
GRUNDSTÜCKSSUCHE - GEWUSST WIE.

immo-coach

Wer sucht, der findet - aber wo suchen?

Nachdem sich die Familie über die gewünschte Ortslage, benötigte Größe, erforderliche Bebauungsmöglichkeit und machbaren Grundstückspreis einig geworden ist, oder besser gesagt grobe Vorstellungen entwickelt hat, sucht man das hierzu passende Grundstück. Sehr schnell wird sich in den meisten Fällen die Erkenntnis einstellen, dass man sich dies leichter vorgestellt hat. Hier einige Tipps, wie sie an die Adresse Ihres zukünftigen Zuhauses kommen. Ein genereller Tipp gilt für alle Suchvarianten: Achten Sie insbesondere nur auf Baugrundstücke sondern richten Ihre Aufmerksamkeit auch auf einzelne, ältere Häuser, die auf Grund Ihres eigenwilligen Grundrisses oder ihres Bauzustandes keinen Käufer finden. Viele Immobilienanbieter erkennen nicht, dass sie kein Haus anzubieten haben, sondern ein Grundstück mit Altbestand.

Internetportale

Der Grundstücksmarkt im Internet ist nicht gerade ein Geheimtipp, ist aber nun mal der wichtigste Bereich. Die wichtigsten Immobilienportale sind:

www.Immobilienscout24.de

www.ImmoNet.de

www.ImmoWelt.de

www.immobiliemarkt.sueddeutsche.de

www.immobilien.de

Ich rate dazu erst alle Angebote ansehen, bevor Sie Informationen anfordern. So manches Grundstück wird von mehreren Maklern angeboten und gar nicht so selten bietet es auch der Eigentümer zusätzlich – provisionsfrei – an. Haben Sie aber erst mal Informationen bei einem Makler angefordert, kommen Sie nur sehr schwer aus der Provisionsverpflichtung wieder raus.

Tageszeitungen

In manchen Regionen haben Zeitungen trotz Konkurrenzblättern den Anzeigenmarkt für Grundstücke fest im Griff, trotzdem halten sich einige Grundstücksanbieter die ihrer Zeitung die Treue halten einfach nicht daran und inserieren wo anders. Wenn Sie also keine Chance verpassen wollen, abonnieren Sie alle Zeitungen der entsprechenden Region für die Tage, an denen der Immobilienanteil erscheint.

Wie auch bei Internetportalen so gilt auch hier: Erst mal alle Anzeigen komplett durchlesen, bevor Sie zum Telefon greifen; auf alle Fälle vermeiden Sie so unnötigen Ärger. Achten Sie in diesem Zusammenhang auch auf die Chiffreanzeigen. Manches Grundstück wird provisionsfrei vom

Eigentümer unter Chiffre angeboten, während es gleichzeitig bereits von Maklern angeboten wird. Die landläufige Meinung, dass Grundstücke von Immobilienmaklern nur angeboten werden, wenn diese vom Verkäufer einen Auftrag hierfür haben, ist ein manchmal teurer Irrtum. Denn provisionspflichtig werden Sie, wenn ein Makler nachweisen kann, dass Sie über ihn die Kenntnis des Grundstücks erlangt haben; ob er hierfür einen Auftrag von Verkäuferseite hat oder nicht.

Wenn Sie ein Grundstück interessiert, das unter Chiffre angeboten ist, achten Sie bei Ihrer Zuschrift auf folgende Dinge.

Der Inserent bekommt in der Regel 100 oder mehr Zuschriften. Warum sollte er gerade Ihre Zuschrift zuerst beantworten? Denken Sie an einen Eye-Catcher.

Gestalten Sie einen interessierten, ansprechenden Text; ein kopiertes 08/15- Schreiben, das keinen Bezug auf das inserierte Grundstück beinhaltet, lässt auf kein großes Interesse schließen. In Zeiten der Textverarbeitung kein großer Aufwand.

Bieten Sie um Zusendung eines Lageplans - sofern vorhanden.

Legen Sie ein frankiertes Rückkuvert bei. Dem Grundstücksanbieter wird hiermit eine schnelle Antwort erleichtert.

Regionalanzeiger

Ein Immobilienmarkt, der vielfach unterschätzt wird befindet sich in einigen, nicht in allen, Regionalanzeigern, die über eine große Leserschaft verfügen. Die Schaltkosten sind hier wesentlich preiswerter als in den renommierten Tageszeitungen, was dazu führt, dass Anzeigen wesentlich größer geschaltet werden können und dann immer noch billiger sind als ein Fließtext in der Tageszeitung. Hinzu kommt, dass die Werbung ohne großen Streuverlust genau im relevanten Interessentengebiet, nämlich dort, wo sich auch das Grundstück befindet, erscheint.

Für Sie als Grundstückssuchenden gilt dasselbe wie bereits unter Tageszeitungen erläutert.

Bauämter

Aktuellste Informationen über den Grundstücksmarkt haben die Mitarbeiter der Bauabteilungen der Gemeinden. Sie wissen

welcher landwirtschaftliche Grund baureif wird

welche Bebauungspläne aufgestellt werden

wer der Eigentümer eines bestimmten Grundstücks ist.

meist, welches Grundstück verkauft werden soll, da sich die meisten Verkäufer bevor sie Ihr Grundstück

anbieten, über die Bebauungsmöglichkeit informieren.

wer und wie viel sich schon über ein bestimmtes Grundstück informiert haben

ungefähre Richtpreise

geplante Änderungen, die sie wissen müssen, wie z.B. Straßenveränderungen

Leider aber sind unserer Informationsgesellschaft in Form des Datenschutzgesetzes Grenzen gesetzt, so dass Sie, sofern Sie kein berechtigtes Interesse nachweisen können, nur Auskünfte erhalten, die nicht im persönlichen Bereich liegen und damit nicht unter den Datenschutz fallen. Sollten Sie einmal den Namen und die Anschrift eines Grundstücksbesitzers nicht erhalten, läuten Sie einfach beim Nachbarn. Jeder kennt die angrenzenden Eigentümer seines eigenen Grundstücks und ist in aller Regel zu einer Auskunft - mehr oder weniger freundlich - bereit.

Eine weitere Informationsquelle sind die Bauausschusssitzungen, die öffentlich abgehalten werden. Hier werden die aktuellen Baueingaben und Baulandausweisungen besprochen und diskutiert, oft bevor die Ergebnisse dieser Bauanträge im Immobilienteil der Tageszeitung angeboten werden.

Makler

Welche Eigenschaften einen guten Makler ausmachen, habe ich schon im Leitfaden – Makler – beschrieben. Planen Sie auf alle Fälle ein, das der Makler möglicherweise noch weniger von einem Grundstück versteht als Sie und seine „Beratung“ seiner Aus- oder Nichtausbildung entspricht.

Nehmen wir aber mal an, sie haben Glück. Ihr Makler hat durch seinen Marktüberblick ein Grundstück für Sie gefunden, das genau Ihren Vorstellungen entspricht, da er vorher genau geklärt hat, was sie suchen und er ist ein ausgebildeter Vollprofi. Welche Informationen kann/sollte er Ihnen bieten? Im Idealfall wären das:

exakte Angaben über Besitzverhältnisse,

Kopie des Lageplans,

exakte Angaben über das Grundstück, wie Größe, Seitenlängen, Altlasten,

aktuelle Grundbucheinsicht,

Kopie des Bebauungsplans,

Pläne des Altbestandes,

Auskünfte des Bauamtes über die Bebauungsmöglichkeiten,

erforderliche technische Maßnahmen, die das Grundstück betreffen, wie z.B. druckwasserdichter Keller, Schallschutzmaßnahmen usw.

Vorbereitung des Notarvertrages und Beratung hierzu,

Unterstützung bei der Finanzierung,

Hinweise zur steuerlichen Betrachtung,

genaue Erläuterung des Ablaufes

und Anwesenheit bei der notariellen Beurkundung.

Ich fürchte, dass es in der Praxis hiervon viele Defizite und Abweichungen geben wird und sie im Einzelnen die Unterstützung von weiteren Fachleuten benötigen werden. Wenn Sie diese Liste realistisch betrachten, werden Sie erkennen, dass Sie kompetente Aussagen zu all diesen Punkten nicht von einer Person allein erwarten können. Seien Sie deshalb kritisch zu allen Aussagen, da Sie sonst evtl. größere Abweichungen zu Ihrer Kalkulation erwarten. Nehmen Sie den Makler als das, was er ist: als Vermittler.

Viele Menschen sehen aber in der bloßen Vermittlung keine Tätigkeit, die ihnen Tausende von Mark wert ist. Was ich Ihnen mit auf den Weg zu Ihrem Traumgrundstück geben will, ist die Erkenntnis, dass eine Vermittlungsgebühr von drei Prozent für ein Grundstück, das dem entspricht was Sie gesucht haben, preiswert ja billig ist. Wer würde sich ernsthaft bei einer Auswahlmöglichkeit gegen das Baugrundstück entscheiden, das die bessere Lage hat, nur weil es 3% teurer ist?

Beziehen Sie deshalb bei der Suche nach Ihrem künftigen Wohnort auch die Makler mit ein. Informieren Sie die Makler am Ort schriftlich über Ihre Kaufabsicht und halten Sie Kontakt mit ihnen, da Sie und Ihr Wunsch zum Notar zu gehen, ansonsten in Vergessenheit geraten - meistens jedenfalls.

Hausanbieter

Einige Vertreter von Fertighäusern und Massivhäusern fördern ihren Umsatz, indem sie eine Liste von Grundstücksangeboten führen. Natürlich erwarten sie dann zu Recht, dass der Grundstückserwerber das Haus von ihnen bezieht. Beachten Sie aber, dass alle Bedingungen bzw. Nebenabreden eines Grundstückkaufs der notariellen Beurkundung bedürfen, da ansonsten der Notarvertrag zumindest bis zur Eintragung der Auflassung angefochten werden kann. Wenn also der Kauf eines Grundstücks mit dem Abschluss eines Bauvertrages verbunden ist, muss auch der Hausvertrag notariell mit beurkundet werden.

Kontakter

Manche Berufe haben die Eigenschaft, über ein Wohngebiet mehr zu wissen, als der Durchschnitt der Bürger. Ich denke hierbei an Briefträger, Kaminkehrer, Friseur usw. Ein freundliches Gespräch und fragen kostet nichts. Hinterlassen Sie eine Visitenkarte, dass Sie im Fall des Bekanntwerdens

einer Verkaufsabsicht benachrichtigt werden können.

Ausgezeichnete Kenntnisse über Grundstückseigentümer, die ihren Besitz verkaufen wollen, sollten oder müssen, haben alle Banker. Selbstverständlich werden Sie darüber nur Informationen erhalten, wenn dies vom Eigentümer selbst gewünscht wird, was gar nicht so selten vorkommt, da der Mann; die Frau am Bankschalter bei vielen Leuten fast so viel Vertrauen genießt wie der Herr Pfarrer. Leider haben aber die Banken mittlerweile erkannt, dass dieses Wissen Geld, viel Geld wert ist und die meisten haben selbst eigene Immobilienabteilungen - sprich Maklerbüros - gegründet. Was uns wieder zum Absatz-Makler- zurückführt.

Viele Grundstückssuchende behandeln ihre Absicht, dass sie bauen wollen, wie ein Staatsgeheimnis, da sie Angst vor dem Neid ihrer Mitmenschen haben. Beziehen Sie jedoch die Erkenntnis - Mitleid bekommt man geschenkt; Neid muss man sich schwer erarbeiten - in die Betrachtung mit ein und erzählen Sie es allen, die es hören wollen, dass Sie ein Grundstück suchen. Denen, die es nicht hören wollen, auch. Streuen Sie Ihre Suche möglichst breit im Verein, Fitness Club, bei Freunden und Bekannten. Je mehr Leute von Ihrem Vorhaben wissen, umso größer die Chance einen guten Tipp zu bekommen.

Kriterien zur Grundstücksbeurteilung

Kriterien persönlicher Natur

Bedenken Sie bitte von Anfang an, dass es eine eierlegende Wollmilchsau nicht gibt, dass es ein Grundstück, an dem alles vom Feinsten ist, bei dem Sie keinerlei Kompromisse machen müssen, nicht gibt. Stellen Sie deshalb einen persönlichen Kriterienkatalog auf und gewichten Sie nach:

- unbedingt nötig, K.O.-Kriterium,
- sollte sein, aber Kompromiss denkbar,
- wäre schön.

Für diesen Katalog sollten folgende Punkte angedacht werden:

Arbeitsweg: wie weit, Auto erforderlich?,

Kindergarten am Ort: wie weit entfernt, Konfession?

Schulen am Ort: Grundschule, Realschule, Gymnasium

Schulweg: zu weit, gefährlich, Schulbus, wo Haltestelle?

Einkaufsmöglichkeiten: täglicher Bedarf, Großmarkt, Apotheke

ärztliche Versorgung: Allgemeinarzt, Kinderarzt, Zahnarzt, usw.

Sportmöglichkeiten: Vereine, Tennis, Fitnessclub, Schwimmbad,

Verkehrsanbindung: U-, S-Bahn, Busse, Autobahn

sonstige Grundversorgung: Friseur, Restaurants, Post

Freizeitwert: Erholungsgebiete, Kinos, kulturelle Attraktionen

Lage des Grundstücks

Das wichtigste Kriterium für die Lage ist die Grundstücksausrichtung, d.h. in welcher Himmelsrichtung werden später das Wohnzimmer, die Terrasse und der Garten liegen. In den meisten Fällen ist z.B. wegen der Nachbarbebauung, vorgegebenen Baulinien, Grundstückszuschnitt oder sonstigen Zwangspunkten eine freie Festlegung nicht möglich.

Einen entscheidenden Einfluss hat auch die Situierung des Grundstückes an der Straße. Der Idealfall, dass die Straße und der Bauraum an der Nordseite und die Terrasse somit nicht nur im Süden, sondern auch auf der Straße abgewandten Seite liegen, ist leider selten. Hinzu kommen lange Erschließungswege und -kosten, wenn der Hauszugang nicht nahe der Straße liegt.

Weitere Kriterien, die den Wert eines Grundstücks nachhaltig negativ beeinflussen, sind Emissionen, wie z.B.:

laute Straßen, die das Grundstück zusätzlich noch mit Abgasen versorgen,

Bahnlinien,

Flugschneisen, ganz zu schweigen von Grundstücken in Tieffluggebieten,

gewerbliche Nachbarn, die Lärm produzieren wie z.B. Werkstätten,

Geruchsbelästigungen durch Gewerbe oder Viehhaltung,

Stromleitungen oder Trafohäuser die auf Elektrosmog schließen lassen; ein Punkt, der steigende Bedeutung erhält,

Nachbargebäude, die auf eine hohe Besucherfrequenz hindeuten, wie z.B. Gaststätten, Kirchen (Sektengebäude sind häufig nicht als solche erkennbar).

Altlasten, die gesundheitsbeeinträchtigende Emissionen nicht ausschließen lassen, wie z.B. stillgelegte Gruben oder alte Fabrikgelände.

Bodenverhältnisse

Wohl kaum ein Umstand kann die Baukosten mehr in die Höhe schrauben, wie schlechte Bodenverhältnisse. Und das ist noch der harmlosere Fall. Noch fataler und kostenintensiver wird die Geschichte, wenn solche Gegebenheiten auch bei

Baubeginn nicht erkannt werden und keine entsprechenden Maßnahmen ergriffen werden. Mir wurde von einer Baumaßnahme im Alpenvorland berichtet, bei der ein unterschiedlich tragfähiger Baugrund nicht beachtet, vielleicht auch nicht erkannt wurde. Die Folge war eine Schiefstellung des Hauses bereits bei Abschluss der Rohbauphase. Aber erst als die Fenster lotrecht eingebaut wurden, war das Problem nicht mehr zu übersehen. Als man mit viel Kosten und technischem Aufwand das Gebäude wieder in die Waagerechte gestellt hatte, waren natürlich die Fenster schief. Ich bin mir ziemlich sicher, dass trotz der unfreiwilligen Komik dieser Geschichte, den damaligen Bauherrn keine Lachfalten zurückgeblieben sind. Andere Fälle wie z.B. Wassereintritte in Kellern, Mauerwerksrissen usw. sind vielleicht nicht so spektakulär, können aber genauso kostenintensiv sein.

Es ist nicht mein Bestreben Ihnen Angst vor dem Bauen zu machen; ganz im Gegenteil. Technisch ist alles möglich. Es werden Kraftwerke in Sümpfen errichtet, Autotunnel durch die Elbe und U-Bahnen ins Grundwasser gebaut. Ich will Ihnen jedoch deutlich machen, dass die Qualifikation Ihres Baupartners mit einem anspruchsvollen Baugrund immer wichtiger wird.

Manchmal weisen schon Straßennamen wie Grubenstraße, Weihersecke, Am Moosgrund u.ä. auf kommende Baukosten hin. Bevor sie ein Grundstück erwerben, fragen sie deshalb bei Ihren künftigen Nachbarn nach Besonderheiten des Baugrunds, wie z.B.

Grundwasser

Ein bestehender aber auch ein möglicher Grundwasserspiegel im Bereich des zukünftigen Hauses hat drei Auswirkungen:

- auf die Kosten während der Bauzeit.

Sie entstehen dadurch, dass das Wasser in der Baugrube während den Arbeiten durch Pumpen entfernt werden muss. Hierzu werden Drainageleitungen am Rand der Baugrube gelegt und zu einem Pumpenschacht geführt. Je nach Menge des Wasserzulaufs, der sich aus der Durchlässigkeit des Bodens und der Höhe des abgesenkten Wasserspiegels ergibt, können im Einzelfall auch mehrere Pumpen erforderlich sein. Der Hauptkostenfaktor sind hierbei die Stromkosten - Baustrom ist um ein vielfaches teurer als der normale Stromtarif - und die Einleitungsgebühren in den Abwasserkanal, bzw. die Leitungen zu mitunter weit entfernten Versickerungsstellen. So schmerzhaft diese Kosten sind, da Sie ja keinen bleibenden Gegenwert erhalten, achten Sie trotzdem darauf, dass die Pumpen nicht abgestellt werden, bevor das Gebäude mehr Gewicht als der entstehende Auftrieb durch das Wasser hat. Wenn die Auflast zu gering ist, schwimmt der Keller wie ein Schiff auf und löst sich vom Untergrund. Welche immensen Restaurierungskosten das auslöst, ging bundesweit beim Bonner "Schürmann-Bau" durch die Presse, als Vater Rhein die Baugrube flutete und den tonnenschweren Bau mehrere Zentimeter hob. Leider kommt es auch vor, dass die Pumpen

unbeabsichtigt durch Kurzschluss oder Stromausfall abgestellt werden. Bei größeren Baustellen werden hierzu außerhalb der Arbeitszeit Pumpenwachen aufgestellt.

➤ auf die Ausführung des Kellers

Im Bereich des am höchsten zu erwarteten Wasserstandes müssen die Kellersohle und die Kellerwände als sogenannte "weiße Wanne" druckwasserdicht ausgeführt werden. Wanne deshalb weil man zu Zeiten, als man noch nicht in der Lage war, den Beton wasserdicht auszubilden, eine echte Wanne gebaut hat. Hierzu wurde ein Becken in Form des Kellers gemauert, das man innen mit Teer abgedichtet hat. In diese Wanne wurde dann der eigentliche Keller erstellt. Heute kann man mit Hilfe von Stahleinlagen in den Beton die Risse in so einer geringfügigen Größenordnung halten, dass das Wasser nur wenige Zentimeter tief in die Kellerwand eindringt. Betonzusätze tun ihr übriges um Poren zu verhindern und den Beton damit dichter machen. Die unvermeidlichen Fugen, die durch Arbeitsabschnitte, wie z.B. zwischen Kellersohle und -wänden, entstehen, werden durch spezielle Gummibänder oder Quellschläuchen abgedichtet.

➤ auf die Situierung der Kellerfenster

Wenn die Kellerwände auch wasserdicht sind, die Kellerfenster sind es nicht. Sollte der mögliche Grundwasserstand höher als die Unterkante der Fenster sein, müssen die Lichtschächte deshalb

wasserdicht ausgebildet werden. Dies wiederum wirft Probleme auf, das Regenwasser aus den Lichtschächten abzuleiten. Entweder man versieht die Schächte mit einem Wasserreservoir, das man bei Bedarf entleert oder man entwässert mittels eines Rohrsystems in den im Haus liegenden Pumpenschacht. Ein System, das Ihnen bei Undichtigkeiten der Rohrverbindungen, die auf Grund der möglichen Setzungen im Hinterfüllungsbereich immer möglich sind, das Grundwasser ohne Umweg in den Keller leitet. So eine Lösung wird nur in Ausnahmefällen sinnvoll sein. Wesentlich praktikabler ist es in diesen Fällen weniger hohe Fenster einzubauen, was natürlich Lichtverluste mit sich bringt.

Bei den Wasserwirtschaftsämtern erhalten Sie den amtlichen Wert des HHW, des hundertjährigen Höchstwassers, also des höchsten Grundwasserstandes der in den letzten hundert Jahren gemessen wurde. In vielen Gebieten wäre dieser Wert besser in Geschichtsbüchern aufgehoben als in Planungsunterlagen. Der hemmungslose Verbrauch von Trinkwasser hat neben anderen Ursachen zu einer nicht unwesentlichen Absenkung des Grundwasserspiegels geführt, so dass ein Anstieg auf historische Werte mehr als unwahrscheinlich ist. Ich wäre ein sehr, sehr reicher Mann, wenn ich all das Geld hätte, das sinnlos wegen dieser Planungsvorgabe in Kellern verbaut wurde. Benutzen Sie deshalb Ihren gesunden Menschenverstand und wägen Sie die

Kosten für einen wasserdichten Keller im Vergleich zum verbleibenden Restrisiko ab.

Hangwasser

Bei vielen Baugrundstücken, die am Hang liegen, gibt es eine Variante des Grundwassers, das sogenannte Schichtenwasser. In wasserdurchlässigen Bodenschichten läuft Regenwasser, das in höheren Lagen niederfiel, in tiefere Lagen.

Dieser Wasserfluß wird nun durch den Bau Ihres Hauses unterbrochen. Das anfallende Wasser muss nun durch Sickerleitungen um das Gebäude herum geführt werden, da sich ansonsten angestautes Wasser über die Kellerfenster in Ihr Untergeschoß ergießt.

Es versteht sich von selbst, dass alle wasserberührten Bauteile, so wasserdicht ausgeführt werden müssen, wie ich bereits im Kapitel Grundwasser erläutert habe.

Tragfähigkeit des Baugrundes

Beton, Stahl, Mauerwerk, Holz usw. summieren sich im Laufe der Bauzeit zu einer tonnenschweren Last auf. Selbst gut tragfähige Böden werden durch dieses Gewicht komprimiert, d.h. dass das neue Gebäude später um einige Millimeter tiefer im Boden sitzt; es setzt sich. Dieser Setzungsvorgang ist

im Wesentlichen in den ersten Jahren abgeschlossen und ist, sofern er über die gesamte Hausfläche gleichförmig erfolgt, ohne Belang. Voraussetzung hierfür ist eine gleichmäßige Gewichtsverteilung auf das Fundament und ein einheitlich tragfähiger, homogener Untergrund.

Sollten diese Gegebenheiten nicht vorhanden sein, müssen sie geschaffen werden. In der Regel ist es mit einem Austausch des nicht tragfähigen Bodens in einer Stärke von etwa 50 cm getan. Hierzu verwendet man idealer Weise Schotter, bzw. gebrochenen Kies. Dieses Material eignet sich wegen seiner Eigenschaft sich zu verkrallen ideal als Fundamentunterbau, was man sich z.B. bei Eisenbahngleisen zu Nutzen macht. Genaue Festlegung über die Notwendigkeit und Stärke des Bodenaustausches trifft der Statiker, in schwierigen Fällen kann es sogar angebracht sein eine Stellungnahme eines Ingenieurbüros für Grundbau einzuholen. Bedenken Sie bei Ihrer Kostenkalkulation nicht nur den Einbau des Materials, sondern auch den tieferen Aushub und die Abfuhr des ungeeigneten Bodens.

Sollten berechtigte Bedenken über möglicherweise vorhandene, nicht tragfähige Bodenschichten in tieferen Bereichen unter dem Hausfundament angebracht sein, wird ein Bodengutachten zur Notwendigkeit. Fachingenieure für Grundbau können mittels Schlagsonden oder Kernbohrungen, den Aufbau des Bodens klären und daraus resultierende Maßnahmen angeben. In Ausnahmefällen kann es notwendig werden, das

Hausfundament auf Pfählen zu erbauen. Eine Maßnahme, die schon seit Jahrhunderten bekannt ist. So steht z.B. die ganze Lagunenstadt Venedig auf Holzpfählen. Heute werden hierfür jedoch Betonpfähle verwendet. Genauer auf dieses Thema einzugehen, würde sicherlich den Rahmen dieses Breviers sprengen und ist, da es sich um Ausnahmefälle handelt, wohl auch entbehrlich. Sollten Sie zu den Glücklichen gehören, deren Grundstück eine derartige Zuwendung beansprucht, werden Sie sicher um fachliche Unterstützung nicht herumkommen. In der Kalkulation, Bereich Grundstückskosten ist auf jeden Fall ein größerer Betrag einzurechnen.

Auch der umgekehrte Fall, ein Boden, der wegen seiner Festigkeit, wie z.B. Fels, keinen Kummer bei der Tragfähigkeit macht, zählt nicht gerade zu den erwünschten Bodenverhältnissen. Eine Baugrube, die unter Zuhilfenahme eines Meißels ausgehoben werden muss, wird ein ordentliches Loch in Ihr Budget reißen.

Einen weiteren Ausnahmefall gibt es in einigen Teilen Deutschlands: die Bergwerkssenkungsgebiete. Hier sorgen alte Bergwerkstollen die unter der Oberfläche liegen, für verstärkte Setzungen. Auskünfte hierüber erteilen die Bau- und Bergwerksämter.

Altlasten

Die Sorglosigkeit im Umgang mit der Natur und ihrer Belastbarkeit in den vorangegangenen Jahrzehnten beschert uns heute immense Kosten für die umweltgerechte Entsorgung von Altlasten, wie z.B.

ölverseuchten Böden von Garagen, Tankstellen, Werkstätten o.ä.,

Inhalte von alten Abfallgruben - ein Straßenschild Grubenstraße sollte aufhorchen lassen. Auch alte Bombentrichter wurden nur zu gerne mit unliebsamem Dingen aufgefüllt-

alte Hausklärgruben,

Öltanks, die erst entleert und gereinigt werden müssen, bevor sie entsorgt werden dürfen,

Asbestdächer und -wandverkleidungen,

Inhalte von Abbruchhäusern wie Farbeimer oder sonstiger chemischer Produkte.

Nicht alle Altlasten sind sofort ersichtlich, da sie sich eben unter der Oberfläche befinden können. Es empfiehlt sich deshalb auf alle Fälle im Kaufvertrag einen Passus aufzunehmen, in dem der Grundstücksverkäufer für Altlastenfreiheit haftet. Da Ihnen in der Regel ein Baugrundstück angeboten wurde und Sie nicht am Erwerb der Altimmobilie interessiert sind, ist es nur folgerichtig, dass der Vorbesitzer die Durchführung evtl. erforderlicher Abbrucharbeiten übernimmt. Erst nach Abschluss

dieser Arbeiten sollte der gesamte Kaufpreis zur Zahlung fällig werden. Je nach Situation wird dies im Einzelfall nicht verhandlungsfähig sein, führen Sie dann auf alle Fälle eine Besichtigung mit einem, besser mehreren Abbruchunternehmern durch. Erst wenn Ihnen ein Festpreisangebot für die Grundstücksräumung vorliegt, wissen Sie, was das Grundstück wirklich kostet.

B a u m b e s t a n d

Ob und wie in Deutschland gebaut wird entscheiden heute vielerorts nicht mehr Städteplaner und Architekten, sondern Gartenarchitekten und im Zweifelsfall Juristen. Es gibt mittlerweile Baumschutzverordnungen in Deutschland, die aus einem Traumgrundstück, ein Alptraumgrundstück machen. Leichter kann in solchen Gebieten ein Grundstück nicht entwertet werden, als mit einem erhaltungswürdigen Baum oder auch nur dessen Wurzeln an der falschen Stelle, nämlich im Aushubbereich Ihres geplanten Gebäudes. Vor Jahren habe ich die Bekanntschaft eines Grundstücksbesitzers gemacht, der deshalb aus Vorsicht grundsätzlich seine Bäume fällte, bevor sie die schützenswerte Größe erhielten. Auch einzeln nicht schützenswerte Bäume und Sträucher können im Verbund ein schützenswertes Ensemble bilden. Gehen sie keinesfalls davon aus, dass mit einer Ersatzpflanzung automatisch eine Fällgenehmigung zu erhalten ist. In Einzelfällen kann bei kleineren Bäumen auch eine Verpflanzung in der

entsprechenden Jahreszeit eine machbare Lösung sein. Mittlerweile gibt es sogar Spezialisten, die mittels riesiger Greifer auch größere Bäume samt Wurzelbereich umpflanzen können.

Gänzlich schwierig bis aussichtslos kann die Bebauung eines Grundstückes sein, sofern die Mitarbeiter der Naturschutzbehörde ein Biotop oder das was sie dafür halten, entdecken; wobei es neben dem allgemein bekannteren Feuchtbiotop auch den Begriff des Trockenbiotops gibt. Was dazu führt, dass praktisch jede unberührte Ansammlung von Flora und Fauna, zum Biotop erklärt werden kann.

Nicht unerhebliche Grundstücksnebenkosten ergeben sich auch durch den Schutz von Bäumen, die sich in dem, durch den Baugrubenaushub gefährdeten Bereich befinden. Abstützungsmaßnahmen durch Verbau, Wurzelvorhänge und dergleichen liegen regelmäßig mindestens im fünfstelligen Bereich.

In einer Großstadt, wie z.B. München dürften die Kosten für Baum- und Biotopschutzmaßnahmen nur für die Zeit der Baudurchführung, die Millionen-grenze mittlerweile überschritten haben, ganz zu schweigen von den Beträgen, die durch nicht durchgeführte oder reduzierte Bauvorhaben "durch den Kamin" gegangen sind. Sicher wäre es wert, einmal darüber nachzudenken, wie viele Neupflanzungen und Begrünungen selbst durch einen Teil dieser Summe durchführbar wären. Vielleicht sollten wir uns alle öfter an das weise

Märchen - Des Kaisers neue Kleider - erinnern, das trotz seines Alters nichts an Aktualität verloren hat, eher im Gegenteil. Ich jedenfalls warte auf die Person, die endlich wagt laut auszusprechen, dass die Ideologie längst den Rahmen eines vernünftigen und - ohne Zweifel - notwendigen Naturschutzes verlassen hat. Wenn Mütter der Dritten Welt, deren Kinder an Unterernährung sterben, erfahren würden mit welchen Beträgen wir Bäume schützen, selbst solche, deren Lebenserwartung so oder so in Kürze abläuft, dürften wir uns nicht wundern, wenn sie Verachtung für uns empfinden - um es mal übertrieben harmlos auszudrücken.

Nicht nur die Fällung von Bäumen auch die Rodung und die Abfuhr von Sträuchern ist nicht so preisgünstig, als dass man diesen Posten bei der Kalkulation der Grundstückskosten vernachlässigen könnte. Schon wenige Sträucher genügen um die Ladefläche eines LKWs zu füllen und verursachen in manchen Gegenden massive Kosten bei der Entsorgung. Wesentlich ökologischer und damit auch sinnvoller ist das Häckseln des Rodungsgutes vor Ort. In den kalten Jahreszeiten, also in den Pflanzperioden, könnten auch kleinere Bäume und Sträucher samt Wurzeln so entfernt werden, dass sie entweder versetzt oder auch in anderen Gärten wieder anwachsen würden. Wenn Abbruchunternehmer mehr darüber nachdenken würden, was ein kleines Bäumchen oder ein Strauch in der Baumschule kosten, würden sie sich sicherlich mehr um den Schutz und die Wiederverwertung von Pflanzen bemühen.

Zum Abschluss dieses Kapitels scheint es mir wichtig zu sein, keinen falschen Eindruck entstehen zu lassen. Der verantwortungsvolle Umgang mit unserer Natur, bzw. der Welt, die wir von unseren Kindern geliehen haben, ist eine Aufgabe, der allerhöchste Bedeutung zukommt und die leider den Schutz unserer Gesetze braucht, da dieses Bewusstsein nicht in allen Köpfen herrscht. Viele Menschen vergessen leider, wie lange ein Baum braucht um zu wachsen und welchen wertvollen Beitrag er zu unserer aller Gesundheit leistet. Was ich anprangere sind die Auswüchse einer Gegenbewegung, die wegen der mangelhaften Einstellung der vergangenen Jahrzehnte zu unserer Umwelt, erforderlich wurde. Viele Bauherren halten auch heute noch nur einen Baum, der beim Nachbarn steht, für einen guten Baum. Viel zu oft werden Bäume nur als Laublieferanten und Sonnenräuber betrachtet. Menschen fahren oft weit um im Biergarten unter Bäumen die Geselligkeit zu genießen, halten aber bei ihrem eigenen Haus den Schatten einer Markise für angebracht.

Speziell die teureren Wohngegenden aber weisen in der Regel den höchsten Baumbestand auf. Wie unnatürlich wirken dagegen oft Neubaugebiete, in denen die Natur erst Einzug halten muss. Nichts lässt ein Anwesen wertvoller erscheinen als ein alter Baumbestand. Bedenken Sie bitte diese Zusammenhänge, bevor Sie zur Säge greifen.

3.2.1.3. Zusammenfassung der Grundstückskosten

Die meisten Grundstücksinteressenten orientieren sich ausschließlich am Kaufpreis pro m² Grundstück und vernachlässigen andere preisbildende Faktoren, die in Einzelfällen das Gesamtbild einer guten Immobilie mit Wertsteigerungspotential und auch den Finanzierungsrahmen deutlich verschieben können. Eine Addition aller grundstücksbezogenen Kosten, die ins Verhältnis zu der Wohnfläche gesetzt wird, bietet Ihnen eine exaktere Größe zum Vergleich, der in Frage kommenden Grundstücke.

Zusammenfassung der Grundstückskosten

GS 1

GS 2

GS 3

Standardkosten die bei jedem GS anfallen

Kaufpreis
Notargebühr
 Grunderwerbsteuer
 Grundbuchkosten

Summe 1

mögliche Kosten, abhängig vom jeweiligen Grundstück

Makler
Optionsentschädigung
Erschließungskosten
Zweckentfremdung
Stilllegung der Sparten
Beweissicherungsgutachten
Abbruch
Altlasten
Rodung
Ersatzpflanzung
Teilungsgenehmigung
Vermessung öffentl.
Vermessung privat
Abgeschlossenheitsbesch.
Teilungserklärung
Hangsicherung
zus. Gründungskosten
Drainage
Wasserhaltung

Summe 2

mögliche Ersparnisse, abhängig vom jeweiligen Grundstück

vorhandene Planung
vorhandene Aussenanlagen

Summe 3

Summe 1+2+3

Wohnfläche

GS-Preis pro m² Wohnfläche

Dieser Vergleichswert kann natürlich nur Ihrer Gesamtbeurteilung dienen und für das Verhandlungsgespräch mit dem Grundstücksverkäufer nützliche Argumente liefern.

Wichtiger Gedanke zum Schluss

Seien Sie sich bewusst, dass all diese rationalen Kriterien nur dazu dienen, die Entscheidung - welches Grundstück für Sie und Ihre Familie das richtige ist -, die Ihr "Bauch" meistens schon emotional gefällt hat, zu überprüfen, bzw. zu begründen und natürlich die Kalkulation möglichst identisch mit den späteren Kosten zu erstellen.

Und am besten Sie suchen sich einen kompetenten Berater, der Ihnen alle entscheidungsrelevanten Punkte vorlegt, sie ehrlich berät - ohne Ängste zu schüren - und Ihnen ein hilfreicher Gesprächspartner bei dieser großen Entscheidung ist.