



## Baugrundstück – Baugrundrisiko – Erschließung

### Der Grundstückskauf

Ein geeignetes und bezahlbares Grundstück für den Hausbau zu finden, ist nicht immer einfach. Art, Größe und Lage des Grundstücks müssen zum Baukonzept passen und sollten den persönlichen Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten der Erwerber entsprechen. Da sich Abweichungen oft nicht durch planerische oder bauliche Maßnahmen kompensieren lassen, ist es wichtig, sich bereits vor dem Kauf genauestens mit allen Einzelaspekten zu beschäftigen und sich unabhängigen bautechnischen und baurechtlichen Rat zu suchen.

Die Mehrzahl der Baugrundstücke wird heute von Bauträgern und Hausbauunternehmen oder durch Investoren und Kommunen vermarktet, relativ selten von privaten Eigentümern. Das angebotene Bauland kann vielfach zusammen mit einem zu errichtenden Haus mittels Bauträgervertrag erworben werden, oftmals auch direkt durch Vermittlung eines Hausbauunternehmens, dann allerdings regelmäßig mit der Verpflichtung einen Bauvertrag mit dem vermittelnden Unternehmen abzuschließen. Gerade in Ballungsräumen finden sich seltener Grundstücke zur Teilung und freien Bebauung, immer häufiger jedoch zur Bebauung nach Abriss eines darauf befindlichen Gebäudes.

### Der Bebauungsplan

Durch das Baugesetzbuch und die jeweilige Landesbauordnung haben die Gemeinden die Planungshoheit vor Ort. Mit Bebauungsplänen regeln sie, was wo und wie gebaut werden darf. Jeder Grundstücksinteressent sollte deshalb vor dem Kauf Einblick in den jeweils gültigen Bebauungsplan nehmen, der bei den Kommunen zugänglich und größtenteils auch online verfügbar ist. Daraus lassen sich alle wichtigen Bauvorgaben für das zum Kauf stehende Grundstück ablesen, wie z.B. die Art der Bebauung, die maximal bebaubare Fläche, die Abstandsflächen zum Nachbarn, die Anzahl der Geschosse, manchmal sogar bauliche Details zur Fassade oder der Einfriedung. Daneben erfährt man, was in der Nachbarschaft möglich ist, wie

z.B. Gebäudearten, -höhen und -abstände sowie Nachverdichtungen (Bebauung großer Grundstücke mit mehreren Reihen- oder Doppelhäusern). In einigen Gemeinden oder Baugebieten wird der Bebauungsplan durch eine Gestaltungssatzung ergänzt, die z.B. Ziegelform, Klinkerfarbe o.ä. fest schreibt.

Gibt es keinen gültigen Bebauungsplan, muss nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) geplant werden. Im Vorfeld ist dazu in der Regel eine kostenpflichtige Bauvoranfrage beim zuständigen Amt einzureichen.

### Die Erschließung

Vor Baubeginn muss die Erschließung des Grundstücks sichergestellt sein. Daher ist es für künftige Bauherren wichtig zu wissen, ob das Grundstück bereits erschlossen ist. Der technische, organisatorische und zeitliche Aufwand der Erschließung kann oft mehrere Tausend Euro Kosten verursachen.

Die Erschließung eines Baugrundstücks umfasst alle baulichen Maßnahmen, die für eine Bebauung notwendig sind. Dabei wird zwischen der öffentlichen und der privaten Erschließung eines Grundstücks unterschieden. Die öffentliche Erschließung des Grundstücks ist Aufgabe der öffentlichen Hand (Bund, Land, Gemeinde) und beinhaltet prinzipiell alle baulichen Maßnahmen bis zur Grundstücksgrenze. Zur privaten Erschließung gehören alle baulichen Maßnahmen innerhalb des Grundstücks zum Anschluss der jeweiligen Versorgungseinrichtungen. Jedes Grundstück muss verkehrsmäßig und technisch erschlossen werden.

### Die verkehrsmäßige Erschließung

Jedes Baugrundstück muss eine geeignete Zufahrt besitzen. Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz hat in der Regel über das eigene Baugrundstück zu erfolgen. Als Flächen für Zufahrten und Parkplätze können Abstandsflächen genutzt werden, die ohnehin nicht bebaut werden dürfen.

Ist eine Anbindung an das öffentliche Straßennetz nicht über das eigene Grundstück möglich, müssen Wegdienstbarkeiten z. B. von Nachbarn zur Anbindung eingeräumt werden.

## Die technische Erschließung

Zur technischen Erschließung eines Grundstücks gehören folgende Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Energieversorgungsleitungen, z.B. Strom-, Gas- und Fernwärmeleitungen
- Leitungen zur Trinkwasserversorgung
- Entsorgungsleitungen für Brauch- und Oberflächenwasser (Regenwasser)
- Kommunikationsleitungen, z.B. Telefon und Kabelfernsehen

## Die Erschließungskosten

Für die öffentliche Erschließung eines Baugrundstückes sind Beiträge an Kommunen, Versorgungsbetriebe und Netzbetreiber zu entrichten. Dazu zählen der Erschließungsbeitrag für die verkehrsmäßige Anbindung sowie Beiträge für die Herstellung der Nutzungsmöglichkeit von Elektrizität, Gas, Wasser und Kanalisation auf dem jeweiligen Grundstück. Die Höhe dieser Erschließungskosten ist regional sehr unterschiedlich und wird vom jeweiligen Anbieter festgesetzt. Beim Kauf eines Grundstücks können sie bereits im Kaufpreis enthalten sein oder müssen separat gezahlt werden.

**PRAXISTIPP:** Beim Kauf eines Grundstücks - gleich über welche Vertragskonstruktion oder welchen Anbieter - sollte geklärt werden, ob Erschließungskosten anfallen, wie hoch diese sind und ob diese ggf. zusätzlich zu einer angebotenen Bauvertragsvergütung zu entrichten sind.

Zusätzlich fallen regelmäßig die privaten Erschließungskosten an. Diese sind abhängig von der jeweiligen Situation auf dem Grundstück. Große Entfernungen zwischen Hausanschluss und öffentlichem Anschlusspunkt oder besondere Bodenverhältnisse können die Erd- und Verlegearbeiten verteuern und hohe Erschließungskosten nach sich ziehen.

## Die Baugrunduntersuchung

Eine Baugrunduntersuchung sollte der erste Schritt vor Grundstückskauf, Planung und Bau sein. Optimalerweise beauftragen sie Alteiligentümer und Kaufinteressent gemeinsam. Wer ganz sicher gehen will, kann eine Baugrunduntersuchung mit einer Altlastenuntersuchung kombinieren. So wird objektiv sichergestellt, dass z.B. keine Altlasten vorhanden sind, welche Bodenschichten zu erwarten sind, welche Tragfähigkeit und Standsicherheit der anstehende Baugrund dem Bauwerk bietet und wie dieses gegründet werden kann. Damit erhält der Kaufinteressent die wesentlichen Aussagen, die er braucht, um ein Gebäude und damit die Baukosten planen zu können. Gleichzeitig kommt der Alteiligentümer seiner Verpflichtung nach, Kaufinteressenten über Mängel, wie z.B. Bodenverunreinigungen oder Altlasten, ausreichend zu informieren bzw. diese zu beseitigen.

Mit Kernbohrungen durch eine Sonde werden für die Baugrunduntersuchung mehrere Bohrkerne entnommen, die das Bodenprofil mit allen Erdschichten zeigen. Die Bohrungen werden i.d.R. bis etwa 3 m unterhalb des späteren Fundaments geführt. Aus dieser Bodenprobe werden z.B. Rückschlüsse auf die Tragfähigkeit des Bodens und auf die Wasserverhältnisse im Erdreich gezogen (Baugrunderkundung). Werden hierbei Besonderheiten festgestellt, werden die Proben zusätzlich im Labor untersucht, so dass daraus Empfehlungen zu entsprechenden Gründungen oder Abdichtungen, in Einzelfällen sogar ein Bodenaustausch, abgeleitet werden können (Baugrundergutachten). Je nach Aufwand betragen die Kosten hierfür in der Regel zwischen 500 € und 2.500 €.

**PRAXISTIPP:** Eine Baugrunduntersuchung sollte unbedingt im Bau- oder Kaufvertrag mit vereinbart werden. Dabei sind Art und Umfang der Leistungen genau zu beschreiben.

## Grundwasser - Sickerwasser - Bauwerksabdichtung

Ein wesentlicher Bestandteil der Baugrunduntersuchung für die Planung und den Bau des Hauses ist, wie sich das vorhandene (Grund-)Wasser im Boden verhält. Die Einwirkung des Wassers im Boden auf erdberührte Bauteile sowie des anfallenden Sickerwassers ist Grundlage der Wahl der Baukonstruktion, der Baumaterialien und der jeweiligen Abdichtungsart.

Seit Juli 2017 gilt hierzu die DIN 18533 (2017-07) - Abdichtung von erdberührten Bauteilen sowie in und unter Wänden.

Die neue Norm unterscheidet:

1. **nach Wassereinwirkungsklassen** (W1-E/Bodenfeuchte und nicht drückendes Sickerwasser, W2.1-E/mäßige Druckwassereinwirkung = Wasserdruck < 3 m, W2.2-E/hohe Druckwassereinwirkung = Wasserdruck > 3 m, W3-E/nicht stauendes Sickerwasser auf erdüberschütteten Deckenflächen, W4-E/Wassereinwirkung von Abdichtungen in und unter Wänden: Kapillar- und Sickerwasser in Wänden; Spritz- und Oberflächenwasser an Sockeln),
2. **nach Riss- und Rissüberbrückungsklassen** (R1-E (gering) Rissbreitenänderung bis 0,2 mm, R2-E (mäßig) einmalige Rissaufweitung bis 0,5 mm, R3-E (hoch) einmalige Rissaufweitung bis 1,0 mm, R4-E (sehr hoch) einmalige Rissaufweitung bis 5 mm),
3. **nach Raumnutzungsklassen** (RN1-E geringe Anforderungen an die Trockenheit der Räume - offene Werkhalle, Garage; RN2-E übliche Anforderungen an die Trockenheit der Raumluft und Zuverlässigkeit der Abdichtung - Aufenthalts- und Abstellräume für Wohnen und Gewerbe; RN3-E hohe Anforderungen an die Trockenheit der Raumluft, an die Zuverlässigkeit der Abdichtung - z.B. Räume zur Lagerung wichtiger Kulturgüter).

Die Wahl der im Hausbau jeweilig zu Anwendung kommenden Abdichtungsarten erfolgt nunmehr differenziert nach der Einwirkungsintensität von Feuchtigkeit und der normalerweise zu erwartenden Rissbildungen in der Baukonstruktion und der Nutzungsart. Bei der Planung eines Bauprojektes gilt zudem der Grundsatz der Vermeidung unnötig hoher Wasserbeanspruchungen, auch gegen Niederschlagswasser.