



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 entsprechen. Da sich Abweichungen oft nicht durch planerische oder bauliche Maßnahmen kompensieren lassen, ist es wichtig, sich noch vor dem Kauf genauestens mit allen Einzelheiten zu beschäftigen und sich unabhängigen bautechnischen und baurechtlichen Rat zu suchen.

Die Mehrzahl der Baugrundstücke wird heute von Bauträgern, Investoren und Kommunen vermarktet, relativ selten von privaten Eigentümern. Das angebotene Bauland kann zur Bebauung mit einem Bauträger, zur Bebauung mit einem Einfamilien- oder Doppelhaus, zur Teilung und Bebauung oder zur Bebauung nach Abriss eines darauf befindlichen Gebäudes geeignet sein.

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 zum Teil bereits online verfügbar ist. Daraus lassen sich alle wichtigen Details für das eigene 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. festschreibt.

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 für künftige Bauherren eine wesentliche Information, ob das Grundstück bereits erschlossen ist. Denn 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 alle baulichen Maßnahmen bis zur Grundstücksgrenze. Zur privaten Erschließung gehören alle baulichen Maßnahmen innerhalb des Grundstücks bis zum Hausanschluss. 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 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 von Nachbarn zur Anbindung gewährt 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 sind Kosten an die entsprechenden Eigentümer/Betreiber (Kommunen, Versorgungsbetriebe, Netzbetreiber) zu entrichten, die für die Anbindung des Grundstücks an die öffentlichen Anlagen zuständig sind. 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.

Zusätzlich fallen 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 von Grundstückskauf, Planung und Bau sein. Optimalerweise beauftragen sie Alteeigentümer 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. Der Alteeigentümer kommt 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 Probleme festgestellt, werden die Proben zusätzlich im Labor untersucht, so dass daraus Empfehlungen zu entsprechenden Gründungen oder Abdichtungen, in Einzelfällen sogar ein Bodenaustausch, abgeleitet werden (Baugrundgutachten). Je nach Aufwand fallen hierfür in der Regel Kosten zwischen 500 € und 2.500 € an.

TIPP: Eine Baugrunduntersuchung sollte unbedingt im Bau- oder Kaufvertrag mit vereinbart werden. Dabei muss Art und Umfang der Leistungen genau beschrieben sein.

Grundwasser – Lastfälle – 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 so genannten Lastfälle beschreiben dabei die Einwirkung des Wassers im Boden auf erdberührte Bauteile und sind Grundlage der Wahl der Baukonstruktion, der Baumaterialien und der Abdichtungsart.

Bei den Lastfällen werden nach DIN 18195, der geltenden Abdichtungsnorm, nichtstauendes und aufstauendes Sickerwasser sowie drückendes Wasser unterschieden und daraus die Anforderungen an die Gebäudeabdichtung abgeleitet. Daraus ergibt sich, ob Bitumendickbeschichtungen, bahnenförmige Abdichtungen, eine „Weiße Wanne“ oder Drainanlagen erforderlich sind, mit welchen Produkten und wie diese auszuführen sind. Dabei spielen die Bodenart, die Durchlässigkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie der höchste jemals gemessene Grundwasserstand eine wesentliche Rolle. In Einzelfällen kann zusätzlich eine Grundwasserprobenahme und Prüfung auf Beton- und Stahlaggressivität erforderlich sein. Maßnahmen sind nicht nur bei unterkellerten Gebäuden, sondern auch an den Bodenplatten nicht unterkellerten Gebäude und weiteren erdberührten Bauteilen zu prüfen.