

Immobilien

Darauf sollten Sie beim Kauf eines Grundstücks achten

Um teure Fehler zu vermeiden, gilt es, Faktoren wie Standort, Bodenbeschaffenheit und rechtliche Vorgaben sorgfältig zu prüfen. Auch Unterstützung von Experten kann helfen.

Sophie Schimansky
07.10.2024 - 07:45 Uhr



Traum vom Eigenheim: Ein Grundstück kann schnell zum teuren Fehlgriff werden. Foto: imago images/Shotshop

Köln. Wer in Deutschland bauen möchte, muss tief in die Tasche greifen.  Die Baulandpreise sind zwischen 2015 und 2022 stetig gestiegen, bundesweit um durchschnittlich neun Prozent pro Jahr. In Städten und Landkreisen mit Bevölkerungswachstum haben sie sich teils mehr als verdoppelt. 2022 lag der Durchschnittspreis laut Statistischem Bundesamt bei 200 Euro pro Quadratmeter, 2010 waren es 130 Euro.

Am teuersten ist der Landkreis beziehungsweise die Stadt München. Das zeigt der Deutschlandatlas des Statistischen Bundesamts. Ein Quadratmeter Bauland kostet hier durchschnittlich 2300 beziehungsweise 2400 Euro. In Landkreisen am Alpenrand müssen Investoren ähnliche Summen zahlen.

Der Traum vom selbst erbauten Eigenheim kann so schnell zum teuren Fehlgriff werden. **H+** Wer das verhindern will, sollte schon vor dem Kauf gut planen. Immobilienvermittler Thomas Drexel rät daher, sich genügend Zeit zu nehmen.

Schon die Wahl des Grundstücks sei entscheidend für den Erfolg eines Bauprojekts, sagt Christoph Kirchmair, CEO von Infina, einer Plattform für Baufinanzierungen. Bereits in dieser Anfangsphase gilt es, viele Faktoren zu beachten.

Zuerst zählt das, was das bloße Auge sieht: Größe, Zuschnitt und Lage. In Hanglagen können die Kosten für Erschließung und Fundament höher ausfallen als auf ebenem Gelände, sagt Drexel. Auch ein hoher Grundwasserstand kann Probleme bereiten, besonders wenn ein Keller geplant ist. „Besichtigen Sie das Grundstück persönlich“, rät Kirchmair. „Nur so erhalten Sie ein Gefühl für Umgebung, Nachbarschaft und mögliche Beeinträchtigungen wie Lärm oder Gerüche.“

Bauland vs. Bauerwartungsland

Ist dieser Schritt getan, sollte man sich vergewissern, dass es sich auch wirklich um Bauland handelt – und nicht um Bauerwartungsland. Letzteres bedeutet, dass eine bauliche Nutzung möglich, aber nicht garantiert ist. Käufer könnten hier nicht automatisch davon ausgehen, dass ihr Grundstück dann in Bauland umgewandelt wird, so Drexel.

Für Investoren und private Bauherren sind deshalb als Bauland ausgewiesene Flächen die bessere Wahl. Aber auch hier gilt es, den Bebauungsplan eingehend zu prüfen. Dieser legt fest, was und wie gebaut werden darf. In Deutschland ist die Bebauung von Grundstücken nämlich streng reglementiert. Vor allem der Bebauungsplan und das Bauordnungsrecht spielen hier eine zentrale Rolle.

Der Bebauungsplan einer Gemeinde legt fest, welche Arten von Gebäuden auf einem Grundstück errichtet werden dürfen und welche nicht. Er regelt beispielsweise die Gebäudehöhe, die Dachform, den Abstand zum Nachbargrundstück und die maximal zulässige bebaubare Fläche.

Prüfender Blick ins Grundbuch lohnt sich

Das Grundbuch gibt außerdem Aufschluss über Eigentumsverhältnisse und mögliche Belastungen des Grundstücks, die die Nutzung einschränken können. Grundstücksinteressierte sollten einen Notar oder Anwalt mit der Prüfung beauftragen, um rechtliche Risiken zu minimieren.

Ein weiterer Punkt sind Altlasten, etwa durch Chemikalien. Dies betrifft vor allem ehemalige Industrie- oder Gewerbegebiete. Investoren sollten versuchen, so viel Gewissheit wie möglich vor dem Kauf zu erlangen. Denn eine Altlastenuntersuchung kann teuer werden: Eine erste einfache Untersuchung gibt es für bis zu 5000 Euro, umfassendere Untersuchungen kosten auch schon mal 10.000 Euro oder mehr.

Schon bei der Grundstückssuche kann es außerdem sinnvoll sein, einen Architekten hinzuzuziehen. Er unterstützt bei der Abstimmung mit der Baubehörde und hilft, das Potenzial des Grundstücks zu erkennen. Am Ende kann es besser sein, ein kleineres Grundstück in guter Lage zu wählen als ein großes in schlechter – denn die Lage beeinflusst den Werterhalt und den Wiederverkaufspreis.

Erstpublikation: 05.10.2024, 17:32 Uhr