



Grundstück finden & prüfen

Deine Checkliste von der ersten Suche bis zu den Schritten nach dem Kauf.

Dein Bauvorhaben / Name

Bauort / Bundesland

1 Vorbereitung

2 Recherche

3 Prüfung

4 Kauf

5 Danach

01 Suche vorbereiten und Angebote finden.

Hake geklärte Punkte ab. Offenes und nicht Zutreffendes notierst du unten.

- ☐ **Budget für Grundstück und Haus abgestimmt**
Kaufpreis, Kaufnebenkosten, Erschließung, Baukosten und Reserven im gesamten Hausbausetat berücksichtigt.
- ☐ **Suchgebiet alltagstauglich eingegrenzt**
Arbeitswege, Schulen, Betreuung, Versorgung, Verkehrsanbindung und mögliche spätere Bedürfnisse bedacht.
- ☐ **Muss-Kriterien und Wünsche getrennt**
Größe, Zuschnitt, Lage, Ausrichtung und gewünschte Hausform notiert; Prioritäten festgelegt.
- ☐ **Kommunale und private Angebote recherchiert**
Webseiten von Gemeinden, Immobilienportale, regionale Anzeigen und eigene Kontakte genutzt.
- ☐ **Maklerleistung und Vergütung vorab geklärt**
Bei Unterstützung durch einen Makler Auftrag, Leistungen und mögliche Vergütung nachvollzogen.
- ☐ **Angebote systematisch erfasst**
Exposé, Flurstück, Preis, Ansprechpartner, bekannte Besonderheiten und Besichtigungstermin festgehalten.

Nicht nur das Grundstück muss bezahlbar sein

Der Grundstückspreis ist nur ein Teil des Projekts. Prüfe früh, welches Haus sich darauf umsetzen lässt und welche zusätzlichen Kosten entstehen können.

Suchgebiet / Muss-Kriterien / Preisrahmen / nächste Besichtigungen



Besichtigung & Steckbrief

Für jedes Grundstück eine eigene Kopie dieser Seite verwenden.

1 Vorbereitung

2 Recherche

3 Prüfung

4 Kauf

5 Danach

☐ Lage zu unterschiedlichen Zeiten erlebt

Verkehr, Geräusche, Gerüche, Nachbarschaft und tägliche Wege vor Ort geprüft.

☐ Zuschnitt und Höhenlage erfasst

Grundstücksform, Hang, Zufahrt und Platz für Haus, Garten sowie spätere Baustelleneinrichtung eingeschätzt.

☐ Sonne und Verschattung betrachtet

Ausrichtung, Nachbargebäude und Bäume mit Wohnräumen, Terrasse und möglicher Photovoltaik abgeglichen.

☐ Umgebung und Entwicklung hinterfragt

Bei der Gemeinde nach bekannten Planungen gefragt; Aussagen aus Exposé und Gesprächen zur Prüfung notiert.

Dein Grundstück auf einen Blick

Adresse / Gemeinde

Flur / Flurstück / Gemarkung

Fläche (m²)

Angebotspreis (€)

Verkäufer / Ansprechpartner

Besichtigung am

Gewünschtes Haus / Wohnfläche

Erster Klärungsbedarf

Ein schöner Eindruck ist noch kein Baurecht

Bewerte Lage und Alltag getrennt von rechtlicher und technischer Eignung. Bebaubarkeit, Belastungen, Boden und Anschlüsse klärst du vor einer verbindlichen Kaufentscheidung.

Besonderheiten vor Ort / Ausschlussgrund / offene Rückfrage



Bebaubarkeit & Rechte

Das Wunschhaus und das konkrete Grundstück gemeinsam prüfen.

1 Vorbereitung

2 Recherche

3 Prüfung

4 Kauf

5 Danach

- ☐ **Bebaubarkeit mit Gemeinde und Planung geklärt**
Bebauungsplan oder andere Grundlage geprüft. Ohne Bebauungsplan gilt nicht automatisch § 34 BauGB.
- ☐ **Vorgaben mit dem Hausentwurf abgeglichen**
Baugrenzen, zulässige Nutzung, Höhe, Geschosse, Abstände, Stellplätze und örtliche Gestaltung geprüft.
- ☐ **Bauvoranfrage bei Unsicherheit besprochen**
Konkrete offene Fragen, etwa zu Hausgröße oder Lage, gegebenenfalls durch einen Vorbescheid klären lassen.
- ☐ **Grundbuch und öffentlich-rechtliche Bindungen geprüft**
Grundbuchauszug sowie Baulastenauskunft oder landesübliche Sicherungen mit Fachleuten abgeglichen.
- ☐ **Zufahrt und Leitungsrechte gesichert**
Nicht nur die tatsächliche Nutzung, sondern auch rechtliche Absicherung und mögliche Kosten geprüft.
- ☐ **Erschließung und Hausanschlüsse unterschieden**
Straße und öffentliche Erschließung mit Gemeinde, konkrete Anschlüsse bis zum Haus mit Versorgern geklärt.
- ☐ **Weitere Bindungen und Pflichten abgefragt**
Bauverpflichtungen, Fristen, Altbebauung sowie Natur-, Baum-, Denkmal- oder Wasserschutz mit der Planung geprüft.

„Erschlossen“ beantwortet noch nicht jede Kostenfrage

Lass dir Ausbaustand, offene oder absehbare Beiträge und den Umfang der Hausanschlüsse erläutern. Auch ein öffentlich erschlossenes Grundstück kann weitere Anschlusskosten verursachen.

Behördliche Auskunft / Rechtsbelastung / noch fehlender Nachweis



Baugrund & Zusatzkosten

Risiken untersuchen und die Kostenplanung vor dem Kauf vervollständigen.

1 Vorbereitung

2 Recherche

3 Prüfung

4 Kauf

5 Danach

- ☐ **Baugrund frühzeitig untersuchen lassen**
Mit Zustimmung des Eigentümers Umfang und Zugang geklärt; Tragfähigkeit, Gründung und Wasserverhältnisse bewertet.
- ☐ **Altlasten und Vornutzung gesondert geprüft**
Katasterauskunft und frühere Nutzungen abgefragt; Verdachtsmomente und nötige Zusatzuntersuchungen fachlich geklärt.
- ☐ **Hochwasser und Starkregen berücksichtigt**
Verfügbare Gefahrenkarten, Geländeabfluss und lokale Hinweise mit Fachleuten bewertet.
- ☐ **Erdarbeiten und Entsorgung kalkuliert**
Aushub, Bodenentsorgung, Geländeangleichung, nötige Stützung und gegebenenfalls Altgebäuderückbau berücksichtigt.
- ☐ **Preis mit regionalen Daten eingeordnet**
Bodenrichtwert, Stichtag und Grundstücksmerkmale herangezogen; nicht mit dem individuellen Marktwert gleichgesetzt.
- ☐ **Kaufnebenkosten und Risiken ergänzt**
Notar, Grundbuch, Steuer und gegebenenfalls Makler sowie ungeklärte Positionen und Reserve einkalkuliert.

Kaufnebenkosten geplant (€)

Erschließung / Anschlüsse geplant (€)

Erdarbeiten / Zusatzmaßnahmen (€)

Reserve für offene Risiken (€)

Ein Gutachten ist keine Kostenfrei-Garantie

Ein Baugrundgutachten hilft, Maßnahmen und Risiken einzuschätzen. Es garantiert weder zusatzkostenfreies Bauen noch automatisch Altlastenfreiheit. Den Untersuchungsumfang gesondert klären.

Noch offene Kostenposition / fachliche Prüfung / Ergebnis



Kauf & nächste Schritte

Erst verbindlich werden, wenn die wesentlichen Fragen geklärt sind.

1 Vorbereitung

2 Recherche

3 Prüfung

4 Kauf

5 Danach

- ☐ **Kaufentscheidung mit dem Hausbauetat abgeglichen**
Bebaubarkeit, Risiken, Grundstückskosten und Hausplanung zusammen bewertet; offene Punkte nicht übergangen.
- ☐ **Preis und Bedingungen verhandelt**
Nachvollziehbare Zusatzkosten berücksichtigt; wichtige Zusagen in die Vertragsgestaltung einbezogen.
- ☐ **Finanzierung verbindlich geklärt**
Kaufpreis, Nebenkosten und spätere Baufinanzierung aufeinander abgestimmt; Auszahlungsvoraussetzungen bekannt.
- ☐ **Kaufvertragsentwurf fachlich besprochen**
Mit Notariat und bei Bedarf eigener Rechtsberatung Pflichten, Belastungen, Fälligkeit und Absicherungen geklärt.
- ☐ **Kauf notariell beurkundet**
Offene Vertragsfragen vor der Unterschrift geklärt und die vollständigen Vertragsunterlagen gesichert.
- ☐ **Kaufpreis nach Fälligkeitsmitteilung gezahlt**
Die vertraglichen Voraussetzungen und Mitteilung des Notariats abgewartet; Zahlungsbelege abgelegt.
- ☐ **Übergabe und Eigentumsumschreibung begleitet**
Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten mit dem Vertrag abgeglichen; Grundbucheintragung über das Notariat verfolgt.
- ☐ **Erschließung und weitere Hausplanung koordiniert**
Nötige Maßnahmen, Anträge, Fristen und Zuständigkeiten festgehalten; Grundstücksunterlagen an die Planung übergeben.

Notartermin und Eigentumswechsel sind nicht dasselbe

Der beurkundete Kaufvertrag allein macht dich noch nicht zum eingetragenen Eigentümer. Besitzübergang, Kaufpreisfälligkeit und Grundbucheintragung sind getrennte Schritte.

Nächster Schritt beim Notariat / Gemeinde / Versorger / Planung



Deine nächsten Schritte

Klärungsbedarf festhalten, statt ihn bis zum nächsten Termin zu vergessen.

01

Das muss noch geklärt werden

Zuständig / Ansprechpartner

Bis wann?

02

Das muss noch geklärt werden

Zuständig / Ansprechpartner

Bis wann?

Weiterhören im Hausbau-Podcast

#032: Wie finde ich das passende Grundstück?

Episode öffnen oder QR-Code scannen.



Hinweis: Allgemeine Orientierung, keine individuelle Rechts-, Steuer- oder Finanzierungsberatung und kein Ersatz für Fachgutachten. Örtliche Regeln und Auskunftswege unterscheiden sich. Maßgeblich sind Grundstück, Vertrag und Recht am Bauort. Ältere Podcast-Angaben bitte aktuell prüfen.