



Grundstückssuche: Hier lauern die teuersten Fehler Das sollten Bauinteressierte über Baurecht, Erschließung und Baugrund wissen

Der Traum vom Eigenheim braucht einen soliden Grund – mit der Grundstückssuche startet das Projekt Eigenheim. Hier werden die Weichen für viele Jahre gestellt. Neben Lage und Preis gibt es weitere Aspekte zu beachten, vor allem baurechtliche und technische Rahmenbedingungen. Der Bauherren-Schutzbund e. V. (BSB) weist darauf hin, dass Verbraucherinnen und Verbraucher Grundstücksangebote nicht vorschnell reservieren sollten. Nach Einschätzung von Erik Stange, Pressesprecher des BSB, ist eine gründliche Prüfung zum Beispiel mit Unterstützung eines unabhängigen Bauherrenberaters im Vorfeld wichtig, um Planungsprobleme und unvorhergesehene Mehrkosten zu vermeiden.

Bebauungsplan und Erschließung: wichtig für Planung und Kosten

Besonders wichtig ist der Bebauungsplan der Gemeinde. Er legt fest, wie und was gebaut werden darf – etwa Dachform, Geschosszahl oder Grundflächenzahl. Wer nicht sorgfältig prüft, riskiert, dass das Wunschhaus nicht genehmigungsfähig ist. Ein großer Kostenfaktor ist die Erschließungssituation.

Ist der Grund vollständig erschlossen und für alle erforderlichen Anschlüsse vorbereitet? Sind Erschließungs- und Anschlusskosten im Kaufpreis enthalten oder fallen sie zusätzlich an? Auch Baulasten oder Wegerechte im Grundbuch können die Bebaubarkeit einschränken. Ebenso relevant: Gibt es Altlasten oder eine frühere gewerbliche Nutzung des Grundstücks? Informationen dazu erteilen das Altlastenkataster oder die zuständige Kommune.

Baugrund und Risiken: Das Unsichtbare prüfen

Besondere Aufmerksamkeit verdient der Baugrund. Ein scheinbar günstiges Grundstück kann durch schwierige Bodenverhältnisse schnell zur Kostenfalle werden. Der BSB empfiehlt deshalb ein unabhängiges Baugrundgutachten vor dem Kauf oder zumindest vor Vertragsabschluss. Unter

www.bsb-ev.de

gibt es dazu weitere Informationen und Hinweise. Schlechter Baugrund, hoher Grundwasserstand, Auf-

füllungen oder Altlasten können aufwendige Gründungsmaßnahmen erforderlich machen. Erik Stange betont in diesem Zusammenhang, dass das Baugrundrisiko grundsätzlich beim Bauherrn liegt. Ohne Gutachten fehlt eine belastbare Planungsgrundlage.

Checkliste für Bauherren: Darauf kommt es an

- **Bebauungsplan und Bauvorschriften prüfen**
- **Erschließungszustand und mögliche Zusatzkosten klären**
- **Grundbuch auf Baulasten, Wegerechte und Dienstbarkeiten prüfen**
- **Altlasten- und Hochwasserinformationen einholen**
- **Baugrundgutachten beauftragen**
- **Lärmbelastung und zukünftige Bauprojekte in der Umgebung recherchieren**
- **Gesamtkosten inklusive Nebenkosten realistisch kalkulieren**

Wer sich vor dem Kauf ausreichend informiert und fachlichen Rat einholt, reduziert das Risiko teurer Überraschungen.



Beitrag und Bilder: DJD/Bauherren-Schutzbund/Getty Images/Wolfgang Filser/Bim