

1 x 1 für den künftigen Hausherr

Die Baugenehmigung schnell und sicher erhalten

Auch nach der Reform einiger Landesbauordnungen muß der Bauherr in den meisten Bundesländern vor Baubeginn eine Baugenehmigung einholen. Die Baugenehmigung schafft Rechtssicherheit für den Bauherrn. Weder das Bauamt noch der Nachbar kann sich nach Inkrafttreten der Baugenehmigung gegen das Eigenheim wenden.

Wie der Bauherr die Baugenehmigung sicher und schnell und damit kostengünstig erhält, zeigt im folgenden die Deutsche Bank Bauspar AG:

1. Klären, ob überhaupt eine Baugenehmigung erforderlich ist

Da die Landesbauordnungen in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich ausfallen, sollte der Bauherr möglichst frühzeitig in einem Gespräch mit dem zuständigen Bauamt klären, ob überhaupt eine Baugenehmigung erforderlich ist. Sicherheitshalber sollte nachgefragt werden, ob ausnahmsweise weitere Genehmigungen eingeholt werden müssen, z.B. dann, wenn das Bauvorhaben in einem Landschaftsschutzgebiet liegt.

2. Rechtzeitig den Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung stellen

Auch beim Bauen gilt: Zeit ist Geld. Deshalb sollte der Bauherr den Antrag beim Bauamt so rechtzeitig stellen, daß die Baugenehmigung zum geplanten Zeitpunkt auch zur Verfügung steht. Mit ca. 2 bis 3 Monaten Bearbeitungsdauer durch das Bauamt muß der Bauherr rechnen.

3. Bei Zweifeln eine Bauvoranfrage stellen

Wenn der Bauherr Zweifel hat, ob z.B. das Grundstück in einer bestimmten Art und Weise genutzt werden darf, kann der Bauherr schon vor Beginn des Baugenehmigungsverfahrens eine Bauvoranfrage beim zuständigen Bauamt stellen. Vorteil für den Bauherren: Er erhält zu einem frühen Zeitpunkt Planungssicherheit. Denn sobald die Behörde den schriftlichen Bauvorbescheid erlassen hat, ist sie an ihre Antwort je nach Bundesland 1 bis 3 Jahre lang gebunden.

4. Die Unterlagen für den Antrag vollständig einreichen

Der Bauherr sollte sich das Antragsformular für eine Baugenehmigung beim Bauamt besorgen. Dort erfährt er auch, welche für die Beurteilung seines Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen in welcher Anzahl einzureichen sind. Diese Unterlagen müssen von einem nach der jeweiligen Landesbauordnung Berechtigten (z.B. Architekt oder Ingenieur) unterschrieben sein. Der Bauantrag selbst ist zusätzlich vom Bauherren zu unterschreiben.

5. Die Nachbarn frühzeitig einbeziehen

Bis zu ihrem Inkrafttreten kann die Baugenehmigung durch die Nachbarn rechtlich angegriffen werden. Dadurch verzögert sich der Baubeginn, oder er wird ganz untersagt. Beides ist teuer für den Bauherren. Er sollte deshalb möglichst frühzeitig

die Nachbarn über das Bauvorhaben informieren und sie bitten, den Lageplan und die Bauzeichnungen zustimmend zu unterzeichnen. Wenn die Baugenehmigung erteilt ist, sind die Nachbarn an ihre Zustimmung gebunden und können die Baugenehmigung nicht mehr angreifen.

Den Grundstückskaufvertrag erfolgreich aushandeln

Der erste Schritt zum eigenen Haus ist gemacht: Der Bauherr hat ein passendes Baugrundstück gefunden und sich mit dem Verkäufer über den Verkaufspreis geeinigt. Jetzt heißt es, die Einzelheiten klug zu verhandeln und in einem notariellen Kaufvertrag eindeutig festschreiben zu lassen.

Damit der Käufer eines Grundstücks seine Rechte optimal sichert, rät die Deutsche Bank Bauspar AG dem Käufer, vor allem folgende Punkte bei den Vertragsverhandlungen zu beachten:

1. Den Notar bestimmen

Regelmäßig trägt der Käufer die Kosten des Grundstückskaufvertrages. Deshalb hat der Käufer auch das Recht, den Notar seines Vertrauens zu bestimmen. Diesen Vorteil sollte der Käufer unbedingt nutzen, denn der Notar, den der Käufer ausgesucht hat, wird den ersten Vertragsentwurf nach den Vorstellungen des Käufers anfertigen.

2. Den Vertragsentwurf vor Unterzeichnung prüfen

Der Käufer sollte sich den Vertragsentwurf vor der Vertragsunterzeichnung beim Notar zusenden lassen. Nur so kann der Käufer den Vertragsentwurf in Ruhe überprüfen, bei Verständnisproblemen nachfragen und eventuell Vorschläge zur Verbesserung seiner Position machen.

3. Durch eine Auflassungsvormerkung das Eigentum sichern

In der Zeit zwischen Kaufvertragsabschluß und Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch können Ereignisse eintreten, wie z.B. der Konkurs des Verkäufers oder eine Zwangsvollstreckung, die den Eigentumserwerb des Käufers gefährden. Mit Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch sichert sich der Käufer gegen diese Risiken zu vergleichsweise geringen Kosten ab: Bei einem Kaufpreis von 200.000 DM entstehen Gerichtskosten von lediglich ca. 300 DM.

4. Den Verkäufer für Altlasten und Erschließungskosten haften lassen

Der Käufer sollte sich vertraglich zusichern lassen, daß dem Verkäufer bezüglich des Grundstücks keine Altlasten bekannt sind. Darüber hinaus sollte der Verkäufer vertraglich bestätigen, daß alle Erschließungskosten, für die der Eigentümer des Grundstücks haftet, bezahlt sind.

5. Den Kaufpreis so spät wie möglich zahlen

Für den Käufer gilt der Grundsatz: Je später die Kaufpreiszahlung, desto höher der wirtschaftliche Vorteil. In jedem Fall muß der Käufer darauf achten, daß der Kaufpreis frühestens nach Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch zu zahlen ist. Sondertip: Höhe und Zeitpunkt der Kaufpreiszahlungen sollten vor Abschluß des

Kaufvertrages mit der Hausbank abgestimmt werden, damit das zugesagte Baudarlehen punktgenau ausgezahlt werden kann.

6. Alle Absprachen vertraglich festschreiben

Mündlich getroffene Absprachen über den Grundstückskauf sind unwirksam. Der Käufer sollte daher abschließend überprüfen, ob alle mündlichen Absprachen mit dem Verkäufer schriftlich in dem Vertrag festgehalten sind.

Den Architektenvertrag vorteilhaft abschließen

Das Grundstück ist gekauft, die Entscheidung ist gefallen: Das Traumhaus für die Familie soll individuell von einem Architekten entworfen werden. Nachdem der Bauherr den passenden Architekten gefunden hat, gilt es, die Geschäftsbeziehung durch einen Architektenvertrag richtig abzusichern.

Der Architektenvertrag regelt nicht nur den Wert der Architektenleistung - ca. 40.000 DM bei Baukosten von 300.000 DM - sondern auch mögliche Haftungsfälle, die einen viel höheren Wert haben können. Deshalb rät die Deutsche Bank Bauspar AG, besonders die folgenden Punkte beim Abschluß eines Architektenvertrages zu beachten:

1. Vereinbarungen mit dem Architekten immer schriftlich treffen

Der Bauherr sollte unbedingt einen schriftlichen Architektenvertrag vor Beginn der Architektenleistung abschließen, gerade auch mit befreundeten Architekten. Nur so läßt sich im Streitfall nachvollziehen, was wirklich vereinbart war.

2. Die Architektenleistungen stufenweise vergeben

Die Leistungen eines Architekten werden üblicherweise in neun Stufen unterteilt, z.B. in die Stufen "Entwurfsplanung" oder "Objektüberwachung". Eine stufenweise Vergabe der Architektenleistung hat für den Bauherren den Vorteil, daß er schnell und ohne besondere Kosten den Architekten wechseln kann, wenn er von dessen Leistungen enttäuscht ist. Um diesen Vorteil zu nutzen, muß der Bauherr ausdrücklich eine stufenweise Vergabe der Architektenleistungen im Architektenvertrag vereinbaren.

3. Einen guten Vorentwurf sichern

Der Vorentwurf ist die grobe Planung des Hauses. Er entscheidet, ob die Vorgaben des Bauherren später tatsächlich verwirklicht werden können. Außerdem werden hier die Weichen für "kostenbewußtes Bauen" gelegt. Der Bauherr sollte nicht an einem guten Vorentwurf sparen und notfalls einen zweiten Architekten mit einem zweiten Vorentwurf gegen angemessene Bezahlung beauftragen.

4. Fertigstellungsfristen im Architektenvertrag festlegen

Je zügiger das Haus erstellt wird, desto mehr Geld spart der Bauherr. Deshalb sollte der Bauherr für jede Stufe der Architektenleistung eine genaue Zeitvorgabe im Vertrag vereinbaren. Bei Fristüberschreitung kann der Bauherr so den Ersatz

entstandener Folgekosten, wie z.B. erhöhte Handwerkerrechnungen oder Bereitstellungszinsen, verlangen.

5. Vertragsklauseln zur Baukostenkontrolle aufnehmen

Eine regelmäßige und exakte Kontrolle der Baukosten ist die wesentliche Voraussetzung, den gesteckten Finanzierungsrahmen einhalten zu können. Der Bauherr sollte deshalb ausdrücklich im Architektenvertrag vereinbaren, daß der Architekt nach jedem Bauabschnitt die geschätzten mit den tatsächlichen Kosten vergleicht und bei Kostenüberschreitung Vorschläge zur Gegensteuerung macht.

6. Keine Haftungsausschlüsse akzeptieren

Nach dem Gesetz haftet der Architekt für Planungsmängel. Vertragsklauseln, die die Haftung des Architekten beschränken, sollte der Bauherr daher nicht akzeptieren. Gegen Haftungsrisiken kann sich der Architekt seinerseits leicht versichern.