

Wahl eines Bauplatzes

Ihr erster Schritt zum eigenen Heim

Stadt oder Land? Ruhe oder pulsierendes Leben?

Jeder hat seine ganz eigene Vorstellung von seinem Traumhaus. Familien mit Kindern haben in der Regel andere Ansprüche als beispielsweise ein älterer Mensch oder ein junges Paar. Aber eines haben alle gemeinsam: Sie wollen sich in ihrem eigenen Heim und ihrer Umgebung wohl fühlen. Die Wahl des Standorts spielt darum eine entscheidende Rolle.

Neben Ihren persönlichen Vorlieben sollten Sie auch die praktischen Seiten bedenken. Das Wohnen im Grünen ist eventuell mit längeren Anfahrten zur Arbeit, zu Schulen, Geschäften und Freizeitmöglichkeiten verbunden. Prüfen Sie darum die Anbindung und die Fahrzeiten zu den Orten, die Sie und Ihre Familienmitglieder regelmäßig besuchen.

Den finanziellen Rahmen abstecken.

Neben individuellen Ansprüchen und Vorlieben spielen natürlich auch finanzielle Aspekte eine Rolle. Gerade der Standort eines Objekts wirkt sich in hohem Maße auf dessen Wert aus.

Grundsätzlich gilt: Je weiter man sich vom Stadtzentrum entfernt, desto erschwinglicher werden die Grundstücke. Sie erhalten also in der Regel mehr Quadratmeter für Ihr Geld.

Rund ums Baurecht.

Wenn Ihr Traumhaus in Ihrer Phantasie bereits Gestalt angenommen hat, sollten Sie sich auch über die Vorschriften des Baurechts informieren und prüfen, ob sich Ihr Projekt mit der gesetzlichen Realität in Einklang bringen lässt. Innerhalb der Vorschriften des Baurechts gibt es genügend Freiheiten – man muss jedoch die Regeln kennen.

- Im **Bauplanungsrecht** ist unter anderem geregelt, wie Sie Ihr Grundstück bebauen dürfen. Ein Bauvorhaben ist nur dann zulässig, wenn die Vorgaben des örtlichen Bebauungsplans eingehalten werden. Diesen können Sie beim zuständigen Bauordnungsamt, beim Stadtplanungsamt oder bei der Gemeindeverwaltung einsehen.
- Das **Bauordnungsrecht** gibt beispielsweise vor, ob Sie eine Baugenehmigung brauchen oder ob eine Bauanzeige ausreicht. Erkundigen Sie sich bei Ihrer Baubehörde, welches Verfahren für Ihr Vorhaben erforderlich ist.
- **Tipp:** Bitten Sie den Grundstückseigentümer, bei der zuständigen Baubehörde eine Bauvoranfrage zu stellen. So können Sie sich vor dem Kauf des Grundstücks darüber Klarheit verschaffen, ob das Grundstück überhaupt in der beabsichtigten Weise bebaut werden darf.

Damit Sie keine Überraschung erleben.

Wenn Sie ein Grundstück ins Auge gefasst haben ist es wichtig, das Gelände einmal genauer „unter die Lupe zu nehmen“.

- Holen Sie sich Informationen über die Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Bodens ein und erkundigen Sie sich, ob eventuell Mehrkosten durch Bodenvorbereitungsarbeiten auf Sie zukommen. Fragen Sie zum Beispiel Nachbarn, Baufirmen, die im Umfeld gebaut haben oder Ämter, die über die Bodenkarten verfügen.
- Klären Sie, ob im Grundbuch eine andere Person als Vorkaufsberechtigter eingetragen ist und eventuell Ansprüche auf das Grundstück geltend machen könnte.

Erwerb von Grund und Boden.

Auch beim Abschluss des Kaufvertrags sind einige rechtliche Besonderheiten und Verfahrensregeln zu beachten. Zum Beispiel bedarf der Kaufvertrag eines Grundstücks der notariellen Beurkundung. Um auf „Nummer sicher“ zu gehen, sollten Sie sich den Vertrag vorab besorgen und von einem Experten, zum Beispiel einem Anwalt, prüfen lassen.

Durch den Abschluss des Kaufvertrags sind Sie jedoch noch nicht Eigentümer des Grundstücks. Auf der sicheren Seite sind Sie erst, wenn der Notar die Auflassungsvormerkung ins Grundbuch eingetragen hat. Solange sollten Sie auch noch mit der Auszahlung des Kaufpreises an den Verkäufer warten.

Setzen Sie klare Prioritäten.

Damit Sie sich in Ihrer neuen Umgebung wohl fühlen, sollten Sie vorher die Dinge festlegen, die Ihnen besonders wichtig sind. Die folgende Checkliste hilft Ihnen, Ihre Wünsche zu definieren und Prioritäten zu setzen. Nehmen Sie die Liste nach jeder Besichtigung wieder zur Hand – so können Sie prüfen, ob das, was Sie gesehen haben, Ihren ursprünglichen Vorstellungen entspricht.

Checkliste: Worauf Sie bei der Wahl eines Bauplatzes achten sollten

Wo liegen Ihre Prioritäten?	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig
Lage des Grundstücks: Was muss gut zu erreichen sein?			
Arbeitsplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kindergarten / Schule	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sport- / Spielmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lebensmittelgeschäfte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stadtzentrum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
öffentliche Verkehrsmittel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bundesstraße / Autobahn	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wald und Natur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Charakter des Wohngebiets			
ländlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zentral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
alte, „gewachsene“ Bebauung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Neubaugebiet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Eigenschaften des Grundstücks			
ruhige Lage (abseits von Hauptverkehrsstraßen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nachbargebäude stehen in ausreichendem Abstand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
helle, sonnige Lage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diese Größe sollte das Grundstück mindestens haben:			

Das ist außerdem wichtig:			
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Rechtliche Rahmenbedingungen: Auch diese Fragen sollten Sie sich beantworten

 Welche Einschränkungen zur Bebauung des Grundstücks gibt der örtliche Bebauungsplan vor?

 Gibt es ein Vorkaufsrecht?
