

Immobilienkauf - Was Sie aus baurechtlicher Sicht beachten sollten

Beim Kauf einer Immobilie sind Lage, Ausstattung, Größe und Finanzierung zunächst die wichtigsten Kriterien. Daneben sollten Sie aber auf einige Punkte achten, bevor Sie den Kaufvertrag unterzeichnen. Das Bauamt der Stadt Germering gibt Ihnen dazu einige Tipps.

1. Prüfen Sie das Baurecht

Wir empfehlen Ihnen vor dem Kauf einer Immobilie zu klären, ob diese dem öffentlichen Baurecht entspricht. Ist dies nicht der Fall, müssen Sie damit rechnen, dass das Bauamt dagegen einschreiten wird. Dies kann bedeuten, dass die Immobilie nicht in der von Ihnen vorgesehenen Weise genutzt werden kann oder sogar beseitigt werden muss. Verantwortlich gegenüber der Behörde ist dabei die gegenwärtige Eigentümerin bzw. der gegenwärtige Eigentümer, unabhängig davon, wann die Verstöße entstanden sind.

2. Die letzte Baugenehmigung

Lassen Sie sich die letzte Baugenehmigung zeigen. Diese besteht aus den genehmigten Plänen (erkennbar am Genehmigungsstempel) und dem Genehmigungsbescheid. Aus dem Genehmigungsbescheid ist die exakte Bezeichnung und die Einstufung des Vorhabens ablesbar. Er enthält in der Regel Auflagen, die bei der Errichtung des Gebäudes eingehalten werden müssen. Ebenso Bestandteil der Genehmigung sind zusätzliche Bauvorlagen, die mit dem Bauantrag eingereicht wurden, wie zum Beispiel die Baubeschreibung oder ein Brandschutznachweis.

3. Inhalt der Baugenehmigung

Bis zur Novellierung der Bayerischen Bauordnung im Jahr 1994 prüfte die Baugenehmigungsbehörde im Genehmigungsverfahren, ob das Gebäude mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Baurechts übereinstimmte. Im Zuge der Entbürokratisierung wurde durch den Gesetzgeber der Prüfumfang deutlich reduziert und immer mehr die Eigenverantwortung der Bauherrin bzw. des Bauherrn eingefordert. Bei Wohnungsbauten prüft die Behörde in der Regel nur noch die planungsrechtlichen Belange. Wichtige Bereiche der Bayerischen Bauordnung wie Abstandsflächen, Brandschutz oder Wohnqualität müssen von der Bauherrin bzw. vom Bauherrn in eigener Verantwortung beachtet werden. Das bedeutet, dass die Genehmigung allein noch keine Gewähr dafür bietet, dass das Gebäude in allen Punkten dem Baurecht entspricht.

4. Grundstücksbelastungen

Auf einem Grundstück können bestimmte Belastungen bestehen. So können Abstandsflächen auf ein fremdes Grundstück verlagert werden, wenn dies baurechtlich möglich ist, die Eigentümerin oder der Eigentümer zustimmt und dies mit einem Formular bei der Stadt Germering als Untere Bauaufsichtsbehörde angezeigt wird.

Damit entsteht die Verpflichtung, diese Bereiche ebenfalls von Gebäuden und Abstandsflächen freizuhalten. Diese Abstandsflächenübernahme kann mit einer entsprechenden Verschiebung der Grundstücksgrenze verglichen werden. Klären Sie daher mit der Verkäuferin bzw. dem Verkäufer, ob auf dem Grundstück eine Abstandsflächenübernahme besteht. Ebenso können Grunddienstbarkeiten zugunsten Dritter bestehen, die Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung waren. Das sind zum Beispiel Wege-, Überfahrts- oder Leitungsrechte. Solche Belastungen sind aus dem Grundbuch ersichtlich.

5. Grundstücksteilungen

Bis zur Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 war die Teilung eines Grundstücks in bestimmten Bereichen genehmigungspflichtig. Damit sollte verhindert werden, dass durch die Teilung baurechtswidrige Zustände entstehen. Die Veränderung der Grenzen ist jetzt genehmigungsfrei. Damit liegt es in der Verantwortung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers, dass Zufahrten und Rettungswege weiterhin nutzbar sind und Grenzabstände oder planungsrechtliche Festsetzungen eingehalten werden. Weichen die Grundstücksgrenzen von der letzten Baugenehmigung ab, klären Sie, ob die baurechtlichen Festsetzungen noch eingehalten sind.

6. Energieausweis

Seit Einführung der Energieeinsparverordnung muss bei Verkauf oder Vermietung einer Immobilie ein Energieausweis vorgelegt werden. Aus diesem Ausweis ist ersichtlich, wie viel Energie das Gebäude verbraucht. So ist es möglich, die energetischen Daten unterschiedlicher Gebäude miteinander zu vergleichen. Die Daten auf dem Energieausweis schaffen Transparenz, wenn es darum geht, ob das Gebäude energetisch einen guten Standard erfüllt. Auch Immobilienbesitzer erhalten so wertvolle Hinweise, wo sich eine energetische Sanierung lohnt.

Bei Fragen rund um das Thema Energie können Sie sich an die Energieberatung Germering wenden:

Wo:	Verbraucherzentrale Bayern Beratungsstelle Germering Planegger Straße 9, Zimmer 110
Wann:	jeden Mittwoch von 14:30 Uhr bis 18:00 Uhr nur nach Terminvereinbarung
Anmeldung zur Beratung:	089 / 53 98 70 und 018 / 809 802 400 (kostenlos aus dem deutschem Festnetz) Außerdem wird eine Online-Energieberatung angeboten.
Kosten:	7,50 Euro
Dauer:	ca. 30 Minuten
Energieberaterin:	Dipl. Ing. (FH) Architektin Gisela Kienzle

7. Sie haben noch Fragen?

Dann wenden Sie sich bitte an unsere Mitarbeiterinnen.

8. Quellenverzeichnis

Infoblatt Verbraucherzentrale Bayern Stand 02/2009

Infoblatt Immobilienkauf vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung München