

ANWALTSBÜRO NELSEN

Kanzlei für Miet-, Bau- und Immobilienrecht

Anwaltsbüro Nelsen Glockengießerwall 26 20095 Hamburg

Jürgen Nelsen
Rechtsanwalt
Immobilienökonom ebs

Scholvienshaus
Glockengießerwall 26
20095 Hamburg

Fon: 040 809081 -598
Fax: 040 809081 -599

E-Mail: info@anwalt-nelsen.de
Internet: www.anwalt-nelsen.de

Bitte stets angeben:

Checkliste – Kauf eines Baugrundstücks

Der Kauf eines Baugrundstücks als erster Schritt hin zu einem eigenen Haus ist immer mit einer ganz erheblichen finanziellen Verpflichtung für den Käufer verbunden. In der Regel ist er weder in technischer noch in juristischer Hinsicht Fachmann. Er wird daher ein großes Interesse daran haben, sich auf den Erwerb so umfassend wie möglich vorzubereiten um alle notwendigen Informationen für die Kaufentscheidung zu versammeln.

Zu unterscheiden sind dabei zum einen die Informationen, die Sie von den Behörden erhalten können, und solche, die der Verkäufer mitteilen sollte.

Anhand dieser Checkliste und der hier gestellten Fragen kann der Käufer sich ein besseres Bild von dem Kaufangebot machen. Gleichwohl empfiehlt sich es sich, die Datenbasis mit einem Fachmann weiter zu besprechen.

Sollten Sie weitergehende Fragen haben, so stehen Ihnen die Autoren der Checkliste als Fachleute gerne zur Verfügung. Die notwendigen Kontaktdaten finden Sie am Ende der Liste.

Lage / Infrastruktur

-

Ausstattung / Zustand

-

Beteiligte Personen (natürliche oder juristische)

- Verkäufer
- Notar
- Makler
- Käufer

Technische Grundlagen

Beim Grundstück sind vor allem zwei wichtige Komplexe hinsichtlich technischer Belange zu überprüfen. Zum einen ist das die Bodenbeschaffenheit, zum anderen ist das die Ausrichtung.

Die Beschaffenheit des Bodens ist ein wesentlicher Einflussfaktor auf spätere Planungen. Ist der Boden hart oder weich? Wasserdurchlässig oder dicht? Steht das Wasser? Die Zeit hinterlässt überall ihre Spuren. Torflinsen, Abfallgruben, alte Öltanks, ... Oft gibt es auch hier versteckte Mängel. Es ist daher wichtig, soviel als möglich über die Geschichte des Grundstücks zu erfahren.

Frage: Gibt es Planunterlagen, Baupläne oder alte Fotos, die Aufschluss über die Geschichte des Grundstücks geben? Welche Gebäude standen hier?

Frage: Besteht die Möglichkeit der Bodenverunreinigung?

Frage: Sind Blindgänger aus dem Krieg oder ähnliches zu erwarten?

Frage: Gibt es Pläne, die die Leitungsführung dokumentieren? Wie ist die Kanalisation des Grundstücks ausgeführt? (Vorsicht: Der Istzustand entspricht nicht in jedem Fall den Plänen.)

Frage: Ist die Kanalisation an die aktuellen Siele der Stadt angeschlossen? Entspricht Sie den umweltbehördlichen Bestimmungen? Überlegen Sie die Möglichkeit einer Kamerafahrt durch die Rohre. Nach neuesten Planungen muss Regenwasser vielfach auf eigenem Grund versickert werden.

Frage: Ist das Grundstück flach, oder liegt es in Hanglage?

Frage: Wie ist die Ausrichtung zur Sonne? Ein Südgarten ist natürlich immer positiv zu bewerten.

Frage: Liegen die Nachbarn höher oder tiefer?

Frage: Wie ist der Bewuchs? Viele Pflanzen sind heute geschützt. Die Wurzelräume der Bäume dürfen nicht beschädigt werden. Das gilt auch für Arbeiten in der Baugrube und bei der Verlegung von Rohren und Pflasterungen. Wurzeln von Bäumen des Nachbarn ragen oft auf das eigene Grundstück.

Frage: Wie ist die Zuwegung beschaffen? Für eine kostengünstige Baustelle muss schweres Gerät möglichst unbehindert auf das Grundstück kommen.

Frage: Wie ist die Nachbarbebauung beschaffen? Sind eventuell schützende Massnahmen während der Bauzeit zu erbringen?

Besichtigung des Grundstücks

Besehen Sie sich das Grundstück von allen Seiten, schauen Sie in alle Ecken. Begutachten Sie den Boden, die Einfriedungen und den Bewuchs. Steht Wasser? Notieren Sie auch unscheinbare Dinge. Gibt es Gerüche? Am besten Sie arbeiten die Liste unten ab.

Ein Grossteil der Grundstücke wird mit abbruchreifer Bebauung angeboten. Der Abbruch ist meistens recht kostengünstig zu realisieren. Teilweise kommen aber hier auch die ersten Hindernisse. Ein Abriss muss genehmigt werden. Der Denkmalschutz ist zu befragen. Asbest oder sonstige Problemstoffe müssen teuer entsorgt werden.

Das Auge des Fachmanns sieht hier natürlich mehr. Wir können Ihnen daher nur empfehlen vor dem Kauf die Begutachtung durch einen Architekten oder anderen Baufachmann vornehmen zu lassen.

Bautechnische Belange

Zustand des Grundstücks

- Boden
- Pflaster
- Bebauung
- Bewuchs
- Einfriedung
- Schächte
- Pergolen
- Zufahrt
- Nachbargrundstücke

Zustand / Standard / Baujahr der Anschlüsse

- Elektro
- Gas
- Wasser
- Abwasser
- Telekom
- Kabel
- Regenwasser
- Fremdleitungen auf dem Grundstück

Wohnqualität

- Lage
- Infrastruktur – Einkauf, Schule, Kindergarten, Kultur, ÖPNV
- Erreichbarkeit
- Lärmquellen
- Belästigung durch Gerüche

Gehen Sie während der Woche und am Wochenende mit offenen Sinnen in der Umgebung spazieren.

Bauwert

Entspricht der Kaufpreis den aktuellen Marktwerten? Die Städte und Gemeinden geben Verkehrs- und Bodenrichtwerte aus. Auch Banken und Bausparkassen haben gültige ortsbezogene Daten.

Rechtliche Grundlagen

Informationen der Gemeinde

- Frage:** Existiert ein Bebauungsplan für das Baugrundstück?
- Frage:** Um welche Art von Baugebiet handelt es sich (z.B. Reines Wohngebiet oder Mischgebiet)?
- Frage:** Bis zu welchem Zeitpunkt muss mit dem Bau begonnen worden sein?
- Frage:** Welche gestalterischen Vorgaben sind zu beachten?
- Frage:** Welche Angaben enthält der Bebauungsplan über den Anteil an der Bebauung an der Gesamtfläche des Grundstücks (Grundflächenzahl)?
- Frage:** Welche Angaben enthält der Bebauungsplan über die Wohnfläche pro (erlaubter oder vorgeschriebener) Etage des zu erstellenden Baus?
- Frage:** Kann eine zweite Wohnung Bestandteil des Bauobjekts sein?
- Frage:** Welche Grenzabstandsflächen sind einzuhalten ? Darf auf der Grenze gebaut werden?
- Frage:** Ist eine Kellerbebauung zulässig?
- Frage:** Wie hoch sind die Erschließungskosten und Anliegerbeiträge?
- Frage:** Welche Einrichtungen sind im Bereich des zu erwerbenden Baugrundstücks genehmigt oder können genehmigt werden, die dem Zweck der gewünschten Bebauung – i.d.R. Wohnzweck – entgegen sprächen (z.B. durch Geruchs- oder Lärmbelästigungen)?
- Frage:** Liegt ein Bodengutachten vor?
- Frage:** Wer waren die Vorbesitzer? Gibt es Informationen zu Altlasten?

- Frage:** Bestehen gemeindliche Vorkaufsrechte?
- Frage:** Besteht ein Erbbaurecht?
- Frage:** Ist das Grundstück – ganz oder teilweise – erschlossen (Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, Kabel-TV)?
- Frage:** Welche Maßnahmen der Entwicklung einer Infrastruktur sind von Seiten der Gemeinde geplant (Straßen, Kindergärten, Schulen, Schwimmbad, Lärmschutzwälle, etc.)?

Notwendige Informationen vom Verkäufer

- Frage:** Wer ist Verkäufer?
- Frage:** Liegt ein aktueller Grundbuchauszug vor, aus dem sich die Angaben zu allen drei Abteilungen ergeben?
- Frage:** Liegen nach Erkenntnissen des Verkäufers Belastungen des Erdreichs vor? Ist in dem notariellen Kaufvertrag ein Rücktrittsrecht vorgesehen, wenn Kontaminationen festgestellt werden?
- Frage:** Liegen Baulasten zugunsten von Nachbarn (z.B. ein Wegerecht) vor? Liegt das Baulastverzeichnis vor?
- Frage:** Welche Ansprüche des Maklers hat der Käufer zu befriedigen?
- Frage:** Gibt es Rechtsstreitigkeiten betreffend das zu kaufende Grundstück?

Für weitere Fragen wenden Sie sich bitte an:

Anwaltsbüro Nelsen
Glockengießerwall 26
20095 Hamburg
Tel.: (+49) 40 809081 -598
Fax.: (+49) 40 809081 -599
info@anwalt-nelsen.de
www.anwalt-nelsen.de

Rechtlicher Hinweis

Die Vervielfältigung dieser Checkliste ist ausdrücklich erlaubt, jedoch ohne Veränderung des Inhalts. Das Checklisten-Muster wurde sorgfältig erstellt. Das Anwaltsbüro Nelsen sichert jedoch nicht die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Inhalte zu. Bei der Muster-Checkliste für den Kauf eines Altbaus handelt es sich lediglich um eine Entscheidungshilfe. Das Anwaltsbüro Nelsen übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Muster-Checkliste für die konkreten Bedürfnisse des Käufers passend, richtig und aktuell ist. Der Nutzer wählt die Inhalte der Muster-Checkliste eigenverantwortlich aus und verwendet diese auf eigene Gefahr. Vor einer Übernahme des unveränderten Inhalts muss der Nutzer selbständig und eigenverantwortlich prüfen, ob die einzelnen Punkte mit Gesetz und Rechtsprechung vereinbar sind und ob das Muster an seine konkret zu regelnde Situation und/oder die Rechtsentwicklung angepasst werden muss. Die Muster-Checkliste dient lediglich als Anhaltspunkt und ersetzt somit keinesfalls eine fachkundige individuelle anwaltliche und technische Beratung.