

## Checkliste Bauplatzerwerb

öko-domo Haus- und Bausysteme  
Baubetreuungs-GmbH  
Am Kugelfang 1, 76829 Landau  
Freecall 0800/6356366, Freefax 0800/6356367  
info@oeko-domo.de, www.oeko-domo.de

Diese Checkliste soll Ihnen helfen, die für eine Bauplatzentscheidung notwendigen Daten einzuholen. Hierdurch können Sie sich vor unangenehmen und kostenträchtigen Risiken beim Bauplatzerwerb schützen.

Neben den nachfolgend ersichtlichen Fragen an die Gemeinde und/oder die Verkäufer sollten Sie auch mit den zukünftigen Nachbarn sprechen. Sammeln Sie Informationen zur Infrastruktur, zu Schulen und Kindergärten, Ärzten, sozialen Einrichtungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen und zu den Einkaufsmöglichkeiten. Erkunden Sie auch die Verkehrswege, die öffentlichen Verkehrsmittel und die Fahrzeiten zu den unterschiedlichsten Tageszeiten.

Prüfen Sie die Bauplatzbedingungen, z.B. die Nachbarbebauung, den Baumbestand und den täglichen Sonnenlauf, um einschätzen zu können, ob genügend Sonne und Licht das Haus erreichen werden. Fragen Sie auf jeden Fall die Nachbarn und die Gemeinde nach den Bodenverhältnissen. Erkundigen Sie sich auch nach dem Preisniveau der Bauplätze in dem Baugebiet.

Nutzen Sie die Fachkenntnisse des öko-domo Baufachberaters zur Auswertung der erhaltenen Informationen. Er hilft Ihnen gerne bei der Beurteilung, ob Ihr Wunschhaus auf dem angebotenen Bauplatz zu verwirklichen ist.

---

Vorname und Name

---

Straße

---

PLZ / Wohnort

---

Telefon

# Fragen an die Gemeinde

1. **Existiert für den Bauplatz ein gültiger Bebauungsplan?**  ja  nein
2. **Bis zu welchem Zeitpunkt muss bzw. kann mit dem Bauen begonnen werden?**  
Datum \_\_\_\_\_
3. **Gilt ein pauschaler Preis je qm für den Bauplatz, für die Erschließungs- und Anliegerbeiträge, bzw. wie werden alle Nebenkosten ermittelt?**  
Preis des Bauplatzes je qm \_\_\_\_\_ Euro inkl. Erschließungskosten  Ja  Nein  
Erschließungskosten je qm \_\_\_\_\_ Euro Anliegerbeiträge \_\_\_\_\_ Euro
4. **Sind feuergefährliche, lärmträchtige und geruchsbelästigende Einrichtungen, Betriebe o.ä. vorhanden oder langfristig in der Planung dort zugelassen?**  Ja  Nein  
Wenn ja, Art \_\_\_\_\_
5. **Um welche Art von Baugebiet handelt es sich: Reines Wohngebiet, Mischgebiet, Dorfgebiet usw.?** \_\_\_\_\_
6. **Welche gestalterischen Vorschriften (im schriftlichen Teil des Bebauungsplan ersichtlich) sind zu beachten?**  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
7. **Welche besonderen baulichen Maßnahmen sind aufgrund der Grundstücksgegebenheiten zu erwarten: z.B. Stützmauern, Sprengungen usw.?**  
\_\_\_\_\_
8. **Besteht ein Vorkaufsrecht der Gemeinde nach dem Bundesbaugesetz?**  Ja  Nein
9. **Ist das Grundbuch bereits angelegt?**  Ja  Nein  
Wenn nicht, bisher verfügbare Daten: \_\_\_\_\_
10. **Übernimmt die Gemeinde die Ausfallbürgschaft für die Darlehensgeber bis zur Grundbuchanlegung?**  Ja  Nein
11. **Welche Kosten sind zu bestimmten Terminen an die Gemeinde nach der Grundstücksübernahme zu zahlen: Erschließungs- und Anliegerbeiträge, andere Kosten?**  
Kaufpreis \_\_\_\_\_ Euro bis Datum \_\_\_\_\_  
Erschließungskosten \_\_\_\_\_ Euro bis Datum \_\_\_\_\_  
Anliegerbeiträge \_\_\_\_\_ Euro bis Datum \_\_\_\_\_  
Andere Kosten \_\_\_\_\_ Euro bis Datum \_\_\_\_\_

**12. Welche Anschlüsse bestehen bereits, oder wann werden diese von der Gemeinde in das Grundstück eingebracht?**

Abwasser	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	zum Datum _____
Wasseranschluss	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	zum Datum _____
Stromversorgung	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	zum Datum _____
Gasversorgung	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	zum Datum _____
Telefon	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	zum Datum _____
Kabel	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	zum Datum _____

Wo laufen Anschlüsse am Grundstück vorbei? \_\_\_\_\_

**13. Besteht ein Erbaurecht?**

Ja  Nein

**14. Werden zukünftig Schnellstraßen o.ä. gebaut, sind solche in Planung und wie ist der eventuelle Verlauf? Liegt der Bauplatz vielleicht in einer Einflugschneise o.ä.; sind damit Lärmschutzmaßnahmen wie Mauern oder Wälle verbunden?**

Ja  Nein

Art: \_\_\_\_\_

**15. Was sagt der Bebauungsplan über die Grundflächenzahl (GRZ) aus, d.h., den Anteil an der Gesamtfläche des Bauplatzes, die bebaut werden darf?**

GRZ \_\_\_\_\_

**16. Wie sind die Angaben im Bebauungsplan zur Geschossflächenzahl (GFZ), d.h., die Wohnfläche bzw. bei gewerblicher Nutzung die Nutzfläche, die auf der Anzahl erlaubter oder zwingend vorgeschriebener Geschosse hergestellt werden darf? Wieviele Geschosse sind erlaubt oder müssen zwingend gebaut werden?**

GFZ \_\_\_\_\_ Geschossanzahl \_\_\_\_\_  zwingend  erlaubt

**17. Welche Dachform und Dachneigung ist vorgeschrieben? Darf ein Kniestock bis zu einer bestimmten Höhe gebaut werden?**

Dachform \_\_\_\_\_ Dachneigung \_\_\_\_\_  
Kniestock erlaubt mit maximaler Höhe in cm \_\_\_\_\_

**18. Kann eine 2. Wohnung im Keller oder im Dachgeschoss hergestellt werden, falls Sie dies vorgesehen haben?**

Ja  Nein

**19. Welche maximale Höhe darf das Haus haben?**

maximale Firsthöhe \_\_\_\_\_ m maximale Traufhöhe \_\_\_\_\_ m

**20. Wieviel PKW-Stellplätze je Wohneinheit sind erforderlich?**

je Wohneinheit \_\_\_\_\_ ; insgesamt \_\_\_\_\_

**20. Können Nachbarhäuser einmal Ihre Aussicht verdecken und die Sonneneinstrahlung beeinträchtigen?**

Ja  Nein

**22. Welche Grenzabstände sind einzuhalten? Darf auf die Grenze gebaut werden? Wie ist das „Baufenster“ im Lageplan eingezeichnet?**

Grenzabstand zu \_\_\_\_\_ m    Grenzabstand zu \_\_\_\_\_ m  
Grenzabstand zu \_\_\_\_\_ m    Grenzabstand zu \_\_\_\_\_ m  
Grenzbebauung erlaubt     Ja     Nein    Baufenster \_\_\_\_\_ m x \_\_\_\_\_ m

**23. Welche Firstrichtung ist vorgeschrieben?**     parallel u./o.     senkrecht zur \_\_\_\_\_straße

**24. Müssen bestimmte Behörden ihre Zustimmung zum Bauvorhaben geben?**  
\_\_\_\_\_  Ja     Nein

## Fragen an die Verkäufer des Bauplatzes

**1. Wer verkauft den Bauplatz, eventuell in wessen Vollmacht?**

\_\_\_\_\_

**2. Wer ist als Eigentümer im Grundbuch eingetragen?**

\_\_\_\_\_

**3. Lassen Sie sich einen beglaubigten Grundbuchauszug neuesten Datums vorlegen. Entnehmen Sie diesem, welche Grundschulden in Abteilung III und welche Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sind.**

Grundschulden \_\_\_\_\_ Euro    Dienstbarkeiten \_\_\_\_\_

**4. Fragen Sie, welche Kredite der Verkäufer noch auf das Grundstück aufgenommen hat, die nicht grundbuchmäßig (z.B. über eine sogenannte Negativerklärung) für den Kreditgeber gesichert wurden. Verlangen Sie einen entsprechenden Nachweis.**

\_\_\_\_\_

**5. Wegen eventueller Baulasten nehmen Sie Einsicht in das Baulasten-Verzeichnis, das bei der Baurechtsbehörde oder dem Landratsamt eingesehen werden kann.**

\_\_\_\_\_

**6. Tragen Sie hier die Daten zur Infrastruktur, zu Schulen und Kindergärten, Ärzten, sozialen, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, usw. ein.**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**7. Tragen Sie hier die Daten zu Verkehrsmitteln und Verkehrszeiten, Verkehrswegen und Fahrtzeiten zu den verschiedenen Tageszeiten ein.**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**7. Kosten in welcher Höhe wird ein eventuell eingeschalteter Makler mit Ihnen abrechnen?** \_\_\_\_\_ Euro oder \_\_\_\_\_ %

