

# DAS GRUNDSTÜCK – DER WICHTIGSTE BAUSTEIN BEIM HAUSBAU

## Sie sind kurz vor dem Kauf eines Grundstücks oder haben schon ein Grundstück gekauft?

Zuerst einmal sollten Sie beim Kauf eines Grundstückes genau schauen, ob es Ihren Anforderungen nach Lage und Umgebung entspricht. Auch in der heutigen Zeit, in der Grundstücke in den meisten Regionen Mangelware sind, müssen Sie sich genau überlegen, ob Sie hier Kompromisse eingehen möchten und wenn ja, welche.

Wenn Sie ein Grundstück gefunden haben, welches von der Lage Ihren Ansprüchen entspricht, ist ein wichtiger Punkt erfüllt. Vor dem Termin beim Notar sollten aber noch einige weitere Punkte überprüft und geklärt werden.

### 1. Insiderwissen

Punkte, die alteingesessenen Bewohner in Ihrer neuen Wohngegend wissen – fragen Sie Nachbarn, Spaziergänger oder den Landwirt, der das Nachbargrundstück bewirbt.

- Kennen Sie das Grundstück bzw. das Baugebiet?
- War dies immer schon Ackerland, Wohnbaugebiet, Brachgelände?
- Gab es hier mal einen Bach?
- Wie sieht das Grundstück nach einem starken Regen aus?
- Stand hier vorher schon mal ein Haus oder ein anderes Gebäude?

### 2. Umfeldwissen

Fragen Sie nach:

- Wie ist die Anbindung an die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel
- Wie ist die Anbindung an Schulen (auch weiterführende)
- Wie sieht es aus mit Kindergärten?
- Wie weit ist das nächste Krankenhaus entfernt?
- Wie ist die Lautstärke in der Umgebung in der Woche und am Wochenende (Flughäfen, Bahnverkehr, Straßenlärm)?
- Wie komme ich zu meinem Arbeitsplatz?

### 3. Behördenwissen

Fragen Sie:

- Gibt es einen Bebauungsplan? Wenn nein: Wie darf ich bauen (§34 Umfeld Bebauung)?
- Gibt es Eintragungen für dieses Grundstück im Grundbuchkataster (Leitungsrechte, Baulasten, Wegrechte, etc.)?

- Darf ich nach Abriss des alten Gebäudes überhaupt wieder neu bauen (Außenbezirk)?
- Liegt das Grundstück im Wasserschutzgebiet, Naturschutzgebiet?
- Welche anderen Auflagen sind zu beachten (wenn ein Bebauungsplan vorhanden ist, sind diese oft im Bebauungsplan festgelegt)?
- Gibt es eine Gestaltungssatzung, die Dinge regelt, die nicht im Bebauungsplan festgelegt sind?
- Dürfen Bäume, die auf dem Grundstück stehen, gefällt werden und wenn ja, wann (Gibt es eine Baumsatzung)?

Wenn Sie ein Abrissgrundstück kaufen, achten Sie auf die Straße, an dem das Haus/Grundstück liegt. Fragen Sie bei der Behörde, ob Renovierungen vorgesehen sind und ob dadurch Anliegerbeiträge anfallen.

Ein wichtiger Punkt, auf den auch schon häufig in diversen Bebauungsplänen aufmerksam gemacht wird, ist der Kampfmittelräumdienst. Je nach Lage Ihres Grundstücks sollte oder muss dieser gefragt werden, ob durch Luftaufnahmen bereits festgestellt wurde, dass Ihr Grundstück ggf. in einem Abwurfgebiet lag.

#### 4. Tiefgründiges Wissen

Wenn möglich, lassen Sie zeitnah ein Boden- sowie Schadstoffgutachten machen. Nur so können Sie ansatzweise von einem unabhängigen Fachmann einen kleinen Einblick unter die Oberfläche Ihres Grundstücks bekommen. Für ca. 1% des Grundstückswert erhalten Sie eine grobe Sicherheit über die ersten Kosten, die auf Sie zukommen. Bei einem Abrissgrundstück sollten Sie vor dem Kauf eine Kostenschätzung machen lassen, um zu erfahren, was der Abriss kostet und ob das Haus auf dem Grundstück eventuell schadstoffbelastet ist (Asbest, Bitumen etc.).

Mit diesen vier Punkten haben wir jetzt das Wichtigste erfasst - der Bagger wird zeigen, wie gut die Kombination zwischen Insiderwissen und Tiefgründigem Wissen war. Aber nach dem Abklären aller oben genannten Punkte können Sie 90 % aller Risikofaktoren ausschließen, die Ihr Grundstück betreffen.

Die restlichen 10 % Risiko liegen unter der Erde und können erst bestimmt werden, wenn der Bagger das gesamte Gelände unter dem Haus für die Gründung abgetragen hat.

Für die Neubau-Akademie sind alle oben aufgeführten Punkte nur insoweit relevant, als dass wir diese beachten und mit ihnen umzugehen wissen. Bebaubar ist jedoch jedes Grundstück, welches von der Behörde als Bauland ausgewiesen wurde.

Die entscheidenden Fragen für Sie sind jedoch: Wie viel Geld investiere ich in mein Grundstück, welches ich dann für mein Haus nicht mehr zur Verfügung habe? Welche Wohnqualität kann ich auf meinem Grundstück erreichen? Inwieweit lassen Regulierungen es zu, dass ich das Haus bauen darf, in welches ich in Gedanken schon eingezogen bin?

## Der Grundstückswert

Unabhängig von den oben aufgeführten Punkten haben die meisten Länder ein sogenanntes Bodenrichtwertkataster (meist im Internet einzusehen, z. B. unter [www.bodenrichtwerte-boris.de](http://www.bodenrichtwerte-boris.de)).

Hier wird der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Wert der Grundstücke angezeigt. Da dieser aber oft nicht aus dem aktuellen Jahr ist, muss immer mit leichten Abweichungen zum geforderten Preis gerechnet werden (Preis/m<sup>2</sup>).



## Geographische Gegebenheiten

Wie im Bild oben aufgeführt, gibt es innerhalb einer Stadt unterschiedliche Grundstückpreise. Diese sind hauptsächlich von der Lage abhängig. In größeren Städten und Ballungsgebieten können schon einmal Preise von bis zu 1500,- € und mehr+ (Preis/m<sup>2</sup>) vorkommen. Auch Naherholungsgebiete, exponierte Lagen, gute Infrastruktur, gute Anbindung an Stadtzentren etc. führen oft zu hohen Preisen. Für eine private, von einer Rendite unabhängige Investition bauen Sie da, wo es Ihnen am besten gefällt. Sollten Sie sich nicht sicher sein, wie lange Sie Ihr Haus bewohnen, bauen Sie da, wo es auch anderen gefallen könnte. Für die Rendite bauen Sie nur da, wo alle am liebsten bauen möchten oder wo Sie eine 1a-Nähe oder eine sehr gute Anbindung zum Stadtzentrum haben. Leider sind dies dann auch die teuersten, beliebtesten und am wenigsten vorhandenen Grundstück – und für Einfamilienhäuser meistens nicht geeignet.

## UNSER TIPP

**Suchen Sie nach Häusern aus der Vorkriegszeit oder frühen Nachkriegszeit bis 1950-60.**

Viele dieser Häuser unterliegen einem Renovierungsstau, eignen sich wegen schlechtem oder schadstoffbelastetem Baumaterial nur noch zum Abriss oder befinden sich womöglich in der Zwangsversteigerung. Grundstücke in dieser Größe und in diesem Umfeld sind oftmals selten.

Ein Abriss ohne schadstoffbelastetes Baumaterial liegt je nach Hausgröße ca. zwischen 10.000,- und 20.000,- €. Mit viel Glück können Sie das Grundstück noch teilen, sodass Sie die andere Hälfte als Bauplatz verkaufen können. Oder Sie nutzen das gesamte Grundstück für ein Zweifamilien- oder Doppelhaus.

**Die Neubau-Akademie hilft Ihnen gerne, für Ihre Fragen die richtigen Lösungen zu finden – auch schon vor dem Kauf Ihres Grundstücks!**

**Wir freuen uns auf Sie!**