

Leitfaden für den Grundstückskauf

Diese Aufstellung von Kriterien erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dient dem Bauwilligen als Anregung und Unterstützung beim Grundstückskauf .

Folgende Kriterien und Fragen sollten Sie beim Grundstückskauf beachten:

1. Planerische Vorgaben

Was sind die rechtlichen Vorgaben aus dem Bebauungsplan der Gemeinde oder der Stadt.

U.a. zu beachten ist die Art und das Maß der baulichen Nutzung, z.B. festgelegte Firstrichtung, Dachneigung, Kniestockhöhe, Dachziegelfarbe.

Das sind unter Umständen Zwänge, die die spätere Umsetzung der Vorstellung vom Aussehen und der Funktion des Hauses erheblich beschränken. Z.B. ist die Energie-ausbeute einer Solaranlage bei einer vorgegebenen Nord-Süd-Firstausrichtung nicht optimal.

2. Infrastruktur

Wie ist die Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz, Bus, Bahn und Straßenanbindung?

Was für Anschlüsse liegen bereit? Strom, Be- und Entwässerung, Fernwärme, Gasleitung, Telefon, high speed Internet usw.

Wie ist die Trinkwasserqualität?

Wie alt sind die Leitungen, Kanäle? Was kommen für möglichen Kosten in der Zukunft, z.B. für Kanalerneuerung oder Straßenerneuerung, auf Sie zu? Viele Gemeinden sind nicht zuletzt wegen der Finanzkrise pleite und bitten immer häufiger die Anrainer zur Kasse.

Gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Arbeitsplätze usw.?

Was ist in Zukunft geplant, positiv wie negativ? Atomkraftwerk, Windräder, Industrie, Flughafen, Straßen, Bahntrassen usw.

Wie ist die Bevölkerungsstruktur, das soziale Umfeld und die Nachbarschaft?

Gibt es einen Brunnen auf dem Grundstück, und kann er wenn ja, genutzt werden.

Ist es möglich Sickergruben oder eventuelle Schilfrohrklärung auf dem Grundstück für Grauwasser zu nutzen?

3. Natürliche Gegebenheiten

Wie ist das Wetter/Klima am Ort? „Kälte-, Schnee- oder Nebelloch“ , natürliche Mulden, geschützte Hang- und Tallagen, Windrichtungen, Hauptwindrichtung, Wetterseite, Verschattung des Grundstücks, Vegetation vor Ort und in der Umgebung.

Evtl. ortsansässige Landwirte und ältere Einheimische befragen, die haben meist die beste Erfahrung damit.

Wie sind die Blickachsen und Sichtschneisen, bietet das Grundstück Ausblick oder auch Einblick?

Gibt es vielleicht ein kleines Rinnsal in der Nähe, das bei lang anhaltendem Regen zum reisenden Bach werden kann, Stichwort Hochwasserschutz! oder besteht die Gefahr von Murenabgängen?

Was gibt es für Tiere in der Umgebung, Wildschweine (die ab und an den Garten umgraben), Marder oder Moskitos?

Wie ist der Baugrund beschaffen, Lehm, Sand, Fels?

Ist der Baugrund gut oder schlecht? Will heißen, gibt es evtl. Belastungen durch frühere z.B. Industrienutzung, oder hohes Grundwasser etc.?

Auch geomantische Einflüsse wie Stör- und Bruchstellen oder Wasseradern können Belastungen darstellen. Vermehrt hört man auch von energetisch belasteten Orten. Auf dem jetzigen Baugrund befand sich vielleicht ein alter Friedhof, eine Kultstätte. Ein Feng Shui Berater oder Geomant kann das z.B. heraus finden.

4. Künstliche Störungen

Gibt es Geruchsbelastungen, Luftverschmutzung oder mögliche Smogbildung? Das kann auch abhängig von Windrichtung und Wetterlage sein! Manche Gerüche, von z.B. Abfalldeponien oder auch Industrieanlagen, vorwiegend der chemischen Industrie, riecht man nur bei bestimmten Wetterlagen.

Sind Tierzuchtanlagen wie z.B. Schweineställe, Hühnerställe etc. in der Nähe,

Wie ist es mit Lärmquellen aller Art? Z.B. Strassen, Eisenbahn, Spielplätze, Kindergarten etc.

Gibt es Elektrosmogbelastung durch z.B. Handymasten, Radar- und Richtfunkstationen, Fernseh- und Rundfunktürme, Hochspannungsleitungen, Trafostationen?

Sie sehen es gibt doch einiges zu beachten. Natürlich hängt das immer davon ab was Sie für Vorstellungen haben und auf was Sie Wert legen. In jedem Fall macht es unserer Meinung nach Sinn, wenn denn möglich, sich schon vor dem Grundstückskauf mit dem Architekten zu beraten.