

Informationen für die zukünftigen Bauherren oder „Die 12 größten Versäumnisse beim Grundstückskauf“

Würden Sie einen gebrauchten Wagen ohne vorherige Probefahrt kaufen? Nein? Warum sollten Sie dann ein Grundstück kaufen, ohne die wesentlichen Informationen zu besitzen?

Die folgenden 12 Punkte* sind beim Kauf eines Grundstücks aus unserer Sicht zu beachten:

- 1.) Recherchieren Sie alte Straßennamen oder Flurbezeichnungen. „Im Steinbruch“ oder „Hinter dem Teich“ deutet meist auf einen mäßigen oder schlechten Baugrund hin.
- 2.) Analysieren Sie die Morphologie des Grundstücks. Sind Terrassen oder markante Geländesprünge zu erkennen, kann dies ein Hinweis darauf sein, dass das Gelände ganz oder teilweise aufgefüllt oder profiliert wurde.
- 3.) Ebenso können Pflanzen einen Hinweis auf Profilierungsmaßnahmen in jüngerer Vergangenheit geben. Alte Bäume sind meist ein Indikator für ein natürlich belassenes Flurstück wohingegen Pionierpflanzen auf eine Umlagerung hindeuten können.
- 4.) In diesem Zusammenhang sollte die Geländeoberfläche nach Fremdbestandteilen (wie z.B. Ziegel-, Beton- oder Glasbruch bzw. Kabel- oder Kunststoffreste) abgesucht werden.
- 5.) Fragen Sie bei der zuständigen Behörde an, ob sich das gewünschte Gebiet in einer Schutzzone (z.B. Trinkwasserschutzzone) befindet.
- 6.) Erkunden Sie die Umgebung. Insbesondere die Nähe zu Gewässern können in Bezug auf Grund- und Hochwasser die Baukosten erhöhen.
- 7.) Erkunden Sie die Nachbarschaft. Risse und andere Bauwerksschäden an umliegenden Gebäuden können auf ein Problem im Untergrund hindeuten.
- 8.) Fragen Sie bei der Gemeinde nach der örtlichen Beitragssatzung zum Straßenausbau und ggf. den geplanten Arbeiten für die Zukunft.
- 9.) Informieren Sie sich bei der Gemeinde ebenfalls, ob es einen Bebauungsplan für das betreffende Gebiet vorliegt und welche langfristigen Ziele die Gemeinde im näheren Umfeld verfolgt (z.B. Einrichtung eines Gewerbegebietes).
- 10.) Befragen Sie Anwohner nach der vorhergehenden Nutzung der Fläche. Besonders ältere Mitbürger verfügen über Informationen, die sich als enorm wertvoll erweisen können.
- 11.) Liegt ein Abwasserkanal an, so besteht Anschlusszwang. Ist kein Kanal vorhanden muss eine Kleinkläranlage mit Versickerung errichtet werden. Des Weiteren gibt es zunehmend Auflagen Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Auch hierfür sind Nachweise für eine Mulde oder Rigole zu erbringen.
- 12.) Sollten in der Erkundung oder beim Aushub aufgefülltes, farblich oder geruchsmäßig auffälliges Material angetroffen werden, sollte dies beprobt und nach LAGA analysiert werden. Ggf. ist eine Rückstellprobe für spätere Analysen zu bilden.

Grundsätzlich empfehlen wir Ihnen ein Baugrundgutachten VOR dem Erwerb des Grundstücks durchführen zu lassen. Dies bietet Ihnen nicht nur die notwendige Planungssicherheit, sondern unter Umständen genügend Argumente, um in einer Preisverhandlung ein Vielfaches des Gutachtenpreises zu sparen.

Sollte ein Baugrundgutachten bzw. ein Geotechnischer Bericht nach dem Kauf erfolgen, ist die Option eines Rücktritts vom Kauf bzw. einer Preisminderung offenzuhalten. Dies kann der Fall sein, wenn z.B. folgende Dinge verheimlicht wurden oder erst im Nachhinein bekannt werden:

- Es werden deutliche Tiefer- oder Spezialtiefergründungen aufgrund von mächtigen Auffüllungen notwendig.
- Wenn eine Belastung des Grundstücks mit Material welches in der Bewertung nach LAGA M20 (2004) Boden größer als „Z 2“ eingestuft wird, vorliegt.

* Diese Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und stellt lediglich die aus geotechnischer Sicht wichtigsten Punkte dar.