

## Platz zum Wohnen

Eigener Grund und Boden ist für viele Menschen genauso wichtig wie ein eigenes Haus. Bevor es also ans Bauen geht, brauchen Sie ein passendes Grundstück. Die entscheidenden Faktoren dabei sind Lage und Infrastruktur. Sie beeinflussen in aller Regel auch den Preis. Wägen Sie ab, ob Sie sich am jeweiligen Ort wohlfühlen können und ob die Umgebung zu Ihren Anforderungen passt. Denken Sie auch an die demographische Entwicklung. Ein Architekt, der die regionalen Pläne und Vorschriften kennt, kann die Vor- und Nachteile des Baulandes in Ihrer Wunschregion beurteilen und Ihnen mit Rat und Tat zur Seite stehen.

### Lassen Sie sich Zeit

Machen Sie bei der Wahl des Grundstücks keine Kompromisse. Schließlich investieren Sie viel Geld in Grund und Boden und werden in den kommenden Jahren oder Jahrzehnten darauf leben. Überlegen Sie gut, was Ihnen wichtig ist und setzen Sie Prioritäten. Für Familien sind nahe gelegene Einrichtungen

wie Spielplätze, Kindergärten oder Schulen von großer Bedeutung. Eine gute öffentliche Verkehrsanbindung kann ebenso eine Rolle spielen wie Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Wenn es Ihnen heute nichts ausmacht, Tüten weit zu schleppen, kann das im fortgeschrittenen Alter ganz anders aussehen. Natürlich wollen Sie in Ihrer neuen Umgebung auch Ihre Freizeit genießen. Ein großer Garten kann der Erholung dienen, bedeutet allerdings auch viel Arbeit. Denken Sie an Ihre aktuelle und künftige Lebenssituation und an Faktoren, die das Wohnen im vorgerückten Alter angenehmer machen. Beachten Sie städtebauliche Vorschriften für Baugebiete, die besondere Rahmenbedingungen vorgeben, z. B. die Anzahl der erlaubten Geschosse oder die festgesetzte Dachform. In älteren Baugebieten kann sich die Bebaubarkeit auch nach den Besonderheiten der näheren Umgebung richten. Auskunft darüber gibt der Bebauungsplan, den Sie bei der Gemeinde oder dem zuständigen Bauamt erhalten. Bei Fragen und Überlegungen zum

Thema Grundstückssuche hilft Ihnen auch die Checkliste Grundstückssuche (Seite 16).

Eine zentrale Rolle bei der Grundstückssuche spielt natürlich der Preis. Informieren Sie sich über den aktuellen Preisspiegel bei den Gutachterausschüssen der Gemeinden. Bei neuen Grundstücken müssen Sie auch mit Erschließungskosten rechnen. Die Kosten für den Straßenausbau, die Hausanschlüsse für Wasser, Abwasser und Strom durch die Versorgungsträger sind nicht unerheblich und schlagen extra zu Buche. Erkundigen Sie sich, ob bei schon erschlossenen Grundstücken in Kürze mit Kosten für die Straßen- oder Kanalsanierung nach dem Kommunalabgabengesetz zu rechnen ist.

### Grundstückssuche

Die schwierigste Etappe auf dem Weg zum Eigenheim ist oftmals die Suche nach dem geeigneten Grundstück. Einerseits brauchen Sie Geduld und Hartnäckigkeit, andererseits ist unter Umständen schnelles Handeln

gefragt, wenn beispielsweise neues Bauland erschlossen wird. Nutzen Sie die Hilfe eines Architekten. Er hat Kontakte, kann sich für Sie umhören und mit den entsprechenden Experten reden. Vielleicht kommen Sie so schneller an Ihr Wunsch-Grundstück. Wenn Sie auf eigene Faust ein Stück Land suchen, sprechen Sie am besten mit den Anwohnern des Wohnviertels, das Sie interessiert. Die Nachbarn kennen vielleicht den Eigentümer des einen oder anderen freien Grundstücks. Manchmal erhalten Sie auch bei der Stadtverwaltung Informationen über Grundstücke und deren Eigentümer. Verschaffen Sie sich einen Überblick über Angebot und Preis. Studieren Sie Anzeigen von Privatleuten und Maklern in Zeitungen und im Internet. Sie können auch selbst eine Anzeige aufgeben oder einen Makler beauftragen. Vielerorts haben Banken und Sparkassen eine eigene Immobilienabteilung mit interessanten Angeboten. Eine weitere Möglichkeit, an ein Grundstück zu kommen, sind Zwangsversteigerungen. Doch nicht jedes zu versteigernde Land ist auch für Ihr Bauvorhaben geeignet. Denken Sie bei Ihrer Suche nicht nur an Neubaugebiete. Echte Perlen in gewachsener Umgebung können auch innerörtliche Grundstücke sein. Baulücken oder mindergenutzte Grundstücke bieten oft ungeahnte Möglichkeiten. Denken Sie neben Umbau und Sanierung alter Häuser auch über Abriss und Ersatzneubau nach.

Kompetente Ansprechpartner in allen Fragen rund um das Thema Grundstück sind die Architekten vor Ort. Sie können Ihnen in den meisten Fällen genau sagen, was von einem angebotenen Grundstück zu halten ist. Sie kennen auch die Umgebung und die Planungen für die Zukunft der Region.

### TIPP

Eine Übersicht der Bodenrichtwerte für einen Großteil der Verbandsgemeinden in Rheinland-Pfalz erhalten Sie beim Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation in Koblenz. Mehr Informationen dazu finden Sie auch unter: <http://www.lvermgeo.rlp.de>



Ein Refugium im Grünen, Weidingen | Architektin  
Anja Axt, Axt Architekten Trier | © Dirk Axt, Trier

### Grundstückskauf und Vertrag

Haben Sie ein Grundstück in die engere Wahl gezogen, überstürzen Sie nichts. Ein Grundstück ist nicht in jedem Fall ein Bauplatz bzw. bebaubar. Beachten Sie mögliche Auflagen der Städte und Gemeinden. In manchen Baugebieten sind beispielsweise nur bestimmte Dachformen und -farben erlaubt, in anderen gibt es Einschränkungen bei der Anzahl der Geschosse bzw. zur maximalen Bauhöhe. Solche Vorschriften können Ihre Wunschvorstellungen unter Umständen beeinflussen.

Damit es bei Baubeginn keine unangenehmen Überraschungen gibt, holt der Architekt für Sie erste Erkundigungen bei der zuständigen Baubehörde ein. Im **Flächennutzungsplan** können Sie die geplante Entwicklung im Gemeindegebiet ablesen und sehen, ob Ihr Traumgrundstück unter einer künftigen Autobahnbrücke liegt oder in unmittelbarer Nachbarschaft ein Gewerbegebiet geplant ist. Der **Bebauungsplan** gibt unter anderem Auskunft über die zulässige Nutzung des Grundstücks, die Größe der Bau- und Gartenfläche, die Anzahl der Geschosse und besondere Auflagen zur Entwässerung und Gestaltung. Die in der

Nachbarschaft vorhandene Bebauung und Nutzung kann die Art und Weise Ihres Bauvorhabens bestimmen. Liegt kein verbindlicher Bebauungsplan für das zulässige Bauvorhaben vor, empfiehlt sich eine Ortsbegehung.

Ein Blick in das Grundbuch zeigt, ob das Grundstück durch Hypotheken belastet ist, die Sie als neuer Eigentümer natürlich nicht mitkaufen wollen. Auch Angaben über so genannte **Grunddienstbarkeiten** sind von großer Bedeutung. Das sind Rechte Dritter an dem Grundstück, etwa ein Wegerecht der Nachbarn sowie Kanal- oder Leitungsrechte. Es lohnt sich auch, ins Baulastenverzeichnis bei der Bauaufsicht zu schauen. Durch **Baulasten** können Rechte zu Ihren Gunsten oder zu Gunsten Dritter gesichert sein. Handeln Sie beim Grundstückskauf besser nicht auf eigene Faust. Ein Architekt kann am besten beurteilen, inwieweit solche Lasten Ihre Bau- oder Finanzierungspläne behindern. Um sicherzugehen, dass Ihr Bauvorhaben auf dem vorhandenen Untergrund auch zu realisieren ist, ziehen Sie einen Fachingenieur hinzu, der ein **Bodengutachten** erstellen kann. Eine Baugrunduntersuchung klärt

neben der Tragfähigkeit des Bodens auch mögliche Gefährdungen bei Hanglage des Grundstücks oder drückendem Grundwasser und deckt eventuell vorhandene Verunreinigungen auf.

Wenn Sie sicher sind, Ihr Traumgrundstück gefunden zu haben, ermitteln Sie zunächst den tatsächlichen Wert des Areals. Setzen Sie sich für die Kaufverhandlungen ein Limit. Erkundigen Sie sich, ob zusätzlich Erschließungskosten anfallen und in welcher Höhe. Verhandeln Sie trotz aller Begeisterung hart um den Preis. Führen Sie gegebenenfalls qualitäts- und damit wertmindernde Faktoren, wie schwierigen Baugrund oder andere Störfaktoren ins Feld. Der Kaufvertrag über das Grundstück muss von einem Notar beurkundet werden. Üblicherweise wählt der Käufer den Notar aus. Ihr Architekt kann Sie auch dabei beraten. Achtung: Der Notar beurteilt den Vertrag lediglich danach,

ob er gegen gesetzliche Regelungen verstößt. Eine vom Notar aufgesetzte Vertragsurkunde ist keine Garantie, dass Ihre Interessen ausreichend berücksichtigt werden. Vor der Beurkundung ist es deshalb ratsam, sich den Kaufvertrag zusenden zu lassen und ihn sorgfältig zu prüfen. Beziehen sich Passagen des Vertrags auf Karten, Pläne, Zeichnungen und andere Schriftstücke, müssen diese der Vertragsurkunde beigelegt sein. Der Kaufpreis sollte im Vertrag exakt festgehalten sein, zumindest in Form eines Quadratmeterpreises angegeben werden. Vereinbaren Sie vertraglich, dass Ihnen der Verkäufer die Freiheit von Altlasten und die tatsächliche Quadratmeterzahl des Grundstücks zusichert. Bezahlen Sie den Kaufpreis erst, wenn eine so genannte Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist. Sie sichert Ihnen die Rechte am Grundstück bis zur endgültigen Eintragung im Grundbuch, denn erst mit dem Eintrag gehört das Grundstück wirklich Ihnen.

### TIPP

Sparen Sie nicht am falschen Ende. Wenn Ihr Architekt vor einer größeren Umbau- oder Sanierungsmaßnahme eine umfassende Bestandsaufnahme für erforderlich hält, erscheint Ihnen der Aufwand vielleicht übertrieben. Um Risiken zu reduzieren, die letztlich Sie als Bauherr treffen, nehmen Sie den Rat des erfahrenen Fachmannes an.

**Fassadensanierung, Kleinwallstadt** | Architekt  
Christoph Trenner, Spreier Trenner Architekten, Dreis  
© Christine Kirchner, Kleinwallstadt

### CHECKLISTE

#### Welches Grundstück passt zu mir? (ankreuzen)

##### Lage

- Stadt | Land | Dorf
- Neubaugebiet
- Altes Viertel
- Naturnähe (Park)
- Lärm
- Entfernung zur Innenstadt
- Entfernung zum Arbeitsplatz

##### Beschaffenheit

- Größe
- Ausrichtung (Himmelsrichtung)
- Blickbeziehungen
- Garten | Bewuchs
- Immissionen
- Platz für Garage

##### Nachbarn

- Singles | junge Menschen
- Familien mit Kindern
- Ältere Menschen
- Keine Nachbarn
- Soziale Struktur des Viertels

#### Grundstücke im Außenbereich von Ortschaften sind keine Baugrundstücke. Sie dürfen nur in Ausnahmefällen bebaut werden.

##### Infrastruktur

- Öffentliche Verkehrsmittel | Bahnhof
- Verkehrsanbindung | Autobahn
- Spielplatz
- Kindergarten | Schulen
- Universität
- Krankenhaus | Arzt
- Soziale Einrichtungen
- Geschäfte
- Sportstätten
- Kulturelles Angebot

##### Planungsrechtliche Voraussetzungen

Wenn das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt:

- Welche Plangebietsausweisung gilt?
- Welche bauliche Ausnutzung ist zulässig?
- Gibt es eine Gestaltungssatzung?
- Ist die Erschließung gesichert?
- Gibt es eine Veränderungssperre?

##### Wenn kein Bebauungsplan vorliegt:

Wie sind Art und Maß der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft?

- Ist Wohnbebauung allgemein zulässig?
- Ist eine gewerbliche Nutzung in der Nachbarschaft vorhanden oder zulässig?
- Ist die Erschließung gesichert?



---

## TIPP

[ A ] Wenn Sie bei neuen Baugebieten als einer der Ersten kaufen, haben Sie die größte Auswahl und können sich die beste Lage aussuchen. Der Nachteil ist, dass Sie nur an Hand des Bebauungsplans einschätzen können, wie sich das Baugebiet entwickelt.

[ B ] Gehen Sie keine Kompromisse beim Wohnumfeld ein. Gibt es störende Betriebe oder landwirtschaftliche Einrichtungen in der Umgebung? Auch nahe gelegene Kläranlagen, Flugplätze, stark befahrene Straßen oder Sportanlagen können auf Dauer sehr störend sein. Schauen Sie in die Bauleitplanung (Bebauungsplan, Flächennutzungsplan) der Gemeinde und informieren Sie sich über die geplante Entwicklung in der Nachbarschaft.

[ C ] Die Tragfähigkeit des Bodens und die Lage des Grundwasserstandes können die Gründungskosten stark beeinflussen. Frühzeitige Informationen und ein Gutachten bieten die beste Gewähr vor Überraschungen.

[ D ] Wenn Sie über die Bodenqualität eines Grundstücks im Zweifel sind, fragen Sie die Abfallbehörde des Kreises nach dem Altlastenkataster. Sie können auch einen Blick in die Bodenkarte des geologischen Landesamtes werfen. Um sicherzugehen, bestehen Sie im Kaufvertrag auf einer entsprechenden Zusicherung des Verkäufers.

[ E ] Erkundigen Sie sich, ob der gewünschte Baugrund früher ein Industriestandort oder eine Müllkippe war. Falls der Boden mit Umweltgiften belastet ist, ist von diesem Grundstück dringend abzuraten.

## Immobilienkauf im Bestand

Gebrauchte Häuser haben viele Vorzüge. Der Besitzer weiß von Anfang an, was er an dem Gebäude hat. Er kann die Nachbarn kennenlernen, hat unter Umständen schon einen großen, angelegten Garten und kennt die Wege zu Geschäften, Schulen und zum Theater. Was für die Lage und Infrastruktur eines neuen Grundstücks gilt, ist auch beim Kauf einer bestehenden Immobilie zu beachten. Die Beratung und Einschätzung durch Fachleute ist bei Bestandsbauten fast noch wichtiger als bei einem Grundstück. Architekten und Innenarchitekten haben ein geschultes Auge für die Qualität der Bausubstanz und entdecken schnell typische oder versteckte Mängel, da sie wissen, wo sie suchen müssen.

Der Architekt oder Innenarchitekt bewertet die Möglichkeiten des Umbaus, einer energetischen Sanierung beziehungsweise des Anbaus oder der Aufstockung. Er kann beurteilen, ob sich die individuellen Wünsche im ausgewählten Bestandsbau realisieren lassen. Parallel dazu ermittelt er, was baurechtlich erlaubt ist. Dürfen Flachdächer aufgesattelt werden? Sind Anbauten im Süden möglich? Er prüft, ob sich die aktuelle Planungen mit den finanziellen Möglichkeiten des Bauherren decken. Auch bei der Frage, ob sich das Ganze lohnt, kann der Architekt Sie beraten, indem er mehrere Objekte vergleicht, die preislich von der Ausstattung und Lage her in Frage kommen. Mit einem Experten an Ihrer Seite haben Sie auch einen guten Verhandlungspartner gegenüber dem Verkäufer. Ein Architekt oder Innenarchitekt gibt Ihnen schlagkräftige Argumente an die Hand, um einen angemessenen Preis auszuhandeln. Er prüft das Angebot, damit Sie nicht mehr zahlen als das Objekt wert ist. Übrigens: Der Energieausweis für das Gebäude muss vom Verkäufer vorgelegt werden.

## Energieberatung

Um die energetischen Schwachstellen des Gebäudes und der Heizungsanlage kennenzulernen, beauftragen Sie einen zertifizierten Energieberater oder einen Architekten mit einer „Energieberatung-vor-Ort“. So vermeiden Sie böse Überraschungen bei der Jahresendabrechnung. Mit der Bestandsanalyse erhalten Sie neben der Analyse des aktuellen Zustandes erste Vorschläge zu Sanierung oder Erneuerung und eine Kostenaufstellung.

Eine qualifizierte Energieberatung hilft dem Ratsuchenden dabei, die energetischen Schwachstellen des Gebäudes und der Heizungsanlage zu finden und eine richtige, für ihn passende Entscheidung über energiesparende Maßnahmen am und im Gebäude zu treffen. Optimal ist es, wenn die Energieberatung getrennt vom Verkauf von Produkten und Dienstleistungen rund um das Energiesparen abläuft.

## Denkmalschutz

Steht ein Objekt unter Denkmalschutz, sind einige Besonderheiten zu berücksichtigen. Der Architekt holt für Sie die notwendigen Erkundigungen beim Denkmalschutzamt ein und bringt in Erfahrung, ob Ihre baulichen Wünsche erfüllt werden können. Bei richtiger Planung lassen sich auch in denkmalgeschützten Gebäuden An- und Ausbauten oft realisieren. Unter günstigen Umständen profitieren Sie als Bauherr sogar von Steuervorteilen und staatlichen Fördermitteln. Der erfahrene Architekt oder Innenarchitekt spart Ihnen nicht nur Behördengänge, sondern auch bares Geld. Beispielsweise können alle Kosten zur Sanierung eines selbstgenutzten Denkmals von der Steuer abgesetzt werden. Voraussetzungen dafür sind allerdings professionelle Planung, behördliche Abstimmung und lückenlose Abrechnung der Baumaßnahme.



---

## NEBENKOSTEN

[ A ] Die Grunderwerbsteuer beträgt 5 % vom Kaufpreis. Erst wenn das Geld in Rheinland-Pfalz an das Finanzamt überwiesen ist, werden Sie als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

[ B ] Erschließungskosten, falls nicht im Kaufpreis enthalten

[ C ] Notar- und Gerichtskosten von circa 1,5 % des Kaufpreises

[ D ] Mögliche Kosten für ein Bodengutachten

[ E ] Evtl. Maklercourtage von 5–7 % des Kaufpreises (die Hälfte übernimmt unter Umständen der Verkäufer)

---

## TIPP

Welche Sanierungsmaßnahmen sind dringend nötig? Wo sind Energiemaßnahmen sinnvoll? Ist eine geplante Aufstockung so möglich?

Zwei Stunden zielgerichteten Expertenrat bieten Architekten zum Honorar von 210 Euro inklusive Mehrwertsteuer an (Stand März 2016). Ob Umbau, Modernisierung oder Ausbau, jedem Interessenten steht die sachkundige und unabhängige Architektenberatung offen. Mehr zu dieser „Initialberatung Modernisierung“ erfahren Sie auf Seite 43.

Beide Bilder: **Umnutzung Scheune zu Wohnraum, Mertesdorf** | Architekt Carsten Schulz, Trier  
© Thorsten Ortheil, Konz