungsindex vorgesehen werden.



Der Vorteil für den Erbbauberechtigten liegt in der Höhe der Differenz zwischen dem niedrigen Erbbauzins und dem marktüblichen Hypothekenzins. Der Vorteil ist umso größer, je höher der Unterschied zwischen Erbbau- und Hypothekenzinsen ausfällt. In einer Niedrigzinsphase erscheint das Erbbaurecht wenig verlockend. Das kann sich aber ganz schnell ändern, wenn die Zinsen am Kapitalmarkt steigen. Schon bei der nächsten Kreditverlängerung nach Ablauf der ersten Bindungsfrist können die Kreditzinsen deutlich höher liegen.

Achtung: In der aktuellen Niedrigzinsphase ist das Erbbaurecht weniger interessant. Weil sich die Bauzinsen auf einem sehr geringen Niveau von teilweise unter 2 % bewegen, ist der Erbbauzins fast immer (deutlich) höher.

1.3.4 Erlöschen

Erlischt das Erbbaurecht nach Ablauf der Frist, muss der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten einen Ausgleich für das errichtete Bauwerk bezahlen. Die Höhe der Entschädigung und die Berücksichtigung der inzwischen eingetretenen Wertentwicklung werden beim Abschluss des Erbbauvertrages vereinbart.

1.4 Erwerb eines Hauses

Statt ein Grundstück zu erwerben und darauf ein frei stehendes Eigenheim, eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus zu errichten, können Sie diese Immobilien auch mit Grundstück erwerben. Dabei können Sie entscheiden, ob Sie die Immobilie neu oder gebraucht kaufen. Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften hat der Erwerb der Immobilie von einem Bauträger große praktische Bedeutung.



Die Frage, welcher Weg der richtige ist, um zu Wohneigentum zu gelangen, lässt sich nicht allgemeingültig beantworten. Wer allerdings wenig Zeit hat, die Errichtung eines Eigenheims zu begleiten und wer keine Erfahrungen mit dem Abschluss komplexerer Verträge hat, kann beim Bauen schnell an seine Grenzen stoßen. Für den ist der Erwerb einer Immobilie mit Grundstück eine sinnvolle Alternative. Wegen der Einzelheiten vgl. 4.

1.4.1 Bestandsimmobilie

Wegen des großen Immobilienbestands in Deutschland handelt es sich beim überwiegenden Teil des Immobilienangebots um gebrauchte Immobilien, sogenannte Bestandsimmobilien. Vor allem, wenn es nur wenige oder nicht überzeugende Neubauangebote gibt, wird eher eine gebrauchte Immobilie in Betracht kommen. So kann der Kauf eines gebrauchten Hauses von privat an privat eine sinnvolle Entscheidung sein. Die Preise sind oft günstig und Risiken hinsichtlich der Lage bestehen kaum. Wichtig ist es allerdings dabei,

einen Überblick über den Markt der Gebrauchtimmobilien zu haben. Unter keinen Umständen sollte der Erwerb unter Zeitdruck erfolgen. Und wer auf Schnäppchenjagd geht, kann schnell sein blaues Wunder erleben. Nicht die billigste Bestandsimmobilie ist die beste, sondern die preiswerteste, also das Angebot, das seinen Preis auch tatsächlich wert ist. Eine Bestandsimmobilie können Sie entweder direkt vom Eigentümer oder durch Vermittlung eines Maklers erwerben. Wegen der Maklerprovision vgl. 8.5.

Das größte Risiko beim Erwerb einer Bestandsimmobilie besteht beim Zustand des Gebäudes. Und nicht selten ist dieser auf den ersten Blick nicht feststellbar. Ein scheinbarer Schnäppchenkauf kann sich schnell ins Gegenteil verkehren, wenn die Immobilie Mängel und Schäden aufweist, die für den Käufer über Jahre hinweg größere Investitionen erfordern.



Wenn Sie eine gebrauchte Immobilie erwerben wollen, müssen Sie das Objekt vom Keller bis zum Dach bei Tageslicht sorgfältig besichtigen. Dafür müssen Sie sich ausreichend Zeit nehmen. Nach einer ersten groben Besichtigung kann es, das Kaufinteresse vorausgesetzt, sinnvoll sein, bei einer weiteren Besichtigung einen Fachmann hinzuzuziehen.

Auf folgende Anzeichen von schlechter Bausubstanz sollte bei der Besichtigung geachtet werden:

- **Keller:** Modergeruch, nasse Außenwände, aussandende Fugen, Schimmel und Moder in den Ecken, Abplatzungen von Betondecken, verrostete Stahlträger bei Kappdecken, keine Wärmedämmung der Kellerdecke.
- **Außenwände und Fassade:** Durchfeuchtung des Mauerwerks, Ausblühungen als Folge von nassen Wänden, Risse, die den Mauerfugen folgen, Betonabplatzungen und rostende Stahleinlagen, schadhafte Blechabdeckungen an vorstehenden Teilen, aussandende Fugen am Sichtmauerwerk, korrodierte Halteelemente an Vorhangfassaden, schadhafte Wärmedämmsysteme, durch die Wasser eindringt, hohl liegender Außenputz.

- **Innenwände:** Ablösung größerer Putzflächen, Risse an Fenstern und Türen, schlechte Wärme- und Schalldämmung, Moder und Schimmel als Folge schlechter Wärmeisolierung der Außenhülle.
- **Dach und Schornstein:** versottete Kaminzüge und schadhafte Schornsteinköpfe, schadhafte Dacheindeckung, lockere Ziegel, fehlende Unterspannbahn unter der Dacheindeckung, keine Wärmeisolierung unter der Dachhaut, Schädlingsbefall an Dachstühlen, durchhängende Balken, Schäden an Giebeln, Gauben und Dachfenstern, schadhafte Dachrinnen und Fallrohre.
- **Geschossdecken:** durchhängende Holzbalkendecken, angefaulte Balkenköpfe an den Auflagen in der Mauer, Abplatzungen von Betondecken, Ablösung von Deckenputz an Spalierplatten, Wärmebrücken mit Kondensatbildung im Bereich der Balkone, Abplatzungen und Hohlliegen von Belägen auf Balkonen, Terrassen und Loggien, Nässe Spuren an den Unterdecken, mangelhafte Trittschalldämmung.
- **Fenster und Außentüren:** schadhafte Fensterbankabdeckungen, verzogene oder verfaulte Holzrahmen, schadhafte Rollläden und Klappläden, Einfach- und Mehrfachverglasungen mit geringer Wärmedämmung, schadhafte Beschläge und Verschlüsse, Kondensatbildung an Isolierglasfenstern, versprödete Dichtungen.
- **Fußböden und Treppen:** lockere, ausgetretene und knarrende Holzdielen, Risse und Löcher im Estrich, mangelnder Trittschallschutz, schadhafte Fliesen und Beläge, ausgetretene und knarrende Holztreppe, Befall durch Holzschädlinge, mangelnder Brandschutz, schadhafte Platte an Massivsteintreppen, wackelige Treppengeländer.
- **Wasser- und Abwasserleitungen:** unterdimensionierte Zu- und Ableitungen, zugesetzte Zu- und Ableitungen, Wasserrohre aus Blei, Geräusche im Leitungsnetz, Rost im Trinkwasser, verrottete Wasserzähler, marode Grundleitungen im Kellerboden.

- **Elektroinstallation:** unterdimensionierter Hausanschluss, Elektroleitungen aus Aluminium oder Stahldraht, unzureichende Absicherung, nicht ausreichende und erneuerungsbedürftige Dosen, Schalter und Brennstellen, fehlender Schutzschalter.
- **Heizungsanlage:** Heizkessel ohne Brennwerttechnik, Heizkörper ohne Thermostatregler, überdimensionierte und veraltete Heizkörper und Rohrleitungen, Einzelofenheizung, Nachtspeicheröfen, versottete Kaminzüge.

1.4.2 Neubau

Wenn Sie eine neue Immobilie mit Grundstück erwerben, wurde unter Umständen noch gar nicht mit dem Bau begonnen. In diesem Fall erwerben Sie eine Immobilie, die es noch gar nicht gibt. Angeboten wird die Immobilie meist von einem Bauträger, der mit Prospekten und Plänen wirbt. Beim Erwerb eines Hauses von einem Bauträger in Verbindung mit einem Grundstück sind nicht Sie als Erwerber, sondern der Bauträger Bauherr im rechtlichen Sinne. Als Käufer beteiligen Sie sich an der Errichtung des Eigenheims allenfalls in geringem Maße (z.B. durch handwerkliche Eigenleistungen im vertraglich vereinbarten Umfang). Als Anbieter treten insbesondere Wohnungsbau- und Immobiliengesellschaften, Bauunternehmer, gewerblich tätige Architekten und Makler auf. Wegen der Einzelheiten zum Vertrag mit einem Bauträger vgl. 6.

Ein wichtiger Bestandteil des Kaufvertrags über eine noch zu errichtende Immobilie ist neben den Bauplänen die Bau- und Leistungsbeschreibung. Diese Unterlagen bedürfen der sorgfältigen Prüfung. Verbraucherschützer beklagen eine durchgängig schlechte Qualität der Baubeschreibungen, weil an sie keine gesetzlichen Mindestanforderungen gestellt werden. Auch Notare müssen Baubeschreibungen, die sie zur Anlage des Kaufvertrags annehmen, inhaltlich nicht prüfen. Wer nicht vom Fach ist, sollte diese Unterlagen vor der Unterzeichnung des Kaufvertrags unbedingt von einem Fachmann prüfen lassen.

Achtung: Von der Bau- oder Leistungsbeschreibung hängt es ab, welche Leistungen der Bauträger erbringen muss. Dieser schuldet nur die darin aufgeführten Leistungen. Ist in der Bau- oder Leistungsbeschreibung beispielsweise nicht aufgeführt, dass die Wände verputzt werden, hat der Käufer darauf keinen Anspruch. Für den Käufer entstehen eine Reihe von Mehrkosten durch Leistungen, die in der Baubeschreibung fehlen. Und die bunten Verkaufsprospekte vom Bauträger werden häufig nicht Vertragsbestandteil.

- ! Achten Sie unbedingt auf eine vollständige Bau- und Leistungsbeschreibung. Diese liegt nur dann vor, wenn sie zu jeder Bauleistung eindeutige und erschöpfende Angaben zu Material, Ausführung, gegebenenfalls Farbe, Hersteller, Fabrikat und Preis oder preisbeeinflussende Umstände liefert.

Von einem Bauträger müssen Sie den Generalübernehmer und den Generalunternehmer unterscheiden. Der Generalübernehmer erstellt in Ihrem Auftrag ein Wohngebäude (im Regelfall ein Typenhaus aus eigener Planung) auf Ihrem Grundstück. Seine Leistung umfasst damit den Hausbau inklusive der Planungsleistungen. Der Generalunternehmer dagegen erbringt in der Regel keine Planungsleistungen, sondern führt nur die Bauleistungen aus. In beiden Fällen sind Sie als Baukunde in der Regel für den Grunderwerb, die Bebaubarkeitsprüfung, die Erschließung und die Baugenehmigung selbst verantwortlich.

1.5 Erwerb einer Eigentumswohnung

Statt ein Grundstück zu erwerben und darauf selbst ein Eigenheim zu errichten oder ein Haus mit Grundstück zu erwerben, können Sie eine Eigentumswohnung kaufen. In diesem Fall müssen Sie entscheiden, ob Sie eine Neubauwohnung (im Regelfall von einem Bauträger) oder eine gebrauchte Wohnung (Bestandswohnung) erwerben. Vor dem Erwerb sollten Sie in jedem Fall die Vor- und Nachteile einer Eigentumswohnung sorgfältig abwägen. Näheres zum Erwerb einer Eigentumswohnung erfahren Sie unter 5.

Index

A

- Abnahme
 - Haus 154
- Anschlussbeiträge 225

B

- Bauabnahme 241
- Bauträger 32, 193
 - Immobilienerwerb 193
 - Risiken 193
 - Vertrag 196
- Bauträgervertrag 196
 - Kaufpreis 198
 - Leistungsbeschreibung 197
 - Termin 198
- Bestandsimmobilie 20

E

- Eigentümerversammlung 178
- Eigentumswohnung 24
- Elementarschadenversicherung 255
- Erbbaurecht 18, 125
 - Beendigung 144
 - Belastungen 141
 - Einigung 128
 - Grundbuch 129
 - Inhalt 130
 - Veräußerung 141
 - Vertrag 128
 - Wirkungen 137
- Erbbauzins 138
- Erschließungsbeiträge 225
- Erwerb
 - Haus 147

F

- Feuerversicherung 251

G

- Gemeinschaftseigentum 167
 - Mängel 185, 186
- Gemeinschaftsordnung 172
- Genehmigungen 66
- Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung 247, 256
- Glasversicherung 248, 261
- Grundbuch
 - Belastung 101, 188
 - Einsichtnahme 106
 - Eintragung 65
 - Nießbrauch 114
- Grundbuchkosten
 - Berechnung 221
- Grunderwerbsteuer 222
- Grundstück
 - Auswahl 35
 - Informationen 42
 - Kauf 35
 - Kaufvertrag 44
- Grundstückskauf 13

H

- Haftung
 - Ausschluss 158, 188
 - Bauträger 207
 - Verkäufer 148, 153, 183
 - Wohnungsmängel 183
- Hausbau 13
- Hausordnung 174
- Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung 247, 259

J

- Jahresabrechnung 177

K

- Kaufen 11
- Kaufpreis 54
 - Minderung 157
- Kaufvertrag 50
 - Eigentumswohnung 180
 - Haftung 74
 - Prüfung 235
 - Rücktritt 80, 157
- Kosten 219

L

- Leitungswasserversicherung 253

M

- Makler 30, 227
 - Beauftragung 228
 - Provision 227
- Mängel
 - Grundstück 84
 - Haftung 84
 - Nacherfüllung 89
 - Schadensersatz 93
- Mängelrechte 158
- Mieten 11
- Miteigentumsanteil 51

N

- Nießbrauch 114
- Notarielle Beurkundung 59
- Notarkosten 219
 - Berechnung 219

P

- Privathaftpflichtversicherung 246, 249

R

- Räumung 218

S

- Schadensersatz 157
- Sondereigentum 165, 169
 - Mängel 185, 186
- Sondernutzungsrecht 168
- Straßenbaubeiträge 226
- Sturmversicherung 252

T

- Teilungserklärung 172

U

- Übereignung 70

V

- Vermessungskosten 226
- Versicherung 245
 - Schutz 249
- Versteigerungen 33
- Versteigerungsakte 210
- Verwaltervertrag 175
- VOB/B 204
- Vorkaufsrecht 190

W

- Wirtschaftsplan 176
- Wohngebäudeversicherung 246, 251
- Wohnungseigentum 163

Z

- Zwangsversteigerung 242
- Zwangsversteigerungsverfahren 209
 - Ablauf 214
 - Besichtigung 211
 - Finanzierung 212
 - Zuschlag 216