

Checkliste für den Grundstückskauf

Wie finde ich ein Grundstück?

- Über einen Makler
- Immobilienportale im Internet
- Über die Gemeinde
- Über eine Baufirma

Grundstücks-Checkliste 1: Lage

Lage (ländlich/städtisch)

- Um welche Art von Baugebiet handelt es sich, z.B. um ein Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet?

Infrastruktur

- Medizinische Versorgung
- Nähe zu Arbeitsplatz, Schule, Kindergarten
- Nähe zu Ärzten, sozialen Einrichtungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen
- Einkaufsmöglichkeiten
- Verkehrsanbindung (Verkehrsmittel, Verkehrszeiten, Verkehrswege, Fahrzeiten zu verschiedenen Tageszeiten)

Lärm & Umgebung

- Umgebung passt zum Bauvorhaben
- Befinden sich in der Nähe des Grundstücks Freileitungen ("Überlandleitungen"), Mobilfunk-Sendeantennen usw.?
- Autobahn, Zug, Flughäfen, Industrie in der Nähe?
- Werden zukünftig Schnellstraßen o.ä. gebaut, sind solche in Planung und wie ist der eventuelle Verlauf?
- Sind andere starke Geräusche verursachende Firmen, Anlagen o.ä. in der Nähe?

Grundstücks-Checkliste 2: Sonstige bauliche Aspekte

Außenbereich

- PKW-Stellplätze
- Nachbarhäuser, die ggf. die Aussicht verdecken oder die Sonneneinstrahlung beeinflussen können
- Behindern Bäume die optimale Nutzung von Solaranlagen auf dem Dach?
- Welche Grenzabstände sind einzuhalten?
- Baulasten vorhanden (z.B. Wegerechte des Nachbarn)?

Boden

- Liegt ein Bodengutachten vor?
- Wer waren die Vorbesitzer (Industrieunternehmen wie Chemiewerke o.ä.)?

Hanglage

- Liegt das Grundstück an einem Hang? Hat die Straße zum Hang verlaufende Risse? (Achtung: Hier sind Erdschichten in Bewegung!)
- Handelt es sich um einen aufgeschütteten Hang, weil es ein ehemaliger Steinbruch oder sogar eine ehemalige Mülldeponie ist?

Grundwasser

- Liegt das Grundstück in einem Überschwemmungsgebiet oder besteht Hochwassergefahr?

Anschlüsse

- Welche Anschlüsse bestehen bereits und welche müssen ggf. eingebracht werden (Abwasser, Wasseranschluss, Strom, ggf. Gas, Telefon, Internet, ggf. Kabel)
- Wo laufen die Anschlüsse am Grundstück vorbei?

Grundbuch

- Gibt es bereits ein Grundbuch? Wenn nicht, welche Daten sind verfügbar?
- Keine Belastung/Grundschulden/Dienstbarkeiten vorhanden?
- Ist der Eigentümer im Grundbuch eingetragen?
- Liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug neuesten Datums vor?
- Sind Altlasten vorhanden?
- Besteht ein Vorverkaufsrecht der Gemeinde?

Grundstücks-Checkliste 3: Bebauungsplan

- Welche gestalterischen Vorschriften (im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes ersichtlich) sind zu beachten?
- Gibt es ein Baufenster?
- Welche Firstrichtung ist vorgeschrieben? Parallel und/oder senkrecht zur Straße?
- Müssen bestimmte Behörden ihre Zustimmung zum Bauvorhaben geben?
- Welche besonderen baulichen Maßnahmen sind aufgrund der Grundstücksgegebenheiten zu erwarten, z.B. Stützmauern oder Sprengungen?
- Sind feuergefährliche, lärmträchtige und geruchsbelästigende Einrichtungen, Betriebe o.ä. vorhanden oder langfristig in der Planung dort zugelassen?
- Welche Dachform und Dachneigung ist vorgeschrieben? Darf ein Kniestock (Drempel) bis zu einer bestimmten Höhe gebaut werden?
- Wie viele Geschosse sind vorgegeben? Welche maximale Höhe darf das Haus haben?
- Wie ist die Grundflächenzahl (GRZ), d.h. der Anteil an der Gesamtfläche des Bauplatzes, die bebaut werden darf? Hier zählen auch Terrassen, Wege und Autostellplätze dazu!

Grundstücks-Checkliste 4: Kosten

- Preis des Bauplatzes je qm
- Erschließungskosten
- Notar
- Vermesser
- Grundbuch
- Grunderwerbssteuer
- ggf. Maklergebühr & Anliegerbeiträge

Extra-Tipp

Besichtigen Sie den möglichen Bauplatz zu verschiedenen Tageszeiten und an verschiedenen Wochentagen, damit Sie sich einen Überblick über den Verlauf der Sonneneinstrahlung und der Sichtverhältnisse verschaffen können. Wie sind die Lärmeinwirkungen, die von Straßen oder anderen Quellen ausgehen (Autobahn, Eisenbahn, evtl. Straßenbahn, Einflugschneisen in Flughafennähe, Lärm durch Handwerksbetriebe oder Fabriken usw.)?