

Sieben Tipps zur Grundstückssuche

Ein Praxisratgeber für Hausverkäufer und ihre Bauherren

Das passende Grundstück bringt den Hauswunsch einen entscheidenden Schritt weiter. Diese sieben Tipps helfen euch, gezielter zu suchen, Angebote einzuordnen und vor dem Kauf die richtigen Fragen zu stellen.



SUCHPROFIL UND SUCHWEGE

Das Suchprofil gemeinsam schärfen

Startet mit dem Leben der Bauherren, nicht mit dem ersten Angebot. Was muss der Standort ermöglichen? Welches Haus soll dort entstehen?

- Legt drei Muss-Kriterien fest und trennt sie von Wünschen.
- Stimmt Suchgebiet, Hausidee und Grundstücksbudget auf das gesamte Bauvorhaben ab.

Nächster Schritt Haltet auf einer Seite fest, was unverzichtbar ist und wo Spielraum bleibt.

Mehrere Suchwege gezielt nutzen

Kombiniert Online-Portale mit lokalen Kontakten. Auch Gemeinden, Makler und vorhandene Netzwerke können Hinweise liefern.

- Fragt bei Kommunen nach Grundstücksvergaben, Neubaugebieten und Baulücken.
- Prüft bei jedem Treffer Verfügbarkeit, Fristen und mögliche Bauverpflichtungen.

Nächster Schritt Sammelt passende Angebote an einem Ort und vereinbart, wer welche Quelle prüft.



LAGE UND BEBAUBARKEIT

Den Standort im Alltag testen

Eine schöne Besichtigung ist noch kein Alltagstest. Schaut euch den Ort möglichst zu unterschiedlichen Zeiten an.

- Testet wichtige Wege und prüft Verkehr, Infrastruktur und Internetversorgung.
- Achtet auf Sonne, Hanglage, Zufahrt und Umfeld. Fragt nach bekannten Planungen in der Nachbarschaft.

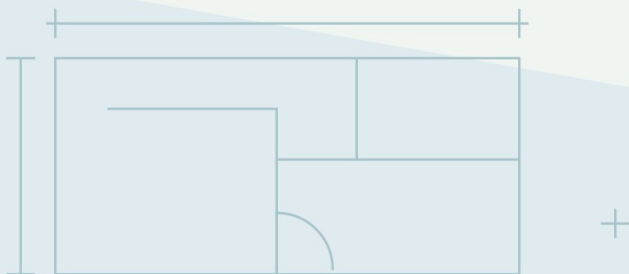
Nächster Schritt Notiert nach jedem Besuch, was passt und welche Fragen offenbleiben.

Die Bebaubarkeit früh klären

Ob die Hausidee zum Grundstück passt, sollte vor der Kaufentscheidung fachlich geklärt sein. Die Fläche allein sagt darüber wenig aus.

- Besorgt Flurstücksdaten, den geltenden Bebauungsplan und relevante örtliche Vorgaben. Fehlt ein Plan, fragt die Bauaufsicht nach dem maßgeblichen Rahmen.
- Lasst Hausgröße, Baugrenzen, Höhe und Abstände prüfen. Bei wichtigen offenen Fragen kann eine Bauvoranfrage sinnvoll sein.

Nächster Schritt Verlasst euch auf dokumentierte Prüfungen. Ein Bauvorbescheid bindet nur im Umfang der entschiedenen Fragen und seiner Geltungsdauer. Er ersetzt keine erforderliche Baugenehmigung.



GRUNDLAGEN UND GESAMTBUDGET

Boden und Erschließung untersuchen

Was unter der Oberfläche liegt und welche Anschlüsse nutzbar sind, kann Planung und Kosten deutlich beeinflussen.

- Lasst Baugrund und Grundwasser fachlich prüfen. Fragt Altlasteninformationen ab und schaut in verfügbare Hochwasser- und Starkregenkarten.
- Klärt mit Gemeinde und Versorgern, was vorhanden ist und welche Beiträge oder Anschlusskosten endgültig abgerechnet und bezahlt sind.

Nächster Schritt Lasst offene technische Fragen klären. Karten und Register belegen keine Risikofreiheit. „Erschlossen“ heißt nicht automatisch „alles bezahlt“.

Das gesamte Vorhaben kalkulieren

Der Kaufpreis ist nur ein Teil der Rechnung. Entscheidend ist, ob Grundstück und Haus zusammen zum Budget passen.

- Erfasst Kaufnebenkosten, Erschließung, Hausanschlüsse, Untersuchungen und mögliche Mehrkosten für Erdarbeiten, Abriss oder Entsorgung.
- Rechnet Hausbau, Planung, Außenanlagen und eine passende Reserve mit ein. Trennt belegte Beträge von Schätzungen.

Nächster Schritt Klärt die Finanzierung vor einer verbindlichen Bindung. Bodenrichtwerte dienen zur Orientierung, nicht als Preis für ein einzelnes Grundstück.



PRÜFEN UND ENTSCHEIDEN

Vor dem Kauf offene Punkte schließen

Führt die fachlichen Prüfungen und die Kostenplanung zusammen. Ein gutes Angebot ersetzt keine belastbare Entscheidungsgrundlage.

- Lasst Grundbuch, Zufahrt, Wege- und Leitungsrechte sowie die landesrechtlich einschlägigen öffentlich-rechtlichen Lasten prüfen.
- Bespricht den Vertragsentwurf mit dem Notariat: Welche Pflichten bleiben, wer trägt offene Kosten und welche Fristen gelten?

Nächster Schritt Entscheidet bewusst: weiterverfolgen, erst klären oder ausscheiden. Die notarielle Begleitung ersetzt keine technische Prüfung.

Kurzcheck für euer Grundstück

Erst abhaken, wenn die wesentlichen Fragen nachvollziehbar geklärt sind.

- ☐ Suchprofil und Alltag passen.
- ☐ Die Bebaubarkeit der Hausidee ist geklärt.
- ☐ Boden, Umweltrisiken und Erschließung sind geprüft.
- ☐ Rechte, Lasten und offene Kosten sind geklärt.
- ☐ Gesamtbudget, Reserve und Finanzierung stehen.
- ☐ Vertragsentwurf und Pflichten sind verstanden.

Offene Frage und nächster Schritt

Wer kümmert sich bis wann? _____

Dieser Ratgeber bietet allgemeine Orientierung und ersetzt keine individuelle rechtliche oder baurechtliche Prüfung.

KI-generierte Visualisierungen. Die Motive zeigen keine realen Angebote oder ACREUS-Projekte.

