

Checkliste: Grundstückskauf leicht gemacht

Erst das Grundstück, dann der Bau. Ihr Hausbau kann noch so gut geplant sein, ohne ein Grundstück wird das Eigenheim ein „Luftschloss“ bleiben. Manchmal scheitert der Bau daran, dass auf dem vorgesehenen Grundstück gar nicht gebaut werden darf. Man sollte also nicht einfach ein Stück Land kaufen und hoffen, dass alles gut geht. Genaue Information ist notwendig, denn das Grundstück trägt in der Regel für ein Leben lang das zukünftige Eigenheim.

Fragen an die Gemeinde:

1. Existiert ein gültiger Bebauungsplan für den Bauplatz? ...
2. Bis wann muss bzw. kann mit dem Bau begonnen werden? ...
3. Wie hoch sind die Kosten für ...
 - den Bauplatz? _____ Eur.
 - die Erschließungskosten? _____ Eur.
 - die Anliegerbeiträge? _____ Eur.
4. Befinden sich feuergefährliche, lärmträchtige oder geruchsbelästigende Einrichtungen, Betriebe in der Nähe? ...
5. Liegt ein Bodengutachten vor? ...
6. Liegt das Grundstück an einem Hang? ...
7. Handelt es sich um einen aufgeschütteten Hang (Steinbruch oder Müllkippe!)? ...
8. Wer waren die (Vor-)Besitzer (Vorsicht bei Industrieunternehmen!)? ...
9. Ist der Boden lehmig oder gar tonig (verteuert den Aushub, beeinträchtigt sehr stark die Gartenkultivierung)? ...
10. Welche Art von Baugebiet liegt vor (Reines Wohngebiet, Mischgebiet etc.)? ...
11. Sind im Bebauungsplan gestalterische Vorschriften festgehalten? ...
12. Erzwingen die Grundstücksgegebenheiten besondere bauliche Maßnahmen (z.B. Stützmauern, Sprengungen)? ...
13. Befinden sich in der Nähe des Grundstücks Freileitungen ("Überlandleitungen"), Mobilfunk-Sendeantennen usw.? ...

14. Besteht ein Vorkaufsrecht der Gemeinde nach dem Bebauungsgesetz? ...

15. Ist das Grundbuch bereits angelegt? ...

16. Wenn nicht, bisher verfügbare Daten! ...

17. Welche Kosten sind zu bestimmten Terminen an die Gemeinde nach der Grundstücksübernahme zu zahlen:

Kaufpreis	_____ Eur.	zum Datum _____
Erschließungskosten	_____ Eur.	zum Datum _____
Anliegerbeiträge	_____ Eur.	zum Datum _____
Andere Kosten	_____ Eur.	zum Datum _____

18. Welche Anschlüsse bestehen bereits oder müssen noch in das Grundstück eingebracht werden? ...

Abwasser	zum Datum _____
Wasseranschluss	zum Datum _____
Stromversorgung	zum Datum _____
Gasversorgung	zum Datum _____
Telefon	zum Datum _____
Kabel	zum Datum _____

19. Wo laufen Anschlüsse am Grundstück vorbei? ...

20. Werden Schnellstraßen in der Nähe gebaut oder sind geplant? ...

21. Besteht ein Erbbaurecht? ...

22. Sind Lärmschutzmaßnahmen wie Mauern oder Wälle notwendig? ...

23. Liegt das Grundstück eventuell an einer Einflugschneise? ...

24. Was sagt der Bebauungsplan über die Grundflächenzahl (GRZ) aus, d.h. den Anteil an der Gesamtfläche des Bauplatzes, die bebaut werden darf? ...

GRZ : _____

25. Wie sind die Angaben im Bebauungsplan zur Geschoßflächenzahl (GFZ), d.h. die Wohnfläche bzw. bei gewerblicher Nutzung die Nutzfläche, die auf der Anzahl erlaubter oder zwingend vorgeschriebener Geschosse hergestellt werden darf/muß? ...

Wieviele Geschosse sind erlaubt oder müssen zwingend hergestellt werden? ...

GFZ : _____ Geschoßzahl : _____

26. Welche Dachform und Dachneigung ist vorgeschrieben? Darf ein Kniestock bis zu einer bestimmten Höhe gebaut werden? ...

Dachform : _____
Dachneigung : _____
Kniestock mit max. Höhe : _____

27. Welche maximale Höhe darf das Haus haben? ...

Maximale Firsthöhe : _____ m
Maximale Traufhöhe : _____ m

28. Kann eine zweite Wohnung im Keller oder Dachgeschoss gebaut werden? ...

29. Wieviel PKW-Stellplätze je Wohneinheit sind erforderlich? ...

Je Wohneinheit : _____
Insgesamt : _____

30. Können Nachbarhäuser später Ihre Aussicht verdecken und die Sonneneinstrahlung beeinträchtigen? ...

31. Behindern Bäume, insbesondere immergrüne Bäume (evtl. vom Nachbargrundstück) eine optimale Nutzung von Solaranlagen auf dem Dach? ...

32. Welche Grenzabstände sind einzuhalten? Darf auf die Grenze gebaut werden?

Wie ist das "Baufenster" im Lageplan eingezeichnet? ...

Grenzabstand zu : _____ m : _____
Grenzabstand zu : _____ m : _____
Grenzabstand zu : _____ m : _____
Grenzabstand zu : _____ m : _____

Grenzbebauung erlaubt : _____

Baufenster : _____ m x _____ m

33. Welche Firstrichtung ist vorgeschrieben? ...

Parallel : _____ und / oder senkrecht : _____ zur Straße

34. Müssen bestimmte Behörden Ihre Zustimmung zum Bauvorhaben geben? ...

Fragen an die Verkäufer des Bauplatzes:

35. Wer verkauft den Bauplatz, eventuell in wessen Vollmacht? ...

36. Wer ist als Eigentümer im Grundbuch eingetragen? ...

37. Lassen Sie sich einen beglaubigten Grundbuchauszug neuesten Datums vorlegen. Entnehmen Sie diesem, welche Grundschulden in Abteilung III und welche Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuches eingetragen sind.

Grundschulden : _____ Eur
Dienstbarkeiten : _____ Eur

38. Garantiert Ihnen der Verkäufer, dass das Erdreich frei von Verunreinigungen und Verseuchungen ist?...

39. Ist er bereit, im Kaufvertrag einen Rücktritts- oder Schadensersatzanspruch zu beurkunden bei Kontaminierung des Erdreichs? ...

40. Fragen Sie, welche Kredite der Verkäufer noch auf das Grundstück aufgenommen hat, die nicht grundbuchmäßig (z.B. über eine sogenannte Negativverklärung) für den Kreditgeber gesichert wurden. Verlangen Sie einen entsprechenden Nachweis.

41. Nehmen Sie wegen eventueller Baulasten Einsicht in das Baulasten-Verzeichnis (bei Baurechtsbehörde oder dem Landratsamt).

42. Tragen Sie hier die Daten zur Infrastruktur, zu Schulen und Kindergärten, Ärzten, sozialen, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten usw. ein.

43. Tragen Sie hier die Daten zu Verkehrsmitteln und Verkehrszeiten, Verkehrswegen und Fahrtzeiten zu den verschiedenen Tageszeiten ein.

44. Welche Kosten werden für einen eventuell eingeschalteten Makler fällig? ...
_____ Eur.