



## Das Grundstück

### Bauen auf festem Grund

Wenn Ihr Entschluss, ein eigenes Haus zu bauen, feststeht, und Sie auch schon gewisse Vorstellungen von Ihrem Traum der eigenen vier Wände haben, ist die größte Hürde meist noch nicht genommen. Egal, ob Sie ein Haus nach eigenen Ideen und Maßangaben planen und bauen oder ein Fertighaus aufstellen lassen möchten, schon manchen hat die Suche nach dem passenden Grundstück an den Rand der Verzweiflung an den Rand der Verzweiflung getrieben. Nach Expertenmeinung sind höchstens 5% des angebotenen Grund und Bodens für eine entsprechende Bebauung geeignet und ohne mehr oder weniger große Schönheitsfehler behaftet. Und diese Raritäten sind meist von Immobilienfachleuten sofort aufgekauft. Für den Laien heißt das also, dass eigene zeitaufwendige Recherchen gefragt sind.

Sollten Sie schon mit einem Grundstück liebäugeln, müssen Sie zuerst bei Genehmigungsbehörden die Bebaubarkeit klären. Wenn Sie viel Glück haben, liegt bereits ein rechtverbindlicher Bebauungsplan vor. In den meisten Fällen werden Sie aber eine Bauvorahnfrage einreichen müssen. Das bedeutet Zeit und Kosten bei dem gleichzeitigen Risiko, dass die Behörden ganz andere Wunschvorstellungen als Sie haben und Ihr Traumhaus nicht genehmigen. Aber Gewissheit über mögliche Tücken oder Auflagen bekommen Sie nur über Anfrage und Bescheid.

Baugrunduntersuchung, Erkenntnisse über Bodenbeschaffenheit, Grundwasserstand und insbesondere bei Hanglagen der Wasserführende Schichten sind als nächstes unerlässlich, wenn Sie keine bösen Überraschungen erleben wollen. Da dies meist nicht unerhebliche Kosten verursacht, sollten Sie mit dem Eigentümer unbedingt einen abgesicherten Optionsvertrag abschließen, das Grundstück bei einem positiven Bescheid der Voranfrage zum ausgehandelten Festpreis an Sie und nicht anderweitig teuer zu verkaufen. Unter Umständen sollten Sie auch das Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster einsehen. Ist der Boden z.B. mit Chemikalien oder Lösungsmitteln verseucht, kann das teuer werden. Ist das Bauland eventuell noch nicht erschlossen, bedeutet das, dass der Bauherr die Erschließungskosten selbst tragen muss. Darunter fallen Wasserversorgung, Leitungen für Elektro-, Gas und Fernwärme, für die Abwasserentsorgung ein Kanalanchlussbeitrag sowie für den Zufahrtsweg die Straßenkosten mit allen Straßenbestandteilen. Es lohnt sich also, wenn man sich vor Unterschrift des Kaufvertrages mit dem Bauland und seinem Umfeld eingehend befasst.