

Carsten Wilke



# Der Immobilienkauf

Rechtswissen rund um den Erwerb einer  
Immobilie



**Ratgeber**

# Inhaltsverzeichnis

Impressum

Vorwort

Abkürzungsverzeichnis

Baurecht und Bautechnik, Rechte von Dritten und Gewährleistung

Öffentliches Baurecht (Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht)

Haftung und Gewährleistung und öffentliches Baurecht

Zum öffentlichen Baurecht:

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben

Begriff der baulichen Anlage (§ 29 BauGB)

Vorhaben im Planbereich (§ 30, §31 BauGB)

Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

Vorhaben im Außenbereich (§35 BauGB)

Instrumente des Bauordnungsrechts

Vorbescheid

Baubeseitigung

Nachbarschutz im öffentlichen Baurecht

Klagebefugnis

Verwirkung und Verzicht

Begründetheit der Nachbarklage

## Verpflichtungsrechtsbehelfe

### Mängel und Bautechnik / Haftung und Sicherung

Allgemeines zu Mängeln

Altlasten

Mängeleintritt zwischen Beurkundung und Übergabe

Der Energieausweis

Haftungsausschluss bei einem als neu geltenden Objekt

### Grundlagen Bautechnik

Allgemein anerkannte Regeln der Bautechnik

Übliche Bauschäden

Feuchteschäden

Schimmelpilze

Asbest

Risse

Weitere Schäden

### Mietrecht

Erhöhung auf die ortsübliche Miete gem. § 558 BGB

Einleitung

Erste Schritte zur Mieterhöhung

Mietspiegel

Sachverständigengutachten

Reaktionsmöglichkeiten des Mieters -  
Gegenreaktion Vermieters

Umlage von Kosten baulicher Maßnahmen des Vermieters gem. §559 BGB

Vorüberlegungen

Bei einer Mieterhöhung wegen Modernisierung berücksichtigende Aspekte

Der Fälligkeitszeitpunkt für die Mieterhöhung

Die Modernisierung des Mietobjektes durch den Vermieter nach § Abs. 2 BGB

Checkliste für die Ankündigung der Modernisierung nach § Abs. 2 BGB

Sonderkündigungsrecht gemäß § 554 Abs. 3 S.2 BGB

Die Durchsetzung der Modernisierungsmaßnahme

Umlage von Betriebskostenerhöhungen gem. § 560 BGB

§ 557 Mieterhöhung nach Vereinbarung

Staffelmieterhöhung gem. § 557 a BGB

Voraussetzungen der Wirksamkeit einer Staffelmietvereinbarung nach § 557 a BGB

Staffelmiete und Gewerberaum:

Indexmieterhöhung gem. § 557 b BGB

Schwerpunkt Gewerberaummietrecht

Grenzen in der Miethöhe

Arten von Mietvereinbarungen im Gewerberaum

Umsatzmiete

Mieterhöhungsmöglichkeiten im  
Gewerberaummietrecht

Wertsicherungsklauseln

1. Gleitklausel mit automatischer Mietanpassung
2. Spannungsklausel
3. Leistungsvorbehalt

Allgemeine Hinweise zu Mieterhöhungen

Prozessuales

Die Umlage der Betriebskosten

Vertragliche Grundlagen

Einführung neuer Betriebskosten

Die Abrechnung

Abrechnungsfrist und Ausschlussfrist

Materielle Fehler der Abrechnung / formelle  
Fehler der Abrechnung

Einwendungen des Mieters

Schriftformthema - entscheidend bei  
Gewerberaummietverhältnissen

Vertragsgestaltung

Vertragsänderungen

Schönheitsrenovierung

Mietmängel

Gewerberaum: Falle Konkurrenzschutz

Zahlungsverzug des Mieters

Verjährung und Verwirkung von Forderungen des  
Vermieters

## Grundbuch, Baulasten- und Katasterverzeichnisse

Kurzüberblick Unterschiede und Inhalte öffentliches  
Liegenschaftsrecht (Kataster), Baulasten,  
Grundbuch

Katasteramt / Vermessungsamt:

Baulastenverzeichnis

Grundbuch

I. Abteilung

II. Abteilung

III. Abteilung

Änderungen im Grundbuch

Öffentlicher Glaube

Vormerkung und Widerspruch

Das Rangverhältnis

Wie erhalten Sie Einsicht vor dem Kauf?

Abteilungen des Grundbuchs und Belastungen:  
Details

Rechte im Grundbuch

Rechte in Abteilung II

Einleitung

Einzelne Dienstbarkeiten

Wohnungsrecht

Vorkaufsrechte

Nießbrauch

Zwangsversteigerungs-  
Zwangsverwaltungsvermerk

Sanierungsvermerk

Insolvenzvermerk

Vormerkung / Auflassungsvormerkung

Abtretungsverbot / Durchhandeln der Immobilie („Drehen“)

Absicherung der Löschung der Vormerkung

Rechte in Abteilung III

Grundsschulden

Hypotheken

Zwangssicherungshypotheken

Rentenrechte

Löschung von Rechten = Löschungsbewilligung

Erbbaurecht

Wohnungseigentumsrecht: Was müssen Sie über das WEG und die Teilungserklärung als Käufer wissen?

Teilungserklärung

Gemeinschaftsordnung

Protokolle der Eigentümerversammlungen

Der Kaufvertrag

Die professionelle Vorbereitung des Notartermins

Fragebogen für Grundstücks- und Wohnungskaufverträge

Nichtigkeitsgründe vermeiden

Vertragstypen

Schwerpunktthema „Der Kaufvertrag“

Einleitung

Vorbefassungsvermerk

Kaufsache

Verwalterzustimmung

Exkurs                      Teilungserklärung                      /  
Gemeinschaftsordnung

Belastungen im Grundbuch

Mehrere Käufer

Mitverkaufte bewegliche Gegenstände

Kaufpreis und Fälligkeit

Zahlungsverzug

Zahlungsabwicklung

Kaufpreisfinanzierung

Übergabe der Kaufsache

Mietverhältnisse

Mängel an der Kaufsache

Einholung der Löschungsbewilligungen durch  
den Notar

Erschließungsbeiträge

Formale Grundbucheklärungen

Sonstiges

Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Allgemeines

Kaufpreiszahlung, Kreditsicherung

Notaranderkonto

Ablauf ohne Notaranderkonto, sog.  
Direktabwicklung



## Grundsschulden

Übergabe des Besitzes

Mangel, Beweissicherung, Beweislast

Zahlungsverzug und Rücktritt

Die Kosten des Kaufvertrages und der  
Abwicklung

Grundwissen Grunderwerbsteuer

Exkurs: Der Immobilienerwerb in der  
Zwangsversteigerung

Terminsveröffentlichungen

Informationsquellen über das Objekt

Ablauf des Termins

Risiken

Überblick über das Zwangsversteigerungsverfahren

Räumung und Kündigung

Exkurs Eigenbedarfskündigung

Exkurs Sperrfrist bezüglich einer Kündigung von bis  
zu 10 Jahren

Einwand der Verschleuderung des Grundstücks

Rechtsmittel des Eigentümers gegen die  
Versteigerung

Die Verkehrswertfestsetzung

5/10-Grenze / 7/10-Grenze

Bedeutung des Verkehrswertes für den  
Versteigerungserlös

Weitere Bedeutung des Verkehrswertes

Mieter

Kündigungsmöglichkeiten

Eigentümer als Mieter

Zustellungen

Sicherheitsleistung nach § 68 Abs. 3 ZVG

Exkurs: Wann entsteht eine Maklerprovision?

Einführung

Bestellerprinzip

Der Maklervertrag

Nichtigkeit des Maklervertrages

Wucher

Abschluss des Hauptgeschäftes nach Beendigung  
des Maklervertrages

Erbringung der Maklerleistung

Nachweistätigkeit

Vorkenntnis

Vermittlungstätigkeit

Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit im  
Rahmen des Maklervertrages

Zustandekommen des Hauptvertrages

Problem: nicht durchgeführter Hauptvertrag

Nichtigkeit oder Anfechtung des Vertrages

Aufhebung des Vertrages

Gesetzliches Rücktrittsrecht

Vertragliches Rücktrittsrecht

Minderung und Schadensersatz

Aufschiebende Bedingung

Auflösende Bedingung

Sonderthema: Vorkaufsrechte

Sonderthema: Erwerb der Immobilie im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Kausalität

Wegfall der Provision

Verflechtung

Verwirkung

Verjährung

Fälligkeit der Maklerprovision

Höhe der Maklerprovision

Überhöhte Provisionen/Wucher

Übererlösklauseln

Beweislast

Der Alleinauftrag

Reservierungsvereinbarungen

Beendigung des Maklervertrages

Aufwendungsersatz

Haftung des Maklers

## ANHANG

Mietrechtliche Vorschriften des BGB

§ 535 BGB — Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

§ 536 BGB — Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

§ 557 BGB — Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz

§ 557a BGB — Staffelmiete

§ 557b BGB — Indexmiete

§ 558 BGB — Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

§ 558a BGB — Form und Begründung der Mieterhöhung

§ 558b BGB — Zustimmung zur Mieterhöhung

§ 558c BGB — Mietspiegel

§ 559 BGB — Mieterhöhung bei Modernisierung

§ 559a BGB - Anrechnung von Drittmitteln

§ 559b BGB — Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung

§ 560 BGB — Veränderungen von Betriebskosten

§ 561 BGB — Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung

§ 578 BGB — Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume

§ 580a BGB — Kündigungsfristen

## Muster

Muster eines Aufforderungsschreibens zur Mieterhöhung nach § 558

Muster eines Mieterhöhungsschreibens wegen Modernisierung:

Muster einer Erhöhung der Betriebskostenpauschale

Muster einer Mieterhöhung anhand einer  
Indexklausel

Index

# Vorwort

Wer sich mit dem Kauf von Immobilien beschäftigt, bewegt sich in einem rechtlich hoch komplexen Bereich. Man wird beispielsweise mit Themen zum Baurecht, zum Kaufvertrag, zum Grundbuch, zum Mietrecht und mit Fragen zu einer Maklerprovision konfrontiert. Diese Rechtsgebiete bilden den Kern rechtlicher Kenntnisse rund um die Immobilie, ob als Investor, Kapitalanleger oder als Immobilienmakler. Der Kaufinteressent benötigt umfangreiche Rechtskenntnisse, um bereits vor dem Kauf entscheidende Fehler zu vermeiden oder Chancen zu erkennen. Nach dem Erwerb einer Immobilie hilft dieser Ratgeber bei der Nutzung zahlreicher rechtlicher Möglichkeiten zur Steigerung der Rendite.

Dieses Buch vermittelt daher praxisorientiert die rechtlichen Themen, welche für den Bereich „rund um den Erwerb einer Immobilie“ für Käufer von besonderer Relevanz sind. Hierbei hilft das Buch durch praxisorientierte Darstellung der jeweiligen Inhalte, zahlreiche Beispiele und Praxistipps. Die Materie wird praxisnah und chronologisch strukturiert aufbereitet.

Frankfurt am Main im März 2015

# Abkürzungsverzeichnis

a. anderer Ansicht  
A.

a. am angegebenen Ort  
a.  
O.

a. F. alte(r) Fassung

abl. ablehnend

Abs Absatz

.

Abs Abschnitt  
chn

.

AG Amtsgericht

AG Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen

BG Geschäftsbedingungen (AGB-Gesetz)

Alt. Alternative

Anh Anhang

.

Anl. Anlage

An Anmerkung  
m.

Art. Artikel

Bay Bayerisches Oberstes Landesgericht  
ObL  
G

Bay Entscheidungen des Bayerischen Obersten  
ObL Landesgerichts in Zivilsachen  
GZ

Bek Bekanntmachung

.

betr betreffend

.

Bet Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten  
rkV (Betriebskostenverordnung -BetrkV)

BFH Bundesfinanzhof

BG Bürgerliches Gesetzbuch  
B

BG Bundesgesetzblatt  
Bl.

BG Bundesgerichtshof  
H

BG Entscheidung des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen  
HZ

Buc Buchstabe  
hst.

II. Verordnung über wohnungswirtschaftliche  
BV Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung -II.  
BV)

BVe Bundesverfassungsgericht  
rfG



BVe Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts  
rfG  
E

BVe Bundesverwaltungsgericht  
rwG

BVe Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts  
rwG  
E

bzw beziehungsweise

.

ca. circa

d. das heißt  
h.

das dasselbe  
s.

der derselbe  
s.

DIN Deutsche Industrienorm

DW Deutsche Wohnungswirtschaft  
W

EG Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch  
BG  
B

Eic Gesetz über das Mess- und Eichwesen  
hG

EnE Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden  
G (Energieeinsparungsgesetz)

EnE Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und  
V energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden  
(Energieeinsparverordnung – EnEV)

Erb Verordnung über das Erbbaurecht  
bau  
VO

Erl. Erläuterung

ESt Einkommensteuergesetz  
G

f. folgend(e)  
(ff.)

FG Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen  
G Gerichtsbarkeit

Fn. Fußnote

GE Das Grundeigentum. Zeitschrift für die gesamte  
Grundstücks-, Haus- und Wohnungswirtschaft

Gen Gesetz betreffend die Erwerbs- und  
G Wirtschaftsgenossenschaften

Ge Gewerbeordnung  
wO

GG Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland

ggf. gegebenenfalls

GK Gerichtskostengesetz  
G

Gm Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
bH

Gm Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter  
bH Haftung  
G

GV Gerichtsverfassungsgesetz  
G

h. herrschende Meinung  
M.

Hal Halbsatz  
bs.

Hei Verordnung über die verbrauchsabhängige  
zkV Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten  
(Verordnung über die Heizkostenabrechnung)

HG Handelsgesetzbuch  
B

HK Die Heizkostenabrechnung  
A

i. V. In Verbindung mit  
m.

i. d. in der Fassung  
F.

i. d. in der Regel  
R.

Ins Insolvenzordnung  
O

KG Kammergericht

L Leitsatz

LG Landgericht

m. mit

m. meines Erachtens

E.

m. mit weiteren Nachweisen

w.

N.

MD Monatsschrift für Deutsches Recht

R

MH Gesetz zur Regelung der Miethöhe

G

n.F. neue Fassung

NJW Neue Juristische Wochenzeitschrift

NR NJW - Rechtsprechungsreport Zivilrecht

W-

RR

NM Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete

V für preisgebundene Wohnungen

197 (Neubaumietenverordnung 1970)

0

Nr. Nummer

NZ Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnrecht

M

o. oben

OL Oberlandesgericht

G

OL OLG-Report

GR

OWi Gesetz über Ordnungswidrigkeiten  
G

Rn. Randnummer

RG Reichsgericht

RG Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen  
Z

Rpfl Der Deutsche Rechtspfleger  
ege  
r

S. Seite

s. siehe

StG Strafgesetzbuch  
B

str. streitig

u. und

u. unter anderem  
a.

u. unter Umständen  
U.

Urt. Urteil

usw und so weiter

.

v. vom/von

VG Verwaltungsgericht

VG Verwaltungsgerechtshof  
H

vgl. vergleiche

Vor Vorbemerkung  
be  
m.

WE Wohnungseigentum (Zeitschrift)

WE Gesetz über das Wohnungseigentum und das  
G Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

Wu Wohnungswirtschaft & Mietrecht  
M

II. Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und  
Wo Familienheimgesetz)  
Bau  
G

Wo Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von  
Bin Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz)  
dG

Wo Wohnraumförderungsgesetz  
FG

Wo Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche  
FIV (Wohnflächenverordnung - WoFIV)

z. zum Beispiel  
B.

z. T. zum Teil

Ziff. Ziffer

zit. zitiert

ZM Zeitschrift für Miet- und Raumrecht  
R

ZP Zivilprozessordnung  
O

ZV Gesetz über die Zwangsversteigerung und die  
G Zwangsverwaltung (Zwangsversteigerungsgesetz)

# **Baurecht und Bautechnik, Rechte von Dritten und Gewährleistung**

## **Öffentliches Baurecht (Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht)**

## **Haftung und Gewährleistung und öffentliches Baurecht**

Der Verkäufer einer Immobilie haftet dem Käufer gegenüber – außer bei ausdrücklicher Garantieübernahme im Rahmen des Kaufvertrages – nicht für die baurechtliche Zulässigkeit der baulichen Vorhaben des Käufers.

---

*Der Verkäufer haftet nicht für die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens des Käufers.*

---

Der Käufer muss daher selbst in der Lage sein zu beurteilen, ob sein geplantes Bauvorhaben bzw. die von ihm geplante bauliche Nutzung baurechtlich zulässig ist. Die folgenden Ausführungen sollen dem Kaufinteressenten einen Überblick über die baurechtlichen Zusammenhänge geben. Es ist jedoch dringend zu raten, bereits vor dem Erwerb einer Immobilie die konkrete bauliche Maßnahme durch einen Architekten überprüfen zu lassen. Nur auf diese Weise ist sichergestellt, dass das geplante Vorhaben zulässig ist. Sollte trotz der diesbezüglichen Ausarbeitungen des Architekten im Nachhinein die Zulässigkeit doch nicht



gegeben sein, so würde der Architekt für die fehlerhafte Auskunft haften.

---

*Die vorherige Prüfung der baurechtlichen Möglichkeiten vor dem Erwerb einer Immobilie durch einen Architekten wirken für den Käufer also wegen der Haftung des Architekten wie eine Versicherung.*

---

Es sind zahlreiche Fälle denkbar, welche dazu führen, dass ein Bauvorhaben nicht möglich ist und hierdurch eine Existenzgefährdung des Käufers nach sich ziehen. Beispiele:

- Der Käufer plant die Errichtung eines dreistöckigen Gebäudes, darf jedoch nur zwei Geschosse errichten. Hierdurch fehlt ihm für eine spätere Vermietung oder einen Verkauf die gesamte Fläche des nicht möglichen dritten Geschosses.
- Der Käufer plant, einen größeren Teil der Grundstücksfläche zu bebauen, als zulässig ist.
- Der Käufer plant eine gewerbliche Nutzung, diese ist jedoch im Mischgebiet nicht zulässig.

Von der Thematik „baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens des Käufers“ (für welche der Verkäufer nicht haftet) zu trennen ist die Thematik der fehlenden Baugenehmigung oder baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit der vom Verkäufer an den Käufer verkauften, bereits bestehenden Immobilie. Für die baurechtliche Zulässigkeit und Genehmigungsfähigkeit der veräußerten Bestandsimmobilie haftet der Verkäufer dem Käufer nach allgemeinen Grundsätzen, welche weiter unten beim Thema

Gewährleistung ausgeführt werden. (Es handelt sich in diesem Fall um einen Mangel. Ob der Verkäufer haftet richtet sich danach, ob die Gewährleistung ausgeschlossen wurde und ob in diesem Falle Arglist vorliegt.)

---

*Das Fehlen einer baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit einer veräußerten Bestandsimmobilie stellt grundsätzlich einen Mangel dar.*

---

### **Zum öffentlichen Baurecht:**

Das **öffentliche Baurecht** ist in Deutschland ein Teilgebiet des besonderen Verwaltungsrechts und umfasst die Gesamtheit der Rechtsvorschriften, die die Zulässigkeit und die Grenzen, die Ordnung und die Förderung der baulichen Nutzung des Bodens, insbesondere durch Errichtung, bestimmungsgemäße Nutzung, wesentliche Veränderung und Beseitigung baulicher Anlagen, betreffen.

In Abgrenzung dazu regelt das **private Baurecht** den Interessenausgleich privater Personen oder Unternehmen untereinander und umfasst daher das so genannte Bauvertragsrecht. Beispielhaft regelt das private Baurecht also Streitigkeiten zwischen Handwerkern und dem Bauherrn, wenn Mängel an einer Immobilie gegeben sind. So kann der Auftraggeber einem Handwerker gegenüber Nachbesserungsrechte, Minderungsrechte oder Schadensersatzansprüche geltend machen. Vom privaten Baurecht umfasst sind auch Streitigkeiten zwischen einem Bauherren und Architekten oder zwischen dem Erwerber einer Immobilie und dem Bauträger.

Das öffentliche Baurecht teilt sich in das **Bauplanungsrecht** und das **Bauordnungsrecht**.

Das Bauplanungsrecht betrifft Fragen, in welchen Gebieten welche Art von Bebauungen zulässig sind (beispielsweise nur Wohnungsgebäude oder auch Gewerbegebäude, die Höhe der Baulichkeiten, die überbaubare Fläche etc.). Das Bauordnungsrecht hingegen regelt Themen der Sicherheit, wie zum Beispiel Brandschutz aber auch Schallschutz und Wärmeisolierungen.

Während das Bauplanungsrecht Bundessache ist, liegt das Bauordnungsrecht in der Hand der Länder. Der Vollzug des öffentlichen Baurechts erfolgt durch die Bauaufsichtsbehörden.

Das bundesgesetzliche Baugesetzbuch unterscheidet drei Kategorien, die die Möglichkeit einer Bebauung und den Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung bestimmen:

- Bereiche, in denen ein Bebauungsplan die zulässige Bebauung festsetzt;
- den (übrigen) (Innen-) Bereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile: Dort ist eine neue Bebauung grundsätzlich zulässig, wenn sie sich in die nähere Umgebung einfügt (§ 34 Baugesetzbuch); dies ermöglicht neuen Gebäuden in der Regel eine Angleichung an die bereits bestehenden, ggf. höheren Gebäude in der näheren Umgebung (also auch Dachanhebungen);
- den Außenbereich (ohne Bebauungsplan), in dem die Bebauung nur für bestimmte Zwecke wie u. a. die Land- und Forstwirtschaft sowie Energiegewinnung unter weiteren Einschränkungen zulässig ist (§35 Baugesetzbuch).

Bebauungspläne werden von den Gemeinden unter Beachtung diverser Vorgaben festgesetzt. Typische Festlegungen sind die Abgrenzungen der Baugrundstücke, Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen, die Art der Nutzung (wie Wohngebiet, Gewerbegebiet, Mischgebiet, usw.), die bauliche Ausnutzung ausgedrückt durch maximale Zahl der Geschosse, die überbaubaren Flächenanteile eines Grundstücks (GRZ) und das Verhältnis der Summe der Flächen aller bebauten Geschosse zur Grundstücksfläche (GFZ). Ein Bebauungsplan kann Abmessungen und Anordnung von Gebäuden recht genau vorgeben (z. B. mit Baulinien) oder einen großzügiger bemessenen Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen stecken, in dem innerhalb von Baugrenzen Gebäude errichtet werden dürfen. Er kann gestalterische Vorgaben wie z. B. zur Dachform, Dachneigung, Dachausrichtung und zulässigen Materialien machen.

Die Bauordnungen der Bundesländer beschränken die Bebaubarkeit u. a. durch erforderliche Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken (häufig muss ein Abstand entsprechend der vollen oder halben Höhe der Außenwand zu Nachbargrundstücken eingehalten werden, mindestens drei Meter, Ausnahmen für Garagen, Zuschläge je nach Dachaufbau) und diverse weitere Mindestanforderungen (z. B. zur Raumhöhe, Aufenthaltsräumen im Keller oder Dachgeschoss, Feuerschutzanforderungen, die Mehrzahl der Bundesländer macht Vorgaben zum Bau von PKW-Stellplätzen). Die Bauordnungen regeln auch das Verfahren der Baugenehmigung, die dafür zuständige Bauaufsichtsbehörde und für welche Baumaßnahmen eine (ggf. erleichterte) Genehmigungspflicht gilt.

Daneben sind je nach Bauvorhaben und Nutzungsart diverse **zusätzliche Anforderungen** und technische Normen zu beachten, wie die EU-Bauprodukteverordnung,

Versammlungsstättenverordnungen,  
Unfallverhütungsvorschriften, Arbeitsschutzvorschriften,  
Brandschutzvorschriften.

### ***Die Zulässigkeit von Bauvorhaben***

Das Grundgesetz gewährt die Baufreiheit. Zur vorbeugenden Kontrolle auf Rechtmäßigkeit müssen jedoch bauliche Anlagen ab einer gewissen Größe genehmigt werden. Man nennt dies ein präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt. Wenn aber die Voraussetzungen der Gesetze erfüllt sind besteht ein Anspruch auf die Genehmigung des Vorhabens.

Das Bauplanungsrecht gibt Auskunft über die Zulässigkeit eines Vorhabens in einem Gebiet. Entscheidend sind die §§ 29 bis 35 BauGB. Diese unterscheiden zwischen drei Bereichen:

- der beplante Bereich (§ 30 Abs. 1 BauGB)
- der unbeplante Innenbereich (§ 34 BauGB)
- der Außenbereich.

### ***Begriff der baulichen Anlage (§ 29 BauGB)***

Der sachliche Anwendungsbereich der §§ 29 bis 35 BauGB ist dann eröffnet, wenn eine Vorhaben iSv § 29 BauGB vorliegt. Als Vorhaben zählt insbesondere die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen. Dazu kommen Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten. Die bauliche Anlage ist im BauGB nicht definiert. Zwar enthalten die Bauordnungen der

Länder regelmäßig eine solche Definition, die für das Baugesetzbuch als Bundesrecht zwar nicht verbindlich ist aber einen Anhaltspunkt bietet.

### ***Vorhaben im Planbereich (§ 30, § 31 BauGB)***

Im Planbereich, d. h. in Gebieten für die ein Bebauungsplan vorliegt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben allein nach dem Bebauungsplan.

Da auch der Bebauungsplan nicht alle Eventualitäten erfassen kann, gibt es mit den Instrumenten der Ausnahme und der Befreiung nach § 31 BauGB die Möglichkeit, Einzelfallgerechtigkeit zu verwirklichen. Ausnahmen sind bereits im Bebauungsplan selbst regelt. Die Befreiung ist dagegen eine Abweichung vom Bebauungsplan und kann deshalb nur unter bestimmten Voraussetzungen erteilt werden. Dies können Gründe des Allgemeinwohls, eine städtebauliche Vertretbarkeit oder eine nicht beabsichtigte Härte sein. Die Befreiung darf nie die Grundzüge der Planung berühren und muss immer mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein, auch nachbarliche Belange sind zu würdigen.

### ***Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)***

Wie der Planbereich ist auch der unbeplante Innenbereich grundsätzlich zur Bebauung vorgesehen. Probleme macht oftmals der räumliche Anwendungsbereich des § 34 BauGB. Nach dem Wortlaut der Norm bestimmt sich der unbeplante Innenbereich über einen vorhandenen Bebauungszusammenhang. Dünnt sich die Bebauung zum Ortsrand hin allmählich aus, ist oft nicht auf den ersten Blick festzustellen, ob ein Vorhaben dem unbeplanten Innenbereich oder dem Außenbereich angehört.