

# Checkliste zum Erwerb eines Baugrundstücks



© Dipl.-Ing. Wilfried Kunze M.Eng., ö.b.u.v. Sachverständiger  
(ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit)

Die nachfolgend aufgeführten Punkte sollten Sie vor dem Kauf eines Grundstücks abarbeiten und das Ergebnis aller Untersuchungen protokollieren, um somit eine fundierte und nach Möglichkeit objektive Entscheidungsgrundlage für oder auch gegen den Erwerb eines Ihnen angebotenen Baugrundstücks in Händen zu haben.

## Grundstücksdaten:

Verkäufer (Name+Anschrift): \_\_\_\_\_

Straße und Hausnummer: \_\_\_\_\_

Ort mit Postleitzahl: \_\_\_\_\_

Gemarkung: \_\_\_\_\_ Flur: \_\_\_\_\_ Flurstück: \_\_\_\_\_

Grundstücksgröße: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup>-Preis: \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup> **brutto**, Gesamt = \_\_\_\_\_ € **brutto**

Angaben hierzu vom:  Verkäufer  amtlicher Lageplan  Bauträger  Sonstige

1. Eignet sich das Grundstück für den Bau Ihrer Wunschimmobilie, d. h., sind die Abmessungen des Grundstücks groß genug, ist die Grundrissform quadratisch oder eher länglich (mit einer schmalen Seite). Sollten Sie zur Größe und insbesondere zur Form Zweifel haben, können Sie sich zuerst an das Gemeinde- oder das Kreisbauamt, aber auch an das Liegenschaftsamt wenden, deren Beratung ist in der Regel kostenlos.

---



---



---

2. Liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor:  ja  nein  
Im Zweifel fragen Sie bei Ihrer Gemeinde nach, die zur Auskunft verpflichtet ist.

3. Gibt es Einschränkungen oder bestimmte Vorgaben im Bebauungsplan (z. B. Dachform, Gebäudehöhe, Anzahl der Geschosse, Gestaltung der Fassade, Stellplatzsatzung mit Einschränkung der auf dem Grundstück zulässigen Stellplätze **oder** Vorgabe einer Mindestanzahl von Stellplätzen, ist die Errichtung von Garagen und/oder Carports zulässig)?

---



---



---



---

# Checkliste zum Erwerb eines Baugrundstücks

© Dipl.-Ing. Wilfried Kunze M.Eng., ö.b.u.v. Sachverständiger



4. Ist der Boden des Grundstücks ausreichend tragfähig? Merkmale sind beispielsweise Risse in Nachbargebäuden oder Pflanzen, die auf einen feuchten oder trockenen Standort hinweisen. Verläuft innerhalb oder in der Nähe des Grundstücks ein Bach (dieser kann im Laufe der Zeit sein Bachbett verändert und somit auch einmal das Baugrundstück durchflossen haben)? War das Grundstück bereits einmal durch Hochwasser überflutet (bei der Gemeinde nachfragen)? Sollten Sie hierzu nicht über die ausreichenden Fachkenntnisse verfügen, fragen Sie im Zweifelsfall einen Baugrundsachverständigen (Auskunft über die Anschrift kompetenter Fachleute erhalten Sie z. B. bei der Ingenieurkammer des jeweiligen Bundeslandes); dieser wird, wenn er seriös ist, für die Erstberatung nur ein Zeithonorar verlangen. Erste Ansprechpartner sind aber auch die Mitarbeiter des Gemeindebauamtes, die meist auch zumindest einfache Auskünfte erteilen können.

---

---

---

---

---

5. Ist erkennbar, welche Bodenklasse vorliegt (je höher, desto fester, aber auch tragfähiger ist der Boden; die Bodenklassen reichen von 1 = Oberboden {Mutterboden} bis 7 = schwer lösbarer Fels). Hier können auch Nachbarn befragt werden, die an das Grundstück angrenzen und bereits gebaut haben. Im Zweifel wird der Baugrundsachverständige in einem Baugrundgutachten die Tragfähigkeit und Eignung des Baugrundstücks feststellen. Bevor Sie den Kauf eines Grundstücks ernsthaft in Erwägung ziehen, sich aber nicht eindeutig sicher sind über die Eignung für eine Bebauung, sind die Kosten eines Baugrundgutachtens in Höhe von ca. 750 € bis ca. 1.500 € erschwinglich (abhängig von Größe und Art des Grundstücks), es bewahrt Sie aber ggf. vor unliebsamen und teuren Überraschungen (**Baugrundrisiko = Bauherrenrisiko!**). Besteht evtl. die Möglichkeit, dass sich der Verkäufer des Grundstücks an den Kosten dieses Gutachtens beteiligt?  
(Bodenklasse 1 = Oberboden, 2 = fließende Bodenarten, 3 = leicht lösbare Bodenarten, 4 = mittelschwer lösbare Bodenarten, 5 = schwer lösbare Bodenarten, 6 = leicht lösbarer Fels und vergleichbare Bodenarten, 7 = schwer lösbarer Fels).

---

---

---

6. Können Sie erkennen oder durch Befragung der Nachbarn herausfinden, wie hoch das Grundwasser ansteht? Hierzu können Sie sich erste Informationen beim Bauamt oder Tiefbauamt der Kommune beschaffen, aber auch das Wasserwirtschaftsamt ist ein geeigneter Ansprechpartner. Die Höhe des Grundwasserstands ist wichtig, wenn Sie den Bau eines Kellers planen, der zudem vielleicht noch als Wohnraum genutzt werden soll. Falls Sie einen Baugrundsachverständigen beauftragen, wird dieser die entsprechenden Angaben liefern.

---

---

---

# Checkliste zum Erwerb eines Baugrundstücks

© Dipl.-Ing. Wilfried Kunze M.Eng., ö.b.u.v. Sachverständiger



7. Ein ganz wichtiger Aspekt ist der, ob das Grundstück frei von Altlasten ist (z. B. Ölverseuchung bei einer alten Autowerkstatt), denn die Beseitigung von Bodenverunreinigungen kann im Extremfall zum finanziellen Ruin führen oder eine Bebauung unmöglich machen. War in früheren Jahren evtl. eine „wilde Müllkippe“ an dieser Stelle vorhanden, die dann im Laufe der Zeit mit Erdreich zugeschüttet und angepflanzt wurde? Hierzu sollten Sie vorzugsweise ältere Mitbürger im Ort befragen, die Ihnen ggf. Auskunft erteilen können. Auch diesen Aspekt wird ein Baugrundsachverständiger bei seinen Untersuchungen aufdecken. Wird während der Bauzeit eine Baugrubensicherung (Verbau) benötigt (dies kann z. B. bei Grenz- oder Hangbebauung der Fall sein)?

---

---

---

8. Eine Hanglage bedeutet in der Regel höhere Baukosten. Zwei Aspekte sprechen für die Hanglage. Dies ist zum einen die evtl. schöne Aussicht, zum anderen aber auch eine relativ größere Hochwasser- und Grundwasserfreiheit. Sollte zudem in jedem Falle ein Keller geplant sein, der entweder gleich oder auch später zumindest teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut wird bzw. werden soll (Stichwort: Einliegerwohnung), steht der Hanglage nur noch der finanzielle Mehraufwand im Wege. Werden durch die Hanglage zusätzliche Stützwände oder Hangsicherungen erforderlich? Besteht bei einer Hanglage die Gefahr, dass dieser sich in Bewegung setzt (Erd- oder Hangrutschung)? Diese Möglichkeit ist nicht so abwegig, wie man vielleicht glauben mag.

---

---

---

9. Wie sieht es mit der Zuwegung aus? Hierunter sind Breite und Befahrbarkeit der Straße mit schwerem Gerät zum Baugrundstück (Bagger, Lkw, Betonmischfahrzeug, Kran) zu verstehen. Die Straßenbreite sollte in keinem Falle weniger als 3 m betragen, die Straße sollte mit mindestens einem 30 Tonnen-Lkw befahrbar sein (Verkehrsschilder beachten).

---

---

---

10. In welcher Erdbebenzone liegt das Baugrundstück? In Deutschland sind insgesamt 5 Erdbebenzonen festgelegt. Die Wahrscheinlichkeit, dass ein Erdbeben auftritt, ist in den Erdbebenzonen A und 0 am geringsten und steigert sich über 1 bis zur höchsten Erdbebenzone 4. Beispielsweise ist der Großraum Aachen sowie die Schwäbische Alb jeweils stark erdbebengefährdet, sodass bei der Errichtung von Gebäuden ein deutlich höherer Aufwand erforderlich wird, der mit entsprechenden Kosten verbunden ist. Für Rückfragen bezüglich der Zuordnung eines Grundstücks zu einer Erdbebenzone geben wir Ihnen gerne Auskunft (unsere Telefonnummern finden Sie auf unserer Homepage!)

---

---

# Checkliste zum Erwerb eines Baugrundstücks

© Dipl.-Ing. Wilfried Kunze M.Eng., ö.b.u.v. Sachverständiger



11. Liegt das Baugrundstück evtl. in einem Bergsenkungsgebiet? Dies kann beispielsweise im Ruhrgebiet, aber auch in anderen Regionen Deutschlands der Fall sein. Diesbezügliche Informationen erhalten Sie bei den zuständigen Bergämtern des jeweiligen Bundeslandes.

---

---

12. 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. Handelt es sich um eine geschützte oder eine eher exponierte Lage (z. B. auf einer Bergkuppe mit größeren Windbewegungen)? Klären Sie, ob in unmittelbarer Nähe ein Industriegebiet liegt oder geplant ist (Bauamt der Gemeinde/Kommune befragen). Wie sind die Lärmeinwirkungen, die von Straßen oder anderen Quellen ausgehen (Autobahn, Eisenbahn, evtl. Straßenbahn, Einflugschneisen in Flughafennähe, Lärm durch Handwerksbetriebe oder Fabriken usw.)?

---

---

---

---

13. Informieren Sie sich über die Infrastruktur im Wohngebiet des besichtigten Bauplatzes! Wenn Sie beispielsweise schulpflichtige Kinder haben, spielt der Schulweg eine Rolle.

- Kindergarten (Weglänge, Erreichbarkeit, Sicherheit des Fußweges):

- 
- Schulweg (Weglänge, Erreichbarkeit, Sicherheit des Fußweges):

- 
- Ärztliche Versorgung und andere Gesundheitsdienste:

- 
- Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, „Tante-Emma-Laden“, Kaufhaus usw.):

- 
- Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz (Bus, Bahn, S- oder U-Bahnhaltestelle, evtl. Flughafen, Autobahnanschluss):

- 
- Entfernung / Erreichbarkeit von kulturellen Einrichtungen (bei Bedarf, z.B. Kino, Theater usw.):

- 
- Sonstiges:
-

# Checkliste zum Erwerb eines Baugrundstücks

© Dipl.-Ing. Wilfried Kunze M.Eng., ö.b.u.v. Sachverständiger



14. Wie verhält es sich mit den Erschließungskosten? Dazu zählen die Kosten des Straßenausbaus, des Wasser- und Abwasseranschlusses (Kanal), der Kabel für Telefon und Strom und evtl. für Gasanschlussleitungen. Wenn das Baugrundstück bereits voll erschlossen ist (d. h. die genannten Anschlüsse sind bereits vorhanden, diese brauchen dann nur noch auf das Grundstück und in das Gebäude geführt zu werden), sind die Erschließungskosten entweder bereits im Kaufpreis enthalten oder zumindest als gesonderter Posten bekannt. Bei einer späteren Erschließung können unkalkulierbare Kosten auf Sie zukommen. Der Ansprechpartner hierfür ist wieder das Bauamt der Gemeinde/Kommune. Sofern möglich, sollten Sie in jedem Falle auf schriftlichen Aussagen bestehen, um diese später im Streitfalle beweisen zu können.

---

---

---

---

15. Sind auf dem Baugrundstück Baulasten vorhanden? Darunter versteht man z.B. Wegerechte Dritter, Grenzbebauung mit entsprechenden Abständen zum Nachbargebäude, Überbau, Leitungen innerhalb des Baufelds von Energieversorgern (Strom, Gas) usw. Um dies zu klären, ist zum einen der Gang zum Bauamt der Gemeinde sinnvoll, deren Auskünfte jedoch nicht verbindlich sind, und zum anderen der Gang zum Grundbuchamt, um Einsicht in das Grundbuch zu nehmen. Eine Kaufabsicht ist ausreichend, damit Sie beim Grundbuchamt Einblick erlangen können. Das Grundbuchamt ist beim zuständigen Amtsgericht angesiedelt. Damit Sie sich die Informationen in aller Ruhe ansehen und im Zweifelsfall auch einen versierten Planer befragen können, wird es sinnvoll sein, dass Sie sich eine vollständige Kopie des Grundbuchs beim Amtsgericht fertigen lassen, die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 10 € bis 15 € (Anhaltspunkt), dies kann sehr gut investiertes Geld sein!

---

---

---

---

---

16. Sind in der sogenannten Abteilung II des Grundbuchs „dingliche Rechte“ eingetragen? Hierunter versteht man z. B. Wohnrechte oder Altenteile für das Grundstück, aber auch die bereits genannten Wege- und Leitungsrechte, die damit das Grundstück unter Umständen als Bauplatz wertlos machen.

---

---

---

---

---

# Checkliste zum Erwerb eines Baugrundstücks

© Dipl.-Ing. Wilfried Kunze M.Eng., ö.b.u.v. Sachverständiger



17. In Deutschland ist der Kauf oder Verkauf von Immobilien oder Grundstücken nur mittels eines notariellen Vertrags möglich. Als Käufer können Sie selbst den Notar bestimmen, da Sie auch die Kosten für dessen Leistungen tragen müssen. Lassen Sie sich diesen daher nicht vom Verkäufer vorschreiben und wählen Sie sich den Notar Ihres Vertrauens. Anschriften erhalten Sie bei der Anwalts- und Notarkammer.

Rechtzeitig vor Vertragsabschluss sollten Sie sich das Vertragsmuster von Ihrem Notar aushändigen lassen, damit Sie dieses in Ruhe durcharbeiten und dabei auftretende Fragen vorab klären oder Änderungswünsche mit dem Verkäufer abstimmen können.

---

---

---

---

18. Sollten Sie Ihr Bauvorhaben mit einem Bauträger realisieren, ist es in der Regel deutlich sicherer und günstiger, erst den Bauplatz über einen separaten Notarvertrag zu erwerben, da im anderen Falle erst nach Fertigstellung des Hauses durch den Bauträger dieses von Ihnen erworben wird und dafür dann die vergleichsweise hohe Grunderwerbssteuer (z. Z. 3,5 % bis 5 % je nach Bundesland) auf den kompletten Kaufpreis (für Grundstück **und** Haus) fällig wird. Dies bietet auch bessere Sicherheit im Falle eines (nicht sehr unwahrscheinlichen) Konkurses des Bauträgers während der Bauzeit.

---

---

---

---